

# Gentrification, een overzicht

In steeds meer oude stadswijken worden appartementen gerenoveerd, voormalige fabrieken verbouwd en oude buurtwinkels vervangen door chique deli's en hippe toko's. Dit proces werd het eerst zichtbaar in steden als Londen en New York: in de jaren zestig begon zich in de arbeiderswijken een stedelijke middenklasse te vestigen die zich wilde onderscheiden van de welgestelden buiten de stad. Een nieuwe *urban gentry* ontstond tegenover de oude *landed gentry*, vandaar de term *gentrification*.<sup>1</sup>

Sindsdien heeft *gentrification* een hoge vlucht genomen en is het onderwerp van talrijke bespiegelingen. Door de vele rivaliserende perspectieven is het soms lastig om een goed beeld te krijgen van het verschijnsel. In dit artikel wordt een poging gewaagd om een overzicht te bieden. Na een beschrijving van het fenomeen volgt een beschrijving van de voornaamste theorieën die het proberen te verklaren. Ter afsluiting wordt een beeld geschetst van de mogelijke consequenties.

Sociale wetenschappers hebben het proces lange tijd met zorg gadegeslagen: veryupping van de wijken en vervlakking van de voorzieningen zouden de stad haar artistieke en emancipatoire eigenschappen ontnemen. Inmiddels is de stemming omgeslagen, zodanig dat sociaal wetenschappers en stadsbestuurders soms wel érg hoge verwachtingen hebben van de creatieve stad.

**Artistieke fase** Om greep te krijgen op *gentrification* onderscheiden sociale wetenschappers vaak verschillende fasen in het proces (Fig. 1).<sup>2</sup> De fasen worden meestal in een bepaalde richting overdreven om de ontwikkelingen effectief te kunnen schetsen. Om een eerste inzicht te krijgen in het fenomeen worden hieronder eerst drie fasen ideaaltypisch beschreven. Vervolgens wordt een beeld geschetst van de uiteindelijk zeer verschillende verschijningsvormen van *gentrification*.

In de eerste fase verschijnen alternatieve jongeren, kunstenaars en creatieve professionals die zich willen distantiëren van de statuswedijver en uitsluitingsprocessen die volgens hen plaatsvinden in de buitenwijken. Het zijn vaak alleenstaanden, tweeverdieners zonder kinderen of stellen die in andere opzichten geen traditioneel gezin vormen, bijvoorbeeld in termen van seksuele geaardheid of gemengde etniciteit, die zich in de buitenwijken gediscrimineerd voelen.<sup>3</sup>

De verwaarloosde appartementsgebouwen en leegstaande voormalige industriële panden bieden de nieuwkomers relatief goedkope ruimte, die ze naar eigen denken opknappen. Een bekend woningtype dat op deze manier is ontstaan, is de loft. Vanwege het lage prijsniveau van zowel de grond als het onroerend goed is veel informeel gebruik van de ruimte mogelijk: woningen en fabrieksruimtes worden gekraakt of voor een schappelijke prijs onderverhuurd. Deze informele bewoning kan aanvankelijk zelfs leiden tot een verdere daling van de waarde van het vastgoed. De nieuwkomers stellen zich op als pioniers en zien zichzelf aanvankelijk als gast in een arbeidersbuurt.

De rol van kunstenaars en galleries wordt in de literatuur over *gentrification* sterk aangezet, maar vaak is de aanwezigheid van een universiteit

1

R. Glass, 'Aspects of Change', in: Centre for Urban Studies (red.), *London. Aspects of Change*, Londen 1964, p. xiii-xvi.

2

D.E. Gale, 'Neighborhood resettlement. Washington D.C.; in: S.B. Laska & D. Spain, *Back to the City. Issues in Neighborhood Renovations*, Elmford 1980, p. 95-115.

3

Idem.

# Gentrification, an Overview

1

Ruth Glass, 'Aspects of Change', in: Centre for Urban Studies (ed.), *London: Aspects of Change* (London, 1964), xiii-xvi.

2

Dennis E. Gale, 'Neighborhood Resettlement: Washington D.C.', in: S. B. Laska and D. Spain, *Back to the City; Issues in Neighborhood Renovations* (Elmford, 1980), 95-115.

3

Ibid.

In more and more older urban neighbourhoods, apartments are being renovated, former factories converted, and old neighbourhood shops supplanted by chic delis and hip boutiques. This process was first sighted in cities like London and New York: in the 1960s, an urban middle class began to settle in working-class neighbourhoods, wanting to distinguish themselves from the wealthy outside the city. A new *urban gentry* emerged in opposition to the old *landed gentry*, which led to the term *gentrification*.<sup>1</sup>

Since then, gentrification has expanded significantly and has been the subject of much reflection. The multitude of rivalling perspectives sometimes makes it difficult to get a clear picture of the phenomenon. This article is an attempt to offer an overview. A description of the phenomenon is followed by a discussion of the leading theories that attempt to explain it. In conclusion, a picture is outlined of its potential consequences.

Social scientists have observed the process painstakingly for a long time: the yuppification of neighbourhoods and the homogenisation of facilities, it was felt, would deprive the city of its artistic and emancipatory qualities. This view has since changed, to the point that social scientists and city authorities sometimes have extremely inflated expectations for the creative city.

**Artistic Phase** In order to understand gentrification, social scientists often identify different phases in the process (Fig. 1).<sup>2</sup> These phases are usually exaggerated in a particular direction in order to outline the developments effectively. To provide an initial insight into the phenomenon, three phases are first described in ideal terms below. Subsequently, a picture of the ultimately highly divergent forms of gentrification will be outlined.

During the first phase alternative young people, artists and creative professionals appear, who want to distance themselves from the status competition and exclusion processes they say are taking place in the suburbs. These are often single people, two-income households without children, or couples who in some other way do not represent a traditional family, for instance in terms of sexual orientation or mixed ethnicity, and feel discriminated against in the suburbs.<sup>3</sup>

The neglected apartment buildings and abandoned former industrial structures offer the newcomers relatively cheap accommodation, which they fix up according to their own preferences. A well-known housing type that was created in this way is the loft. The low prices of both the land and the real estate properties make informal use of the space possible: apartments and factory spaces are squatted or sublet for moderate prices. This form of housing can initially even lead to a further decline in property values. The newcomers operate as pioneers and initially consider themselves guests in a working-class neighbourhood.

The role of artists and galleries is highly emphasized in the literature on gentrification, but the presence of a university is often just as impor-

minstens zo belangrijk als bron van pioniers, onder wie studenten, wetenschappelijk personeel en vooral jonge afgestudeerden, die de stad niet zo snel willen of kunnen verruilen voor de buitenwijken.<sup>4</sup> Overigens zijn deze creatieve pioniers niet de enigen die zich in deze fase in de oude stadswijken vestigen. Vooral in West-Europa komen ook de eerste immigranten in dezelfde wijken te wonen.

**Gemengde fase** Zoals in de vakliteratuur de eerste fase wordt geassocieerd met vrijzinnige pioniers, wordt de tweede fase gekoppeld aan een sociaal en cultureel bewuste middenklasse. Deze nieuwkomers zouden niet meer zo radicaal zijn als de krakers of kunstenaars in de artistieke fase. Ze hebben werk als (semi-)professionals, geven blijk van postmaterieële waardenoriëntatie, bijvoorbeeld door gebruik te maken van culturele voorzieningen of aandacht te besteden aan goede doelen. Ze kiezen voor de stad en zien de eerste, vaak nog kleine woning, als een eerste stap in hun wooncarrière. Appartementen worden op grotere schaal gekocht en ingrijpender gerenoveerd. Het straatbeeld verandert. Er zijn nu voldoende nieuwkomers om een cliëntèle te vormen voor winkels en restaurants.<sup>5</sup>

De oorspronkelijke bevolking krijgt in deze fase langzaam maar zeker te maken met stijgende huren en is daardoor kwetsbaar voor geleidelijke buitensluiting. Zo proberen speculanten bijvoorbeeld woningen leeg te krijgen door de zittende bewoners weg te pesten om vervolgens de panden met grote winst te kunnen verkopen.<sup>6</sup> Tot sociale conflicten tussen bevolkingsgroepen komt het echter niet. Hoewel de nieuwkomers voorkeuren hebben die typerend zijn voor de middenklasse (zoals de nadruk op historische identiteit of culturele voorzieningen) blijven zij zich sympathiserend opstellen tegenover de oorspronkelijke bevolking. Vaak ontstaat een gezamenlijke weerstand tegen de veranderingen in de buurt (de stadsvernieuwingscoalitie).

**Chique fase** In de literatuur wordt vaak een derde fase onderscheiden, die gepresenteerd wordt als de uiterste consequentie van het proces. In dit laatste stadium verschijnt een nieuwe groep welgestelden, die minder geeft om het gemengde karakter van de buurt en meer geïnteresseerd is in de hoge status die de buurt inmiddels heeft gekregen. Appartementen en bedrijfsruimtes worden nu te duur voor het alternatieve gebruik van de eerdere fasen. De woningmarkt stabiliseert zich en er kan minder worden gespeculeerd. De winkels en voorzieningen die de wijk een eigen karakter gaven, beginnen te verdwijnen; zelfs de trendy horecagelegenheden die met *gentrification* worden geassocieerd, krijgen het financieel moeilijk. Het straatbeeld wordt nu in grotere mate bepaald door exclusieve commerciële functies, zoals advocatenkantoren en besloten modehuizen.

De groep welgestelde professionals die nu instroomt, bevat meer gezinnen dan de voorgaande groep. Ze blijven ook langer in de buurt wonen. Het ad hoc georganiseerde verzet tegen speculatie en buitensluiting van de gemengde fase, maakt nu plaats voor belangengroepen die zich inzetten voor *high culture* en historiserende architectuur. Deze belangengroepen hebben aanzienlijke invloed op ambtenaren en politici. Nieuwbouwprojecten en herinrichtingsplannen worden met succes bestreden en gemeentelijke instellingen en politiek worden ertoe bewogen meer toezicht te houden op straat.

4

M. Franzén, 'New social movements and gentrification in Hamburg and Stockholm: A comparative study', *Journal of Housing and the Built Environment*, 20 (2005), p. 51-77.

5

Gale, op. cit. (noot 2).

6

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

Fig. 1 Drie fasen van *gentrification* / Three phases of *gentrification*

	Artistieke fase Artistic phase
Staat van bebouwing State of buildings	Improvisatie in vervallen arbeiderswoningen, lofts in oude fabrieken Improvisation in dilapidated working-class housing, lofts in old factories
Voorzieningen Facilities	Actiecomités en galleries tussen afgegeden horeca en detailhandel Action committees and galleries among cafés and retail outlets past their prime
Kenmerken zittende bevolking Characteristics of existing population	Arbeidersklasse, gemengd kansarm 100% Working class, mixed, economically disadvantaged
Kenmerken van de instroom Characteristics of influx	Alternatieve jongeren, creatieve professionals, studenten Alternative young people, creative professionals, students
Voorbeelden Examples	Ottensen, Hamburg / New Town, Sydney / Belleville, Parijs Ottensen, Hamburg / New Town, Sydney / Belleville, Paris

4

Mats Franzén, 'New Social Movements and Gentrification in Hamburg and Stockholm: A Comparative Study', *Journal of Housing and the Built Environment*, 20 (2005), 51-77.

5

Gale, 'Neighborhood Resettlement', op. cit (note 2).

6

Neil Smith, 'Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital, not People', *Journal of the American Planning Association*, 45 (1979), 538-548.

tant as a source of pioneers, including students, scientific personnel and especially young graduates, who are neither keen nor able to trade the city for the suburbs.<sup>4</sup> Moreover, these creative pioneers are not the only ones who settle in the older city neighbourhoods during this phase. In Western Europe especially, the first immigrants came to the same neighbourhoods.

**Mixed Phase** While the professional literature often associates the first phase with free-thinking pioneers, the second phase is often linked to a socially and culturally conscious middle class. These newcomers are no longer considered to be as radical as the squatters or artists of the artistic phase. They work as (semi-)professionals, exhibit a post-material value orientation, for instance by using cultural facilities or devoting attention to charitable causes. They opt for the city and see their first, often small apartment as the first step on the housing ladder. Apartments are bought on a greater scale and renovated more thoroughly. The streetscape changes. There are now enough newcomers to form a clientele for shops and restaurants.<sup>5</sup>

The original inhabitants, in this phase, are slowly but surely confronted by rising rents and therefore become vulnerable to gradual exclusion. Speculators, for instance, attempt to empty apartments by harassing sitting tenants into leaving, in order to sell the buildings at great profit.<sup>6</sup> This does not get as far as social conflicts among sections of the population, however. Although the newcomers have preferences that are typical of the middle class (such as an emphasis on historical identity or cultural amenities), they remain sympathetic to the original inhabitants. Often a common resistance against changes in the neighbourhoods emerges.

**Fashionable Phase** The literature often identifies a third phase, which is presented as the ultimate consequence of the process. In this

0  
1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
#  
@  
#  
\$  
%  
^  
\_  
\*  
+  
=

Gemengde fase Mixed phase	Chique fase Fashionable phase
Gedeeltelijk gerenoveerd, stadsvernieuwing, kleurrijke gevels Partly renovated, urban regeneration, colourful façades	Overrestauratie, historiserende nieuwbouw, penthouses Over-restoration, historicising new-builds, Penthouses
Nieuwe horeca, galleries, kleine podia, nieuwe winkels, koffie- en afhaalzaken New cafés and restaurants, galleries, small theatres, new shops, coffee and take-out businesses	Neemt af: dure delicatessenwinkels, modehuizen, advocaten Diminishing: expensive delis, fashion houses, law firms
Coalitie van oorspronkelijke en nieuwe stedelingen Coalition of original and new urbanites	Culturele en economische elite Cultural and economic elite
Culturele middenklasse, immigranten Cultural middle class, immigrants	Weinig instroom, woonduur gaat omhoog Little influx, residency duration goes up
Westerpark, Amsterdam / Prenzlauer Berg, Berlijn / Södermalm, Stockholm Westerpark, Amsterdam / Prenzlauer Berg, Berlin / Södermalm, Stockholm	Soho, New York / Clapham North, Londen / Balmain, Sydney Soho, New York / Clapham North, London / Balmain, Sydney

Vele verschijningsvormen Deze beschrijving van het proces in fasen maakt duidelijk wat in de vakliteratuur de hoofdlijnen zijn van *gentrification*. Zoals aangegeven brengen de auteurs deze fasen sterk ideaaltypisch naar voren, dat wil zeggen, eenzijdig overdreven in een bepaalde richting om tendensen voor het voetlicht te brengen.

Achter deze tendensen schuilt echter een grotere variatie aan verschijningsvormen dan de auteurs doen voorkomen. Een veelvoorkomende vertekening ontstaat door het proceskarakter. *Gentrification* wordt al snel geassocieerd met een totale transformatie van de creatieve tot en met de chique fase. Stadswijken doorlopen echter zelden het complete traject. Er zijn weinig voorbeelden te vinden van centraal gelegen voormalige arbeiderswijken waarin het straatbeeld echt de vervlaking ondergaat die bij de chique fase hoort. Sommige arbeiderswijken blijven hun artistieke karakter houden met een sterk aanwezige *cultural fringe* of *alternative Scene*, terwijl andere voor lange tijd bekend blijven als stabiele gemengde stadswijken (zie nogmaals Fig. 1 voor voorbeelden van wijken die wel en niet het complete proces ondergaan)

Andere wijken die met *gentrification* worden geassocieerd, waren vanaf het begin al geen verwaarloosde arbeiderswijk, en hadden in zekere zin een voorsprong. Sommige wijken hadden al sinds de negentiende eeuw een artistiek of chic karakter. Ook kan van een reconstructiezone met veel nieuwbouw zoals een voormalig haventerrein moeilijk worden gezegd dat *gentrification* daar vanuit het niets is begonnen (zie Fig. 2 voor voorbeelden van wijken met voorsprong).

Naast een afwijkende fasering hangt de verschijningsvorm van *gentrification* ook sterk af van het type stad. Noemenswaardig is in dit verband het contrast tussen het Angelsaksische en het Europese model van stadsontwikkeling.<sup>7</sup> De steden in Groot-Brittannië, de Verenigde Staten, Canada en Australië kennen een sterke suburbane uitbreiding en daarmee een lange fase van achteruitgang in de oude stadswijken. De grote steden op het Europese vasteland wisten de middenklasse blijvend

7

M. Wagenaar, *Stedebouw en burgerlijke vrijheid. De contrasterende carrières van zes Europese hoofdsteden*, Bussum 1998.



Fig. 2 Gentrification met voorsprong / Gentrification with a head start

	Oude artistieke wijk Old artistic neighbourhood
Kenmerken Characteristics	Is altijd 'bohemien' geweest, maar krijgt nu de kenmerken van de chique fase Was always 'bohemian', but now acquires the characteristics of the fashionable phase
Voorbeelden Examples	Montmartre, Parijs / Greenwich Village, New York / Chelsea, Londen Montmartre, Paris / Greenwich Village, New York / Chelsea, London

last stage, a new group of wealthy residents appears, who care less about the mixed character of the neighbourhood and are more interested in the high status the neighbourhood has now acquired. Apartments and commercial spaces now become too expensive for the alternative uses of the first phases. The housing market has stabilized, and less speculation is possible. The shops and amenities that gave the area its individual character disappear; even the trendy cafés and restaurants associated with gentrification now face financial difficulties. The streetscape is now to a large extent defined by exclusive commercial functions, such as law firms and closed fashion houses.

The group of wealthy professionals that now flows in includes more families than the preceding group. They also stay in the neighbourhood longer. The ad hoc resistance against speculation and exclusion of the mixed phase now makes way for interest groups that promote high culture and historicising architecture. These interest groups have considerable influence on officials and politicians. New-build projects and restructuring plans are opposed with success, and municipal institutions and the police are pressured to maintain order in the streets.

**Many Forms** This description of the process in phases highlights the broad outlines of gentrification in the professional literature. As indicated, authors describe these phases in highly idealised terms - that is to say, unilaterally exaggerated in a particular direction in order to identify trends.

Behind these trends, however, lies a greater variation of forms than that presented by the authors. A common distortion is created by the character of the process. Gentrification is quickly associated with a total transformation from the creative to the fashionable phase. Urban neighbourhoods, however, rarely go through the entire process. There are few examples of centrally located working-class neighbourhoods in which the streetscape really undergoes the homogenisation associated with the fashionable phase. Some working-class neighbourhoods retain their artistic character, with a highly present cultural fringe or alternative scene, while others remain known as stable mixed city neighbourhoods for a long time (see again Fig. 1 for examples of neighbourhoods that have and have not undergone the complete process).

Not all neighbourhoods that are associated with gentrification were neglected working-class neighbourhoods from the beginning and in a

**Oud cultureel kapitaal**  
**Old cultural capital**

**Reconstructie**  
**Reconstruction**

Is altijd 'bourgeois' geweest maar krijgt nu ook de jongere bevolking van de chique fase

Was always 'bourgeois' but now also gets the younger population of the fashionable phase

Op voormalig industrieterrein nabij het centrum; zonder de invloed van een zittende bevolking

On former industrial sites near the centre; without the influence of an existing population

Oud-Zuid, Amsterdam /  
Quartier Latin, Parijs

Oud Zuid, Amsterdam /  
Quartier Latin, Paris

Docklands, Londen / Oostelijk  
Havengebied, Amsterdam

Docklands, London / Eastern Harbour  
District, Amsterdam

aan zich te binden, onder andere als langetermijngevolg van ruimtelijke ingrepen van de staat (Hausmann). Daardoor is *gentrification* het meest bekend uit Angelsaksische steden, die met grootschalige renovatie van eenvoudige woningen een sterke omwenteling van het straatbeeld hebben ondergaan. In steden als Parijs valt *gentrification* veel minder op.

Deze staatsinvloed is niet alleen merkbaar in langetermijnprocessen op het gebied van stadsontwikkeling, maar ook in verschillen in de huidige regelgeving op het gebied van volkshuisvesting. Op het Europese vasteland worden de ontwikkelingen sterk gedempt door een bescherming van lage huren. Desondanks is het proces wel degelijk merkbaar door een verhoogde dynamiek op de woningmarkt. *Gentrification* komt in Amsterdam bijvoorbeeld geleidelijk doch pregnant tot uitdrukking in de vorm van creatief gebruik van de bestaande voorraad, ad-hoctransformatie en stedelijke vernieuwing (Fig. 3).

Daarnaast lijkt het zich eerder voor te doen in steden die gekenmerkt worden door een historische bebouwing, een uitgaanscultuur, en een grote hoeveelheid studenten en 'alternatieve' jongeren. In deze steden ontstaat geleidelijke een nieuw type, plekgebonden economie op basis van informatie en communicatie: de 'creatieve stad'. Daarentegen lijken andere steden met een sterk eenzijdig industrieel verleden in eerste instantie slechts letterlijk 'post-industriële' steden te worden, zonder nieuwe economische kenmerken. Bekend is het contrast tussen Londen en Birmingham. Ook in de Lage Landen doet *gentrification* zich sterker voor in studentensteden met een niet al te eenzijdig op de industrie leunend verleden. In Nederland zien we de transformatie met name in Amsterdam, Utrecht en Leiden, en in België in Gent, Leuven en Brugge, terwijl steden als Rotterdam of Luik in vergelijking daarmee achterblijven.

Opmerkelijk genoeg blijft het verschijnsel niet beperkt tot grote steden. Ook kleinere steden met historische kernen zijn in trek als historisch en levendig woonmilieu. Zelfs in dorpen doet het proces zich al geruime tijd voor, met de komst van een hoger opgeleide 'import'. *Gentrification* komt dan ook niet voort uit weerzin tegen het dorp; het is eerder een tegenreactie op uitgebreide suburbanisatie.

Aanbodzijde De verklaringen voor *gentrification* lopen sterk uiteen. In de literatuur kunnen vier hoofdvarianten worden onderscheiden, die zich richten op vraag, aanbod, productie en consumptie, elk met subvarianten (zie Fig. 4 voor een overzicht).

Fig. 3 Transformatie in Amsterdam / Transformation in Amsterdam

**Creatief gebruik van de bestaande voorraad**  
**Creative use of the existing stock**

**Scheefwonen**

Veel hoger opgeleiden blijven in hun goedkope huurwoning zitten als hun inkomen stijgt boven de grens waarop men aanvankelijk op een sociale huurwoning aanspraak maakt.

**'Skewed' housing**

Many higher-educated people hold on to their inexpensive rental dwellings even as their incomes rise above the limit at which one is initially eligible for a subsidised rental dwelling.

**Onderhuur**

Goedkope huurwoningen worden doorverhuurd door degenen die op het adres staan ingeschreven, voor een veelvoud van de wettelijk toegestane huurprijs.

**Sublet**

Inexpensive rental dwellings are sublet by those who are registered at the address, for far more than the legally permitted rent.

**Reguliere bewoning**

Niet alle gentrifiers zijn rijke yuppen die scheefwonen, er is een grote groep 'marginale gentrifiers' die de goedkope huurwoningen daadwerkelijk nodig heeft.

**Regular residency**

Not all gentrifiers are rich yuppies who live in housing far below their means; there is a large group of 'marginal gentrifiers' who genuinely need the inexpensive rental dwellings.

**Ad-hoctransformatie**  
**Ad hoc transformation**

**Splitsen**

Met een splitsingsvergunning kunnen de individuele woningen in het pand worden verkocht.

**Splitting**

With a 'splitting permit', the individual dwellings in the building can be sold.

**Samenvoegen**

Door zowel particulieren als corporaties worden woningen samengevoegd met het doel om grotere, meer kapitaalkrachtige huishoudens aan te trekken.

**Merging**

Dwellings are merged by private owners as well as by housing corporations in order to attract larger, wealthier households.

**Opplussen**

Zowel particulieren als corporaties kunnen bij vrijgekomen woningen de huur aanzienlijk verhogen door de uitrusting van de woning te verbeteren (puntensysteem).

**Improvement**

Private owners and housing corporations can raise rents significantly on dwellings that have become available, by improving their amenities (point system).

**Versoepelde particuliere toewijzing**

Particuliere verhuurders hebben meer greep gekregen op wie ze mogen voordragen en de huurders hoeven aan minder overheidsvoorwaarden te voldoen.

**Relaxed private allocation**

Private landlords have acquired more control over whom they can favour and tenants have fewer government conditions to fulfil.

7

Michiel Wagenaar, *Stedebouw en burgerlijke vrijheid. De contrasterende carrières van zes Europese hoofdsteden* (Bussum, 1998).

certain sense had a head start. Some neighbourhoods had an artistic or fashionable character since the nineteenth century. Nor can it really be said of a reconstruction zone with much new-build like a former dockland that gentrification started there out of nothing (see Fig. 2 for examples of neighbourhoods with a head start).

Besides a divergent phasing, the form of gentrification also depends on the type of city. The contrast between the Anglo-Saxon and the European model of urban development is worth noting in this regard.<sup>7</sup> Cities in the UK, the USA, Canada and Australia are typified by a significant suburban expansion and with it a long phase of decline in the older city neighbourhoods. The big cities on the European mainland were able to retain their middle class, among other things as a long-term consequence of spatial interventions by the state (Haussmann). This is why gentrification is most familiar to Anglo-Saxon cities that have experienced a dramatic transformation of their streetscape through large-scale renovation of modest housing. In cities like Paris, gentrification is much less visible.

This state influence is not only noticeable in long-term processes of urban development, but also in differences in current regulation on public housing. On the European continent, developments have been significantly buffered by protection for low rents. Nonetheless, the



## Stedelijke vernieuwing Urban regeneration

### Reconstructie

Nieuwbouw op voormalig industrie- of haventerrein, zoals het Oostelijke Havengebied of de Kop van Zuid, met zowel duurdere als goedkopere woningen.

#### Reconstruction

New-build on former industrial or dockland site, such as the Eastern Harbour District of the Kop van Zuid, with both expensive and affordable housing.

### Herstructurering

Grootschalige stedelijke vernieuwing wordt op dit moment vooral in de naoorlogse wijken uitgevoerd, waarbij duurdere woningen aan de voorraad worden toegevoegd (net buiten de zone van gentrification).

#### Restructuring

Large-scale urban regeneration is now taking place in post-war neighbourhoods, whereby more expensive dwellings are being added to the stock (just outside the gentrification zone).

### Complexgewijze aanpak

Kleinschalige stedelijke vernieuwing in de vooroorlogse stad, met enerzijds kleine transformaties in de sfeer van splitsen, samenvoegen en opplussen en anderzijds duurzaam behoud van de beschermde voorraad.

#### Complex approach

Small-scale urban regeneration in the pre-war city, with small transformations in the sense of splitting, merging and improvement on the one hand and sustainable preservation of the protected stock on the other hand.

Het meest bekend is wellicht de theorie van het *rent gap*.<sup>8</sup> Het feit dat investeringen in nieuwbouw buiten de bebouwde kom doorgaans rendabeler zijn dan investeringen in de bestaande stad resulteerde lange tijd in een sterk accent op suburbane ontwikkeling. Investeren in de bestaande stad is niet alleen duur omdat het oude onroerend goed moet worden opgeknapt of gesloopt, maar ook omdat geïnvesteerd moet worden in de voorzieningen en de infrastructuur. Zolang de vooruitzichten somber zijn, kan niet worden verwacht dat investeerders geld steken in het opknappen van oude stadswijken. Daardoor glijden deze langzaam maar zeker steeds verder af. Intussen is echter met de ligging van de oude wijken binnen de stad eigenlijk niet zoveel mis. Dat betekent dat op de binnenstedelijke locaties als het ware onder de oude bebouwing en de slechte reputatie een nog onbenutte waarde ligt. De *rent gap* is het verschil tussen deze hoge, onbenutte waarde en de lage, op dat moment toegekende waarde. Als de waarde van het onroerend goed maar genoeg blijft dalen, zakt het op een gegeven moment zodanig onder de potentiële waarde dat het alsnog rendabel wordt om te investeren. Vervolgens kan druk gespeculeerd worden op het potentieel en ontstaat het proces van snelle opwaardering.

Het begrip *rent gap* heeft betrekking op de grondprijs (*land rent*) en is daardoor minder goed bruikbaar op het Europese vasteland met zijn

8  
Smith, op. cit. (noot 6).

Fig. 4 Theorieën over *gentrification* en hun consequenties / Theories on gentrification and their consequences

Perspectief Perspective	Drijvende kracht Driving force	Varianten Variants
<b>Aanbodzijde</b> Supply side	Omslag in grondprijs en woningmarkt Change in land price and housing market	Rent gap (Smith) Rent gap (Smith) Value gap (Hamnett) Value gap (Hamnett)
<b>Vraagzijde</b> Demand side	Opkomst nieuwe groepen in de stad Rise of new groups in the city	Emancipatie (Fava) Emancipation (Fava) Culturele middenklasse (Ley) Cultural middle class (Ley) Kleine huishoudens (Musterd) Small households (Musterd)
<b>Productiemilieu</b> Production environment	Opkomst nieuwe economische sector Rise of new economic sector	Financiële centra (Sassen) Financial centres (Sassen) Creatieve stad (Florida) Creative city (Florida)
<b>Consumptiemilieu</b> Consumption environment	Culturele omslag met focus op vermaak Cultural change with focus on entertainment	Postmodern consumentisme (Featherstone) Postmodern consumerism (Featherstone)

8  
Smith, op. cit. (note 6).

process is now palpable through an increased dynamism in the housing market. In Amsterdam, for instance, gentrification is being expressed gradually but significantly in the form of creative use of the existing housing stock, ad hoc transformation and urban regeneration (Fig. 3).

In addition, it seems to occur more in cities characterised by historic buildings, a nightlife culture, and a significant quantity of students and 'alternative' young people. In these cities, a new type of locally based economy emerges, predicated on information and communication: the 'creative city'. By contrast, other cities with a highly one-sided industrial past initially seem to become merely literally 'post-industrial' cities, without new economic qualities. The contrast between London and Birmingham is well-known in that context. In the Low Countries too, gentrification is more prevalent in student cities with a past not too one-sidedly based in industry. In the Netherlands we are witnessing the transformation of Amsterdam, Utrecht and Leiden in particular, and in Belgium the cities of Ghent, Leuven and Bruges, whereas cities like Rotterdam or Liège lag behind in comparison.

Remarkably enough, the phenomenon is not limited to big cities. Smaller cities with historic cores are also sought-after as historic and lively places to live. The process has even been operating in villages from some time, with the arrival of a higher-educated 'import' of residents. Gentrification is in fact not the product of an aversion to the village; it is rather a counter-reaction to extensive suburbanisation.

Supply Side The explanations for gentrification vary widely. In the literature four main variants are identified, based on demand, supply, production and consumption, each with sub-variants (see Fig. 4 for an overview).

Positieve gevolgen Positive consequences	Negatieve gevolgen Negative consequences
—	Verdringing, kapitaalaccumulatie Exclusion, capital accumulation
Financiële basis voor stadsvernieuwing Financial basis for urban regeneration	Ongelijke kansen in stadsvernieuwing Unequal opportunities in urban regeneration
Vrijheid voor alternatieve groepen Freedom for alternative groups	Vervlakking met chique fase Homogenisation with fashionable phase
Verlevendiging van de stad The city made livelier	Verlies gemengde karakter Loss of mixed character
Nieuwe bestemming oude wijken New uses for old neighbourhoods	Eenzijdigheid in stad, eenzijdigheid in suburb Uniformity in city, uniformity in suburb
—	Polarisatie Polarisation
Groei culturele sector Growth of cultural sector	Verdringen oude stadscultuur Exclusion of old urban culture
Groei van vrij consumptiemilieu Growth of free consumption environment	Disneyficatie Disneyfication

beschermden huren. Om die reden is met het begrip *value gap* een variant op deze theorie bedacht.<sup>9</sup> Het rendement van de verkoop van een leeg opgeleverd pand is vele malen hoger dan het rendement van hetzelfde pand waar de huurders nog in wonen. Wederom kan op deze wijze een 'potentiële waarde' groeien. De nadelige effecten van *gentrification*, zoals speculatie, leegstand en het wegpesten van de huurders, kunnen evengoed het gevolg zijn van een *value gap* en niet alleen van een *rent gap*.

Beide varianten wijzen op het ontstaan van een 'gat onder de markt' door enerzijds de slechte staat van de woningvoorraad en huurbescherming, en anderzijds het potentieel van de locatie. Dat waardeverschil is de katalysator van *gentrification*. Het zijn overigens niet alleen de speculanten op de vastgoedmarkt die van deze situatie gebruikmaken. Nieuwe kopers in de net 'ontdekte' wijken blijken onverwacht op een goudmijn te zitten met hun woning. De huizenprijzen stijgen en voor sommige kopers begint een beleggingsmotief mee te spelen. Anderen blijven in hun kleine huurwoning zitten in de hoop dat de buurt steeds beter wordt, en wachten totdat ze worden uitgekocht door de eigenaar, de woning goedkoop kunnen overnemen of, in de populaire Nederlandse steden, een stadsvernieuwingurgentie krijgen.

**Vraagzijde** In andere theorieën wordt de verklaring liever gezocht aan de vraagzijde van de woningmarkt. Daarmee verschuift de aandacht van het vastgoed naar de motivaties en de achtergronden van de nieuwkomers. Binnen de theorie aan de vraagzijde kunnen drie varianten worden onderscheiden. De eerste richt zich op de motieven zelf, terwijl de tweede en derde variant zich richten op de achtergronden: respectievelijk op de sociale positie en de samenstelling van de huishoudens.

Over de aard van de motivaties is men het eens. Onderzoek laat zien

9  
C. Hamnett & B. Randolph, 'Tenurial transformations and the flat break-up market in London. The British condo experience', in: N. Smith & P. Williams (red.), *Gentrification of the city*, Boston 1986, p. 129-152.

Chris Hamnett and B. Randolph, 'Tenurial Transformations and the Flat Break-Up Market in London: The British Condo Experience', in: N. Smith and P. Williams (eds.), *Gentrification of the City* (Boston, 1986), 129-152.

Sylvia F. Fava and Judith DeSena, 'The Chosen Apple: Young Suburban Migrants', in: V. Boggs, G. Handel and S. F. Fava, *The Apple Sliced: Sociological Studies of New York City* (New York, 1984).

The most familiar is perhaps the theory of the *rent gap*.<sup>8</sup> For a long time, the fact that investments in new construction outside the inner city are generally more profitable than investments in the existing city led to a strong emphasis on suburban development. Investment in the inner city is not only expensive because the old real estate has to be renovated or demolished, but also because investments have to be made in facilities and infrastructure. As long as prospects are gloomy, investors cannot be expected to put money into refurbishing older city neighbourhoods. Therefore these become slowly but surely ever more dilapidated. In the meantime, however, there is actually not much wrong with the location of the old neighbourhoods within the city. This means that within the inner-city locations, as it were, an undeveloped asset lies buried under the old buildings and their bad reputation. The *rent gap* is the difference between the high value of this undeveloped asset and the low value currently assigned to it. If the value of the real estate continues to decline sufficiently, it eventually falls so far below the potential value that it becomes profitable to invest in. A frenzy of speculation can then take place as to its potential, and a process of rapid upward valuation occurs.

The concept of the *rent gap* relates to the land rent and is therefore less applicable on the European mainland, with its protected rents. For this reason, the concept of the *value gap* has been devised as a variant of this theory.<sup>9</sup> The return on the sale of an empty building is many times higher than the return on the same building if the tenants still live there. Once again, a 'potential value' can increase in this way. The negative effects of gentrification, such as speculation, vacancy and the driving out of tenants, can be as much the result of a *value gap* as of a *rent gap*.

The two variants indicate the emergence of a 'hole under the market' because of the poor condition of the housing stock and of rent control on the one hand and the potential of the location on the other. This difference in value is the catalyst for gentrification. Incidentally, it is not speculators in real estate alone who make use of this situation. New buyers in newly 'discovered' neighbourhoods turn out to hold an unexpected gold mine in their properties. Home prices rise, and for some buyers an investment motivation comes into play. Others remain in their small rental dwellings in the hope that the neighbourhood will continue to improve, and wait to be bought out by the owner, to be given a chance to take over the dwelling cheaply or, in the popular Dutch cities, to be designated for urban regeneration urgency status.

**Demand Side** Other theories prefer to seek the explanation on the demand side of the housing market. This shifts attention from real estate to the motivations and backgrounds of the newcomers. Within the theory on the demand side, three variants can be identified. The first focuses on the motives themselves, while the second and third variants focus on the backgrounds: respectively, on the social position and the composition of the households.

There is agreement on the nature of the motivations. Research shows that newcomers are very averse to the suburbs, which they find too homogeneous, too boring and too conformist.<sup>10</sup> A sense of authenticity is also felt to be missing in the suburbs. Newcomers are keen to live in a neighbourhood with old buildings and accept the disadvantages

dat de nieuwkomers zich sterk afzetten tegen de suburbs, die ze te homogeen, te saai en te conformistisch vinden.<sup>10</sup> Ook zou een gevoel van authenticiteit in de buitenwijken ontbreken. De nieuwkomers wonen graag in een wijk met oude panden en nemen de ongemakken voor lief. Ze hebben interesse in culturele voorzieningen. Daarbij gaat het deels om 'hoge' cultuurvormen, zoals concerten in beroemde zalen of exposities in de grote musea, maar ook om het ontspannen met vrienden in een restaurant, café of club. De levendigheid en de culturele gevarieerdheid van de stad wordt afgezet tegen massale kant-en-klare consumptievormen die zij met de buitenwijk associëren, zoals het pretpark of de recreatieplas. Ook ervaren de nieuwkomers vrijheid van bemoeienis en sociale controle. Het wonen in de relatief anonieme stad geeft ze de mogelijkheid om zelf te kiezen wat er op de agenda staat.

In deze eerste variant van de theorie aan de vraagzijde worden deze bovengenoemde motieven min of meer als *self-evident* beschouwd. De nieuwkomers krijgen in zekere mate gelijk met hun diagnose van de geestdodendheid van de suburb en de vitaliteit van de stad. *Gentrification* wordt op deze manier in verband gebracht met de emancipatie van verschillende sociale groepen. De stad biedt vrouwen meer mogelijkheden om zich te ontplooiën in tegenstelling tot de buitenwijken. Ook de emancipatie van de *gay communities* in de steden is een thema dat in de *gentrification*-literatuur uitgebreid aan de orde komt.<sup>11</sup> Daarnaast worden ook de hippie- en punkbeweging in verband gebracht met dit emancipatieproces in de stad. Overigens wordt in deze literatuur zelden het met negatieve associaties omgeven begrip *gentrification* gebruikt. De trek naar de stad wordt gepresenteerd als een geslaagde poging tot bevrijding.

De tweede variant richt zich op de sociale positie van de nieuwkomers, die in dit verband vaak omschreven worden als 'nieuwe stedelingen'.<sup>12</sup> De nieuwe stedelingen komen over het algemeen voor hun studie naar de stad, hoewel zij zich daar niet allemaal voor lange termijn vestigen. Wat de opleiding betreft is men eerder geïnteresseerd in sociaal-culturele dan in financieel-administratieve studierichtingen. Onderzoek laat tevens zien dat sommige beroepsgroepen meer aan de stad hechten dan andere. Vanuit de binnenstad komen eerst artistieke en sociaal-wetenschappelijke beroepen, dan de medische en technische, en pas buiten de stad de commerciële en administratieve beroepen.<sup>13</sup> De sociale positie van de nieuwe stedelingen laat zich typeren als een middenklassepositie met een hoog cultureel kapitaal en een lager, of sterk variabel, economisch kapitaal. Vaak gebruikte begrippen voor deze positie zijn nieuwe middenklasse, culturele elite, creatieve klasse en culturele middenklasse. Het is een logische gedachte dat deze groep op de stad afkomt vanwege een bepaalde associatie of affiniteit. De groep moet het wat status betreft niet van een hoog inkomen hebben. Binnen deze groep zoekt men het in avant-garde en de maximale distinctie voor de minimale kosten. Voor die leefstijl biedt de stad de beste mogelijkheden. In deze variant van de theorie aan de vraagzijde wordt de groei van deze groep als de voornaamste oorzaak genoemd van *gentrification*.

De derde variant richt zich op het huishouden, in het bijzonder de toenemende variatie in huishoudens. Mensen richten hun leven steeds minder in volgens de 'standaardlevenscyclus' van op kamers wonen, trouwen, kinderen krijgen, een gezinsfase, een *empty-nest*-fase en dan

10  
S.F. Fava & J. DeSena, 'The chosen apple: young suburban migrants', in: V. Boggs, G. Handel & S.F. Fava, *The Apple Sliced. Sociological studies of New York City*, New York 1984.

11  
Florida, 2002, op. cit. (noot 3).

12  
A. Reijndorp e.a., *Buitenwijk. Stedelijkheid op afstand*, Rotterdam 1998.

13  
D. Ley, *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*, Oxford 1996.



11

Richard Florida, *The Rise of the Creative Class - And How It's Transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life* (New York, 2002).

12

Arnold Reijndorp, Vincent Kompier, Stefan Metaal, Ivan Nio and Birgitt Truijens, *Buitenvijk, stedelijkheid op afstand* (Rotterdam, 1998).

13

David Ley, *The New Middle Class and the Remaking of the Central City* (Oxford, 1996).

as part of the bargain. They are interested in cultural amenities. This partly consists of forms of 'high' culture, such as concerts in famed auditoriums or exhibitions in the great museums, but also relaxing with friends in a restaurant, café or club. The liveliness and the cultural variety of the city is contrasted with the mass, ready-made forms of consumption they associate with the suburbs, like the amusement park or the recreational lake. Newcomers also enjoy freedom from interference and social control. Living in the relatively anonymous city gives them the opportunity to choose for themselves what is on the agenda.

In this first variant of the theory on the demand side, these aforementioned motives are more or less considered self-evident. Newcomers are to a certain extent proven right in their diagnosis of the monotony of the suburbs and the vitality of the city. In this way, gentrification is linked to the emancipation of various social groups. The city offers women more opportunities for self-actualisation in comparison with the suburbs. The emancipation of gay communities in the cities is also a theme discussed at length here.<sup>11</sup> The hippie and punk movements are also linked to this emancipation process in the city. Incidentally, the term gentrification, with its negative associations, is seldom used in this literature. The move to the city is presented as a successful attempt at liberation.

The second variant focuses on the social position of the newcomers, whom in this context are described as 'new urbanites'.<sup>12</sup> In general, the new urbanites come to the city to study, although they do not all settle there for the long term. In terms of academics, there is more interest in sociocultural than in financial-administrative fields of study. Research also shows that some professional groups are more attached to the city than others. Moving outward from the city centre, first come artistic and socioscientific professions, then medical and technical, and only once outside the city, the commercial and administrative professions.<sup>13</sup> The social position of the new urbanite is characterised as a middle-class position with a high cultural capital and a lower, or highly variable, economic capital. Terms often used for this position are new middle class, cultural elite, creative class and cultural middle class. It is logical to conclude that this group comes to the city because of a certain association or affinity. Status in this group is not defined by a high income. Within this group, status is sought in the avant-garde and maximum distinction for a minimum of cost. This city offers the best opportunities for this lifestyle. In this variant of the theory on the demand side, the growth of this group is named as the primary cause of gentrification.

The third variant focuses on the household, and in particular on the increasing variation in households. People are organizing their lives less and less according to the standard 'life cycle' of living in a bed-sit, getting married, having children, a family phase, an empty-nest phase and then a retirement phase. People are living on their own longer, live together more often without getting married, have children at a later age, or go on living together without children. The number of divorces is increasing, something that leads to various forms of step-parenthood. These demographic developments have resulted, among other things, in a greater number of smaller households. These small households have to make do with the supply of small dwellings in the city. In addition, these new households are also described in the literature as more 'out-

een seniorenfase. Men blijft langer alleen wonen, gaat vaker samenwonen zonder te trouwen, krijgt op een latere leeftijd kinderen, of blijft samenwonen zonder kinderen. Het aantal echtscheidingen neemt toe, iets wat leidt tot het ontstaan van verschillende vormen van stiefouderschap. Deze demografische ontwikkelingen resulteren onder andere in een groter aantal kleinere huishoudens. Deze kleine huishoudens zijn aangevoelen op het aanbod van kleine woningen in de stad. Bovendien worden deze nieuwe huishoudens in de literatuur ook als meer 'uithuizig' beschreven: ze besteden meer tijd aan winkelen en uitgaan en hebben dus een groot aanbod van stedelijke voorzieningen nodig. Deze nieuwe, kleine huishoudens staan tegenover de 'traditionele' huishoudens met kostwinner en huisvrouw, die de voorkeur zouden geven aan de suburb, omdat men meer tijd binnenshuis en in de groene, veilige en rustige woonomgeving doorbrengt.<sup>14</sup> In dit perspectief wordt *gentrification* toegeschreven aan de toegenomen vraag van een groeiende groep kleine huishoudens, al speelt ook het in de stad aanwezige aanbod van kleine woningen en stedelijke voorzieningen een rol.

Productiemilieu *Gentrification* is ook geplaatst in de context van een groeiende economische sector die zich in de steden concentreert. Van dit type theorie bestaan twee varianten. In de eerste variant wordt de aandacht gevestigd op de financiële en economische sector. Sommige steden manifesteren zich als *global cities*, als kernen in de groeiende financiële wereldeconomie. Deze economische ontwikkelingen hebben gevolgen voor de beroepenstructuur in de stad. De groei vindt vooral plaats in de categorie *professional and managerial employment*, een nieuwe dienstenklasse, die nabij de grote bedrijven in hun wolkenkrabbers terecht komt en de stad gebruikt als setting voor *conspicuous consumption*.<sup>15</sup>

In de tweede, meer recente variant wordt *gentrification* in verband gebracht met de groei van een productiemilieu van een heel andere aard, namelijk de culturele of creatieve sector. Instellingen en bedrijven op het gebied van media, kunst, cultuur en kennis vestigen zich in de steden. De culturele industrieën hebben een sterke relatie met semi-openbare ruimte omdat het aankomt op de face-to-face uitwisseling van sociaal en cultureel kapitaal. Misschien meer dan voor andere sectoren is de geografische nabijheid van kleine bedrijven en instellingen van essentieel belang voor de groei en ontwikkeling van de sector. En waar de culturele werkgelegenheid zich concentreert, trekt dat ook weer mensen aan.<sup>16</sup>

Beide varianten van *gentrification* als groeiend productiemilieu hebben weerklank gevonden in gemeentebeleid en particuliere investeringen. Bij de omvangrijke operaties van revitalisering uit de jaren tachtig en negentig speelt het aantrekken van de financiële sector en *producer services* een belangrijke rol. Dit is zichtbaar geworden in het bouwen met glas en staal en het behoudende monumentalisme in de *waterfront*-projecten van die tijd. Vanaf het eind van de jaren negentig echter slaat de strategie om naar het creatieve productiemilieu. Door middel van culturele planologie, of *culture-led regeneration*, trachten gemeentebesturen de aandacht op een stad of wijk te vestigen, bijvoorbeeld door het werven van beeldbepalende culturele instellingen in opvallende, onconventionele ontwerpen, zoals het Guggenheim Museum in Bilbao of het Cultuurpark in het Amsterdamse stadsdeel Westerpark.<sup>17</sup>

14

J. Vijgen & R. van Engeldorp Gastelaars, *Stedelijke bevolkingscategorïeën in opkomst. Stijlen en strategieën in het alledaags bestaan*, Amsterdam 1986.

15

S. Sassen, *The Global City. New York, London, Tokyo*, Princeton 1991.

16

Florida, 2002, op. cit. (noot 3).

17

M. Miles, 'Interruptions: Testing the rhetoric of culturally led urban development', *Urban Studies*, 42 (2005), p. 889-911.

14

Jeanette Vijgen and Rob van Engelsdorp *Gastelaars, Stedelijke bevolkingscategorieën in opkomst. Stijlen en strategieën in het alledaags bestaan* (Amsterdam, 1986).

15

Saskia Sassen, *The Global City. New York, London, Tokyo* (Princeton, 1991).

16

Florida, *The Rise of the Creative Class*, op. cit. (note 11).

17

Malcolm Miles, 'Interruptions: Testing the Rhetoric of Culturally Led Urban Development', *Urban Studies*, 42 (2005), 889-911.

18

Mike Featherstone, *Consumer Culture and Postmodernism* (London, 1991).

of-house': they spend more time shopping and going out and therefore need a significant supply of urban amenities. These new, small households are contrasted with the 'traditional' households of breadwinner and housewife, which are assumed to prefer the suburbs because they spend more time indoors and in the green, safe and peaceful residential environment.<sup>14</sup> In this perspective, gentrification is attributed to the increasing demand of a growing group of small households, although the supply of small dwellings available and urban amenities available in the city also plays a role.

**Production Environment** Gentrification is also put in the context of a growing economic sector concentrated in the cities. There are two variants to this type of theory. In the first variant, attention focuses on the financial and economic sector. Some cities manifest themselves as *global cities*, as nuclei in the growing global financial economy. These economic developments have consequences for the professional structure in the city. Growth primarily occurs in the professional and managerial employment category, a new service class, which emerges alongside the big companies in their skyscrapers and uses the city as a setting for conspicuous consumption.<sup>15</sup>

In the second, more recent variant, gentrification is linked to the growth of a production environment of an entirely different kind, that of the cultural or creative sector. Institutions and businesses in the domain of media, art, culture and information open branches in the city. The cultural industries have a strong relation to semipublic space because it comes down to the face-to-face exchange of social and cultural capital. The geographic proximity of small businesses and institutions is perhaps more essential for the growth and development of this sector than for others. And where cultural employment opportunities are concentrated, other people are attracted as well.<sup>16</sup>

Both variants of gentrification as a growing production environment have been reflected in municipal policy and in private investments. In the extensive revitalisation operations of the 1980s and 1990s, attracting the financial sector and producer services played a significant role. This was made visible in glass and steel constructions and the conservative monumentality of the waterfront projects of the time. Starting in the late 1990s, however, the strategy turned to the creative production environment. Through cultural planning, or 'culture-led regeneration', city authorities tried to focus attention on a city or neighbourhood, for instance by attracting iconic cultural institutions in striking, unconventional designs, like the Guggenheim Museum in Bilbao or the Culture Park in Amsterdam's Westerpark borough.<sup>17</sup>

**Consumption Environment** Amenities in the city also undergo a transformation, in the form of increased differences in style and processes of aestheticisation. According to postmodern thinkers, gentrification is predicated on the fact that many current expressions of consumption are primarily reflected in the city: liveliness, entertainment, relaxation, heterogeneity, culture, monumentality, art, unexpected encounters.<sup>18</sup> It is not the local amenities that make the city appealing, but quite the contrary. The choice of where to live is no longer dictated by the need to stay close to appropriate facilities. Location is becoming

Consumptiemilieu De voorzieningen in de stad ondergaan eveneens een verandering in de vorm van toenemende stijlverscheidenheid en processen van esthetisering. Volgens postmoderne denkers berust *gentrification* op het feit dat veel van de consumptieve uitingen van deze tijd bovenal in de stad hun beslag vinden: levendigheid, vermaak, ontspanning, heterogeniteit, cultuur, monumentaliteit, kunst, verrassende ontmoetingen.<sup>18</sup> Het zijn niet de lokale voorzieningen die de stad aantrekkelijk maken, integendeel. De woonplaatskeuze wordt niet langer gedicteerd door de noodzaak om in de buurt van geschikte voorzieningen te blijven. Plaats wordt meer en meer een kwestie van smaak, is de gedachte, en dat stelt de stad in een positief daglicht. De stad is een aantrekkelijke plek voor de vele en gevarieerde consumptieve uitingen van het postmoderne tijdperk. De openbare ruimte wordt een decor waartegen mensen hun sociale identiteit gestalte geven met bepaalde vormen van consumptief gedrag.<sup>19</sup>

Er is een tweede variant van de gedachte dat *gentrification* kan worden toegeschreven aan een opkomend consumptiemilieu. Waar in de postmoderne variant 'iedereen' een flaneur is geworden, wordt in andere theorie vooral gewezen op een specialistisch, creatief milieu voor een bepaalde groep van consumenten, omschreven bijvoorbeeld als 'bourgeois-bohème'.<sup>20</sup> Centraal in deze variant staat de opkomst van een bepaalde leefstijl, zichtbaar in winkels, cafés en openbare ruimte, die een eigen dynamiek en aantrekkingskracht kent, nog los van de vraag naar de kenmerken van deze consumenten in termen van hun sociale positie of huishouden, of het productiemilieu waarin zij emplooi vinden.

*Gentrification als sociaal proces* Lange tijd zijn sociale wetenschappers op zoek geweest naar een sluitende theorie op basis van één variant, met een voorstelling van *gentrification* als een eenzijdig mechanisme. Tegenwoordig is men er van overtuigd dat een synthese nodig is. De verschillende perspectieven overziend is mijns inziens een synthese tot op zekere hoogte mogelijk. *Gentrification* kan worden beschreven als sociaal proces van middellange termijn, waarin zowel aanbod, vraag, consumptie en productie een rol spelen.

Met de groei van de middenklasse en de dominantie van het kerngezin ging een steeds verdere suburbane stadsuitleg gepaard. Intussen verdween goeddeels de industrie als productiemilieu uit de stad. De oude stadswijken hadden te maken met functieverlies en de voormalige arbeidersklasse vertrok naar de suburbs. Wat achterbleef waren kleine woningen, meestal duur te transformeren en beschermd door regelgeving, die echter door de centrale ligging een financieel potentieel in zich droegen. Bovendien hadden de buurten een cultureel potentieel in de vorm van distinctie ten opzichte van de middenklasse in de suburbs. De oude stadswijk was een plek met ruimte, in kleine woningen, en leegstaande bedrijfsruimten, en een grote dichtheid van goedkope voorzieningen. Bij uitstek geschikt voor de culturele middenklasse, met een hoge opleiding en een laag inkomen in vergelijking met de economische middenklasse in de buitenwijken.

Bij aanvang van *gentrification* vinden we in de culturele middenklasse ook de 'voorlopers' van ontwikkelingen die wel worden geduid als 'huishoudendifferentiatie', het afwijken van de norm van het kerngezin.<sup>21</sup> Dat geldt niet alleen voor het huishouden, in de vorm van langer alleenstaand

18

M. Featherstone, *Consumer Culture and Postmodernism*, Londen 1991.

19

J. Burgers & M. van der Land, 'Thuis in de uitstad', in: A. Reijndorp, V. Kompier & L. de Haas, *Leefstijlen. Wonen in de 21e eeuw*, Rotterdam 1997, p. 123-129.

20

J. Gadet, *Publieke ruimte, parochiale plekken en passanten-openbaarheid. Jonge alleenwonende Amsterdammers over stedelijkheid*, Amsterdam 1999.

21

H. de Feijter, *Voorlopers bij demografische veranderingen*, Den Haag 1991.

19

Jack Burgers and Marco van der Land, 'Thuis in de uitstad', in: A. Reijndorp, V. Kompier and L. de Haas, *Leefstijlen. Wonen in de 21e eeuw* (Rotterdam, 1997), 123-129.

20

Jos Gadet, *Publieke ruimte, parochiale plekken en passanten-openbaarheid. Jonge alleenwonende Amsterdammers over stedelijkheid* (Amsterdam, 1999).

21

Henk de Feijter, *Voorlopers bij demografische veranderingen* (The Hague, 1991).

more and more a question of taste, and that puts the city in a positive light. The city is an attractive place for the many and varied expressions of consumption of the modern age. The public space becomes a décor against which people give shape to their social identity with certain forms of consumer behaviour.<sup>19</sup>

There is a second variant to this idea that gentrification can be attributed to an expanding consumption environment. Whereas in the postmodern variant 'everyone' has become a flâneur, other theories primarily point to a specialist, creative environment for a particular group of consumers, described for instance as 'bourgeois-bohème'.<sup>20</sup> Central to this variant is the rise of a particular lifestyle, visible in shops, cafés and public space, with its own dynamics and power of attraction, as yet separate from the question of the characteristics of these consumers in terms of their social position or household, or the production environment in which they are employed.

**Gentrification as a Social Process** For a long time, social scientists looked for a conclusive theory based on a single variant, presenting gentrification as a unilateral mechanism. Today they are convinced a synthesis is necessary. In light of the various perspectives, I think a synthesis is possible to a certain extent. Gentrification can be described as a social process taking place over the medium term, in which supply, demand, consumption and production all play a role.

An ever-increasing suburban expansion was linked to the growth of the middle class and the dominance of the nuclear family. In the meantime, industry vanished, for the most part, from the city as a production environment. The older city neighbourhoods were faced with a loss of function, and the former working class moved to the suburbs. What remained were small dwellings, usually expensive to transform and protected by regulation, but the central location of which also held financial potential. In addition, the neighbourhoods held cultural potential in the form of distinction in relation to the middle class in the suburbs. The old city neighbourhood was a location with space, in small dwellings and empty commercial premises, and a high density of affordable facilities. Perfectly suited to the cultural middle class with a high level of education and a low level of income in comparison to the economic middle class in the suburbs.

In the initial stages of gentrification we also find in the cultural middle class the 'forerunners' of developments that are identified as 'household differentiation', a deviation from the norm of the nuclear family.<sup>21</sup> This applies not only to the household, in the form of longer periods spent living alone, living together without marriage and the like, but also to the emancipation of women, homosexuality and the hippie and punk movements. There is an elective affinity between the cultural middle class, the refusal to be bound to the family norm as the main orientation in life, and the city. It is also partly because of this quality that people came, and continue to come, to the city. Conversely there is also an elective affinity between the economic middle class, the nuclear family and the suburb. It is precisely in this opposition that gentrification is rooted.

For this synthesis we must once again point out the importance of a structural development: the increasing importance of cultural capital.



wonen, ongehuwd samenwonen en dergelijke, maar ook voor emancipatie van vrouwen, homoseksualiteit, en de bewegingen van hippies en punkers. Er is een *Wahlverwantschaft* tussen de culturele middenklasse, het niet binden aan de gezinsnorm als voornaamste oriëntatie in het leven, en de stad. Het is ook deels vanwege die kwaliteit dat men op de stad afkwam, en deze nog steeds blijft opzoeken. Omgekeerd bestaat ook een *Wahlverwantschaft* tussen de economische middenklasse, het kerngezin en de suburb. Het is precies in die tegenstelling dat *gentrification* is geworteld.

Voor deze synthese moet ook nogmaals op het belang van een structurele ontwikkeling worden gewezen: het toenemend belang van cultureel kapitaal. Voor alle sectoren zijn hogere opleidingen nodig, maar bovenal groeien de sectoren die het moeten hebben van cultureel kapitaal. En dat speelt zich af in de stadswijken waar de culturele middenklasse op af is gekomen.

**Cultureel kapitaal** Deze interpretatie van *gentrification* als sociaal proces van middellange termijn gaat verder dan een pure synthese. Het sluit ook bepaalde onderdelen van de beschreven theorieën uit. Wat betreft de aanbodzijde is duidelijk geworden dat voor een 'gat onder de markt' meer nodig is dan aanbod alleen. Op een of andere manier moet er een toegenomen vraag zijn naar het wonen in stadswijken. Wat het proces drijft is niet alleen het potentiële economisch gewin van eigenaren, maar ook het culturele gewin van de bewoners in de vorm van distinctie.

Dat maakt tevens duidelijk dat de toegenomen vraag niet het resultaat is van een vrijwillige beweging die ingegeven wordt door het tolerante klimaat of de emancipatiemogelijkheden van de stad. De motieven van de nieuwkomers hebben bepaalde structurele achtergronden: het gaat om een culturele middenklasse, met gevarieerde huishoudens (wat overigens een preciezere beschrijving is dan de bekende stereotypen van 'yuppen' of 'alleenstaanden').

*Gentrification* hangt inderdaad samen met een groeiend productiemilieu in de stad, maar het is belangrijk om in gedachte te houden dat *gentrification* zich vooral voordoet in 'leuke' steden, en niet uitsluitend in 'rijke' steden. Het gaat zoals gezegd om steden met grote gay communities, zoals San Francisco, Sydney en Amsterdam; steden met grote festivals, een hoge dichtheid aan horecavoorzieningen, een levendig uitgaansleven, en niet noodzakelijk die met de meeste kantoorgebouwen.

Het is weliswaar geen toeval dat steden in tijden van groeiend consumentisme belangrijk worden, steden zijn een consumptiemilieu, maar hebben niet gelijkelijk voor iedereen een aantrekkingskracht. Veel mensen komen uitstekend aan hun trekken in de vele *malls* en themaparken in de verstedelijkte zone tussen de buitenwijken. Alleen de culturele middenklasse maakt daar bezwaar tegen en die vinden we dan ook in de stad. Waar de populariteit van de stad groeit, daalt het aanzien van de buitenwijken. Niet zozeer doordat het leven in die buitenwijken op zichzelf eentonig is, maar vooral doordat de culturele middenklasse dominant is in de communicatiemiddelen.<sup>22</sup>

**Vrees en hoop** *Gentrification* betekent in eerste instantie kansen voor het voortbestaan en verder uitbouwen van stedelijkheid in verschillende gedaanten: zowel in de vorm van de historisch gegroeide bebouwing, als

22

David Hamers, *Tijd voor suburbia. De Amerikaanse buitenwijk in wetenschap en literatuur* (Amsterdam, 2003).

23

Sharon Zukin, *Landscapes of Power: From Detroit to Disney World* (Berkeley, 1991).

Higher levels of education are necessary for all sectors, but the sectors that rely on cultural capital grow most. And that takes place in the city neighbourhoods which have attracted the cultural middle class.

**Cultural Capital** This interpretation of gentrification as a social process taking place over the medium term goes further than a pure synthesis. It also excludes certain elements of the theories described. As far as the supply side is concerned, it has become clear that more than mere supply is needed for a 'hole under the market'. One way or another, there must be an increased demand for housing in city neighbourhoods. What drives the process is not just the potential economic profit of property owners, but also the cultural benefit to residents, in the form of distinction.

This also makes clear that the increased demand is not the result of a voluntary movement inspired by the tolerant climate or the emancipation possibilities of the city. The motives of the newcomers have certain structural backgrounds: this is a cultural middle class, with varied households (which is also a more precise description than the familiar stereotypes of 'yuppies' or 'singles').

Gentrification does coincide with a growing production environment in the city, but it is important to keep in mind that gentrification primarily takes place in 'fun' cities, and not exclusively in 'rich' cities. These are, as indicated, cities with large gay communities, like San Francisco, Sydney and Amsterdam; cities with big festivals, a high density of hospitality venues, a lively nightlife, and not necessarily those with the most office buildings.

It is admittedly no coincidence that cities gain in importance during periods of growing consumerism; cities are a consumption environment, but they do not hold an equal appeal for everyone. Many people are perfectly happy in the many malls and theme parks in the urbanised zone between the suburbs. Only the cultural middle class objects to this, and indeed we find the cultural middle class in the city. Where the popularity of the city is growing, the allure of the suburbs declines. Not so much because life in these suburbs is monotonous in itself, but primarily because the cultural middle class is dominant in the means of communication.<sup>22</sup>

**Fear and Hope** In the first instance, gentrification means opportunities for the survival and expansion of urbanity in various guises: in the form of historically expanded buildings as well as in the varied supply of amenities and the maintenance of a public culture. It is no coincidence that people like Jacobs, Lynch, Sennett, Raban and Lofland have placed so much effort into a revaluation of the city.

However, from the moment gentrification was really up and running, it was surrounded by reservations about the newcomers and the consequences for urban culture. Gentrification can become the victim of its own success, many authors fear. Yuppification is said to turn mixed city neighbourhoods into fashionable districts. Homogenization is said to take place in the form of Disneyfication (fake, safe, politically correct formula entertainment) and musealisation (characteristic buildings restored, the old city centre a pedestrian zone with pink flower containers).<sup>23</sup> The reasoning is that creativity is driven out of the city by

het gevarieerde aanbod van voorzieningen, als in de voortzetting van een publieke cultuur. Het is niet toevallig dat mensen als Jacobs, Lynch, Sennett, Raban en Lofland zich zo sterk hebben ingezet voor een herwaardering van de stad.

Vanaf het moment echter dat *gentrification* goed en wel op gang kwam, is het omgeven met reserves over de nieuwkomers en de consequenties voor de stedelijke cultuur. *Gentrification* kan aan zijn eigen succes ten onder gaan, zo wordt door vele auteurs gevreesd. Door veryupping zouden gemengde stadswijken plaatsmaken voor chique wijken. Vervlakking zou optreden in de vorm van Disneyficatie (nep, veilig, politiek correct formule-entertainment) en musealisering (de karakteristieke bebouwing stukgerestaureerd, de oude binnenstad een voetgangerszone met roze bloembakken).<sup>23</sup> De redenering is dat de creativiteit uit de stad verdwijnt door de oprukkende commercialisering, het veilig maken van de straat, en de komst van een meer welvarende, saaier middenklasse, die van de alternatieve scene een plastic smile maakt.

Deze vrees wordt echter nauwelijks bewaarheid. Zoals aangegeven doorlopen stadswijken zelden het complete traject van drie fasen. Het lijkt er sterk op dat een chique fase met veryupping en vervlakking als logisch einddoel op een misvatting berust. De drijfveren voor *gentrification* lagen vanaf het begin en liggen nog steeds bij het omgekeerde van vervlakking: men zit juist in de stad om zich van commercialisering en oppervlakkigheid los te maken. Degenen die het proces vanaf het begin gadeslaan, zien in de groei van de eigen groep ten onrechte de komst van een nieuwe groep. De trendsetters hebben altijd kritiek op de trendvolgers, maar ze zijn wel degelijk onderdeel van dezelfde trend.

Met de komst van het perspectief van de 'creatieve stad' is de doorgaans pessimistische stemming over *gentrification* omgeslagen in een ongeremd enthousiasme. De groei van de creatieve sector gaat hand in hand met het streven van de 'creatieve klasse' om in de stad te wonen, en zowel de groei van de sector als het streven van die klasse worden mogelijk gemaakt door de emancipatiemachine in de stad, zo luidt tegenwoordig de positieve interpretatie.

Wie heeft gelijk? *Gentrification* brengt nog steeds een verlevendiging van de stad met zich mee en een toename van culturele en creatieve activiteit. Gemeenten lijken zich daar geleidelijk bij neer te leggen. In plaats van zich uitsluitend te richten op het binnenhalen van grote bedrijven en het ontwikkelen van dure kantoorlocaties, richt het stedelijk beleid zich tegenwoordig ook op het stimuleren van kleinschalige bedrijvigheid, het ruimte bieden aan nieuwe horeca, en het werven van culturele voorzieningen. Intussen is de relatief behoudende strategie voor de woningvoorraad lange tijd gezien als een hindernis voor de ontwikkeling van de stad. Maar ook hier zou het niet moeten gaan om het binnenhalen van het grote geld, maar het stimuleren van een gemengde stad. De stuwende kracht achter *gentrification* betreft namelijk niet de financiële maar de creatieve sector, niet het economisch kapitaal maar het cultureel kapitaal, niet *yup* maar *hip*.

advancing commercialisation, making the streets safe, and the arrival of a wealthier, duller middle class, which turns the alternative scene into a plastic smile.

This fear, however, is scarcely ever fulfilled. As indicated, city neighbourhoods rarely complete the entire process of three phases. It seems a fashionable phase of yuppification and homogenisation as its logical conclusion is predicated on a misconception. From the start, the motivations for gentrification lay, and continue to lie, in the opposite of homogenisation: people come to the city precisely in order to escape commercialisation and superficiality. Those who have observed the process from the beginning see the growth of their own group, erroneously, as the arrival of a new group. Trendsetters are always critical of trend followers, yet they are all part of the same trend.

The advent of the perspective of the 'creative city' has transformed the usually pessimistic thinking about gentrification into unbridled enthusiasm. According to today's positive interpretation, the growth of the creative sector goes hand in hand with the ambition of the 'creative class' to live in the city, and both the growth of the sector and the ambition of this class are made possible by the emancipation machine in the city.

Who's right? Gentrification still brings with it a more lively city and an increase of cultural and creative activity. Municipal authorities seem to be gradually accepting this. Instead of focusing exclusively on attracting big corporations and developing expensive office sites, municipal policy these days also focuses on stimulating small-scale enterprise, providing space for new hospitality venues and on attracting cultural amenities. Meanwhile the relatively conservative strategy for housing stock has long been seen as an obstacle to the development of the city. Yet here too, the focus should not be on bringing in the big money, but on stimulating a mixed city. The driving force behind gentrification after all lies not in the financial but in the creative sector, not in economic capital but in cultural capital, not in *yup* but in *hip*.