



## UvA-DARE (Digital Academic Repository)

### Inequality in the gentrifying European city

Hochstenbach, C.

**Publication date**

2017

**Document Version**

Other version

**License**

Other

[Link to publication](#)

**Citation for published version (APA):**

Hochstenbach, C. (2017). *Inequality in the gentrifying European city*. [Thesis, fully internal, Universiteit van Amsterdam].

**General rights**

It is not permitted to download or to forward/distribute the text or part of it without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), other than for strictly personal, individual use, unless the work is under an open content license (like Creative Commons).

**Disclaimer/Complaints regulations**

If you believe that digital publication of certain material infringes any of your rights or (privacy) interests, please let the Library know, stating your reasons. In case of a legitimate complaint, the Library will make the material inaccessible and/or remove it from the website. Please Ask the Library: <https://uba.uva.nl/en/contact>, or a letter to: Library of the University of Amsterdam, Secretariat, Singel 425, 1012 WP Amsterdam, The Netherlands. You will be contacted as soon as possible.

# Summary

## Inequality in the gentrifying European city

Gentrification – the transformation of urban space for more affluent users – is frequently attributed an important role in driving neighbourhood change in contemporary cities. However, considerably less attention goes out to the wider social-spatial impact of the process. Because gentrification has transformed into a widespread and mainstream process, this is a crucial omission. The main aim of this dissertation is therefore to understand the impact of gentrification on social-spatial inequalities at the urban-regional level to the full extent.

It is often taken for granted that gentrification contributes to stronger social-spatial contrasts. At the neighbourhood level gentrification may eventually lead to a homogeneous affluent population composition. With the advance of gentrification, this would translate into a more polarized urban landscape with a gentrified core and struggling periphery where stronger poverty concentrations emerge. This dissertation seeks to move beyond this simplified perspective, and aims to unravel the impact of gentrification on social-spatial divides in various ways. To do so, this dissertation employs an innovative multi-scalar methodology. This methodology combines a bird's eye perspective to understand gentrification's social-spatial consequences at the urban-regional scale, with a close-up perspective to unravel the conceptual and spatial diversity of gentrification. In doing so, this dissertation understands gentrification as a highly diverse and malleable process, but also emphasizes that the basic underpinnings of these variegated gentrification processes and the outcomes it produces are typically highly similar. Only by considering the whole of these gentrification processes does it become possible to understand the magnitude of gentrification. Together the range of gentrification processes may play an important role in shaping and rearranging social-spatial inequalities along different dividing lines. This dissertation addresses this relationship by tackling the following dual research question:

**How has gentrification been able to expand across space?**

**What is the impact of gentrification processes on social-spatial inequalities in urban regions?**

The main question is answered through a comparison of gentrification processes in Amsterdam and Rotterdam, representing relatively more and less successful cities respectively, while both situated in the highly regulated Dutch housing context. The dissertation mainly draws on longitudinal quantitative analyses, using individual-level register data from the Dutch Social Statistics Database (Statistics Netherlands). The dissertation combines insights from six studies, each addressed in a separate chapter. These studies highlight various aspects of the link between gentrification and social-spatial inequalities. Chapters 2 and 3 set out the policy context and the “geography of state-led” gentrification. Urban policies are an important driver of contemporary gentrification, but it is important to consider where and how this is done. Chapter

4 investigates the range of mechanisms that produce population composition change as part of gentrification processes and changing social-spatial divides. In doing so, it questions the dominant view that residential moves are most important in changing population compositions and thereby driving gentrification. Only by taking into account other mechanisms of population change does the full impact of gentrification become apparent. Chapters 5 and 6 introduce new social-spatial dividing lines into the gentrification framework. Chapter 5 highlights the divides that are reproduced through the intergenerational transmission of resources: Parental support influences young people's neighbourhood outcomes and fuels gentrification. Chapter 6 subsequently turns to divides between generations. Especially younger generations face increasing constraints on the housing market and struggle to enter homeownership. Finally, chapter 7 of this dissertation zooms in on the residential behaviour of low-income groups to understand how displacement and broader issues of housing affordability and accessibility are implicated in reshaping the social geography of city regions.

### **The importance of urban policy context (chapters 2 and 3)**

In contemporary gentrification processes the state often plays a key role, as city governments aim to attract and retain more middle-class households. Although states may support gentrification in a number of ways, housing policies are often pivotal and this applies all the more to the highly-regulated Dutch housing context. Policies of tenure restructuring that seek to replace affordable social rent with more expensive rental or owner-occupied dwellings for the middle classes are part and parcel of state-led gentrification. Previous scholarship has therefore emphasized the close linkages between gentrification policies and social-mixing strategies. The Dutch state has traditionally invested heavily in housing policies that specifically target low-status, disadvantaged neighbourhoods where they aimed to spark gentrification processes to counteract market developments.

How state involvement in gentrification *changes over time*, and how this may have a differential spatial impact, is rarely considered. This dissertation provides insight into how gentrification as state policy may mutate. Focusing on changes in Amsterdam during the period 1999–2015, this dissertation highlights a triple shift. First, the decline of the social-rental stock has accelerated, indicating that gentrification as a state-led process has become more vigorous. Financial restrictions necessitate housing associations to sell part of their stock to generate income to continue their basic operations. Second, policy focus has shifted from urban renewal including large-scale demolition, to the sale of existing social-rental dwellings. Third, these shifts are accompanied by a changing geography. Urban renewal concentrated in struggling peripheral post-war neighbourhoods, but social-housing sales increasingly concentrate in central neighbourhoods where demand for housing is high. Rather than countering market developments in low-demand areas, states are thus increasingly involved in facilitating market upgrading in inner-city gentrification frontiers.

These shifts are stimulated by the global financial crisis, austerity measures, and welfare-state restructuring in general, making it more difficult to engage in costly renewal. The sale of social-rental housing represents a comparatively affordable alternative, and takes place in areas where market processes can be enabled. Interestingly, similar shifts cannot be discerned in Rotterdam, where the global financial crisis has in fact slowed down the decline of social rent. Although urban renewal also grinded to a halt here, it was not compensated by increasing social-housing sales, nor did the geography of tenure restructuring change. These differences can at least partially be ascribed to differences in housing demand and market pressures.

Housing associations also increasingly often rent out dwellings at market rate rents. This constitutes a rapidly growing niche market in the tight Amsterdam housing context, and contributes to the rental gentrification processes described above. The sale or marketization of social-rental dwellings is frequently legitimized by arguing it helps a group of “middle-income” households struggling on the housing market. In policies and public debates, these are often portrayed as young and upwardly-mobile households that are not able to buy at a premium. This comparatively marginal character of new in-movers is used by policymakers to downplay the intensity of gentrification processes taking place. More critical representations of gentrification instead stress structural class differences between these “marginal gentrifiers” and the lower-income sitting population – even if income differences may initially be limited.

#### **Anatomizing variegated gentrification processes (chapter 4)**

Moving from gentrification as urban policy to the social-spatial effects, chapter 4 of the dissertation has unravelled how gentrification may materialize in different forms in different neighbourhoods. Gentrification processes are commonly conceptualized as taking place primarily through residential moves, with higher-income residents moving in, and lower-income residents displaced or excluded. However, recent scholarship has emphasized the importance of *in situ* social mobility in driving neighbourhood change, while also demographic shifts – where one age cohort comes to replace the other – may be at work. Using population register data, this dissertation “anatomized” population composition change in Amsterdam and Rotterdam with the goal to assess the influence of residential moves, *in situ* social mobility, and demographic shifts. A second goal is to assess where these different mechanisms play their part.

There is not one decisive model of neighbourhood change, not even within a single urban context, or at any one time. Different forms of gentrification may coexist within a city, taking place in different types of neighbourhoods or, in some cases, even within the same neighbourhood. In already expensive or gentrified neighbourhoods, residential moves are the most important drivers of socio-economic population composition change, staying closest to dominant perceptions of gentrification processes. Due to the exclusive character of these neighbourhoods’ housing stock – high levels of homeownership combined with house prices – new residents need to have access to substantial stocks of economic capital to buy into these neighbourhoods.

However, in other neighbourhoods *in situ* social mobility and demographic shifts appear more important in driving gentrification. In situ social mobility refers specifically to income gains achieved within a neighbourhood, thereby driving socio-economic upgrading. This “model” of upgrading plays a particularly prominent role in erstwhile low-status neighbourhoods where gentrification processes are in a relatively early phase. Demographic shifts represent the ageing and succession of population cohorts which implies the gradual phasing out of older, working-class residents from gentrifying neighbourhoods with an ageing population and large social-rental stock. Because residential turnover rates tend to be low here, neighbourhood change takes place via succession: Following deaths and moves into retirement homes, the vacated social-rental dwellings are often brought onto the market.

Studies focusing solely on those neighbourhoods where high-income residents move in and low-income residents move out therefore only capture part of the gentrification processes taking place. Even if this is the most obvious and vigorous form of gentrification, failing to incorporate other forms leads to a serious underestimation of the impact of gentrification on cities and residents.

### **Intergenerational support fuelling gentrification (chapter 5)**

Intergenerational inequalities are on the rise and, in turn, also translated in the increasing reproduction of socio-economic divides across generations. This dissertation shows that relatively many young people leaving the parental home, “fledglings”, manage to gain access to some of the city’s most expensive or fastest gentrifying neighbourhoods, despite their predominantly very low incomes. This raises the question how these fledglings manage to get housing in such neighbourhood. This question resonates more broadly, and is related to the importance of social mobility highlighted in chapter 4: how do young “marginal gentrifiers” on a low income gain access to gentrifying neighbourhoods in the first place, prior to achieving upward mobility?

This dissertation introduces the crucial importance of parental class and parental support in explaining neighbourhood outcomes and gentrification processes. Parental assets are key. The majority of fledglings with “wealthy” parents move to Amsterdam’s high-status or gentrifying neighbourhoods, while fledglings with asset-poor parents typically move to low-status peripheral neighbourhoods. Various mechanisms may be at work here. Wealthy parents may provide substantial direct financial support to their offspring. Parents can buy for their children, make a down payment to help with the mortgage, or help cover rents or other expenses. Furthermore, parents may also lend non-financial support, such as resourceful social networks. These forms of support may be part of broader social reproduction strategies, as parents help their offspring on their way on the housing market and help them to access specific neighbourhoods. In addition, the purchase of a dwelling may also constitute an investment strategy by parents expecting to make windfall gains. Parental background may also have a more indirect and subtle effect on neighbourhood outcomes, by shaping preferences for the urban and specific neighbourhoods.

It is time for gentrification research to engage with the intergenerational transmission of inequalities. Particularly direct financial support is key, as it may be an important contributor to exacerbating social-spatial inequalities. Parental wealth flows via their children into gentrifying neighbourhoods, contributing to inflating house prices and rents, thus advancing gentrification. Acknowledging the importance of parental support also requires to make reconsider the figure of the marginal gentrifier – especially if they are from well-to-do backgrounds. Parental capital augments the relatively low incomes of the young marginal gentrifiers themselves, allowing them to shoulder higher housing costs. This in turn enables them to outbid other households in a weaker socio-economic position, aggravating the displacement and exclusion engendered by gentrification.

### **Generational divides and the rise of rental gentrification (chapter 6)**

Apart from the intergenerational transmission of inequalities, it is also important to consider broader divides between generations. Housing markets increasingly prioritize serving the financially powerful, i.e. those households that are high income, securely employed, and in possession of other assets. These households disproportionately belong to older generations, while young people on the other hand are faced with greater employment insecurities, an increasing inability to enter homeownership, and a greater reliance on capricious and insecure housing pathways. It is within this context that this dissertation has established the rise of new forms of rental gentrification in Amsterdam.

Rental housing has come to be in the crosshairs of investors looking to supply more upmarket rental dwellings. States encourage this as they seek ways to accommodate middle-income upwardly-mobile households, for example in the private-rental sector (chapters 2 and 3). The role of rental housing in driving specific forms of gentrification is not new, but the current rise of rental gentrification in Amsterdam *is* in a way a new phenomenon. Notably, it follows in the footsteps of homeownership gentrification, long the dominant mode of gentrification in Dutch cities due to the highly regulated character of rent. It is part of a broader reversal of fortunes for market rent that has taken place since the global financial crisis. Up until the crisis private rental housing had experienced decades of decline. Contemporary rental gentrification should on the one hand be linked to the growing demand from young middle-class households unable or unwilling to buy. On the other hand, the tenure is increasingly expensive, aiming at a higher income clientele. The spatial dimensions of the rise of expensive private rental housing clearly exposes its links to mature forms of gentrification.

The above points to a remarkable combination: the rise of private rent is increasingly upmarket and exclusive, but is also the consequence of households' inability to buy. This dissertation therefore forwards that some households should be considered marginal gentrifiers regardless of their high income. This is due to labour-market insecurities. This dissertation shows that temporary contracts have also become more common among higher-income

gentrifier households – especially younger households, suggesting that inter-generational inequalities cut through other dividing lines. Such insecurities impede access to homeownership despite otherwise high incomes. Yet, they are still able to “spend” on housing, hence their move into more expensive rental forms.

### **Displacement: gentrification and the suburbanization of poverty (chapter 7)**

A long-standing and elusive concern of gentrification research is what happens to the lower-income resident who are confronted with gentrification processes. Displacement, direct and exclusionary, may not only have a deep impact on the life courses and residential opportunities of low-income residents, but may also be important in reshaping the broader social geography of entire city regions. To understand the scale, role and impact of displacement, chapter 7 of this dissertation therefore analyses the effects of gentrification on the residential behaviour of low-income residents. This provides novel insights into how direct and indirect displacement processes map out in urban space, illuminating their important but complex social-spatial consequences.

Gentrification reshapes urban-regional social-spatial inequalities in profound ways. The overarching trends found are best described as a suburbanization of poverty. However, the suburbanization of poverty taking place is far from a uniform process; with various subtleties at work. Importantly, the suburbanization of poverty is not only a direct process of poor residents moving from the city to suburb. Gentrification also influences residential moves within or to urban regions through exclusionary effects. As central city locations grow increasingly unattainable, lower-income households may increasingly often opt to move to suburban locations a priori. In a way, gentrification sets in motion both a direct suburbanization of the poor and a broader more indirect suburbanization of poverty.

There is considerable diversity in outcomes between population groups though. Distinguishing between unemployed, working poor, and low-to-middle income households this dissertation finds rather different outcomes. Working-poor households typically do not suburbanize to the region but instead increasingly often move to peripheral locations in both cities, often post-war housing estates. They also frequently employ coping strategies that allow them to remain in the central city for instance by sharing a dwelling with multiple households. Unemployed households in contrast *do* increasingly suburbanize to the region, and especially to already struggling areas that were hit hardest by the crisis. These are often higher-density satellite and new towns, originally built for the middle classes. Low-to-middle income households also increasingly often move to these areas but, taken as a whole, spread out more across the region reflecting their slightly better social-economic prospects which may allow them to buy in certain areas where the housing market is more relaxed.

## **Concluding remarks**

The question is whether shifting social-spatial inequalities – e.g. the suburbanization of poverty – translate into *worsening* social-spatial inequalities. Gentrification may, at least initially, dampen segregation as it entails middle classes moving into erstwhile low-income neighbourhoods thereby mixing the neighbourhood. Likewise, suburban locations in many ways remain comparatively middle class despite signs of downgrading. The suburbanization of poverty may therefore lead to a more even distribution of low-income households across space implying that the aggregate scores on segregation indicators would go down. From this perspective, gentrification may at first glance appear a great equalizing force, while obscuring that it does so by constraining the housing position of low-income residents, diminishing their overall housing opportunities. Furthermore, even though gentrification may initially suppress segregation levels, after a certain turning point it will produce starker spatial divisions – all the while constantly reducing the housing options available to disadvantaged residents. It may therefore be more fruitful to establish whether lower-income residents are able to access or remain in neighbourhoods with high or rapidly increasing housing values. This illuminates to what extent emergent areas of privilege remain accessible to lower-income residents despite gentrification. Indeed, this dissertation has shown that social-spatial inequalities are worsening with lower-income residents increasingly moving into struggling areas in urban fringes or suburban cores. Yet, these patterns are variegated and complex, urging us to unravel social-spatial inequalities. As a final call it should be stressed that not one form of gentrification is necessarily *softer* than another. Although different logics may underpin gentrification processes, a common denominator is the decrease in housing affordability, contributing to different forms of displacement. Only by considering the different forms and expressions of gentrification in conjoint fashion, the substantial impact of gentrification on the reshaping of social-spatial inequalities comes to the fore.





# Samenvatting

## Ongelijkheid in de gentrificerende Europese stad

Gentrificatie – de transformatie van stedelijke ruimte voor draagkrachtigere bewoners en gebruikers – wordt in hedendaagse steden een belangrijke rol toegedicht in de verandering van stadswijken. Aanzienlijk minder aandacht gaat echter uit naar de bredere invloed van gentrificatie die plaatsvindt op een hoger schaalniveau dan de buurt. Dit is een opvallende, en bovenal belangrijke blinde vlek. Het proces van gentrificatie heeft immers een ontwikkeling doorgemaakt van een kleinschalige en uitzonderlijke tegenbeweging tot een wijdverspreid en veelvoorkomend proces dat zich niet langer beperkt tot enkele geïsoleerde buurten. Dit proefschrift heeft daarom tot doel de impact van gentrificatie op sociaalruimtelijke ongelijkheden op het schaalniveau van stad en regio te begrijpen.

Doorgaans wordt simpelweg aangenomen dat gentrificatie bijdraagt aan scherpere sociaalruimtelijke tegenstellingen en ongelijkheden. Op buurtniveau kan gentrificatie uiteindelijk leiden tot een homogeen welgestelde bevolkingssamenstelling. Op het niveau van de stad is dan sprake van een optelsom: voortschrijdende gentrificatie zou uiteindelijk zorgen voor een steeds sterker wordende polarisatie tussen een opgewaardeerde stedelijke kern en een periferie waar armoedeconcentraties groeien. Dit proefschrift beoogt verder te gaan dan dit gesimplificeerde perspectief, en heeft als doel de impact van gentrificatie op verschillende sociaalruimtelijke ongelijkheden te ontrafelen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van innovatieve methoden om de invloed van gentrificatie op verschillende schaalniveaus te begrijpen: een panoramisch perspectief brengt de invloed van gentrificatie op sociaalruimtelijke ongelijkheden op stadsregionaal niveau in kaart, terwijl een ingezoomd perspectief de conceptuele en ruimtelijke diversiteit aan gentrificatie processen centraal stelt. Gentrificatie wordt hierbij gezien als een zeer divers en kneedbaar proces, maar tegelijkertijd wordt erkent dat gentrificatie in haar verschillende vormen doorgaans dezelfde fundamentele kent, en bovendien gelijksoortige uitkomsten produceert. Alleen wanneer alle verschillende vormen van gentrificatie in ogenschouw worden genomen, is het mogelijk de omvangrijke invloed van gentrificatie op sociaalruimtelijke ongelijkheden te begrijpen. Dit onderzoek onderzoekt de relatie tussen gentrificatie en sociaalruimtelijke scheidingslijnen aan de hand van de volgende dubbele onderzoeksvraag:

**Op welke wijze heeft gentrificatie zich ruimtelijk uitgebreid?  
Wat is de impact van gentrificatie processen op sociaalruimtelijke ongelijkheden op stadsregionaal schaalniveau?**

Deze vragen worden beantwoord aan de hand van een vergelijking tussen Amsterdam en Rotterdam, twee steden die symbool staan voor respectievelijk meer en minder economisch succesvolle steden. Het proefschrift maakt hierbij vooral gebruik van longitudinale kwantitatieve analyses op basis van individuele register data afkomstig uit het Stelsel van Sociaal-statistische Bestanden

beheerd door CBS. Het proefschrift bestaat uit zes afzonderlijke studies die elk in een afzonderlijk hoofdstuk aan bod komen. De studies benadrukken verschillende aspecten van de relatie tussen gentrificatie en sociaalruimtelijke ongelijkheden. De hoofdstukken 2 en 3 besteden vooral aandacht aan de invloed van stedelijk (woon)beleid en de specifieke geografie van overheid gestuurde gentrificatie. Stedelijk beleid speelt een belangrijke rol in het aanzwengelen van hedendaagse gentrificatie, maar het is van belang na te gaan waar en hoe dit gebeurt, en welke beleidsredeneringen hieraan ten grondslag liggen. Hoofdstuk 4 bestudeert vervolgens de verschillende mechanismen die een verandering in de bevolkingssamenstelling van buurten kunnen bewerkstelligen. Zodoende trekt dit hoofdstuk het dominante perspectief dat gentrificatie voornamelijk of zelfs uitsluitend gedreven wordt door selectieve verhuisbewegingen in twijfel. Alleen wanneer ook de overige mechanismen van bevolkingsverandering in overweging genomen worden, wordt de volledige reikwijdte en impact van gentrificatie zichtbaar. De hoofdstukken 5 en 6 introduceren vervolgens nieuwe sociaalruimtelijke scheidslijnen die zelden aan bod komen in de gentrificatie literatuur. Hoofdstuk 5 laat zien hoe sociaalruimtelijke ongelijkheden gereproduceerd worden door de intergenerationele overdracht van vermogen en andere middelen. Ouderlijke steun beïnvloedt de buurtuitkomsten van jongvolwassenen en versterkt gentrificatieprocessen in bepaalde buurten. Hoofdstuk 6 besteedt vervolgens aandacht aan ongelijkheden tussen generaties. Vooral voor jongere generaties wordt het steeds moeilijker een woning te kopen. Zij drijven vervolgens nieuwe vormen van gentrificatie in de (particuliere) huursector. Hoofdstuk 7 gaat tenslotte nader in op de verhuisbewegingen van lagere inkomensgroepen. Hierbij staat centraal hoe verdringing en de afnemende toegankelijkheid en betaalbaarheid van de woningvoorraad zorgen voor een veranderende sociale geleding in stad en regio.

### **Overheidgestuurde gentrificatie en stedelijke woonbeleid (hoofdstukken 2 en 3)**

Gentrificatie wordt vaak gezien als een autonoom en spontaan proces, maar is in werkelijkheid sterk gestuurd. De overheid speelt vandaag de dag een cruciale rol in het stimuleren van gentrificatie, als onderdeel van beleid dat zich richt op het aantrekken en behouden van de middenklasse. Woonbeleid speelt hierbij een cruciale rol, hoewel gentrificatie ook op andere manieren gestimuleerd wordt. Dit is des te meer het geval in de Nederlandse context waar de woningmarkt sterk gereguleerd is. Woningmarktherstructurering waarbij goedkope sociale huurwoningen worden vervangen door duurdere huur- of koopwoningen voor een draagkrachtigere doelgroep vormt een kern aspect van overheid gestuurde gentrificatie. Sociaalmengingsbeleid kan zo in bepaalde gevallen gezien worden als een uiting van door de overheid gestuurde gentrificatie. In het verleden hebben Nederlandse overheden veel geld gestoken in woningmarktherstructurering in sociaaleconomisch “zwakke” buurten. Hier was het doel veelal gentrificatie aan te wakkeren om zo negatieve marktontwikkelingen te keren, en de buurten er weer “bovenop” te helpen.

Dit proefschrift heeft onderzocht hoe gentrificatie als een beleidsinstrument zich gedurende de periode 1999-2015 ontwikkeld heeft in Amsterdam. Een drievoudige verschuiving komt naar voren. Ten eerste is de afname van de sociale huurvoorraad versneld. Dit geeft aan dat overheid gestuurde gentrificatie krachtiger is geworden, maar ook dat financiële beperkingen woningcorporaties er toe aanzetten een groter deel van hun voorraad af te stoten. Ten tweede is het beleid kwalitatief veranderd. Voorheen was stedelijke vernieuwing met daarbij de sloop van sociale huurwoningen dominant, maar dit is verschoven naar de verkoop van bestaande sociale huurwoningen. Deze kanteling is pas echt ontluikt sinds de crisis, maar was daarvoor al mondjesmaat in gang gezet. Ten derde worden deze kwantitatieve en kwalitatieve veranderingen vergezeld door een veranderende geografie. Waar stedelijke vernieuwing zich vooral richtte op sociaaleconomisch zwakke buurten in de naoorlogse periferie, daar concentreert de verkoop van corporatiebezit zich steeds sterker in centrale buurten waar de druk op de woningmarkt al hoog is. Dit betekent dat beleid zich minder richt op het tegengaan van negatieve marktontwikkelingen in zwakkere buurten, maar zich juist in toenemende mate heeft toegelegd op het faciliteren van “de markt” in populaire buurten waar gentrificatie al een voet aan de grond had.

Deze verschuivingen zijn gerelateerd aan de financiële crisis, bezuinigingspolitiek, en bredere herstructurering van de verzorgingsstaat. “Dure” stedelijke vernieuwing is steeds lastiger geworden om na te streven, terwijl de verkoop van corporatiewoningen een goedkoper alternatief is. Dit alternatief richt zich vooralsnog echter wel op buurten waar marktprocessen gefaciliteerd kunnen worden. Het is hierbij interessant om op te merken dat soortgelijke verschuivingen niet in Rotterdam waargenomen kunnen worden. Hier heeft de financiële crisis de afname van corporatiebezit afgeremd. Opmerkelijk genoeg vonden dergelijke verschuivingen niet in Rotterdam plaats, waar de financiële crisis juist de neergang van de sociale sector voorlopig heeft verzwakt. Hier kwam stedelijke vernieuwing ook tot stilstand, maar werd niet gecompenseerd door toenemende woningverkoop en was geen sprake van een veranderende geografie. De verschillen tussen Amsterdam en Rotterdam zijn op zijn minst ten dele toe te schrijven aan verschillen in woningvraag en druk op de woningmarkt.

Woningcorporaties verhuren daarnaast steeds vaker hun bezit in de geliberaliseerde, vrije, huursector. Dit is een snel groeiende niche in de gespannen Amsterdamse woningmarkt en draagt bij aan gentrificatie in de huursector. De verkoop of liberalisering van corporatiewoningen wordt veelal gelegitimeerd door betrokken actoren, in beleidsdocumenten en in het publieke debat door te wijzen naar de noodzaak “middeninkomens” tegemoet te komen. Deze groep zou tussen wal en schip vallen op de woningmarkt. Hierbij worden middeninkomens veelal impliciet dan wel expliciet gelijkgesteld aan jonge, hoogopgeleide en opwaarts mobiele huishoudens die moeite hebben te kopen. Deze omschrijving toont sterke gelijkenissen met het profiel van de “marginale gentrifier” zoals gedefinieerd door Damaris Rose. Het relatief marginale karakter van deze nieuwkomers – jong maar opwaarts mobiel – wordt bovendien aangegrepen door beleidsmakers om de intensiteit en gevolgen van

gentrificatie te bagatelliseren. Kritischere actoren wijzen echter op structurele verschillen in klassepositie tussen deze marginale gentrifiers en de zittende bewoners, ook al zijn inkomensverschillen aanvankelijk niet zo groot.

### **Het anatomiseren van gevarieerde gentrificatie processen (hoofdstuk 4)**

Hoofdstuk 4 verlegt het zwaartepunt van de analyses van gentrificatie als beleid naar de sociaalruimtelijke dynamieken van gentrificatie, door te ontrafelen hoe gentrificatie op verschillende manieren in verschillende buurten een voet aan de grond kan krijgen. Gentrificatie wordt doorgaans getypeerd als een proces waarbij hogere inkomensgroepen zich vestigen in een buurt en lagere inkomens geleidelijk verdwijnen door verdringing en uitsluiting. Verschillende recente studies hebben echter al aangetoond dat ook interne sociale mobiliteit, waarbij zittende bewoners inkomensstijging bewerkstelligen of juist te maken krijgen met inkomensverslechtering, een belangrijke rol kan spelen in sociaaleconomische veranderingen. Ook demografische verschuivingen kunnen daarnaast van belang zijn. Hierbij gaat het om het ouder worden van de bevolking, waarbij het ene leeftijdscohort plaatsmaakt voor het andere. Met bevolkingsregisterdata heeft dit proefschrift veranderingen in bevolkingssamenstelling in alle Amsterdamse en Rotterdamse buurten ontleedt, met als doel de afzonderlijke invloed van verhuisbewegingen, interne sociale mobiliteit, en demografische verschuivingen vast te stellen. Een tweede doel is vast te stellen waar deze mechanismen van zich doen spreken.

De resultaten laten zien dat er niet één doorslaggevende vorm van buurtverandering bestaat, noch binnen Amsterdam, noch binnen Rotterdam. In plaats daarvan hebben de verschillende mechanismen in verschillende buurten invloed. In reeds dure buurten, en buurten waar gentrificatie zich in een vergevorderd stadium bevindt, zijn verhuisbewegingen de drijvende kracht achter veranderingen in de sociaaleconomische samenstelling van de bevolking. Hoge woningprijzen maken deze buurten immers bijna uitsluitend toegankelijk voor nieuwe bewoners met al een hoog inkomen.

In andere buurten spelen interne sociale mobiliteit en demografische verschuivingen echter een belangrijker rol. Interne sociale mobiliteit speelt vooral een belangrijke rol in buurten met tot voor kort een lage sociaaleconomische status, en waar gentrificatie processen pas redelijk recent zijn begonnen. Demografische verschuivingen hebben zoals gezegd te maken met de opvolging van leeftijdscohorten. In praktijk betekent dit de vergrijzing van lagere inkomensgroepen en het toetreden tot de beroepsbevolking van jongere en doorgaans hoger opgeleide leeftijdscohorten. Dergelijke verschuiving stuwent gentrificatie processen in een aantal perifere buurten in zowel Amsterdam als Rotterdam. Deze buurten kennen doorgaans een hoog percentage sociale huurwoningen en de verhuismobiliteit is er laag. Buurtverandering vindt daarom plaats via opvolging: uiteindelijk overlijden of verhuizing naar een verzorgingstehuis zorgen er voor dat sociale huurwoningen mondjesmaat vrijkomen. Deze woningen worden vervolgens veelal verkocht of geliberaliseerd waardoor marktprocessen een grotere rol krijgen, welke gentrificatie en een verjonging van deze buurten drijven.

Kortom, deze studie laat zien dat het blindstaren op verhuisbewegingen als drijvende kracht achter gentrificatie zorgt voor een onderschatting van de omvang en de invloed van gentrificatie. Alleen door alle verschillende vormen van opwaardering samen in acht te nemen, komt de grote “voetafdruk” van gentrificatie aan het licht.

### **Intergenerationele steun als drijfveer achter gentrificatie (hoofdstuk 5)**

Sinds de financiële crisis van 2008, maar vaak ook daarvoor al, nemen intergenerationele ongelijkheden in hoog tempo toe, en deze ongelijkheden worden vertaald in de reproductie van sociaaleconomische ongelijkheden tussen generaties. Dit proefschrift laat zien dat veel jonge personen direct na het verlaten het ouderlijk huis in staat zijn een woning te bemachtigen in de duurste buurten van Amsterdam, ondanks hun doorgaans zeer lage inkomens. Dit zijn veelal jonge personen zoals studenten, recent afgestudeerden en anderen die toetreden tot de woningmarkt. Dit roept de vraag op hoe deze “nestvlinders” daartoe in staat zijn. Deze vraag heeft ook bredere relevantie: hoe zijn marginale gentrifiers überhaupt in staat toegang te krijgen tot gentrificerende buurten?

Dit proefschrift laat de grote invloed van klasse achtergrond en ouderlijke steun op verhuisbewegingen en buurtuitkomsten zien. Ouderlijk vermogen is hierbij bijzonder belangrijk. Een meerderheid van de nestvlinders met vermogende ouders verhuist naar de duurste of snelst gentrificerende buurten van Amsterdam, ondanks hun eigen lage inkomen. Nestvlinders met weinig vermogende ouders vestigen zich doorgaans juist in buurten met een lagere status, veelal in de stedelijke periferie. Twee mechanismen verklaren deze verschillen. Ten eerste, vermogende ouders kunnen substantiële financiële steun aan hun kinderen verlenen. Zo kunnen zij een woning voor hun kinderen kopen, helpen met het verkrijgen van een hypotheek door middel van een schenking, of helpen de huur of andere lasten te betalen. Daarnaast kunnen ouders ook niet-financiële steun verlenen, bijvoorbeeld door sociale netwerken aan te boren. Dergelijke vormen van steun kunnen gezien worden als onderdeel van sociale reproductie strategieën, aangezien ouders hun kinderen op weg helpen op de woningmarkt en richting zelfstandigheid. Daarnaast is mogelijk ook sprake van een ouderlijke investeringsstrategie die bij het kopen van een woning inzetten op waardevermeerdering. Ten tweede heeft ouderlijke achtergrond ook een indirecte invloed op buurtuitkomsten. Klasse achtergrond vormt voorkeuren en verwachtingen met betrekking tot woonomgeving. Ouders kunnen bovendien de voorkeur voor een studentenleven dat samenhangt met de ervaring van het wonen in de (binnen)stad doorgeven.

Onderzoek naar gentrificatie neemt slechts zelden het belang van ouderlijk vermogen in acht. Dit proefschrift laat zien dat dit wel van belang is. Intergenerationele relaties hebben namelijk mogelijk een aanzienlijke invloed op gentrificatie processen. In het geval van directe financiële steun stroomt ouderlijk vermogen via hun kinderen de woningmarkt op en bepaalde buurten in. Op deze wijze draagt dit vermogen direct bij aan de stijging van woningprijzen en huren met als gevolg een verder voortschrijdende gentrificatie en

(directe of indirecte) verdringing. Het erkennen en in acht nemen van het belang van ouderlijke steun betekent ook dat de definitie van de “marginale gentrifier” aangepast dient te worden. Ouderlijk vermogen kan het lage inkomen van de jonge marginale gentrifier immers aanvullen, wat hen in staat stelt hogere woonlasten te dragen. Ouderlijke steun stelt hen in staat andere huishoudens met een laag inkomen te overbieden, waardoor door gentrificatie veroorzaakte verdringing en uitsluiting versterkt worden.

### **Ongelijkheden tussen generaties en gentrificatie in de huursector (hoofdstuk 6)**

Naast de intergenerationele overdracht van ongelijkheden is het van belang bredere scheidslijnen tussen generaties te bestuderen. Hedendaagse woningmarkten richten zich in toenemende mate op financieel “sterke” huishoudens: huishoudens met een (dubbel) hoog inkomen, een vast contract, en ander vermogen ter beschikking. In toenemende mate zijn dit oudere huishoudens, terwijl jongvolwassenen te maken krijgen met meer arbeidsmarktonzekerheden, minder mogelijkheden om een woning te kopen, en een grotere afhankelijkheid van onzekere woonarrangementen en chaotische woontrajecten. Het is binnen deze context dat in Amsterdam momenteel nieuwe vormen van gentrificatie in de huursector opkomen.

In de post-crisis periode hebben investeerders de particuliere huursector in het vizier gekregen, en richten zich op het aanbieden van dure huurwoningen. Overheden steunen dit, bijvoorbeeld omdat dit past binnen beleidsdoelen om huurwoningen voor middeninkomens te realiseren (zie ook hoofdstuk 2). De rol van de huursector in het accommoderen van specifieke vormen van gentrificatie is zeker niet nieuw, maar de huidige opkomst van huurgentrificatie in Amsterdam is in verschillende opzichten wel een nieuw fenomeen. Zo is de uitbreiding van de koopsector geruime tijd een van de bouwstenen voor voortschrijdende gentrificatie in Nederlandse steden geweest. De huursector bood hier weinig mogelijkheden toe vanwege sterke regulering. De opkomst van huurgentrificatie is onderdeel van een bredere wederopstanding van particuliere markt huur sinds de financiële crisis van 2008. Tot de crisis had de huursector juist decennia van neergang gekend. De huidige opkomst van huurgentrificatie is enerzijds het product van groeiende vraag van jonge middenklasse huishoudens die nog geen woning kunnen of willen kopen. Anderzijds wordt de sector steeds duurder en richt het zich meer op hogere inkomens, waaronder internationale kenniswerkers. De geografie van de opkomst van huurgentrificatie toont de verbanden tussen dure huur en vormen van gentrificatie in vergevorderde stadia.

Het bovenstaande wijst op een opmerkelijke combinatie. De particuliere huursector in Amsterdam wordt steeds duurder en exclusiever, waardoor gentrificatie aangedreven wordt. Maar anderzijds is de opkomst van huurgentrificatie ook gevolg van het feit dat vooral jongvolwassenen steeds meer moeite hebben een woning te kopen. Huurgentrificatie in Amsterdam wordt gedreven door hogere inkomensgroepen die in toenemende mate naar huurwoningen verhuizen, maar is anderzijds ook verwant aan marginale gentrificatie omdat het gedreven wordt door het feit dat deze huishoudens

moeite hebben een geschikte koopwoning te bemachtigen. Deze tweeledige trend moet gezien worden als een gevolg van groeiende intergenerationele scheidslijnen, die ook onder hogere inkomensgroepen bestaan. Vooral jongere hoge inkomens verhuizen in toenemende mate naar een huurwoning, terwijl voor oudere hoge inkomens het tegenovergestelde geldt: zij verhuizen juist steeds vaker naar een koopwoning. Deze patronen hebben te maken met toenemende arbeidsmarktonzekerheden, zoals een afhankelijkheid van tijdelijke contracten, die vooral jongere leeftijdsgroepen treffen. Op basis van deze bevindingen kan gesteld worden dat dergelijke huishoudens met een hoog inkomen maar verder onzekere positie tot op zekere hoogte marginale gentrifiers zijn.

### **Verdringing: de suburbanisatie van armoede (hoofdstuk 7)**

Een heersende vraag in gentrificatie onderzoek is wat er gebeurt met de lagere inkomensgroepen die geconfronteerd worden met gentrificatie. Centraal hierbij staat de vraag in hoeverre gentrificatie processen verschillende vormen van verdringing veroorzaken. Verdringing en uitsluiting beïnvloeden niet alleen de levensloop van huishoudens, maar ook de sociale geografie van steden en stadsregio's. Om de schaal, rol en impact van verdringing op stadsregio's te begrijpen, richt hoofdstuk 7 zich daarom op de effecten van uitgebreide gentrificatie processen op het verhuisgedrag van lage inkomens. De resultaten tonen welke ruimtelijke invloed directe en indirecte verdringing hebben. Hierbij komen belangrijke maar complexe sociaalruimtelijke consequenties aan het licht.

De invloed van gentrificatie op sociaalruimtelijke ongelijkheden is ook op het niveau van de stadsregio goed zichtbaar. Er is sprake van een overkoepelende en steeds sterker wordende "suburbanisatie van armoede" plaats. Dit is echter verre van een uniform proces, er bestaan belangrijke – soms subtiele – variaties. Ten eerste dient benadrukt te worden dat de suburbanisatie van armoede niet noodzakelijkerwijs een direct proces is waarbij arme huishoudens van stad naar suburb verhuizen. De suburbanisatie van armoede is óók het gevolg van sterke uitsluitingsprocessen: doordat centraal stedelijke buurten in toenemende mate onbereikbaar en onbetaalbaar zijn, zijn lage inkomens steeds vaker bij voorbaat niet in staat zich daar te vestigen en verhuizen daarom bij voorbaat al naar suburbia. Er kan gesteld worden dat gentrificatie zowel een directe suburbanisatie van lage inkomens als een bredere, indirecte suburbanisatie van armoede in gang zet.

Ten tweede zijn lage inkomens een heterogene groep die op verschillende wijzen beïnvloed worden door gentrificatie. Dit proefschrift stelt differentiatie op basis van bron en hoogte van inkomen centraal, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen werkloze huishoudens, werkende armen, en lage-tot-midden inkomens. De werkende armen verhuizen overwegend niet naar de regio maar juist in toenemende mate naar de stedelijke periferie. Daarnaast passen zij strategieën toe om woonruimte te vinden in centrale of dure buurten, zoals het delen van een woning met meerdere huishoudens. Werkloze huishoudens, daarentegen, suburbaniseren wel in toenemende mate naar de regio, vooral richting satellietsteden en andere kernen die veelal hard



getroffen zijn door de crisis. Ook huishoudens met een laag tot-midden inkomen verhuizen steeds vaker naar de regio. Hierbij verspreiden zij zich meer over de regio dan werkloze huishoudens, en verhuizen naar verhouding vaker naar sociaaleconomisch sterkere gebieden. Dit verschil reflecteert de iets sterkere positie van lage-midden inkomens vergeleken met werkloze huishoudens.

### **Concluderende observaties**

De vraag is of verschuivende sociaalruimtelijke ongelijkheden, zoals de suburbanisatie van armoede, zich vertalen in verslechterende sociaalruimtelijke ongelijkheden. Gentrificatie kan, op zijn minst in eerste instantie, segregatieniveaus drukken doordat middenklasse huishoudens zich vestigen in buurten met tot dan overwegend lage inkomens als bewoners. Zo ook blijven veel suburbane locaties overwegend middenklasse ondanks tekenen van neergang. De suburbanisatie van armoede kan dus leiden tot een meer gelijkmatige spreiding van lage inkomensgroepen over stadsregio's, met de implicatie dat geaggregeerde segregatiematen zouden dalen. Vanuit dit perspectief zou gentrificatie in eerste oogopslag als een verevenend proces gezien kunnen worden. Dit zou echter verhullen dat deze ogenschijnlijke verevening tot stand komt door de woningmarktpositie van lage inkomensgroepen te verslechteren door hen mogelijkheden op de woningmarkt af te nemen.

Bovendien, ook al kan gentrificatie aanvankelijk zorgen voor een demping van segregatieniveaus, er bestaat een omslagpunt waarna gentrificatie zal gaan bijdragen aan sterkere ruimtelijke scheidingslijnen. En, wederom, zowel voor als na dit omslagpunt verslechtert gentrificatie de betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningmarkt. Het is daarom wellicht nuttiger om vast te stellen in hoeverre lage inkomensgroepen in staat blijven woonruimte te verkrijgen in buurten met hoge of snel stijgende woningprijzen. Een dergelijke benadering kan laten zien in hoeverre gentrificatie lage inkomensgroepen de toegang ontzegt tot opwaarderende buurten. Dit proefschrift heeft laten zien dat in dit opzicht sociaalruimtelijke ongelijkheden toenemen: lage inkomensgroepen verhuizen meer en meer naar buurten van neergang veelal gelegen in de stedelijke periferie of suburbane groeikernen. Deze patronen zijn echter geschakeerd en complex, en het is van belang deze sociaalruimtelijke ongelijkheden te ontrafelen.

Ten slotte is het van belang te benadrukken dat een specifieke vorm van gentrificatie niet per se zachter is dan andere vormen. Gentrificatie kan dan wel op verschillende wijzen en volgens verschillende logica voortschrijden, maar de gemene deler is een afnemende betaalbaarheid van huisvesting met als gevolg verschillende vormen van verdringing. Alleen wanneer alle vormen en uitingen van gentrificatie gezamenlijk en integraal in acht genomen worden is het mogelijk de aanzienlijke impact van gentrificatie op veranderende sociaalruimtelijke ongelijkheden te ontwaren.