



# Zonder verwaarlozing geen gentrification.

Onderzoek naar de 'rent  
gap' van Klarendal.

*P.C.W. van Luijk*

*S4039637*

*Radboud Universiteit Nijmegen*

*Faculteit der Managementwetenschappen*

*Begeleider: Prof. Dr. H. Ernste*

*Juni 2012*

# Zonder verwaarlozing geen gentrification.

*Onderzoek naar de 'rent gap' van Klarendal.*

Bachelorthesis Geografie, Planologie & Milieu (GPM)

Auteur: P.C.W van Luijk

Studentnummer: 4039637

Begeleider: Prof. Dr. H. Ernste

Radboud Universiteit Nijmegen

Faculteit der managementwetenschappen

Juni 2012

# Voorwoord

In het kader van de afronding van mijn bachelor van de studie sociale geografie aan de Radboud Universiteit Nijmegen heb ik een onderzoek verricht naar de economische kant van gentrification. Dit onderzoek vond plaats in de Arnhemse wijk Klarendal. Klarendal is een voormalige krachtwijk waar gentrification heeft plaatsgevonden, wat Klarendal een uitstekend onderzoeksobject maakte. In dit voorwoord wil ik graag een aantal mensen bedanken voor hun medewerking betreffende het onderzoek naar de economische kant van het gentrification proces in Klarendal. Ten eerste wil ik graag Prof. Dr. Huib Ernste bedanken voor het begeleiden van dit onderzoek, en vooral het opstarten van mijn onderzoek, waardoor ik vroeg kon beginnen met mijn veldwerk. Ten tweede wil ik graag Volkshuisvesting bedanken voor hun medewerking betreffende het verstrekken van gegevens. Zonder deze gegevens was het onmogelijk om het onderzoek te verrichten. Ten derde wil ik graag alle geïnterviewden bedanken voor hun medewerking. Deze interviews hebben mij erg geholpen om conclusies te kunnen trekken met betrekking tot de beweegredenen van investeerders om te investeren in de wijk Klarendal.

# Samenvatting

Vanwege het feit dat gentrification, de opwaardering van een wijk op sociaal, cultureel en economisch gebied door de komst van een nieuwe klasse, grote gevolgen heeft voor een wijk en stad, en deze duidelijk zichtbaar zijn, is het voor beleidsmakers steeds aantrekkelijker geworden om op dit proces van gentrification in te spelen. Waardoor gentrification maatschappelijk gezien relevant is om te onderzoeken. Wanneer we gentrification in de toekomst beter willen begrijpen, zal er een nieuwe manier van kijken moeten ontstaan betreffende gentrification. Een manier om gentrification beter te begrijpen is het combineren van de economische dimensie (productie verklaring) en de culturele dimensie (consumenten verklaring) van gentrification. Deze nieuwe aanpak wordt ook wel 'Gentrification 2.0' genoemd. Deze nieuwe manier van denken maakt het ook wetenschappelijk gezien relevant om gentrification te onderzoeken.

Er wordt binnen het veld van gentrification een onderscheid gemaakt tussen twee scholen. De eerste school van gentrification verklaart gentrification vanuit de productie kant (economische dimensie). Dit houdt in dat deze school gentrification verklaart vanuit het idee dat mensen en ondernemingen naar een wijk komen om vervolgens te investeren in de wijk. De tweede school van gentrification verklaart gentrification vanuit de consumenten kant. Deze school focust zich dan ook vooral hoe een wijk gebruikt wordt. Ondanks het feit dat deze Bachelorthesis is geschreven in het kader van 'Gentrification 2.0' zal er, vanwege het gelimiteerde tijdsbestek, binnen deze bachelorthesis vanuit de economische dimensie van gentrification gekeken worden naar het fenomeen gentrification.

Een van de meest aantoon gevende publicaties binnen deze school is het artikel: "*Toward a theory of Gentrification*" van Neil Smith (1979). Vooral zijn 'rent gap' theorie is een van de meest invloedrijke fundamenten binnen de gehele literatuur betreffende gentrification (Lees et al., 2010).

Een wijk waar gentrification plaatsvindt is de Arnhemse wijk Klarendal (Scheele, 2011). Er is binnen deze bachelorthesis gekeken in hoeverre de 'rent gap' theorie van Smith (1979) van toepassing is in de wijk Klarendal. Volgens Smith zorgen investeringen van actoren ervoor dat er gentrification plaatsvindt in een wijk. In welke wijken actoren investeren wordt bepaald door de 'rent gap' theorie. Wanneer er in een wijk een groot aantal huurwoningen staan, zal op termijn de wijk verwaarlozen omdat een aantal landeigenaren niet meer zullen investeren in onderhoud, omdat ze daarmee op de korte termijn meer winst zullen maken dan hun concurrenten. Doordat de panden verwaarloost raken, kunnen de landeigenaren niet meer de maximale potentiële huur vragen voor de panden. Er ontstaat dus een verschil tussen de werkelijke huur en de potentiële huur, dit verschil wordt de 'rent

gap' genoemd. Deze 'rent gap' veroorzaakt volgens Smith gentrification. *'Gentrification occurs when the gap is wide enough that developers can purchase shells cheaply, can pay the builders cost and profit for rehabilitation, can pay interest on mortgage and construction loans, and can then sell the end product for a sale price that leaves a satisfactory return to the developer'* (Smith, 1979, p. 545). Er zal dus gekeken moeten worden of deze 'rent gap' en een daling in vastgoedwaardes aanwezig was in de wijk Klarendal.

In de wijk Klarendal vond het omslagpunt plaats rond het jaar 2000 (Jolles et al., 2011). Volgens de 'rent gap' theorie zullen de woningwaardes na 2000 moeten stijgen en zal de werkelijke terrein huur dichterbij de potentiële terrein huur moeten komen te liggen. Dit was ook in Klarendal het geval. De WOZ waardes van Klarendal kenden ten opzichte van de gemiddelde WOZ waardes van de gemeente Arnhem na het jaar 2000 een steeds betere waarde. Met als beste voorbeeld het jaar 2004 waarin Klarendal een hogere WOZ waarde kende dan 66% van Arnhem terwijl Klarendal in 2000 nog tot de onderste 50% behoorde. Als we kijken naar de werkelijke huurwaarde werd duidelijk dat de huurwaardes van Volkshuisvesting de laatste jaren een stijging kende, wat dus conform is aan de verwachtingen van de 'rent gap' theorie. Als we kijken hoe de werkelijke huur zich heeft ontwikkeld ten opzichte van de potentiële huur kunnen we concluderen dat deze dichterbij elkaar zijn komen te liggen. De streefhuur, de huur die gevraagd wordt aan de volgende bewoner, wordt bepaald aan de hand van een percentage van de maximaal redelijke huur. Volkshuisvesting heeft twee jaar geleden de percentages in Klarendal 68%, 73% en 78% verhoogd naar 72%, 77% en 82%, waardoor de werkelijke huur dus dichterbij de potentiële huur is komen te liggen. Al met al kunnen we dus concluderen dat de situatie die geschetst werd in de 'rent gap' theorie, aanwezig is in Klarendal. Toch is de situatie schets van Smith niet geheel conform aan de situatie in Klarendal. De werkelijke huur zal namelijk nooit de maximaal redelijke huur evenaren, gezien het feit dat Volkshuisvesting een maatschappelijke organisatie is. Dit wordt door Smith (1979) wel voorspeld.

Nu vastgesteld is dat de situatie die geschetst werd door Smith (1979) ook aanwezig is in Klarendal, zal er nu gekeken moeten worden of men ook vanwege de 'rent gap' heeft geïnvesteerd in de wijk Klarendal. Dit was niet het geval. Uit de interviews kwam naar voren dat zowel Volkshuisvesting als de gemeente Arnhem voornamelijk een maatschappelijk belang kende. Wel waren er ondernemingen die vanwege de lage huren en lage woningwaardes naar de wijk waren gekomen, maar de investeringen die deze ondernemingen deden, waren niet voldoende om voor een omslag te zorgen. Wel kunnen we stellen dat de 'rent gap' een randvoorwaarde was voor gentrification. Doordat deze aanwezig was, kon Volkshuisvesting namelijk investeren zonder dat ze verlies leden. Al met al kunnen we dan ook concluderen dat de 'rent gap' van Klarendal niet de oorzaak was van het gentrification proces, maar wel een randvoorwaarde is voor gentrification.

# Inhoudsopgave

1. Inleiding .....	7
1.1 Project kader. ....	7
1.2 Doelstelling. ....	10
1.3 Vraagstelling. ....	11
1.4 Verantwoording onderzoeksobject. ....	12
1.4.1 Beschrijving wijk Klarendal. ....	12
1.4 Onderzoeksmodel.....	13
2. Theorie. ....	15
2.1 Theoretisch kader. ....	15
2.1.1 Benaderingen en theorieën van de productie verklaringen van gentrification. ....	15
2.1.2 Toward a theory of Gentrification. ....	17
2.2 Conceptueel model. ....	20
2.2.1 Operationalisering van de belangrijke termen. ....	20
3. Methodologie.....	22
3.1. Onderzoeksstrategie voor eerste gedeelte onderzoek.....	22
3.2 Onderzoeksstrategie voor tweede gedeelte onderzoek.....	22
3.2 Onderzoeksmateriaal. ....	23
4. De 'rent gap' van Klarendal. ....	25
4.1 De woningwaardes van de wijk Klarendal. ....	25
4.2 De 'Rent Gap' van Klarendal. ....	28
4.3 Conclusie. ....	30
5. Redenen van investeerders om te investeren in Klarendal.....	31
5.1 De beweegredenen van investeerders om te investeren in Klarendal.....	31
5.1.1 De beweegredenen van Volkshuisvesting. ....	31
5.1.2 De beweegredenen van de gemeente.....	33
5.1.3 De beweegredenen van de ondernemingen. ....	33
5.1.4 'Rent gap' geen oorzaak maar randvoorwaarde.....	34
5.2 Problemen met de 'rent gap' theorie en de situatie in Klarendal. ....	35
6. Conclusie. ....	37
6.1 Discussie. ....	38
Literatuurlijst. ....	39
Interviews:.....	40
Bijlage 1: WOZ waardes Klarendal.....	41
Bijlage 2: Gemiddelde woningwaarde Nederland. ....	42
Bijlage 3: Huurwaardes Klarendal. ....	43

# 1. Inleiding

## 1.1 Project kader.

Gentrification is een proces dat in vele steden over de gehele wereld gaande is. Dit fenomeen genaamd gentrification is geen nieuw proces. Meer dan 40 jaar geleden werd de term gentrification geïntroduceerd door de Britse socioloog Ruth Glass (1964). Zij gebruikt de term gentrification om een nieuw proces van urbane verandering in de binnenstad van Londen te beschrijven. *'One by one, many of the working class quarters of London have been invaded by the middle class. Shabby, modest mews and cottages 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 social character of the district is changed'* (Glass, 1964, p.18-19). Het proces gentrification is natuurlijk ouder dan de beschrijving van Glass. Zo zegt Smith (1996) dat er al in de tijd van Napoleon gentrification plaatsvond. Er werd namelijk een gedeelte van een arbeiderswijk afgebroken, om hier de bekende boulevard van Parijs aan te leggen. Het is echter twijfelachtig of dit wel onder gentrification valt, gezien het feit dat er in eerste instantie geen nieuwe bewoners naar het gebied kwamen. Gentrification in zijn pure vorm kwam voor het eerst voor in de kapitalistische steden, rond de jaren 50 (Clark, 2005). Wat gentrification in zijn pure vorm inhoudt zal in de onderstaande paragrafen worden besproken.

In het verleden is gentrification op verschillende manieren gedefinieerd en behandeld. De definitie die je voor gentrification hanteert en de manier waarop je naar gentrification kijkt, is afhankelijk vanuit welke denkschool ten aanzien van gentrification je naar het fenomeen kijkt. Er wordt binnen het veld van gentrification een onderscheid gemaakt tussen twee scholen:

De eerste school van gentrification verklaart gentrification vanuit de productie kant. Dit houdt in, dat deze school gentrification verklaart vanuit het idee dat mensen en ondernemingen naar een wijk komen om vervolgens te investeren in de wijk. Door deze investeringen wordt er een nieuw soort wijk geproduceerd. Deze school wordt ook wel de economische school ten aanzien van gentrification genoemd. De school die gentrification verklaart vanuit de productie kant, is ontstaan uit een reactie op de gebeurtenissen 30 jaar geleden die veroorzaakt werden door gentrification. De middenklasse en de elite wilden niet meer in de suburbs wonen, en trokken liever weer terug naar het centrum. Deze verschuiving in voorkeur, werd beschreven in de tekst van Laska en Spain (1980), *'Back to the City'*. De productie kant verklaring is dus een reactie op de problemen en de limieten van deze nieuw verkregen kennis, men kon het niet verklaren (Lees et al., 2010). De vraag waar deze school zich voornamelijk mee bezig hield was, waarom de voorkeur van de middenklasse zo snel was veranderd, van een voorkeur voor de suburb, naar een voorkeur voor wijken waarin de middenklasse

en elite ontbreekt. In eerste instantie kon men dit niet goed verklaren. De economische verklaring probeerde daarvoor een nieuwe verklaring voor aan te dragen (Lees et al., 2010). Hiernaast vroeg men zich af of gentrification nu een goed of slecht proces is. Een van de meest aantoon gevende publicaties binnen deze school is het artikel: *“Toward a theory of Gentrification”* van Neil Smith (1979). Smith vertelt in zijn artikel dat we niet alleen moeten kijken naar de voorkeuren van de ‘gentrifiers’ als inwoners van een wijk, maar ook naar de aannemers, ontwikkelaars, land eigenaren, hypotheek aanbieders, overheidsinstanties, makelaars en verhuurders. Met andere woorden er moet gekeken worden naar de economische dimensie. Door te kijken naar de economische dimensie van de wijk, zal duidelijk worden welke veranderingen er hebben plaatsgevonden die vervolgens gentrification kunnen verklaren. Deze economische dimensie gaat ervan uit, dat er altijd gestreefd zal worden om winst te maken. Er zal dus gekeken moeten worden naar gebieden die voor investeerders interessant zijn om in te investeren, omdat ze in deze gebieden winst kunnen maken. Volgens de theorie van Smith zijn deze gebieden verwaarloosde wijken. Verwaarloosde wijken kennen namelijk lage woningwaardes waardoor investeerders relatief goedkoop woningen kunnen opkopen. Wanneer deze investeerders deze woningen kopen en opknappen kunnen ze vervolgens meer huur vragen voor deze woningen dan er voorheen voor deze woningen werd gevraagd. Volgens Smith is dit de ware oorzaak voor gentrification en niet een verandering in de voorkeuren van consumenten (Lees et al., 2010). De theorie van Smith zal in het theoretisch kader verder worden uitgewerkt.

De tweede school van gentrification verklaart gentrification vanuit de consumenten kant. Deze school focust zich dan ook vooral hoe een wijk gebruikt wordt. Deze stroming benadrukt de culturele dimensie van gentrification. Deze school is ontstaan als een reactie op de theorieën uit de economische dimensie zoals die van Smith. De belangrijkste kritiek op Smith was dat hij weinig aandacht geeft aan de individuele keuzes van de ‘gentrifiers’ in het proces (Lees et al., 2010). Een van de belangrijkste critici van Smith is Tim Butler. Volgens Tim Butler (2007), is het niet mogelijk om vragen te beantwoorden over gentrification als je niet naar de middenklasse zelf kijkt. Vragen als: Wie zijn de ‘gentrifiers’?, Waar komen ze vandaan? En waarom gaan ze juist naar deze wijken?, moeten volgens Butler beantwoord worden om gentrification goed te kunnen begrijpen. Vooral de vraag, wat is de middenklasse?, is voor deze school belangrijk, gezien het feit dat de middenklasse de groep is die zich vestigt in een wijk waar gentrification plaatsvindt. Volgens de culturele school onderscheidt de middenklasse zich niet alleen vanwege een bepaalde economische status van andere klassen in de maatschappij, maar ook doormiddel van een andere manier van leven. Een manier om deze vragen te beantwoorden, is door te kijken naar hoe de wijk met alle kwaliteiten die daar aan verbonden zijn ‘geconsumeerd’ wordt. Voor Chris Hamnett (2003) is gentrification een product van



de functionele verandering van het centrum van Westerse steden, die eerst diende als een industrieel center, maar tegenwoordig gebruikt wordt door de dienstverlening voor de culturele en creatieve industrie . Deze nieuwe functie van de ruimte zou ook andere mensen aantrekken. De laatste 20 jaar is er veel onderzoek gedaan om de 'gentrifiers' uit de middenklasse te begrijpen. Belangrijke auteurs uit deze school zijn David Ley (1974) die de culturele politiek van gentrification onderzocht in steden waar deze functionele verandering heeft plaats gevonden, Peter Williams (1982) die de nieuwe middenklasse 'space invaders' noemt en Coroline Mills (1988) die vooral geïnteresseerd was in hoe architecten en marketing bureaus een landschap van gentrification creëren. Coroline Mills (1988) is een auteur die zich tussen de twee scholen in bevindt. In eerste instantie kijkt ze hoe architecten en marketing bureaus een landschap creëren dat aantrekkelijk is voor de middenklasse, maar ze kijkt vervolgens ook hoe deze ruimte gebruikt wordt door de middenklasse waardoor een landschap van gentrification ontstaat.

Vanwege het feit dat gentrification grote gevolgen heeft voor een wijk en stad en deze duidelijk zichtbaar zijn, is het voor beleidsmakers steeds aantrekkelijker geworden om op dit proces van gentrification in te spelen. Hierbij kan gedacht worden aan het doelgericht inzetten van gentrification, om zo een wijk/stad zowel economisch, als cultureel als sociaal te verbeteren. Gentrification wordt niet altijd gezien als een positief proces. Zo moeten de oorspronkelijke bewoners van een wijk vaak gedwongen vertrekken. Gentrification is dus maatschappelijk gezien relevant vanwege zijn grote gevolgen voor een stad/wijk maar ook vanwege de mogelijkheid om gentrification te gaan sturen in de toekomst.

Wanneer we gentrification in de toekomst beter willen begrijpen, zal er een nieuwe manier van kijken moeten ontstaan betreffende gentrification. Een manier om gentrification beter te begrijpen is het combineren van de economische dimensie (productie verklaring) en de culturele dimensie (consumenten verklaring) van gentrification. Een goed voorbeeld hiervan is het onderzoek van 'Joint programming initiative Urban Europe' wat komende zomer zal starten. In contrast met de traditionele theorieën die gentrification enkel vanuit één dimensie bekijken, zal het project van deze groep onderzoekers een brug proberen te slaan tussen de economische en culturele benadering van gentrification. Deze nieuwe aanpak wordt ook wel 'Gentrification 2.0' genoemd. Deze brug wordt geslagen door gebruik te maken van de assemblage van DeLanda (2002). Deze theorie is zeer geschikt om verschillende benaderingen samen te voegen. Doordat er een nieuwe manier van denken wordt ontwikkeld, is het wetenschappelijk gezien interessant om naar gentrification te kijken.

Deze bachelorthesis zal geschreven worden binnen het kader van Gentrification 2.0. Vanwege het feit dat het niet mogelijk is om binnen een half jaar zowel de economische als culturele dimensie uit te werken zal in deze scriptie enkel de economische dimensie worden bekeken en zal mijn collega Michiel van Teefelen (2013) in zijn scriptie de culturele dimensie bekijken.

Er zal in deze scriptie dus gekeken worden vanuit de economische dimensie, wat inhoudt dat er vooral naar de economische dimensie van gentrification wordt gekeken. De belangrijkste auteur binnen deze school van gentrification is Smith, zoals reeds hiervoor is aangegeven. Vooral zijn 'rent gap' theorie is een van de meest invloedrijke fundamenten binnen de gehele literatuur betreffende gentrification (Lees et al., 2010). De 'rent gap' is de ruimte tussen de potentiële huur en de werkelijke huur. Deze ontstaat door verwaarlozing van de wijk. Wanneer de 'rent gap' groot genoeg is, zal het voor investeerders weer interessant zijn om te investeren in wijk, waardoor gentrification plaatsvindt. De theorie van Smith (1979) zal dan ook onderzocht worden in deze thesis, en wordt dus verder uitgewerkt in het theoretisch kader.

## **1.2 Doelstelling.**

In deze bachelorthesis zal dus een theoriegeleid onderzoek plaatsvinden. Ik zal proberen na te gaan in hoeverre gentrification in de wijk Klarendal zijn oorsprong vindt in de economische dimensie van gentrification, door te kijken of de 'rent gap' theorie ook in Klarendal van toepassing is. De wijk Klarendal is een wijk waar op dit moment een proces van gentrification gaande is. Er zal onderzocht worden of de theorie van Smith nog steeds van toepassing is. Dit lijkt misschien een te afgebakend onderzoek maar *'wie te hoog mikt, schiet zijn doel voorbij'* (Verschuren & Doorewaard, 2007, p. 31). Het doel van dit onderzoek is: *een bijdrage leveren aan de kennis omtrent gentrification in Klarendal, door de economische dimensie van gentrification zoals geëxpliciteerd in de 'rent gap' theorie te toetsen, in de wijk Klarendal.* Deze kennis zal bijdragen aan het onderzoek naar de 'Assemblage' van gentrification in Klarendal, dat op zijn beurt weer zal kunnen bijdragen tot het verbeteren van het overheidsbeleid t.a.v. gentrification in Arnhem

Ondanks het feit dat er in dit bachelor onderzoek slechts naar één fundamentele theorie van de economische dimensie van gentrification wordt gekeken, zal het project Gentrification 2.0 in het achterhoofd gehouden worden. Dit houdt in, dat ik niet in de veronderstelling ben dat een productie verklaring voldoende is om naar gentrification te kijken, maar dat er uiteindelijk ook gebruik gemaakt zal moeten worden van andere stromingen die zich bezig houden met gentrification.

### 1.3 Vraagstelling.

Vanuit de doelstelling kan de volgende hoofdvraag worden ontwikkeld:

**Hoofdvraag:** In hoeverre is de 'rent gap' theorie van Neil Smith van toepassing in de wijk Klarendal?

Om deze hoofdvraag echter te kunnen beantwoorden zullen een aantal deelvragen moeten worden beantwoord. De eerste deelvraag is:

**Deelvraag 1:** Was/is er sprake van een daling van de landwaarde?

**Deelvraag 2:** Was/is er sprake in de wijk Klarendal van een 'rent gap'? Deze deelvraag bestaat uit twee vragen:

- Hoe hoog is/was de potentiële terrein huur?
- Hoe hoog is/was de werkelijk (kapitalistische) terrein huur?

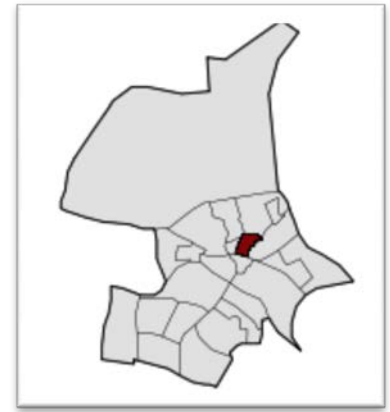
Door deze vragen te beantwoorden wordt er gekeken of gentrificaiton heeft plaatsgevonden in de wijk Klarendal, op de manier zoals Smith heeft beschreven. Wanneer deze vragen positief worden beantwoord zal er nog een derde deelvraag beantwoord moeten worden.

**Deelvraag 3:** In hoeverre hebben een lage landwaarde en een grote 'rent gap' ervoor gezorgd dat er investeringen gedaan werden in de wijk Klarendal?

Alleen wanneer deze vraag ook positief wordt beantwoord, kunnen we stellen dat het mechanisme van de 'rent gap' er daadwerkelijk voor gezorgd heeft dat er gentrification plaatsvindt in de wijk Klarendal.

## 1.4 Verantwoording onderzoeksobject.

Vanwege het gegeven dat het niet mogelijk is om meerdere wijken te onderzoeken binnen de gegeven tijd, is er een specifieke wijk gekozen om deze vervolgens te kunnen onderzoeken. De wijk die uitgekozen is, is de wijk Klarendal in Arnhem. De ligging van de wijk is weergegeven in Figuur 1. De belangrijkste vereiste betreffende de keuze voor het onderzoeksobject is het gegeven dat er gentrification in de wijk heeft plaatsgevonden of nog steeds plaatsvindt. Jorim Scheele (2011) heeft onderzocht of er gentrification plaatsvond in de wijk Klarendal. Uit het onderzoek van Scheele (2011) kwam naar voren dat er inderdaad sprake is



Figuur 1: Ligging wijk Klarendal in Arnhem

van gentrification in de wijk Klarendal, maar dat het proces zich nog in een relatief vroeg stadium bevindt. 'The definition of gentrification in *The Dictionary of Human Geography* seems to fit perfectly the case of Klarendal: an older, inner-city district, occupied by a lower income population, with renovated or redeveloped properties. What powerfully caught attention is the transition from rent to private ownership in the last few years' (Scheele, 2011, p.V). Het beste voorbeeld van het gentrification proces is de komst van de creatieve klasse als spin-off van de mode design school Artez, die ook gevestigd is in Arnhem. Op 24 Mei van 2008 werd het modekwartier in Klarendal officieel geopend. Binnen dit modekwartier zijn nu een groot aantal mode winkels gevestigd. De komst van de mode design school is gepaard gegaan met het beleid van de Arnhemse overheid, die probeert en geprobeerd heeft om gentrification doelgericht toe te passen en te sturen (Gemeente Arnhem, 2011). Naast dat het duidelijk is dat er in de wijk Klarendal gentrification plaats vind, heeft het als voordeel dat het een kleinere wijk is waardoor het gemakkelijker is om een volledig beeld te krijgen.

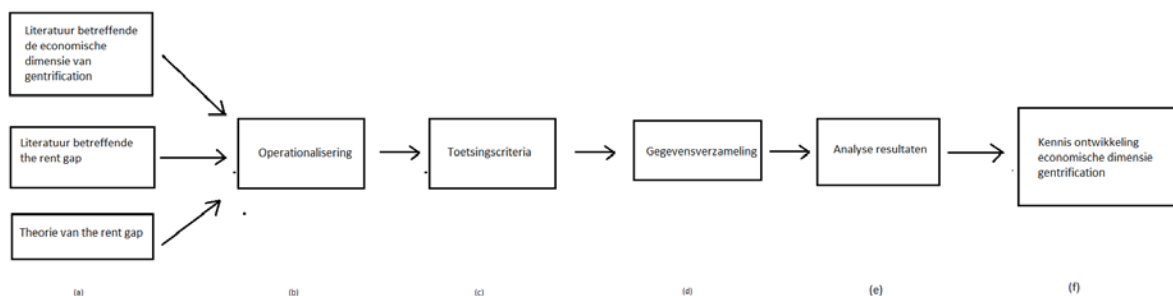
### 1.4.1 Beschrijving wijk Klarendal.

Klarendal is een kleine wijk gelegen in het centrum van Arnhem. Tot de jaren 60 was Klarendal vooral een arbeiders wijk, waarna de wijk begon te verloederen door slecht bezuinigingsbeleid van de gemeente Arnhem (Jolles & Kok, 2011). Hiernaast vertrok er veel industrie uit de wijk, omdat het voordeliger werd voor de industrie om zich te vestigen aan de rand van de stad. Klarendal is oorspronkelijk niet alleen gebouwd voor het huisvesten van arbeiders, maar kende ook andere functies. Rond 1960 vond men er een groot aantal winkels, scholen, kerken en een aantal militaire gebouwen (Jolles & Kok, 2011). De wijk heeft dus een welvarende periode gekend. Vooral de winkel as van Klarendal trok veel mensen naar de wijk, zelfs van buiten Arnhem (C. Tomassen, persoonlijke communicatie, 29 Mei, 2013). Na de tweede wereldoorlog kwam de wijk Klarendal in verval, net als vele andere wijken in geheel Nederland. 'De buurten waren dichtbevolkt en verwaarloosd, met name

*de woningen die in bezit van particulieren waren'* (Jolles & Kok, 2011, p.5). Vanwege het feit dat de gemeente voornamelijk bezig was met saneren, werd hier weinig aan onderhoud gedaan en gleed de wijk verder af. Saneren is het slopen van gebouwen die in een slechte staat verkeren. In plaats dat de gebouwen werden gerestaureerd, werden deze dus gesloopt. Er ontstonden vele problemen in de wijk zoals veel overlast, overmatig drugsgebruik, criminaliteit en veel psychisch gestoorde mensen. Want goedkope woningen trekken van alles aan (B. Kessels, persoonlijke communicatie, 28 Mei, 2013). Eind jaren 90 werd de situatie zo erg dat er wel wat gedaan moest worden. De wethouder gaf toen aan, dat er structureel wat moest veranderen in de wijk Klarendal (C. Tomassen, persoonlijke communicatie, 29 Mei, 2013). *'Sindsdien zijn woningcorporatie Volkshuisvesting, bezitter van de meeste woningen in de wijk, en de gemeente bezig een structurele vernieuwing in de wijk door te voeren'* (Jolles & Kok, 2011, p. 5). Deze structurele vernieuwing kwam vooral tot uiting door de omdoping van de wijk Klarendal tot het 'Modekwartier' door de gemeente Arnhem.

## 1.4 Onderzoeksmodel.

Vaak is het moeilijk om direct vanuit de doelstelling een concreet onderzoek te ontwikkelen. Daarom is het verstandig om eerst een overzichtelijk beeld te creëren (Verschuren & Doorewaard, 2007). Om een overzichtelijk beeld te geven van het te voeren onderzoek is in Figuur 2 een onderzoeksmodel weergegeven.



**Figuur 2: Onderzoeksmodel (eigen bron).**

(a): Het onderzoek zal beginnen bij de literatuur. Zoals het model aangeeft worden er binnen dit onderzoek een onderscheid gemaakt tussen drie soorten literatuur. De eerste soort literatuur is bedoeld om de verschillende theorieën binnen de economische dimensie van gentrification. Op deze manier zal verdedigd kunnen worden waarom er uiteindelijk gekozen is voor de theorie van Smith. De tweede soort literatuur binnen dit onderzoek is de theorie van de 'rent gap' zelf. Dit is de oorspronkelijke tekst waarin de 'rent gap' voor het eerst werd geïntroduceerd. Deze tekst zal dus ook centraal staan binnen het onderzoek, hier zijn de hypotheses van dit onderzoek uit ontstaan. Maar Smith is niet de enige die geschreven heeft over de 'rent gap'. Dit is de derde soort literatuur binnen dit onderzoek.

(b): Het is niet mogelijk om de theorie van Smith direct om te zetten in hypotheses. Daarom zal in deze fase van het onderzoek de theorie van Smith geoperationaliseerd worden. Hiernaast maakt het operationaliseren van een theorie het geheel overzichtelijker gezien het feit dat duidelijk wordt, welke begrippen belangrijk zijn en wat er precies met deze begrippen wordt bedoeld.

(c): Vanuit de openrationalisatie die bij (b) is opgesteld zullen er toetsingscriteria worden ontwikkelt. *'Bij theorietoetsend onderzoek formuleert de onderzoeker één of meer hypotheses die hij of zij in het onderzoek op juistheid wil gaan controleren'* (Verschuren & Doorewaard, 2007, p.77). In dit onderzoek zullen een aantal hypotheses worden opgesteld die met elkaar samenhangen. Ze komen allemaal uit de theorie van Smith. Dit geheel van hypotheses wordt ook wel de onderzoeksoptiek van het onderzoek genoemd.

(d): Nadat de hypotheses zijn opgesteld, zullen ze empirisch getest moeten worden. Hiervoor moeten echter eerst data verzameld worden. Hoe deze data wordt verkregen komt terug in het methodologisch hoofdstuk.

(e) In dit gedeelte van het onderzoek moeten de uitkomsten geanalyseerd worden. Met andere woorden wat betekend de verkregen informatie nu voor het onderzoek. Op basis van de informatie wordt dus gekeken of de hypotheses kloppen of dat deze gefalsificeerd kunnen worden.

(f) : De laatste fase van het model is het doel van het onderzoek. Zoals in de doelstelling al naar voren kwam heeft dit onderzoek als doel om kennis te vergaren omtrent de economische dimensie van gentrification in Klarendal.

## 2. Theorie.

In dit hoofdstuk zal een theorie worden uitgewerkt om vervolgens de vragen die in de paragraaf 1.3 zijn opgesteld te kunnen beantwoorden. Maar voordat we de 'rent gap' theorie van Smith zullen uitwerken, zal eerst de term gentrification nader gedefinieerd moeten worden.

### 2.1 Theoretisch kader.

Het belangrijkste begrip binnen dit onderzoek is gentrification. Zoals in het project kader werd beschreven is het afhankelijk van je perspectief hoe je gentrification definieert. Gezien het feit dat dit onderzoek zal kijken naar gentrification met in het achterhoofd 'Gentrification 2.0' zal er een definitie voor gentrification gekozen moeten worden, die zowel verklaart kan worden met een productie verklaring als een consumenten verklaring. De definitie die we daarom hier zullen hanteren is: *'Gentrification is the middle-class settlement in renovated or redeveloped properties in older, inner-city districts formerly occupied by a lower income population'* (Gregory et al., 2000. p.273). Hiernaast heeft Jorem Scheele in 2011, gebruik makend van deze definitie, vastgesteld dat er in de wijk Klarendal inderdaad gentrification plaatsvindt. Een tweede term die belangrijk is voor dit onderzoek is de term 'gentrifier'. Een 'gentrifier' wordt vaak gezien als een persoon afkomstig uit de middenklasse, die gaat wonen in een wijk waar voorheen enkel mensen woonde uit de arbeidersklasse. Maar gezien het feit dat de 'rent gap' theorie gentrification verklaart vanuit een productie verklaring, zijn in dit onderzoek 'gentrifiers': investeerders, aannemers, ontwikkelaars, land eigenaren, hypotheek aanbieders, overheidsinstanties, makelaars en verhuurders.

#### 2.1.1 Benaderingen en theorieën van de productie verklaringen van gentrification.

Naast de 'rent gap' theorie van Smith zijn er ook twee andere theorieën/benaderingen, die onder de economische dimensie van gentrification vallen.

De eerste benadering wordt ook wel de 'back to the city' benadering genoemd. Eind jaren 70 leek de toekomst van voormalige industriële steden onzeker (Lees et al., 2008). De reden van deze onzekerheid waren twee tegenstrijdige processen, die tegelijkertijd plaatsvonden. De stadsontwikkelingen van de jaren 70, werden gekenmerkt door de trek van de middenklasse naar de buitenwijken ('suburbs') van steden. Maar eind jaren 70 begonnen welgestelden die eerst in de suburbs woonde, deels weer terug te trekken naar de centrale delen van de stad. Eind jaren 70 was er dus zowel een migratie van welgestelden vanuit het centrum naar de suburbs als een migratie van welgestelden vanuit de suburbs terug naar de centrale delen van de stad. Lipton (1977) zei, dat dit proces veroorzaakt werd door de kenmerken van de babyboom generatie, in combinatie met de stijgende kosten in de suburbs en de toenemende reistijd van de suburbs naar het centrum van de stad (Lees et al., 2008). Deze benadering/theorie zal niet gebruikt worden omdat, het een beperkt

beeld geeft van de economische dimensie van gentrification. Er wordt enkel gekeken naar de mensen die afkomstig zijn uit de suburbs en niet naar de welgestelden die uit andere delen van de stad afkomstig zijn. In Tabel 1 zijn de resultaten van een onderzoek in Society Hill weergegeven. Society Hill is een wijk waar gentrification heeft plaatsgevonden. In de tabel is goed te zien dat de nieuwe bewoners voornamelijk uit andere gedeeltes van de stad afkomstig waren. Smith gebruikt dit onderzoek ook in zijn tekst 'toward a theory of gentrification' (1979) om aan te geven dat we ons niet enkel moeten focussen op migratiestromen. Daarbij is gebleken dat niet alleen de babyboom generatie gentrification veroorzaakt, gezien het feit dat er op plaatsen waar geen babyboom generatie aanwezig is er wel gentrification plaatsvond.

Year	Same address	Elsewhere in the city	Suburbs	Outside SMSA	Unidentified	Total
1964	5	9	0	0	0	14
1965	3	17	7	0	0	27
1966	1	25	4	0	2	32
1969	1	9	2	0	0	12
1972	1	12	1	2	0	16
1975	0	1	0	0	0	1
Total	11	73	14	2	2	102
Percentage by origin	11	72	14	2	2	100

**Tabel 1: Afkomst van de inwoners van Society Hill in de periode 1964 1975 Bron: The Redevelopment Authority of Philadelphia in toward a theory of gentrification, Smith (1979).**

De tweede benadering is een neoklassieke economische benadering. Deze benadering ontstond uit de ruimtelijke theorieën van 'The Chicago school of Sociology' (Lees et al., 2008). Hun zeer invloedrijke theorie hield in dat een urbane omgeving zich net als een organisme gedraagt en een trend kent die naar een soort evenwicht neigt. Dit houdt in dat voor ieder deel van de stad uiteindelijk het aanbod gelijk is aan de vraag. De modellen van deze benadering verklaren gentrification en suburbanisatie in termen van een overvraag van consumenten voor een bepaalde wijk. Dit houdt in dat er meer mensen in een bepaalde wijk willen wonen, dan dat er op hetzelfde moment kunnen wonen. Er wordt vanuit gegaan dat consumenten daarbij een rationele keuze maken en hun nut maximaliseren. Volgens deze benadering is gentrification '*the natural outcome of shifts in the tradeoffs between accessibility and space that make inner city locations more attractive for wealthier households*' (Lees et al., 2008. p.47). In deze bachelorthesis zal geen gebruik worden gemaakt van deze benadering omdat het een te beperkt beeld geeft van gentrification. Deze benadering focust zich enkel op de vraag en aanbod, maar houdt zich niet bezig hoe deze vraag of aanbod tot stand komt. In dit onderzoek zijn we juist geïnteresseerd hoe het aanbod tot stand komt en waarom juist in bepaalde wijken. Hiervoor is de theorie van 'The Chicago school of Sociology' ontoereikend.



De derde benadering werd ontwikkeld door Smith. Volgens hem moet een theorie voor gentrification kunnen verklaren waarom iets voordelig is voor een consument, en voor een andere consument niet (Smith, 1979). Smith richt zich vooral op het gegeven, dat actoren investeren in bepaalde gebieden, waardoor dit gebied aantrekkelijk wordt voor mensen afkomstig uit hogere klassen. Actoren zijn voor Smith niet alleen consumenten, maar ook investeerders, verhuurders, makelaars, projecteigenaren en overheidsinstanties zoals gemeentes. Doordat actoren constant op zoek zijn naar winst moeten actoren slim gebruik maken van de ruimte. *'Capitalism is always creating new places, new environments designed for profit and accumulation'* (Lees et al., 2008, p.56). Investerings van actoren zorgen er dus voor dat een wijk een bepaalde ontwikkeling kent. Deze investeringen kunnen ervoor zorgen dat een wijk aantrekkelijk wordt voor andere actoren om ook te investeren in deze wijk of juist niet. Naast het feit dat een plaats meer waard wordt door de investeringen op zichzelf, kan de wijk ook aantrekkelijker worden doordat de wijk een goed imago krijgt of hip wordt. Deze aantrekkelijkheid van de wijk zorgt ervoor dat de wijk meer waard wordt dan dat zijn functionele waarde is. De functionele waarde is de pure waarde van een terrein zonder dat hier een marktwerking van toepassing is geweest. Dit houdt in dat wanneer er veel vraag is naar het terrein, de werkelijke waarde van het terrein hoger zal zijn dan de functionele waarde. Is er geen vraag naar het terrein, dan zal de werkelijke waarde lager zijn. Dit principe is volgens Smith het onderliggende proces van gentrification. In zijn tekst *'Towards a theory of gentrification'* (Smith, 1979) legt hij dit principe, ook wel de 'rent gap' theorie genoemd, uit. Deze theorie zal verder worden uitgewerkt in Paragraaf 2.1.2. Gezien het feit dat de theorie van Smith gezien wordt als de meest fundamentele theorie van de economische dimensie van gentrification, is deze zeer geschikt om te gebruiken in dit onderzoek. Dus door gebruik te maken van de benadering van Smith moet het mogelijk zijn om de doelstelling van dit onderzoek te behalen.

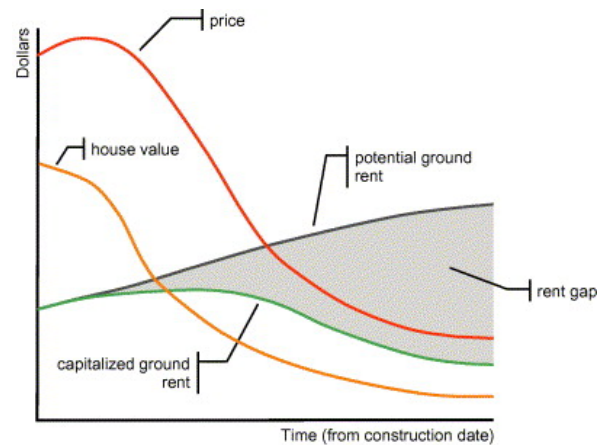
### **2.1.2 Toward a theory of Gentrification.**

In deze paragraaf zal de theorie die ontwikkeld werd door Smith (1979) in de tekst *'Toward a theory of gentrification'* verder worden uitgewerkt. Daaruit kunnen we vervolgens ook het conceptueel model voor dit onderzoek afleiden. Smith (1979) begint zijn tekst met het verdedigen van zijn ondertitel, *'A back to the City Movement by capital, not people'*. Hij doet dit aan de hand van een onderzoek dat uitgevoerd is door 'the Redevelopment Authority of Philadelphia'. In dit onderzoek werd de bevolking van de wijk Society Hill onderzocht van 1964 tot 1975. Society Hill was in deze periode een voorbeeld van gentrification. Uit dit onderzoek bleek echter dat maar een klein gedeelte van de 'gentrifiers' afkomstig was uit de suburbs. 72% van de nieuwe bewoners kwamen uit andere gedeeltes van de stad. Blijkbaar werd hier het gentrification proces niet veroorzaakt door de 'Back to

the City' beweging vanuit de buitenwijken naar de binnenstad. Om gentrification beter te kunnen begrijpen, moest er volgen Smith (1979) juist meer gekeken worden naar meer dan alleen de toestroom van de 'gentrifiers' alleen. Er moet ook gekeken worden naar de rol van bouwbedrijven, ontwikkelaars, landeigenaren, regeringsinstanties en makelaars (Smith, 1979). Gentrification moet dus niet enkel bekeken worden vanuit het perspectief van een consument, maar ook vanuit het perspectief van de producent. Onder producenten worden actoren geschaard die investeren in de wijk. Acties van producenten worden volgens Smith gedreven door hun behoefte om winst te maken. Vervolgens zijn het de consumenten die gebruik maken van de wijk. De consumenten werken, wonen en recreëren in de wijk. Acties van consumenten worden bepaald door de voorkeuren van de consumenten. Hoewel Smith (1979) aangeeft dat er zowel naar de producenten als naar de consumenten gekeken moet worden, geeft hij aan dat het verlangen van producenten om winst te maken, een belangrijkere drijfveer van gentrification is dan het consumenten verlangen. *'The relationship between production and consumption is symbiotic, but it is a symbiosis in which production dominates'* (Smith, 1979, p 540). De 'rent gap' theorie die Smith heeft ontwikkelt focust zich dan ook voornamelijk op de producenten.

Vervolgens beschrijft Smith (1979) de ontwikkeling die Society Hill doormaakt. Wanneer de wijk net gebouwd is, kent de wijk veel potentie en is het interessant om in deze wijken te investeren. Als er genoeg geïnvesteerd wordt in de wijk, zal deze zijn waarde behouden maar wanneer dit niet het geval is zal de wijk langzaam zijn waarde verliezen. Investerings zijn op dit moment vooral reparaties en onderhoud. Het succes van deze reparaties en onderhoud bepaalt of de wijk in verval zal raken of juist niet. Doordat het minder interessant wordt om in deze wijk te investeren stoppen investeerders met het investeren in deze wijk, en investeren hun geld in wijken met meer potentie. Het niet investeren voor de lange termijn, het niet investeren in reparaties en onderhoud, is vooral aantrekkelijk voor landeigenaren. Een landeigenaar kan zijn stuk grond op de korte termijn verwaarlozen, waardoor hij op de korte termijn meer winst maakt. Een landeigenaar die niet investeert in reparaties en onderhoud heeft minder kosten, waardoor hij meer winst genereert dan de landeigenaren die wel investeren in reparaties en onderhoud. Voor de landeigenaren die wel investeren in onderhoud en reparaties is dit een groot probleem, omdat het op dit moment niet meer mogelijk is om op basis van onderhoud de waarde van de wijk op peil te houden. Wanneer dit proces wordt ingezet is het dus niet meer mogelijk voor een individuele landeigenaar om het proces om te keren. *'A individual who did not under maintain his property would be forced to charge higher than average rent for the area with little hope of attracting tenants earning higher than average income which would capitalize the full ground rent'* (Smith, 1979, p. 544). Hierdoor ontstaat er in een wijk een verschil tussen de potentiële terrein huur en de werkelijke terrein huur, dit verschil wordt

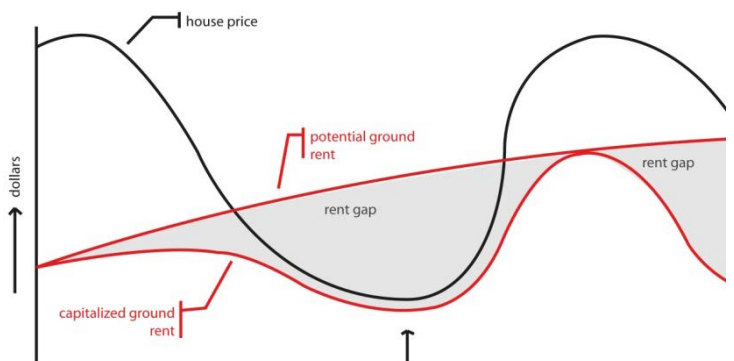
ook wel de 'Rent Gap' genoemd (zie figuur 3). De potentiële terrein huur is de huur die gevraagd kan worden wanneer het terrein optimaal wordt benut. Met andere woorden, wat de terreineigenaar maximaal aan huur zou kunnen vragen aan zijn consumenten wanneer hij alle mogelijkheden van het terrein optimaal benut. De werkelijke terrein huur, is de huur die gerekend werd door de terreineigenaar op een bepaald moment. De verdere operationalisering van deze termen zal worden uitgewerkt in paragraaf 2.2.1. Hierna zorgen



Figuur 3: Rent Gap. Bron: Smith, 1979 p. 544

allerlei processen zoals blockbusting ervoor dat de wijk verder in verval raakt, waardoor uiteindelijk de wijken verlaten worden. Met blockbusting wordt de komst van een andere raciale gemeenschap bedoeld. Wanneer de werkelijke huur lager wordt, wordt het voor etnische minderen die minder geld ter beschikking hebben, interessant om in deze wijken te gaan wonen. Vaak worden deze processen door makelaars benoemd als de rede voor het verval van de wijk, maar onderzoek van Laurenti (1960) heeft uitgewezen, dat deze processen alleen plaatsvinden in wijken waar al verval aanwezig is. Wel stimuleren processen als blockbusting het verval van de wijk. Hierbij maakt Smith (1979) duidelijk dat de gebouwen niet leeg komen te staan omdat ze niet meer bruikbaar zijn, maar omdat ze niet meer winstgevend zijn. Zo zullen de winkels niet leeg komen te staan omdat ze niet meer kunnen dienen als winkel, maar omdat er andere panden zijn die geschikter zijn als winkel en hierdoor meer winst genereren. Te denken valt aan een grotere oppervlakte of een betere ligging.

Bovenstaand proces is belangrijk voor gentrification, omdat het de objectieve economische voorwaarde creëert om doormiddel van een rationele keuze van producenten het proces gentrification te verklaren. Wanneer de 'rent gap' groot genoeg is en de woningwaarde laag genoeg is wordt het aantrekkelijk om te investeren in een



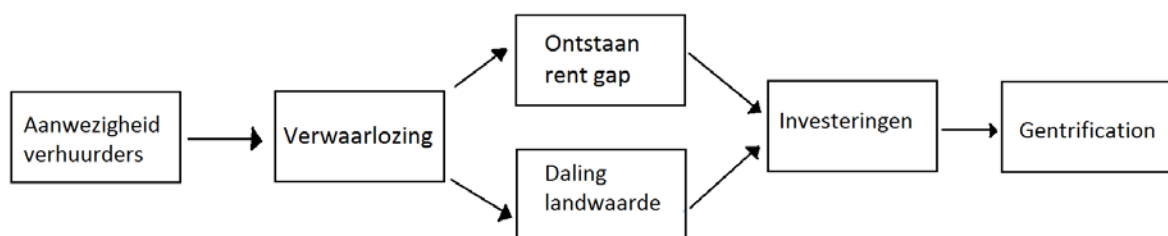
Figuur 4: Cyclus 'rent gap'. Bron: Eigen bron.

vervallen wijk omdat in vergelijking tot andere wijken het goedkoop wordt om een huis of een stuk grond te kopen. 'Gentrification occurs when the gap is wide enough that developers can purchase shells cheaply, can pay the builders cost and profit for rehabilitation, can pay interest on mortgage and construction loans, and can then sell the end product for a sale price that leaves a satisfactory return to the developer' (Smith, 1979, p.545). De lage woningwaarde zorgt er dus voor dat het goedkoop wordt om in de wijk te investeren. De verwachte stijging in waarde wordt bepaald door de

'rent gap'. Wanneer deze 'rent gap' groot genoeg is, betekent dit dat het terrein voor een hogere waarde verhuurd kan worden dan voorheen, waardoor er een hoge winst behaald kan worden. Dit moment wordt binnen deze bachelorthesis het omslagpunt genoemd. Het omslagpunt is dus het moment wanneer de 'rent gap' groot genoeg is en de actoren beginnen met het investeren in de wijk. Wanneer de investering het terrein weer maximaliseert in zijn mogelijkheden, zal de potentiële huur weer gevraagd kunnen worden door de investeerder. Na verloop van tijd zal ook dit terrein weer vervallen waardoor de cyclus weer opnieuw begint, zie Figuur 4.

## 2.2 Conceptueel model.

Op basis van bovenstaande theorie is in Figuur 5 een conceptueel model opgesteld. Dit is het conceptueel model dat weergeeft hoe volgens Smith gentrification tot stand komt. In dit model is de ontwikkeling van een wijk geen cyclisch proces. Smith geeft in zijn tekst aan, dat de ontwikkeling van een wijk een cyclisch proces is, uiteindelijk zal volgens hem de wijk opnieuw in verval raken, zoals is weergegeven in Figuur 4. Omdat in dit onderzoek alleen gekeken zal worden naar hoe gentrification ontstaat en niet naar hoe een wijk die een gentrification proces kende weer vervalt, wordt het proces in dit onderzoek niet als een cyclisch proces gezien. Binnen het onderzoek zal vooral gekeken worden of er sprake was van een 'rent gap' en een daling van de vastgoedwaarde. Daarbij zal er ook gekeken worden of de 'rent gap' en de daling van de vastgoed waarde de redenen waren voor investeerders om te investeren in wijk Klarendal.



Figuur 5: Conceptueel model gentrification volgens Neil Smith (eigen bron).

### 2.2.1 Operationalisering van de belangrijke termen.

In totaal zullen er drie termen geoperationaliseerd moeten worden: vastgoedwaarde, 'rent gap' en investeringen. De vastgoedwaarde zal bepaald worden aan de hand van de WOZ waardes van de panden. De WOZ waarde is de waardering van onroerende zaken. Met andere woorden de waarde van bezittingen die vast staan op hun plaats en die men niet zomaar kan verplaatsen (Vereniging eigen huis, 2011). Om aan deze gegevens te komen zal er gebruik worden gemaakt van de WOZ waardes verkregen via Calcasa BV en het CBS. Er zal gebruik worden gemaakt van Calcasa BV en niet van het kadaster omdat de gegevens van het Kadaster maar terug gaan tot het jaar 2000. Door gebruik te maken van de gegevens verkregen via Calcasa BV en het CBS is het mogelijk om een

langere periode te beschrijven. Het nadeel van de WOZ waardes die verkregen zijn via Calcasa BV, is het gegeven dat het geen werkelijke WOZ waardes zijn maar berekende WOZ waardes. Calcasa BV baseert de waardebeoordeling van een huis op 25 gerealiseerde woningtransacties in de buurt. Mochten er in een bepaalde periode geen woningtransacties in de buurt zijn geweest, dan vertaalt een rekentool gegevens van een oudere transacties naar een waarde conform aan deze periode. Dit is wat anders dan een WOZ waarde die wordt bepaald door een gemeente. Toch wordt er gebruik gemaakt van de gegevens van Calcasa BV omdat deze gegevens een lange periode kunnen beschrijven en de waardes van Calcasa BV een goed alternatief zijn voor de WOZ waardes die maar een korte periode kunnen beschrijven.

Voor de operationalisering van de 'rent gap' zal de definitie van Smith gebruikt worden (1979, p. 545): *'The 'rent gap' is the disparity between the potential ground rent level and the actual ground rent'*. De actuele werkelijke huur is de huur die gevraagd werd op een bepaald moment, door de terreineigenaar. Deze waarde zal verkregen worden via de woningbouwcoöperatie Volkshuisvesting. De actuele terrein huur zal worden bepaald via de gemiddelde huurwaardes en de gemiddelde streefhuur, verkregen via Volkshuisvesting. De streefhuur is de huur die gevraagd kan worden wanneer iemand anders het perceel gaat huren (Bruseker & Cazemier, 2010). Dit hoeft niet te betekenen dat deze huur ook werkelijk gehanteerd zal worden. Voor de potentiële terrein huur zal ook de definitie van Smith gebruikt worden: *' Under its present land use, a site or neighbourhood is able to capitalize a certain quantity of ground rent'* (Smith, 1979). Met andere woorden de maximale huur die een terrein eigenaar kan vragen wanneer het terrein in een maximale staat verkeerd. Om deze waardes te verkrijgen, zullen projectontwikkelaars, woningcorporaties en gemeentelijke instanties benaderd moeten worden. De waarde die in dit onderzoek gebruikt zal worden voor de potentiële huur, is de maximale redelijke huur. Op basis van deze waarde bepaald Volkshuisvesting namelijk haar streefhuur. Het is een waarde die coöperaties gebruiken om vast te stellen hoeveel potentie hun eigendom heeft. Dit maakt de maximaal redelijke huur een sterke indicator voor de potentiële huur.

Onder investeren wordt in dit onderzoek het stoppen van kapitaal in een ruimtelijke gebied bedoeld. De investeringen die plaatsvonden in Klarendal zullen opgedeeld worden in drie groepen. Ten eerste de investeringen die gedaan werden door Volkshuisvesting. Ten tweede de investeringen die gedaan werden door de gemeente Arnhem. En ten derde de investeringen die gedaan werden door de ondernemingen die zich vestigde in Klarendal.

### **3. Methodologie.**

Nu duidelijk is hoe de economische dimensie van gentrification onderzocht wordt, zal er in dit hoofdstuk besproken worden op welke wijze de data beschikbaar is komen die nodig is om de vragen te kunnen beantwoorden. Het onderzoek zal opgedeeld worden in twee gedeeltes. Het eerste gedeelte betreft het onderzoek naar de aanwezigheid van de 'rent gap' en de daling/stijging van de woningwaardes. In dit gedeelte zal ook vastgesteld worden wanneer het omslagpunt plaatsvond. Het tweede gedeelte betreft het onderzoek naar de beweegredenen van de investeerders. In de eerste twee paragrafen zal er per onderzoeksgedeelte een onderzoeksstrategie gekozen worden, met daarbinnen een variant. In de derde paragraaf zal gekeken worden wat het onderzoeksmateriaal is. Met andere woorden waaruit wordt de data verkregen.

#### **3.1. Onderzoeksstrategie voor eerste gedeelte onderzoek.**

Gezien het feit dat ik uitspraken wil doen over de gehele wijk en niet over een enkele straat, is er voor het eerste gedeelte van het onderzoek gebruik gemaakt van kwantitatief onderzoek. Het nadeel van deze keuze is dat je niet heel gedetailleerd te werk kan gaan. Maar gezien het feit dat er in dit onderzoek er vooral gekeken zal worden of bepaalde aspecten van de theorie van Smith aanwezig zijn en hoe deze aspecten met elkaar in contact staan, is een breedte onderzoek nuttiger. Dit kwantitatieve onderzoek zal een kwantificerend karakter hebben, wat inhoudt dat de resultaten voornamelijk worden weergegeven in tabellen en grafieken (Verschuren & Doorewaard, 2007). In het eerste gedeelte van het onderzoek zal gebruik worden gemaakt van al bestaande data, die verkregen zal worden door de genoemde instanties en bedrijven die genoemd zijn in paragraaf 2.2.1.

Voor het eerste gedeelte van het onderzoek is dan ook gekozen om gebruik te maken van een secundair bureauonderzoek. Er is hiervoor gekozen, omdat het anders onmogelijk is om data als terrein huur, potentiële huur en landwaarde te verkrijgen. Secundair bureauonderzoek houdt in dat er gewerkt wordt met door anderen geproduceerde empirische data. Bestaande data wordt herordend en vanuit een nieuw gezichtspunt geanalyseerd en geïnterpreteerd (Verschuren & Doorewaard, 2007). Betreffende de maximaal redelijke huur is er geen gebruik gemaakt van documenten. Deze waarde is verkregen uit een interview met Berry Kessels (persoonlijke communicatie, 28 Mei, 2013). Berry Kessels is verantwoordelijke voor de investeringen van Volkshuisvesting in Klarendal.

#### **3.2 Onderzoeksstrategie voor tweede gedeelte onderzoek.**

Voor het tweede gedeelte van het onderzoek wordt gebruik gemaakt van kwalitatieve data om te onderzoeken waarom investeerders, investeren in de wijk Klarendal. Alleen door gebruik te maken van kwalitatieve onderzoeksstrategieën is het mogelijk om achter iemands redenering te komen. Dit

onderzoek zal dan ook een kwalificerend karakter hebben, wat inhoudt dat de resultaten verbaal en beschouwend gerapporteerd zullen worden (Verschuren & Doorewaard, 2007). Voor het tweede gedeelte van het onderzoek zal wel veldwerk verricht worden. Er zijn interviews afgenomen die ervoor dienen om erachter te komen wat de motieven van de investeerders waren om te investeren in de wijk Klarendal.

Voor het tweede gedeelte van het onderzoek zal gebruik worden gemaakt van een casestudy. Dit houdt in dat er een aantal investeerders gekozen worden om te onderzoeken. Door ervoor te kiezen om maar een klein aantal investeringen te onderzoeken, is het mogelijk om een kwalitatief goed beeld te krijgen van de beweegredenen van een investeerder om te investeren in de wijk Klarendal. In dit onderzoek zal gebruik worden gemaakt van enkelvoudige casestudies, dit houdt in dat er per investeerder gekeken wordt naar zijn beweegredenen, en dat resultaten niet met elkaar worden vergeleken.

### **3.2 Onderzoeksmateriaal.**

Nu bepaald is met welke onderzoeksstrategie data wordt verkregen moet nog bepaald worden wat als onderzoeksmateriaal gebruikt zal worden. Om te bepalen wat je als onderzoeksmateriaal gebruikt, moet je vooral naar de vraagstelling kijken (Verschuren & Doorewaard, 2007). Daarom zal in deze paragraaf per deelvraag gekeken worden, wat voor onderzoeksmateriaal gebruikt zal worden. Verschuren & Doorewaard (2007) onderscheiden vijf soorten gegevens en bronnen: personen, media, werkelijkheid, documenten en literatuur.

#### **Deelvraag 1: Was/is er sprake van een daling van de landwaarde?**

Voor deelvraag één zal onderzocht moeten worden of er een bepaalde situatie in de wijk Klarendal aanwezig is. Er zal informatie verzameld moeten worden betreffende de landwaarde van de wijk Klarendal door de jaren heen. Deze bronnen zullen voornamelijk uit documenten van het CBS en Calcasa BV verkregen worden. Er zal dus enkel gekeken worden naar documenten die zijn opgesteld door instanties. De verkregen data zal vervolgens verwerkt worden doormiddel van beschrijvende statistiek.

#### **Deelvraag 2: Was/is er sprake in de wijk Klarendal van een 'rent gap'?**

Deelvraag twee betreft een situatie. Er zal gekeken moeten worden of er nu of in het verleden een bepaalde situatie zich heeft voorgedaan, namelijk de situatie die beschreven werd in de 'rent gap' theorie van Smith (1979). Er moet bepaald worden, hoe de potentiële terrein huur en de werkelijke terrein huur zich ten opzichte van elkaar heeft ontwikkelt. Er zal vooral gebruik worden

gemaakt van documenten, waarin de terrein huur van de wijk Klarendal is opgenomen. Hiervoor zijn niet veel bronnen nodig. Een bron zal al voldoende kunnen zijn wat betreft de werkelijke terreinhuur van Klarendal door de jaren heen. Wat betreft de potentiële terreinhuur zal er gebruik worden gemaakt van de gegevens van Volkshuisvesting. Deze gegevens zullen verwerkt worden doormiddel van beschrijvende statistiek.

**Deelvraag 3: In hoeverre hebben een lage landwaarde en een grote 'rent gap' ervoor gezorgd, dat er investeringen gedaan werden in de wijk Klarendal?**

Deelvraag drie zal een andere aanpak kennen dan de vorige deelvragen. Er zal een proces moeten worden onderzocht. Namelijk het proces van het reageren van investeerders in een gebied waar een 'rent gap' aanwezig is. Voor dit gedeelte van het onderzoek zal een kwalitatief onderzoek plaatsvinden wat dus ook inhoudt, dat er een ander soort onderzoeksmateriaal gebruikt zal worden. De investeerders zelf zullen namelijk onderzocht moeten worden. Investeerders vallen onder de categorie personen. Deze investeerders zullen worden gezien als respondent, wat inhoudt, dat ik geïnteresseerd ben in informatie over deze investeerders zelf. Vanuit deze investeerders moet duidelijk worden of ze geïnvesteerd hebben in wijk Klarendal vanwege de 'rent gap'. Deze investeerders zullen ondervraagd worden naar hun motieven om te investeren in de wijk Klarendal.



## **4. De ‘rent gap’ van Klarendal.**

In dit hoofdstuk zal gekeken worden in hoeverre er sprake is van een ‘rent gap’ in de wijk Klarendal. Er zal dus gekeken worden of de ‘rent gap’ theorie van Smith (1979) in de empirie is terug te vinden. In de eerste paragraaf zullen de ontwikkelingen rondom de woningwaardes van de wijk Klarendal worden beschreven. Deze zouden volgens de ‘rent gap’ theorie van Smith (1979) na de investeringen moeten stijgen. Vervolgens zal in de tweede paragraaf worden beschreven wat voor ontwikkelingen er hebben plaatsgevonden betreffende de huurwaardes en de potentiële huurwaardes van de wijk Klarendal. Volgens de theorie van Smith (1979) zullen deze waardes na de investeringen, door een stijging van de werkelijke huur, steeds dichterbij elkaar komen te liggen.

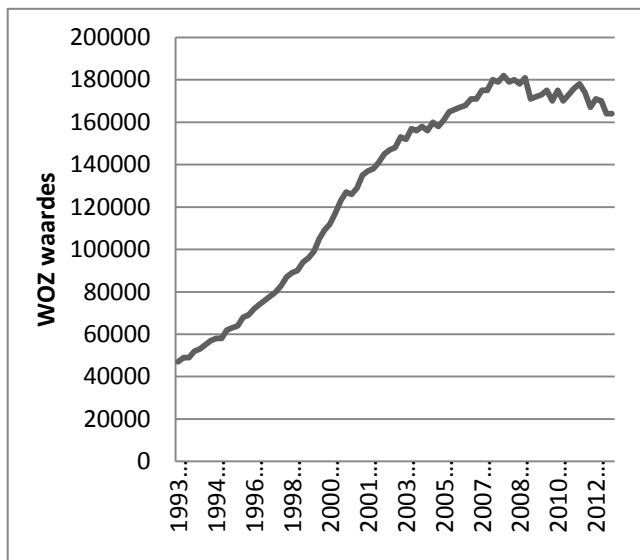
### **4.1 De woningwaardes van de wijk Klarendal.**

In dit empirisch hoofdstuk beginnen we met het vaststellen van het omslagpunt. Met andere woorden, vanaf wanneer werd er weer dermate in de wijk Klarendal geïnvesteerd zodat de woningwaardes in de wijk niet meer afnamen, maar juist een toename kende. Jorim Scheelde (2011) geeft in zijn onderzoek aan dat in 2011 het gentrification proces in Klarendal zich in een vroeg stadium bevindt. Daarbij vond volgens Jolles et al. (2011) het omslagpunt plaats in 2000, door het initiatief van de lokale PVDA fractie “Klarendal kom op”. Hiernaast geeft de wijkregisseur van Klarendal, Charly Thomassen (persoonlijke communicatie, 29 Mei, 2013), aan dat nadat de situatie in de wijk Klarendal in de jaren 90 weer erg slecht was geworden de gemeente in het jaar 2000 een andere visie rondom de wijk Klarendal ontwikkelde. Er werd een stuurgroep opgericht wat bestond uit de burgemeester, de wethouder, de woningbouwcorporatie Volkshuisvesting en de wijkregisseur. Deze stuurgroep moest zorgen voor een duurzame oplossing, door te kijken naar de woningen en de wijk economie (C. Tomassen, persoonlijke communicatie, 29 Mei, 2013). Het jaar 2000 zal dan ook als het jaar van het omslagpunt worden beschouwt.

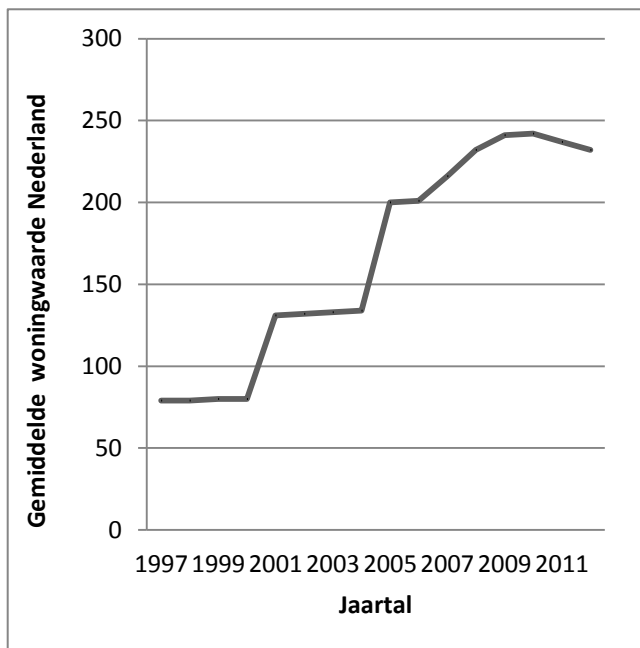
Zoals in 2.2.1 al werd beschreven zal voor het bepalen van de woningwaardes, de WOZ waardes worden gebruikt. In figuur 6 zijn de WOZ waardes van de wijk Klarendal opgenomen, de exacte waardes zijn weergegeven in Bijlage 1. Wanneer we deze figuur bekijken valt te concluderen dat de trend die te zien is in de figuur het tegenovergestelde is van wat je zou verwachten volgens de ‘rent gap’ theorie. Volgens de ‘rent gap’ theorie zou er voor 2000 een daling moeten zijn in de WOZ waardes. Als we naar Figuur 6 kijken, is dit in de wijk Klarendal niet het geval. Van 1993 tot het 2000 kent Klarendal een hoge toename van de WOZ waardes. Daarbij zou je volgens de ‘rent gap’ theorie verwachten, dat na de investeringen de WOZ waardes zullen stijgen. Na 2000 neemt de steilheid van de grafiek echter af. Dit betekent dat de WOZ waardes na 2000 minder snel stijgen dan voor het jaar 2000. Na 2008 nemen de WOZ waardes zelfs af terwijl de theorie van Smith een stijging in de woningwaarde voorspelt. Gezien het feit dat er voor de investeringen geen stijging te zien is in de

WOZ waardes van Klarendal en er een lagere stijging van de WOZ waardes van Klarendal is te zien na de investeringen, kan worden geconcludeerd dat de situatie beschreven in de theorie van Smith (1979) niet aanwezig is.

Dit hoeft echter niet het geval te zijn. Smith heeft het namelijk over een toename van de woningwaardes veroorzaakt, doordat de investering de wijk opknappen/reoveren. Hierbij kijkt Smith (1979) niet naar de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt. Wanneer je gebruik maakt van de WOZ waardes, doe je dit wel. De WOZ waarde wordt namelijk niet enkel bepaald door de kwaliteit van het pand, maar ook door ontwikkelingen op de markt. Het is dan ook verstandig om de WOZ waardes van Klarendal te vergelijken met de ontwikkelingen op de markt. In Figuur 7, zijn de gemiddelde woningwaardes van Nederland weergegeven. In Bijlage 2 zijn de absolute waardes te vinden. Als we Figuur 6 met Figuur 7 vergelijken kunnen we concluderen dat hier dezelfde trend te zien is. Tot 2008/2009 is er een toename te zien in de woningwaardes, net als de WOZ



Figuur 6: Ontwikkeling WOZ-waardes Klarendal. Bron: Calcasa BV



Figuur 7: Gemiddelde woningwaardes van Nederland. Bron: CBS

waardes van Klarendal en na 2009 beginnen de woningwaardes van Nederland net als de WOZ waardes van de wijk Klarendal te dalen. De trend die te zien is in Figuur 6 is dus voornamelijk bepaald door de fluctuaties van de markt, waardoor Figuur 6 geen goed beeld geeft. Om de situatie die beschreven is door Smith (1979) te onderzoeken zal er gekeken moeten worden, in hoeverre de WOZ waardes van Klarendal afwijken van de ontwikkelingen op de markt. Gezien het feit dat WOZ waardes worden bepaald door de gemeente, zullen de WOZ waardes van Klarendal vergeleken worden met de gemiddelde WOZ waardes van de gemeente Arnhem. Volgens de 'rent gap' theorie kan je verwachten dat voor het jaar 2000 de WOZ waardes van Klarendal lager liggen dan de

gemiddelde WOZ waarde van Arnhem, en na 2000 de WOZ waardes van Klarendal zullen stijgen ten opzichte van de gemiddelde WOZ waardes van Arnhem.

Doordat de gemeente Arnhem haar gemiddelde WOZ waardes niet wil publiceren is het niet mogelijk om aan de absolute WOZ waardes van Arnhem te komen en te gebruiken. Wel is er bekend hoeveel procent van de WOZ objecten zich in een bepaalde waardeklassen bevinden. Het is dus mogelijk om te kijken binnen welke waardeklasse de WOZ waardes van Klarendal zich bevinden. Door te kijken hoeveel procent van de woningen van Arnhem zich bevinden in de verschillende waardeklassen en dit te vergelijken met de waardeklassen waarin Klarendal zich bevindt, is het mogelijk om te bepalen hoe de ontwikkelingen van de WOZ waardes van Klarendal zich verhouden met de ontwikkelingen van de WOZ waardes van de gemeente Arnhem. Deze waardes zijn in Tabel 2 weergegeven. De cellen die geel gekleurd zijn, zijn de waardeklassen waarin de wijk Klarendal zich in bevindt.

Jaartal	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Woz waarde Klarendal	76.000	87.000	96.000	112.000	126.000	112.000	148.000	156.000	158.000	167.000	175.000	182.000	181.000	175.000	173.000
Waardeklasse WOZ objecten Arnhem															
Onbekende waarde	0%	0%	0%	2%	3%	2%	2%	3%	4%	2%	2%	1%	0%	4%	3%
minder dan 50.000 euro	34%	33%	33%	32%	6%	7%	7%	7%	9%	5%	5%	5%	5%	4%	5%
50.000 en 100.000 euro	50%	50%	50%	49%	44%	44%	44%	43%	41%	9%	5%	5%	3%	3%	4%
100.000 en 150.000 euro	9%	9%	9%	9%	29%	29%	29%	29%	23%	40%	35%	30%	26%	27%	30%
150.000 en 200.000 euro	3%	3%	3%	3%	7%	7%	7%	7%	7%	22%	29%	31%	33%	30%	29%
200.000 en 250.000 euro	1%	1%	1%	1%	3%	4%	4%	4%	4%	7%	8%	10%	11%	12%	10%
250.000 en 300.000 euro	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	2%	2%	2%	2%	4%	4%	5%	6%	6%	6%	6%
300.000 en 400.000 euro	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	2%	4%	2%	2%	2%	4%	5%	6%	6%	6%	6%
400.000 en 500.000 euro	0%	0%	0%	0%	0,50%	2%	1%	0,50%	2%	2%	2%	3%	3%	3%	3%
500.000 en 1.000.000 euro	0,50%	0,50%	0,50%	1%	1%	1%	1%	1%	2%	2%	2%	3%	3%	3%	3%
1.000.000 en meer	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	1%	0,50%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%

Tabel 2: Vergelijking van de WOZ waardes van Klarendal met de WOZ waardes van Arnhem. Bron: CBS

Als we naar Tabel 2 kijken, wordt duidelijk dat de wijk Klarendal van 1997 tot 2000 zich in een waardeklasse bevindt, waarin ook het gros van Arnhem zich bevindt. Volgens de 'rent gap' theorie zou je verwachten dat Klarendal zich in een lagere waardeklasse zou moeten bevinden dan in de klasse waarin het zich nu bevindt, namelijk onder het gemiddelde van Arnhem. Deze situatie werd echter veroorzaakt doordat het in andere wijken van Arnhem ook niet goed ging, hierbij ging het om de wijken: Malburg, Geitenkamp, Spijkerkwartier en Arnhemse Broek (B. Kessels, persoonlijke communicatie, 28 Mei, 2013). Hierdoor kunnen we stellen dat de situatie, tot het jaar 2000, in Klarendal conform is aan de verwachtingen van de 'rent gap' theorie.

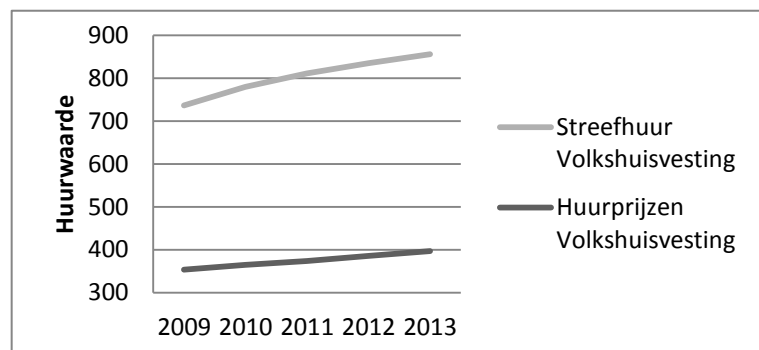
Als we naar Tabel 2 kijken, wordt duidelijk dat na 2000 de WOZ waardes van Klarendal beter worden, ten opzichte van de WOZ waardes van Arnhem, dit is conform betreffende de 'rent gap' theorie. Vanaf 2000 tot 2007 bevindt de wijk Klarendal zich namelijk in een waardeklasse, waarin een relatief laag percentage van de WOZ objecten van Arnhem aanwezig is. Hiernaast kennen de waardeklassen waarin het grootste percentage van de WOZ objecten van Arnhem zich bevinden een lagere waarde, betreffende de periode 2000 tot 2007. Het beste voorbeeld is 2004, waarin Klarendal

zich in de waardeklasse 150.000 tot 200.000 bevindt, terwijl 23% van Arnhem zich bevindt in de waardeklasse 100.000 tot 150.000 en 43% zich bevindt in de waardeklasse 50.000 tot 100.000. Met andere woorden, de wijk Klarendal kent een hogere WOZ waarde dan meer dan 66% van de WOZ objecten in Arnhem, terwijl Klarendal eerst behoorde tot de 50% van de WOZ objecten met een lage waardeklasse.

In Figuur 6 was goed te zien dat na 2008 de WOZ waardes van Klarendal begonnen te dalen. Wanneer we naar de tabel kijken, zien we dat Arnhem met hetzelfde fenomeen te maken heeft. De percentages van de waardeklassen minder dan 50.000, 50.000 tot 100.000 en 100.000 tot 150.000 kennen namelijk een stijging. Deze percentages zijn afkomstig uit de waardeklassen 150.000 tot 200.000 en 200.000 tot 250.000. Gezien het feit dat de wijk zich wel nog steeds in een waardeklasse 150.000 tot 200.000 bevindt, doet Klarendal het in de periode 2008 tot 2011 niet beter of slechter dan de rest van Arnhem. Hierdoor kunnen we concluderen dat de daling in de WOZ waardes te verwijten is aan de markt en niet aan de kwaliteit van de panden of de omgeving. Doordat de WOZ waardes van Klarendal in de periode 2000 tot 2007 sterk zijn toegenomen ten opzichte van de WOZ waardes van Arnhem en de daling van de WOZ waardes te wijten is aan de markt, kunnen we stellen dat wat betreft de woningwaardes de situatie in Klarendal gelijk is aan de situatie die beschreven werd in de ‘rent gap’ theorie. Het is echter wel de vraag, hoe de wijk zich door ontwikkelt. Gezien het feit dat Jorem Scheelde (2011) aangeeft dat gentrification in Klarendal zich in een vroeg stadium bevindt, zullen de woningwaardes van Klarendal de komende jaren nog wel moeten toenemen. De theorie van Smith voorspelt wel een verval, maar dit verval zal pas mogen plaatsvinden wanneer het gehele gentrification proces zich heeft voltooid.

#### 4.2 De ‘Rent Gap’ van Klarendal.

Naast de ontwikkelingen betreffende de woningwaardes, zal er volgens de ‘rent gap’ theorie ook gekeken moeten worden naar het verschil tussen de werkelijke huur en de potentiële huur. De grootste verhuurder in de wijk Klarendal is Volkshuisvesting. Volkshuisvesting verrijkt haar huurwaardes echter na vijf jaar, waardoor het enkel mogelijk is om een korte periode te onderzoeken. In Figuur 8 is de werkelijke huur en de streefhuur weergegeven. De absolute waarden zijn weergegeven



Figuur 8: De streefhuur en de huurprijzen van Klarendal. Bron: Volkshuisvesting

in Bijlage 3. In Figuur 8 is duidelijk te zien dat de werkelijke huurwaardes de afgelopen vijf jaar zijn

toegenomen. Hiernaast valt te verwachten, dat deze trend zich door zet gezien het feit dat de streefhuur een stuk hoger ligt dan de werkelijke huurwaardes liggen. Met andere woorden, Volkshuisvesting kan voor de volgende bewoner aannemelijk meer huur vragen. Hiernaast kent ook de streefhuur een toename. Uit Figuur 8 kunnen we dan ook concluderen dat de ontwikkelingen van de werkelijke huur conform is aan de situatie die geschetst wordt door Smith (1979) in de 'rent gap' theorie.

Wat echter een belangrijker aspect is van de 'rent gap' theorie, is de verhouding tussen de werkelijke huur en de potentiële huur. De gegevens die gebruikt worden om deze verhouding weer te geven zijn verkregen uit een interview met Berry Kessels (persoonlijke communicatie, 28 Mei, 2013). Berry Kessels is de verantwoordelijke voor de investeringen van Volkshuisvesting in Klarendal. Deze verhouding wordt duidelijk door te kijken naar hoe de streefhuur die gehanteerd wordt door Volkshuisvesting tot stand is gekomen. Volkshuisvesting heeft namelijk een streefhuurbeleid waarbij de streefhuur een percentage is van de maximaal redelijke huur (B. Kessels, persoonlijke communicatie, 28 Mei, 2013). Er zal dus gekeken moeten worden of dit percentage de afgelopen jaren is gestegen. Berry Kessels (persoonlijke communicatie, 28 Mei, 2013) geeft aan dat twee jaar geleden de percentages 68%, 73% en 78% zijn verhoogt naar 72%, 77% en 82%. De streefhuur is dus dichterbij de maximaal redelijke huur komen te liggen dan voorheen. Daarbij geeft Berry Kessels (persoonlijke communicatie, 28 Mei, 2013) aan, dat bij sommige uitzonderlijke projecten binnen Klarendal, waarbij het gaat om appartementen die ongelooflijk mooi zijn geworden, de streefhuur op 90% is gezet. Voor deze panden geldt dan ook, dat de werkelijke huur in de toekomst de maximaal redelijke huur op 10% na zal evenaren. Deze stijging van de streefhuur percentages, is conform aan de situatie die geschetst werd in de 'rent gap' theorie.

Ondanks het feit dat de streefhuur percentages gestegen zijn, valt niet te verwachten dat de werkelijke huur in toekomst voor 100% de maximaal redelijke huur zal evenaren. Dit komt omdat het grootste gedeelte van de woningen in Klarendal in het bezit zijn van Volkshuisvesting. Volkshuisvesting richt zich erop om mensen met een laag inkomen te huisvesten (B. Kessels, persoonlijke communicatie, 28 Mei, 2013). Volkshuisvesting zal er dan hoogstwaarschijnlijk voor zorgen dat de woningen die ze verhuren betaalbaar moeten blijven voor mensen met een laag inkomen, waardoor de werkelijke huur hoogstwaarschijnlijk niet op hetzelfde niveau zal komen als de potentiële huur.

### **4.3 Conclusie.**

Al met al kunnen we concluderen dat de situatie die beschreven wordt door Smith (1979) in zijn 'rent gap' theorie, ook aanwezig is in de wijk Klarendal. De woningwaardes kende namelijk een positieve ontwikkeling na de investeringen en de werkelijke huur zal in de toekomst dichterbij de maximaal redelijke huur komen te liggen. Toch is de situatie schets van Smith niet geheel conform aan de situatie in Klarendal. De werkelijke huur zal namelijk nooit de maximaal redelijke huur evenaren omdat volkshuisvesting als eerste prioriteit heeft het huisvesten van mensen met een laag inkomen. Dit wordt door Smith (1979) wel voorspeld.

## **5. Redenen van investeerders om te investeren in Klarendal.**

Nu vastgesteld is, dat de situatie die Smith (1979) schetste in zijn 'rent gap' theorie ook aanwezig is in Klarendal, zal er nu gekeken worden of deze situatie ervoor heeft gezorgd, dat de investeerders investeerde in de wijk Klarendal. In paragraaf 5.1 zullen de beweegredenen van de verschillende investeerders worden beschreven. Vervolgens zullen in paragraaf 5.2 aspecten worden beschreven die invloed kunnen hebben op de beweegredenen van investeerders.

### **5.1 De beweegredenen van investeerders om te investeren in Klarendal.**

Om een goed beeld te krijgen van de verschillende beweegredenen onder de investeerders, zullen de investeerders worden opgedeeld in drie groepen. Volkshuisvesting, de gemeente en de ondernemingen die gekomen zijn naar Klarendal om hier hun winkel of onderneming te vestigen.

#### **5.1.1 De beweegredenen van Volkshuisvesting.**

De grootste investeerder in de wijk Klarendal is de corporatie Volkshuisvesting. 5000 inwoners van Klarendal wonen in een woning van Volkshuisvesting (B. Kessels, persoonlijke communicatie, 28 mei, 2013). Doordat Volkshuisvesting een maatschappelijke organisatie, is zal deze investeerder niet enkel uit gaan van het maken van zoveel mogelijk winst. *'Volkshuisvesting maakt bij investeringen altijd de afweging, waar investeren we in? Dat is in de eerste plaats het maatschappelijke belang, ten tweede het planbelang en ten den derde het bedrijfsbelang'* (B. Kessels, persoonlijke communicatie, 28 Mei, 2013). Hierbij geeft hij ook aan, dat de prioriteiten van Volkshuisvesting ook in deze orde zijn verdeeld. Volkshuisvesting zou in eerste instantie dus niet kijken waar men de meeste economische winst zou kunnen maken, maar vooral kijken naar het maatschappelijke belang. De prioriteit van het maatschappelijke belang, komt duidelijk naar voren op het moment dat we kijken naar de boekhouding omtrent Klarendal. Volkshuisvesting moet net zoals alle andere corporaties rekening houden met bepaalde boekhoudregels. Een van deze regels houdt in, dat Volkshuisvesting een gedeelte van de investering meteen moet afschrijven. Dit houdt in, dat als een woningcorporatie een huurwoning bouwt, waar hij dus maximaal 680 euro aan huur voor mag vragen, de organisatie een gat heeft tussen de bouwkosten en wat de corporatie in 50 jaar kan terug verdienen. Dit wordt een onrendabele investering genoemd (B. Kessels, persoonlijke communicatie, 28 Mei, 2013). Dit heeft Volkshuisvesting in Klarendal ook gedaan. *'Wij hebben hier ongeveer 30 tot 40 miljoen geïnvesteerd, en daarvan was tussen de 10 en 15 miljoen onrendabel'* (B. Kessels, persoonlijke communicatie, 28 Mei, 2013). Een manier om deze onrendabele investeringen terug te verdienen, is door de panden te verkopen. *'Wij hebben op dit moment nog 50% tot 60% van de woningen in ons bezit. Wij verkopen wel, want dit is voor ons een manier om onze investeringen ten gelde te maken. Want de waardes zijn*

*flink gestegen. Maar als dit op 40%/50% ligt is het klaar'* (B. Kessels, persoonlijke communicatie, 28 Mei, 2013). Deze uitspraak wijst erop dat het Volkshuisvesting niet gaat om zoveel mogelijk winst te genereren. Natuurlijk kijkt Volkshuisvesting of het zijn investering kan financieren, zonder dat de corporatie financieel in gevaar komt, maar de investeringen zijn niet bedoeld om de kas van de corporatie te spekken. Als dit wel het geval was, zou Volkshuisvesting namelijk meer woningen verkopen. Met andere woorden, voor Volkshuisvesting stond het maatschappelijke belang binnen hun investeringen voorop.

De belangrijkste reden voor Volkshuisvesting om te investeren in de wijk Klarendal was omdat volkshuisvesting in haar doelstelling heeft staan, dat haar klanten tevreden bewoners zijn (B. Kessels, persoonlijke communicatie, 28 Mei 2013). Deze doelstelling werd in Klarendal niet gehaald. Het probleem zat hem niet in kwaliteit van de woningen, maar in de woonomgeving. *'De woonomgeving kende veel problemen te denken valt aan veel overlast, veel drugs en criminaliteit, veel rotzooi op straat en veel geschreeuw'* (B. Kessels, persoonlijke communicatie, 28 Mei, 2013). Deze slechte situatie in de wijk was dan ook de reden voor Volkshuisvesting om te gaan investeren. Dit komt duidelijk terug in het verwachte effect, ook wel outcome genoemd, van de investeringen. *'Het effect dat we wilde bereiken met onze investeringen was, dat mensen weer gingen zeggen: Klarendal is weer lollig'* (B. Kessels, persoonlijke communicatie, 28 Mei, 2013). De reden om te investeren in de wijk Klarendal lag dus niet in het gegeven, dat er een gunstige financiële situatie aanwezig was in Klarendal, beschreven in het vorige hoofdstuk, maar omdat er een situatie was ontstaan in de wijk, waar Volkshuisvesting wat aan moest doen om ervoor te zorgen dat hun klanten weer tevreden bewoners waren. De wijk moet weer een goed karakter krijgen. Een goed voorbeeld van de intenties van Volkshuisvesting is hun investering in het multifunctioneel centrum, dat wordt gebouwd door de gemeente Arnhem in de wijk Klarendal. Volkshuisvesting heeft hier twee miljoen in geïnvesteerd, bestemd voor de realisatie van een wijkplein en het huis van de sport (K. Stolk, persoonlijke communicatie, 4 Juni, 2013). Karel Stolk (persoonlijke communicatie, 4 Juni, 2013), projectleider van het Multi functioneel centrum, zegt hierover: *'Natuurlijk ziet Volkshuisvesting dat wanneer het goed gaat met de wijk, het goed gaat met hun bezit. Maar de mensen van Volkshuisvesting kennen een bepaalde bevlogenheid om iets te maken van deze wijk. Ik geloof dus niet dat het belang van Volkshuisvesting uitsluitend financieel belang is. Het is duidelijk dat Volkshuisvesting iets wil betekenen voor deze wijk'*.



### **5.1.2 De beweegredenen van de gemeente.**

Naast Volkshuisvesting heeft ook de gemeente het nodige geïnvesteerd in de wijk Klarendal. Ook voor de gemeente was de slechte situatie in de wijk de voornaamste reden om te investeren in de wijk Klarendal. *'In de jaren 90 werd het zo erg dat er wel wat gedaan moest worden'* (C. Tomassen, persoonlijke communicatie, 29 Mei, 2013). De gemeente zette in op twee onderdelen namelijk, het terug brengen van de ruggengraat van de wijk, en herstellen van de orde en het vertrouwen onder de bevolking. Waarbij de belangrijkste investering het terug brengen van de ruggengraat van Klarendal is geweest (C. Tomassen, persoonlijke communicatie, 29 Mei, 2013). Hiermee wordt bedoeld dat de Klarendalseweg en de Sonsbeeksingel weer een druk bezochte winkelroute moest worden. Volkshuisvesting deed hier de grootste investeringen, waarbij de gemeente vooral een faciliterende rol speelde. Te denken valt aan het verbreden van wegen, het aanpassen van bestemmingsplannen en het opknappen van toegangswegen. De grootste investering werd door de gemeente gedaan om de orde te herstellen in de wijk. *'Vanaf 2000 is de gemeente begonnen met de sociale verovering van de wijk. Het gezag moest worden hersteld en de criminaliteit moest verdwijnen. Dit was voor de gemeente een heel belangrijke investering'* (C. Tomassen, persoonlijke communicatie, 29 Mei, 2013). De gemeente heeft dus puur geïnvesteerd in de wijk Klarendal om de wijk te verbeteren. Een goed voorbeeld hiervan is het multifunctioneel centrum, dat nu gebouwd wordt door de gemeente met als doel het verbeteren van het onderwijs in de wijk Klarendal. *'In Klarendal gaat op dit moment 18% van de schoolkinderen naar school in de eigen wijk. En het streven van de gemeente is om dit percentage naar 75% te brengen'* (K. Stolk, persoonlijke communicatie, 4 Juni, 2013).

### **5.1.3 De beweegredenen van de ondernemingen.**

Onder de ondernemingen is het niet mogelijk om één duidelijk reden te geven waarom ze geïnvesteerd hebben in de wijk Klarendal. Er zijn er namelijk meerdere. Ten eerste kende Klarendal in het verleden een volledig bezette winkel as. Hierdoor werd het voor Volkshuisvesting voordeliger om te investeren in deze winkel as. *'We hoefden niet zoveel te doen. We moesten de panden wel opknappen, maar in feite was alles er al. De puien die je nu bijvoorbeeld ziet zaten er allemaal al in'* (B. Kessels, persoonlijke communicatie, 28 Mei, 2013). De aanwezigheid en het belang van leegstaande panden wordt ook door Smitth (1979) benadrukt. Doordat het voor Volkshuisvesting relatief goedkoop was om in deze panden te investeren, kan Volkshuisvesting minder huur vragen voor panden om hun investering terug te verdienen. Deze lage huur is dan ook de belangrijkste reden onder de ondernemingen om zich te vestigen in de wijk Klarendal. Daniëlle Wanders (persoonlijke communicatie, 3 Juni, 2013) van Modeincubator Arnhem geeft aan dat, *'Geen enkele kunstenaar of ontwerper heeft op dit moment geld. Ze zullen dus echt op een zo goedkoop mogelijke plek willen zitten'*. Ten tweede de gunstige ligging van de wijk. Doordat Klarendal dicht bij centrum ligt is

Klarendal uiterst geschikt voor een project als het modekwartier (C. Tomassen, persoonlijke communicatie, 29 Mei, 2013). Ten derde was de historie van de wijk een belangrijke reden voor de ondernemingen om zich te vestigen in de wijk Klarendal. Naast het gegeven dat er in het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw al een drukke winkelstraat aanwezig was, vestigde er in de slechte periode van de wijk al een aantal kunstenaars. Het was voor deze kunstenaars interessant om zich te vestigen in Klarendal, omdat hier mogelijkheden lagen. Het was in Klarendal een stuk voordeliger om een pand op te kopen, op te knappen en een mode onderneming of een atelier te starten dan in het centrum (D. Wanders, persoonlijke communicatie, 3 Juni, 2013). Voor de ondernemingen die na de investeringen van Volkshuisvesting zich in Klarendal vestigde was het dan ook erg belangrijk dat er al kunstenaars en modeondernemingen in de wijk te vinden waren. Daniëlle Wanders (persoonlijke communicatie, 3 Juni, 2013) geeft dan ook aan, dat Klarendal vooral aantrekkelijk is voor mode ondernemingen en kunstenaars, omdat ze bij elkaar zitten. Ten vierde kent Klarendal een ideale looproute, waaraan zich dus al voor het gentrification proces was begonnen, al een aantal ondernemingen bevonden. *‘Welke wijk heeft er nou z’n mooie lintbebouwing met ondernemers’* (C. Tomassen, persoonlijke communicatie, 29 Mei, 2013). Al met al kunnen we concluderen dat de ondernemingen voor een gedeelte wel afhankelijk waren van de situatie die beschreven is in de ‘rent gap’ theorie. Zeker gezien het feit, dat de belangrijkste reden voor de ondernemingen, om zich te vestigen in Klarendal de lage huur was. Als we naar de ondernemingen kijken die er al zaten, voordat Volkshuisvesting zijn investeringen deed, was dit helemaal het geval. Deze ondernemingen kochten namelijk zelf de panden voor een voordelige prijs. Toch moet wel gesteld worden, dat het hier echter maar om een kleine groep ondernemers gaat, waardoor je niet kunt stellen dat de ‘rent gap’ de oorzaak is van het gentrification proces, dat heeft plaatsgevonden. Daarbij werd in deze paragraaf duidelijk dat de ondernemingen ook naar andere aspecten kijken zoals, de ligging van de wijk en de gunstige looproute die de wijk kent.

#### **5.1.4 ‘Rent gap’ geen oorzaak maar randvoorwaarde.**

Al met al kunnen we concluderen dat de situatie die beschreven is in de ‘rent gap’ theorie, wel aanwezig is in Klarendal, maar er niet voor heeft gezorgd, dat het gentrification proces in Klarendal in gang is gezet. Als we namelijk kijken naar de grootste investeerders, Volkshuisvesting en de gemeente Arnhem, werden hun investeringen gedaan vanwege het maatschappelijke belang. Volkshuisvesting gaf aan, dat ze zelfs in eerste instantie niet eens naar de woningwaardes hadden gekeken. De derde groep investeerders, de ondernemers, keken wel naar de woningwaardes en huurwaardes, maar hun investeringen zijn niet groot genoeg om een gentrification proces te starten.

Toch kunnen we wel stellen, dat de ‘rent gap’ de mogelijkheid heeft geboden voor Volkshuisvesting om te kunnen investeren in de wijk Klarendal. Volkshuisvesting kent dan wel geen

winstoogmerk, maar ook een corporatie kan geen verlies lijden op zijn investeringen, dan komt het bedrijfsbelang in gevaar. *‘Wij kijken voornamelijk naar het maatschappelijke rendement, maar wij gooien niet zomaar overal geld’* (B. Kessels, persoonlijke communicatie, 28 Mei, 2013). Doordat het voor Volkshuisvesting relatief goedkoop was om de panden op te kopen en omdat deze panden al voor een groot gedeelte geschikt waren voor de toekomstige doeleinden was het voor Volkshuisvesting mogelijk om deze panden op te kopen en op te knappen tegen relatief lage kosten. Daarnaast kon Volkshuisvesting na de investeringen meer huur vragen dan voorheen en een aantal woningen met grote winst verkopen waardoor de investeringen terug kunnen worden verdiend. Wanneer dit niet mogelijk was geweest zou Volkshuisvesting ook niet hebben geïnvesteerd in de wijk Klarendal. We kunnen dus stellen, dat de ‘rent gap’ gentrification niet heeft veroorzaakt in Klarendal, maar dat het een randvoorwaarde was voor investeerders om te kunnen investeren in de wijk Klarendal.

## **5.2 Problemen met de ‘rent gap’ theorie en de situatie in Klarendal.**

Nu is gebleken dat het gentrification proces niet is veroorzaakt door de aanwezigheid van de situatie die beschreven werd in de ‘rent gap’ theorie, zal in deze paragraaf worden gekeken naar mogelijke verklaringen. Er zijn in Klarendal namelijk een aantal aspecten aanwezig die problematisch zijn voor de ‘rent gap’ theorie.

Ten eerste gaat Smith (1979) ervan uit dat de actoren die investeren, actoren zijn die zoveel mogelijk winst willen maken. *‘All individual enterprises must strive for higher and higher profits to facilitate the accumulation of greater and greater quantities of capital in profitable pursuits. Otherwise they find themselves unable to afford more advanced production methods and therefore fall behind their competitors.’* (Smith, 1979, p. 541). Deze assumptie gaat duidelijk in Klarendal niet op. Zowel Volkshuisvesting, als de gemeente Arnhem, zijn maatschappelijke instanties die geen commercieel oogpunt kennen. Het is dan ook niet verrassend, dat de situatie die beschreven werd door Smith (1979) in zijn theorie niet de oorzaak is van de investeringen die werden gedaan in de wijk Klarendal. Het zou dus kunnen, dat wanneer deze assumptie wel geldig is, investeerders wel kijken naar de ‘rent gap’.

Ten tweede werd het verval van een wijk door Smith (1979) verklaard door de korte termijn gedachte van landeigenaren, die door niet te investeren in onderhoud een grotere winst creëren dan hun concurrenten die hier wel in investeren. Dit was in Klarendal echter niet het geval. Bijna alle huurwoningen in Klarendal zijn in handen van Volkshuisvesting. Er was voor Volkshuisvesting dus weinig concurrentie, waardoor het voor Volkshuisvesting ook niet interessant was om hun woningen niet te onderhouden. De problemen die Klarendal kende zaten dan ook niet in de kwaliteit van de

woningen, maar in de leefomgeving (B. Kessels, persoonlijke communicatie, 28 Mei, 2013). De 'rent gap' werd dus veroorzaakt door andere redenen dan de verwaarlozing van de landeigenaren. De investeringen die werden gedaan waren dan ook bedoeld om de leefomgeving te verbeteren. Wanneer er investeringen plaatsvinden met als doel, het verbeteren van de leefomgeving, is het logisch dat er naast het economisch belang, ook naar het maatschappelijke belang wordt gekeken. Met andere woorden, het is mogelijk dat wanneer er een situatie is waar het verval van een wijk wel is ontstaan door de verwaarlozing van de panden door de landeigenaren, investeerders wel zullen kijken naar de 'rent gap'.

## 6. Conclusie.

Deze scriptie had als doelstelling om een bijdrage te leveren aan de kennis omtrent gentrification in Klarendal door de economische dimensie van gentrification zoals geëxpliciteerd in de 'rent gap' te toetsen in de wijk Klarendal. Om deze doelstelling te behalen was de volgende hoofdvraag opgesteld: *In hoeverre is de 'rent gap' theorie van Neil Smith van toepassing in de wijk Klarendal?* Deze vraag is in deze scriptie beantwoord door naar drie zaken te kijken.

In het eerste gedeelte is er onderzocht of er voor het omslagpunt een daling te zien was van de woningwaardes van Klarendal en dat na het omslagpunt een stijging te zien was in de woningwaardes van Klarendal. Wanneer we puur naar de WOZ waardes keken was dit niet het geval, maar omdat Smith (1979) in zijn theorie ook geen rekening houdt met de markt, betekent dit niet dat de situatie die geschetst werd in de 'rent gap' theorie niet aanwezig hoeft te zijn in Klarendal. Wanneer we kijken naar de ontwikkelingen op de Nederlandse markt is namelijk dezelfde trend te zien. Om het probleem van de marktwerking te voorkomen zijn WOZ waardes van Klarendal vergeleken met de gemiddelde WOZ waardes van de gemeente Arnhem. Hieruit kwam naar voren dat Klarendal wat betreft zijn woningwaardes een ontwikkeling heeft doorgemaakt die conform is aan de situatie die geschetst werd door Smith (1979) in zijn 'rent gap' theorie.

In het tweede gedeelte is onderzocht of het gat tussen de werkelijke huur en de potentiële huur is verkleind na de investeringen. Er is binnen deze scriptie gekeken naar de maximaal redelijke huur en de streefhuur. De streefhuur wordt namelijk bepaald aan de hand van een percentage van de maximaal redelijke huur. Doordat Volkshuisvesting haar percentages heeft verhoogt zal de werkelijke huur in de toekomst dichterbij potentiële huur komen te liggen dan voor de investeringen. Toch is deze trend niet geheel conform aan de situatie geschetst in de 'rent gap' theorie. De werkelijke huur zal namelijk nooit de maximaal redelijke huur evenaren gezien het feit dat Volkshuisvesting een corporatie is die als doelstelling heeft: het huisvestingen van mensen met een laag inkomen. Hierdoor zal Volkshuisvesting nooit de maximale huur kunnen vragen.

Nu is gebleken dat de situatie geschetst in de 'rent gap' theorie conform is aan de situatie in Klarendal moet er gekeken worden of de investeerders ook vanwege de 'rent gap' investeerde in de wijk Klarendal. Dit was niet het geval. Zowel Volkshuisvesting als de gemeente Arnhem investeerde in wijk vanwege de slechte maatschappelijke situatie die in de wijk aanwezig was. Deze investeerders hadden dus voornamelijk een maatschappelijk belang. De ondernemingen kwamen echter gedeeltelijk wel op de wijk af vanwege de 'rent gap' maar kende ook andere redenen zoals de gunstige ligging van de wijk Klarendal en de ideale looproute die de wijk Klarendal kent. Hiernaast

was de omvang van de investeringen van deze ondernemers dermate klein dat deze investeringen nooit voor een omslag hebben kunnen zorgen.

Ondanks het feit dat de 'rent gap' gentrification niet heeft veroorzaakt is de 'rent gap' wel degelijk van belang. De gemeente Arnhem en Volkshuisvesting zijn wel maatschappelijke organisaties, maar ook maatschappelijke organisaties mogen geen verlies lijden. Doordat de 'rent gap' aanwezig was in Klarendal was het voor deze actoren mogelijk om te investeren in de wijk zonder verlies te lijden. In de toekomst moeten we de 'rent gap' dan ook niet zien als een veroorzaker van gentrification maar als een randvoorwaarde.

## **6.1 Discussie.**

Na het uitvoeren van dit onderzoek zou ik graag een aantal aanbevelingen doen omtrent het onderzoek naar de 'rent gap' van Neil Smith. Ten eerste zou het onderzoek nog een keer uitgevoerd moeten worden in een situatie waar de assumpties van Neil Smith kloppen. Op deze manier zullen de problemen die zijn beschreven in paragraaf 5.2 niet van toepassing zijn, wat ook het onderzoek nuttiger maakt. Als actoren dan niet geïnvesteerd hebben vanwege de 'rent gap' zal dat namelijk nergens het geval zijn. Ten tweede kan het interessant zijn om het onderzoek nogmaals uit te voeren maar het principe van de 'rent gap' toe te passen op één enkel pand in plaats van de gehele wijk. Er zijn namelijk genoeg voorbeelden in de wijk Klarendal te noemen waarbij de 'rent gap' hoogst waarschijnlijk grote invloed heeft gehad. Te denken valt aan de 'kluswoningen' die gelegen zijn in de wijk. Ten derde zal er ook een onderzoek moeten plaats vinden naar invloed van de pioniers onder de ondernemingen. In mijn onderzoek is aangenomen dat hun investeringen niet hebben gezorgd voor het gentrification proces, maar om dit echt te kunnen vaststellen zal een extra onderzoek gedaan moeten worden.

Naast dat er voldoende aanvullend onderzoek gedaan kan worden kunnen er ook een tweetal zaken binnen deze scriptie verbeterd worden. Ten eerste is binnen deze scriptie het omslagpunt gebaseerd op een drietal bronnen. Dit is vrij minimaal. Om het omslagpunt te kunnen bepalen zal een extra onderzoek gedaan moeten worden, dit was echter gezien de beperkte tijd van een bachelorscriptie niet mogelijk. Ten tweede is binnen deze scriptie gebruik gemaakt van berekende WOZ waardes om de ontwikkeling van de woningwaardes van Klarendal weer te geven, gezien het feit de werkelijke WOZ waardes een te korte periode beschrijven. Wanneer men hetzelfde onderzoek in de toekomst zal uitvoeren, zullen de werkelijke WOZ waardes een langere periode beschrijven. Hierdoor is het in de toekomst mogelijke om gebruik te maken van de werkelijke WOZ waardes, waardoor de vergelijking tussen de WOZ waardes van Klarendal en de WOZ waardes van de gemeente Arnhem betrouwbaarder zullen worden.

# Literatuurlijst.

Bruseker, U. & Cazemier, M. (2010). Onderzoek Huurbeleid van de corporaties in Nederland. Amsterdam :Woonbond.

Butler, G. (2007). For gentrification? *Environment and Planning* 19(1): 162-181.

Clark, E. (2005). The order and simplicity of gentrification: A political challenge. In *Gentrification in a Global Context: The new Urban Colonialism*. Londen: Routledge.

DeLanda, M. (2006). *A new Philosophy of Society. Assemblage Theory and Social Complexity*. Hampshire: Ashford Press.

Gemeente Arnhem. (2009). *Agenda voor de structuurvisie Arnhem 2020 met doorkijk 2040*. Arnhem: Gemeente Arnhem.

Glass, R. (1964). 'Introduction: Aspects of change', in *Centre of Urban Studies*. Londen: Aspects of change.

Gregory, D. Johnston, R. Pratt, G. Watts, M. & Whatmore, S. (2000). *The dictionary of human geography*. Oxford: Blackwell Publishers

Hamnett C. (2003). Gentrification and the middle class remaking of inner Londen. *Urban studies* 40 (12). 2401-2426.

Jolles, A. Kok, N (2011). *De nieuwe kracht van Klarendal: Mode als startpunt voor vernieuwing?* Arnhem: Gemeente Arnhem.

Laska, S. & Spain, D. (1980). *Back to the City: Issues in Neighborhood Renovation*. New York: Pergamon.

Laurenti, L. 1960. *Property values and race*. Berkeley: University of California Press.

Lees, L. Slater, T. & Wyly, E. (2008). *Gentrification*. Londen: Routledge.

Lees, L. Slater, T. & Wyly, E. (2010). *The Gentrification Reader*. Londen Routledge.

Lipton, S.G. (1977). Evidence of central city revival, *Journal of the American Institute of planners*, 43: 136-147.

Mills C, A. (1988). Life on the upslope: the postmodern landscape of gentrification. *Environment and planning D: Society and space* 6. 169-189.

Scheelde, J. (2011). *Haute Couture in a working class quarter: The way inhabitants and newcomers experience gentrification in their neighbourhood*. Nijmegen: Radboud Universiteit Nijmegen.

Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification: a back to the cityment by capital, not people. *Journal of the American Planning Association*. 45:4 (538-548).

Smith N. (1996). *The new Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. Londen: Routledge.

Teefelen M. (2013). *De believing van de opgeleefde arbeiderswijk Klarendal (Arnhem). Gentrification 2.0*. Nijmegen: Radboud Universiteit.

Vereniging eigen huis. (2011). *Betekenis WOZ waarde, waarde onroerende zaken*. [www.verenigingehuis.nl](http://www.verenigingehuis.nl).

Verschuren, P. & Doorewaard, H. *Het ontwerpen van een onderzoek*. Den Haag: LEMMA.

## **Interviews:**

Berry Kessels, persoonlijke communicatie. (28 Mei, 2013). Reden van investeringen door Volkshuisvesting in de wijk Klarendal. Arnhem: Volkshuisvesting

Charly Tomassen, persoonlijke communicatie, 29 Mei, 2013. Rol van gemeente betreffende de investeringen in Klarendal. Arnhem: gemeente Arnhem

Daniëlle Wanders, persoonlijke communicatie. (3 Juni, 2013). Reden voor ondernemingen om te investeren in het Modekwartier. Arnhem: Mode incubator.

Karel Stolk, persoonlijke communicatie, (4 Juni, 2013). Intenties van de gemeente om in te zetten op een Multi Functioneel Centrum. Arnhem: Gemeente Arnhem.



## Bijlage 1: WOZ waardes Klarendal.

1993Q1	47000	1999Q4	109000	2006Q3	171000
1993Q2	49000	2000Q1	112000	2006Q4	171000
1993Q3	49000	2000Q2	117000	2007Q1	175000
1993Q4	52000	2000Q3	123000	2007Q2	175000
1994Q1	53000	2000Q4	127000	2007Q3	180000
1994Q2	55000	2001Q1	126000	2007Q4	179000
1994Q3	57000	2001Q2	129000	2008Q1	182000
1994Q4	58000	2001Q3	135000	2008Q2	179000
1995Q1	58000	2001Q4	137000	2008Q3	180000
1995Q2	62000	2002Q1	138000	2008Q4	178000
1995Q3	63000	2002Q2	141000	2009Q1	181000
1995Q4	64000	2002Q3	145000	2009Q2	171000
1996Q1	68000	2002Q4	147000	2009Q3	172000
1996Q2	69000	2003Q1	148000	2009Q4	173000
1996Q3	72000	2003Q2	153000	2010Q1	175000
1996Q4	74000	2003Q3	152000	2010Q2	170000
1997Q1	76000	2003Q4	157000	2010Q3	175000
1997Q2	78000	2004Q1	156000	2010Q4	170000
1997Q3	80000	2004Q2	158000	2011Q1	173000
1997Q4	83000	2004Q3	156000	2011Q2	176000
1998Q1	87000	2004Q4	160000	2011Q3	178000
1998Q2	89000	2005Q1	158000	2011Q4	174000
1998Q3	90000	2005Q2	161000	2012Q1	167000
1998Q4	94000	2005Q3	165000	2012Q2	171000
1999Q1	96000	2005Q4	166000	2012Q3	170000
1999Q2	99000	2006Q1	167000	2012Q4	164000
1999Q3	105000	2006Q2	168000	2013Q1	164000

(Bron: Calcasa BV, verkregen op 05-05-2013).

## Bijlage 2: Gemiddelde woningwaarde Nederland.

Regio's	Onderwerpen	Gemiddelde woningwaarde
	Perioden	1 000 euro
Nederland	1997	79
Nederland	1998	79
Nederland	1999	80
Nederland	2000	80
Nederland	2001	131
Nederland	2002	132
Nederland	2003	133
Nederland	2004	134
Nederland	2005	200
Nederland	2006	201
Nederland	2007	216
Nederland	2008	232
Nederland	2009	241
Nederland	2010	242
Nederland	2011	237
Nederland	2012	232

Bron: CBS

## Bijlage 3: Huurwaardes Klarendal.

	Huurprijzen Volkshuisvesting	Streefhuur Volkshuisvesting
2009	354	383
2010	365	415
2011	374	437
2012	386	449
2013	397	459

Bron: Volkshuisvesting