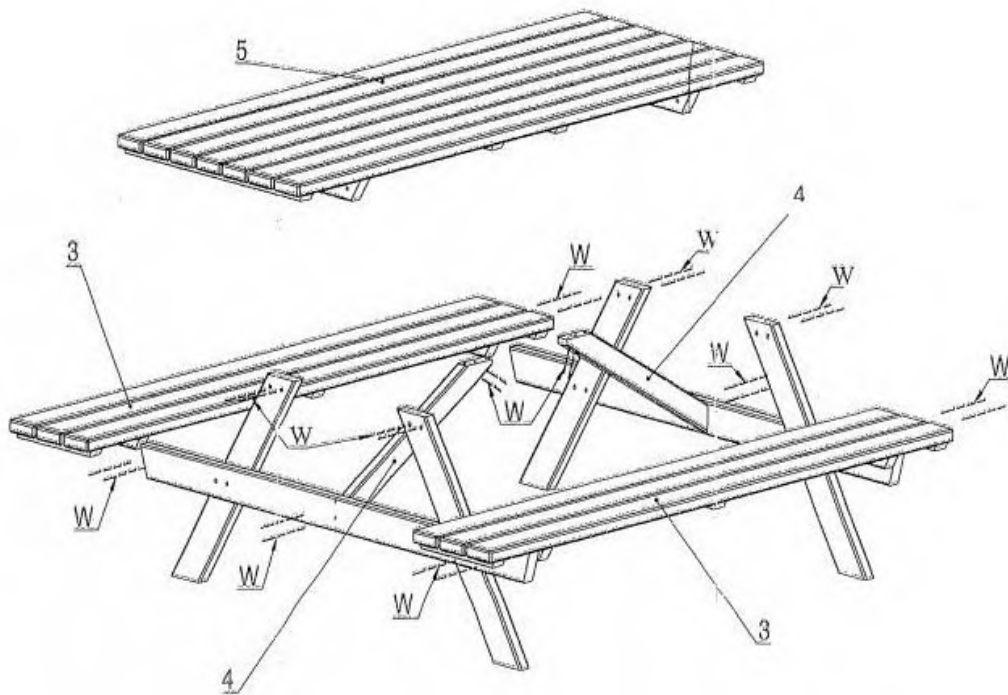


GENTRIFICATIE & SOCIALE SCHOKKEN

Een onderzoek naar het effect van corporatieverkoop op sociale samenhang in Amsterdamse buurten.



Research paper · Jimmy Verheij · j.verheij@ymere.nl · Augustus 2022
Master of Real Estate 2020-2022 · Amsterdam School of Real Estate
Begeleider Wim van der Post · Tweede lezer Arthur Marquard

Voorwoord

Zonder dat iemand het doorhad, stond hij daar opeens. Volgens sommigen een object voor ontmoeting, voor de ander een vorm van vervreemding. Hoe er ook naar gekeken wordt, hij biedt ruimte aan beide kanten. Neem plaats, want voor u ligt een onderzoek naar sociale veranderingen in een dynamische stad. Ik wil graag Ymere, de AFWC, Wim van der Post en Luuk Laagwater bedanken voor het beter leren begrijpen van mijn verwondering. Want zoals een bekende filosoof uit Betondorp ooit zei: "Je gaat het pas zien als je het doorhebt".

Amsterdam, augustus 2022

Jimmy Verheij

Samenvatting

Verkoop van sociale huurwoningen is voor de Amsterdamse woningcorporaties een belangrijke bouwsteen voor het realiseren van een inclusieve en duurzame stad. De verenigde woningcorporaties hebben echter onvoldoende in beeld wat het effect is van het gezamenlijke verkoopbeleid op het gevoel van sociale samenhang onder hun huurders. Op basis van microdata uit het eerste grootschalige bewonersonderzoek onder Amsterdamse sociale huurders laat dit onderzoek via *mixed-methods* zien dat intensieve verkoop misschien goed is voor de buurt, maar niet per se goed is voor de samenhang onder buurtbewoners. Analyse van het huidige verkoopbeleid van de corporaties maakt duidelijk dat in een aantal Amsterdamse buurten intense veranderingen in de bewonerssamenstelling zijn te verwachten. Het betreffende woonmilieu blijkt echter een bepalende factor voor het manifesteren van zogenaamde 'sociale schokken'. Zo lijken levendige volksbuurten bijvoorbeeld vatbaarder voor afbreuk van sociale samenhang dan rustige woonwijken. Inzichten over beleidseffecten reiken verder. Amsterdam staat mogelijk aan de vooravond van een vijfde gentrificatiegolf waarin het verkoopsstituut middenhuur een nieuwe vorm van sociale buurtveranderingen kan veroorzaken. De gezamenlijke corporaties kunnen deze dynamische stad in balans houden door: het duiden van dynamiek, begrijpen van buurten en het creëren van kwalitatieve collectieve ruimten in samenhang te implementeren.

Inhoud

Voorwoord	2
Samenvatting	3
1. Inleiding	5
1.1. Aanleiding.....	5
1.2. Probleemstelling.....	5
1.3. Doelstelling en onderzoeksvraag.....	6
1.4. Onderzoeksmethode	7
1.5. Leeswijzer	7
2. Gentrificatietheorie	8
2.1. Inleiding	8
2.2. Sociale buurtveranderingen	8
2.3. Oorzaken.....	9
2.4. Gevolgen.....	11
2.5. Conclusie.....	13
3. Amsterdamse praktijk	14
3.1. Introductie	14
3.2. Mate van corporatieverkoop.....	14
3.3. Mate van sociale samenhang	16
3.4. Geografie en geschiedenis.....	18
3.5. Conclusie.....	21
4. Data en methodologie	22
4.1. Inleiding	22
4.2. Onderzoeksoepzet.....	22
4.3. Databronnen.....	22
4.4. Databewerking en selectie	23
4.5. Kwantitatieve methode	25
4.6. Kwalitatieve methode.....	26
4.7. Conclusie.....	27
5. Analyse	29
5.1. Inleiding	29
5.2. Beschrijvende statistiek	29
5.3. Resultaten regressieanalyse	32
5.4. Resultaten topic interviews	36
5.5. Resultaten expert meeting	40
5.6. Conclusie.....	45
6. Conclusie, reflectie en aanbeveling	48
6.1. Inleiding	48
6.2. Conclusie.....	48
6.3. Reflectie	49
6.4. Aanbeveling	50
7. Bibliografie	52
Bijlagen	56
1. vragenlijst topic interviews	
2. verslag topic interviews	
3. verslag expert meeting	
4. potentieel effect gezamenlijk verkoopbeleid	

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

“Alles om me heen communiceert dat ik hier niet meer thuishoor. Dat ik hier niet mag zijn. Dat ik weg moet” (Hutak, 2021). Het belang van een ongedeelde stad is de afgelopen jaren steeds meer onder de aandacht gekomen; zowel in de praktijk als in de literatuur (Buitelaar, 2020). De stad is van iedereen en moet van iedereen zijn om optimaal te kunnen functioneren (Jacobs, 1961). Daarom werkt de gemeente Amsterdam met de woningcorporaties samen aan een ongedeelde stad met gemengde wijken. De activiteiten zijn vooral gericht op het mengen van bewoners met verschillende inkomens. Zo worden sociale huurwoningen toegevoegd op plekken waar weinig woningen zijn voor mensen met een lager inkomen en verkopen corporaties doorgaans daar waar weinig woningen zijn voor mensen met een hoger inkomen. Ondanks de constante aandacht voor deze missie, zijn de effecten van dit beleid onvoldoende in beeld (Rekenkamer Amsterdam, 2020).

Zo blijkt uit de praktijk dat voorgaande ruimtelijke verdeling van nieuwbouw en verkoop tot onvrede onder sociale huurders leidt (Bollen et al., 2022). Hoewel de verenigde corporaties hun verkoopbeleid in toenemende mate onderling afstemmen, lijken er toch onbedoelde negatieve effecten te ontstaan voor de huidige bewoners. Steeds vaker krijgen de Amsterdamse woningcorporaties het signaal dat verkoop leidt tot afbreuk van bestaande sociale structuren. Het openingscitaat van dit hoofdstuk is in dit kader representatief. Deze bewoner uit Amsterdam Noord voelt zich verdrongen door nieuwkomers. Ontworteld van een plek waar hij zich lang rijk voelde, terwijl hij het niet was. Onderhavig onderzoek gaat in op de onbedoelde negatieve sociale effecten van het verkoopbeleid op zittende huurders.

De urgentie voor dit onderzoek neemt toe. De gemeente Amsterdam wil namelijk de stad toegankelijk houden door gemiddeld 5.000 woningen per jaar te bouwen, waarvan 40% sociale huur. Daarnaast ambieert het stadsbestuur gemengde wijken waar bewoners met zowel een laag, midden als een hoger inkomen wonen (Gemeente Amsterdam, 2018). Om deze ongedeelde stad te realiseren heeft de gemeente afspraken gemaakt met de Amsterdamse Federatie voor Woningcorporaties (Gemeente Amsterdam, 2020). Woningcorporaties kunnen de nieuwbouwpoging financieren en tegelijk op de gewenste bewonerssamenstelling sturen door in de bestaande buurten sociale huurwoningen te verkopen of te liberaliseren (Feitz, 2016).

Het beleidsmiddel menging staat ook ter discussie. Zo blijkt uit recent onderzoek van de Rekenkamer Amsterdam (2020) dat het niet zinvol is om alleen oog te hebben voor een bepaalde verhouding van menging, zoals het aandeel sociale huur in een buurt. Amsterdammers koppelen hun woongenot namelijk eerder aan veranderingen in de bewonerssamenstelling dan aan de samenstelling an sich (2020, p. 3). Als de bevolkingssamenstelling in korte tijd en in sterke mate verandert, ervaren zij afbreuk van sociale samenhang (2020, pp. 13-14). Deze constatering maakt het analyseren van de gevolgen van corporatieverkoop maatschappelijk relevant. Hoewel omvangrijke verkoop van sociale huurwoningen buurten ‘in de statistieken’ beter maakt (Miltenburg, 2017), ervaren sociale huurders die in deze buurten achterblijven mogelijk negatieve effecten van intensief verkoopbeleid.

1.2. Probleemstelling

Het probleem dat aanleiding vormt voor dit onderzoek is dat de verenigde woningcorporaties geen zicht hebben op het effect van gezamenlijk verkoopbeleid op sociale samenhang in Amsterdamse buurten. Zonder deze kennis zijn de corporaties niet in staat om de waardevolle inzichten over intensiteit van veranderingen te betrekken in hun streven naar tevreden huurders in een inclusieve, gemengde stad. Vanuit bestaande nationale en internationale wetenschappelijke literatuur is veel kennis beschikbaar. Deze studies bieden enerzijds theoretische en praktische handvatten voor aanvullend onderzoek, anderzijds maken ze ook duidelijk welke kennis nog ontbreekt om het probleem van de verenigde corporaties op te lossen. Dit blijkt uit onderstaande voorbeelden.

Sociale veranderingen in steden worden in de literatuur vanuit mondiale ontwikkelingen verklaard. Boterman & Van Gent (2014) beschrijven dat er in Westerse steden al decennia sprake is van liberalisering van de woningmarkt. Zij constateren dat er een verschuiving gaande is van gereguleerde huurwoningen in bezit bij institutionele eigenaren, naar vrije markt woningen in bezit van particulieren. De oorzaak van deze verschuiving ligt volgens Hochstenbach (2017a) in doelbewust beleid van overheden en aan de overheid gelieerde instituties. De

sociaaleconomische effecten als gevolg van dit beleid wordt in de literatuur omschreven als een proces van gentrificatie (Clark, 1992). Hackworth & Smith (2001) gaan in hun standaardwerk *The changing state of gentrification* uitvoerig in op de rol van de overheid als aanjager van sociale veranderingen en markeren een internationale 'derde' golf van gentrificatie.

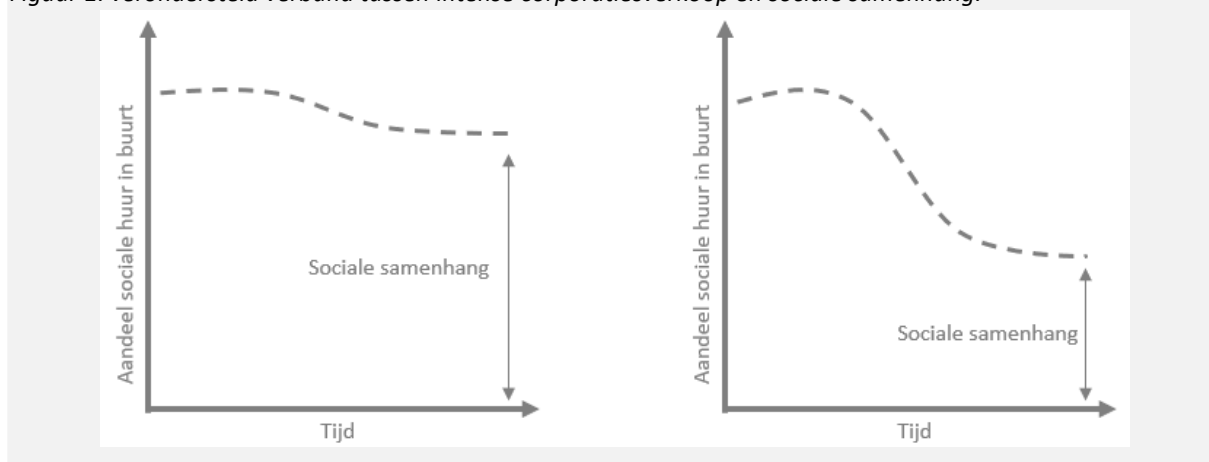
Verschillende onderzoeken gaan nader in op het concept van overheid gestuurde gentrificatie. In dergelijke onderzoeken wordt doorgaans één aspect van het concept uitgelicht voor een stad of land. Zo plaatst Miltenburg (2017) kanttekeningen bij de veronderstelde positieve effecten van menging op de sociaaleconomische positie van individuele bewoners in Nederland. Verder is er ook veel aandacht voor 'fysieke' effecten van beleidsinterventies. Hochstenbach laat zien dat overheidsbeleid zorgt voor ruimtelijke verdringing van lagere inkomensgroepen naar de randen van Amsterdam. De keerzijde van deze verdringing is een 'sociale' verandering voor de achterblijvende groep. Uitermark et al. (2007) behandelen dit aspect en tonen aan dat grootschalige herstructurering in Rotterdam tot vermindering van sociale samenhang leidt.

Hoewel gentrificatie diepgeworteld is in wereldwijde sociale en economische trends, beschrijven voorgaande en vergelijkbare onderzoeken slechts gedeeltelijk het antwoord waarnaar de verenigde corporaties op zoek zijn. Volgens Van Weesep (1994) is dit te verklaren vanuit het feit dat de verschijningsvorm van gentrificatie sterk afhankelijk is van de lokale context. Onderzoek naar gentrificatie moet zich daarom richten op de lokale oorzaken en gevolgen (1994, p. 80). Het effect van intensief verkoopbeleid op sociale samenhang in Amsterdam is nog een onderbelicht onderwerp in de bestaande literatuur. Dit maakt het onderwerp niet alleen maatschappelijk, maar ook wetenschappelijk gezien zeer relevant.

1.3. Doelstelling en onderzoeksvraag

Het doel van dit onderzoek is inzicht geven in de gevolgen van intensief verkoopbeleid op de sociale samenhang die door sociale huurders wordt ervaren. Het ontrafelen van de aard en ernst van het probleem staat hierbij centraal. De Amsterdamse rekenkamer (2020) veronderstelt namelijk een negatief verband tussen corporatieverkoop en sociale samenhang op buurniveau. Het veronderstelde effect zou vooral optreden in het geval van 'intense' verkoop. Oftewel, wanneer in een buurt relatief veel sociale huurwoningen in een beperkte tijd worden verkocht. Figuur 1 geeft dit veronderstelde verband weer. De onderzoeksvraag die hieruit volgt luidt: *in hoeverre leidt het huidige verkoopbeleid van de verenigde Amsterdamse corporaties tot vermindering van het gevoel van sociale samenhang onder sociale huurders en wat kunnen de corporaties doen om onwenselijke effecten te voorkomen?*

Figuur 1: verondersteld verband tussen intense corporatiesverkoop en sociale samenhang.



Met de onderzoeksvraag wordt de effectiviteit van het gezamenlijke verkoopbeleid beoordeeld. Een beoordelend onderzoek bevat volgens Van Hoek (2018, p. 96) een relevante beschrijving, criteria voor de beoordeling en het oordeel zelf. Deze elementen zijn dan ook terug te vinden in onderstaande vijf deelvragen. De antwoorden op deze deelvragen leiden stap voor stap naar de doelstelling van dit onderzoek.

1. Waarom leidt corporatieverkoop volgens de theorie tot vermindering van sociale samenhang?
2. Hoe leidt corporatieverkoop in de praktijk tot vermindering van sociale samenhang?
3. In hoeverre heeft het historische verkoopbeleid tot vermindering van sociale samenhang geleid?
4. In hoeverre leidt het huidige verkoopbeleid tot vermindering van sociale samenhang?
5. Wat kunnen de corporaties doen om onwenselijke effecten te voorkomen?

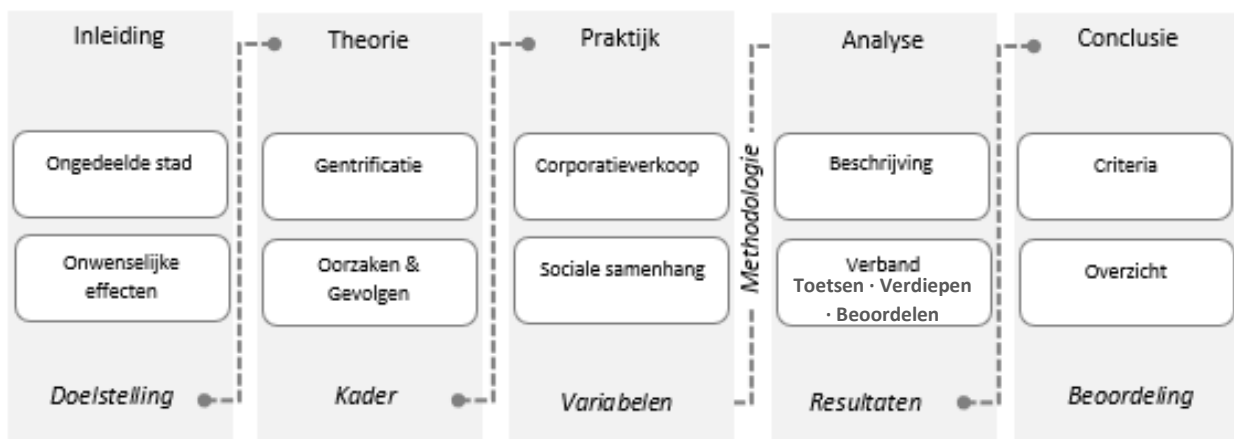
1.4. Onderzoeksmethode

De doelstelling is het ontrafelen van de aard en ernst van het probleem. De centrale vraag is daarom onderzocht door middel van probleem analytisch onderzoek (Verschuren & Doorewaard, 2021, p. 50). Voor de structurering van de onderzoeksmethoden is gebruik gemaakt van de zogenaamde TPA-structuur (Van Hoek, 2018). Deze onderzoekstructuur is een ongeschreven conventie in de wetenschap en houdt in dat via theorie, praktijk en analyse naar een conclusie wordt toegewerkt (2018, p. 101). De TPA-structuur is als volgt toegepast.

Gegeven de TPA-structuur is eerst theoretisch literatuuronderzoek verricht naar het fenomeen gentrificatie. Deze theorie vormt namelijk, zowel in de literatuur als in de praktijk, de basis voor het verklaren van sociaaleconomische buurtveranderingen. Aan de hand van een theoretisch kader is duidelijk gemaakt hoe dit onderzoek zich verhoudt tot bestaande kennis over sociale buurtveranderingen. Vervolgens zijn de dimensies van corporatieverkoop en sociale samenhang via praktisch literatuuronderzoek nader beschreven. Deze beschrijving van praktijkdimensies diende drie doelen: ten eerste de centrale begrippen koppelen aan het theoretisch kader, ten tweede het operationaliseren van de begrippen naar concrete variabelen voor de empirische analyse en ten derde context leveren voor de interpretatie van de onderzoeksresultaten.

Op basis van de geoperationaliseerde variabelen is het verondersteld verband empirisch onderzocht. Om de validiteit en betrouwbaarheid van het onderzoek te verhogen is triangulatie van methoden toegepast. In het hoofdstuk methodologie wordt nader ingegaan op deze gehanteerde methoden, maar samengevat komt het op het volgende neer. Om te beginnen is het verondersteld verband tussen corporatieverkoop en sociale samenhang getoetst via regressieanalyses. Vervolgens zijn de regressie-uitkomsten verrijkt met inzichten verkregen uit topic interviews. De resultaten van voorgaande analyses zijn tot slot beoordeeld en verbonden met de praktijk in een expert meeting. In figuur 2 is deze onderzoeksopzet weergegeven.

Figuur 2: Onderzoeksopzet



1.5. Leeswijzer

Dit onderzoeksrapport bestaat uit 7 hoofdstukken die voorgaande onderzoeksopzet volgen. Hoofdstuk 2 gaat in op het theoretisch kader. In hoofdstuk 3 worden de praktijkaspecten van de centrale begrippen besproken. Hoofdstuk 4 behandelt de methodologie. Hoofdstuk 5 bevat een analyse van de resultaten. In hoofdstuk 6 volgt de conclusie in de vorm een beoordeling, reflectie en aanbeveling. In hoofdstuk 7 wordt het rapport afgesloten met de bibliografie.

2. Gentrificatietheorie

2.1. Inleiding

Waarom leidt corporatieverkoop volgens de theorie tot vermindering van sociale samenhang? Om deze eerste deelvraag te beantwoorden wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan van literatuur over de gentrificatietheorie. Het hoofdstuk start met een conceptualisering van het begrip sociale buurtveranderingen in paragraaf 2.2. Daarna worden de oorzaken van sociale buurtveranderingen behandeld in paragraaf 2.3. De gevolgen van sociale buurtveranderingen komen aan de orde in paragraaf 2.4. Het antwoord op de deelvraag volgt in paragraaf 2.5.

2.2. Sociale buurtveranderingen

De sociale verandering die in dit onderzoek centraal staat is de vermindering van sociale samenhang. Het begrip sociale samenhang wordt zowel in de klassieke als in moderne literatuur beschreven. Zo omschrijven Huygen & De Meere (2008) sociale samenhang als de bindingskracht van een sociaal systeem. De bindingskracht wordt in deze beschrijving bepaald door: gemeenschappelijke identiteit en onderling vertrouwen, intensieve en frequente contacten en gedeelde normen en waarden. Ook De Hart et al. (2002) benoemen deze elementen in hun beschrijving, maar zij gaan nader in op de motieven van individuen om tot binding over te gaan. Volgens hen is het ontstaan van sociale relaties vanuit twee wetenschappelijke stromingen te verklaren die hun oorsprong vinden in de klassieke sociologie.

De eerste theorie is gebaseerd op rationele motieven van het individu. Volgens de aanhangers van deze theorie benaderen individuen relaties vanuit een economisch eigen belang. Dit betekent dat mensen relaties aangaan vanuit een weloverwogen keuze om bepaalde doelen, zoals welvaart en welzijn, tegen minimale kosten te bereiken (De Hart et al., 2002, p. 7). Dergelijke rationele relaties worden in de literatuur als *Gezelschap* omschreven (Tönnies, 1935). De andere stroming gaat juist uit van onbewuste motieven van het individu. Volgens de aanhangers van deze theorie benaderen individuen relaties vanuit morele dimensies. Dit betekent dat relaties ontstaan vanuit een gevoel van gedeelde, collectieve waarden (De Hart et al., 2002, p. 7). Dergelijke emotionele relaties worden in de literatuur als *Gemeenschap* omschreven (Tönnies, 1935).

In de moderne sociologie vervaagt het strikte onderscheid tussen *Gezelschap* en *Gemeenschap*. Zo zouden individuele motieven voor verbinding na verloop van tijd kunnen veranderen van rationeel naar emotioneel (De Hart et al., 2002, p. 8). Moderne sociologen beschrijven sociale samenhang vaak als mengvormen van de twee stromingen en voegen zo tot op heden eigentijdse beschrijvingen aan het begrip toe (2002, p. 9). Want ondanks het feit dat samenlevingen wereldwijd individualiseren, betekent dit niet dat de menselijke behoefte aan sociale identificatie verdwijnt (Blokland, 2000). Welke beschrijving van sociale samenhang men ook kiest, volgens Van Oorschot (1997) is er in ieder geval sprake van een gedeelde culturele identiteit.

Volgens de literatuur is sociale samenhang dus vooral gebaseerd op gedeelde culturele identiteit. Deze culturele identiteit kan zich op verschillende ruimtelijke schaalniveaus manifesteren (De Hart et al., 2002, p. 9). Wanneer de culturele identiteit van een buurt verandert door de komst een groot aantal huishoudens met een relatief hoger inkomen dan voltrekt zich een proces dat in de sociale geografie gentrificatie wordt genoemd (Pacione, 2009). De positionering van sociale buurtveranderingen binnen het fenomeen gentrificatie opent deuren naar de stedelijke context waarbinnen deze veranderingen zich voltrekken. Niet verassend, want gentrificatie vertegenwoordigt een van de belangrijkste theoretische concepten van de stadsgeografie (Hamnett, 1991).

Het concept gentrificatie kent een lange geschiedenis. Glass (1964) beschreef ruim vijftig jaar geleden al hoe de binnensteden van Londen veranderden door de opkomst van de middenklasse in achtergestelde arbeiderswijken. Hierin legde ze een verband tussen de economische, fysieke en sociale opwaardering van buurten enerzijds, en verdringing van lagere inkomensgroepen en verandering van het sociale karakter anderzijds. Smith (1982) hanteerde een vergelijkbare beschrijving voor gentrificatie, maar benadrukte ook het theoretische verschil ten opzichte van het begrip 'herontwikkeling'. Hij legt uit dat bij herontwikkeling van de gebouwde omgeving de bestaande sociale structuren in stand blijven, terwijl deze structuren bij gentrificatie juist verloren gaan. In navolging van Glass en Smith bestuderen vele wetenschappers gentrificatieprocessen in verschillende delen van de

wereld (Lees et al., 2008). Dit heeft ervoor gezorgd dat het fenomeen vandaag de dag vanuit twee invalshoeken wordt verklaard.

De vroege beschrijvingen van sociale veranderingen door onder andere Glass en Smith worden in de literatuur tot *Klassieke gentrificatie* gerekend. Vanuit deze invalshoek worden sociale veranderingen vanuit de productie of consumptie verklaard. Productieverklaringen richten zich op de invloed van investeringen op bestaand stedelijke aanbod (Smith, 1982). De verklaringen vanuit consumptie zijn gebaseerd op de opkomst van postindustriële werknemers in de dienstensector die een nieuwe stedelijke vraag vertegenwoordigen (Bell, 1973). Voor veel onderzoekers zijn verklaringen vanuit slechts productie of consumptie te beperkt (Lees et al., 2008). Zo voegt Parsons (1980) het begrip landelijke- aan stedelijke gentrificatie toe, Davidson (2005) beschrijft de indirecte sociale effecten van nieuwbouw en voorzieningen en Butler (2003) legt uit hoe buurten opnieuw kunnen gentrificeren en stelt daarmee het veronderstelde eindstadium van gentrificatie ter discussie.

Vanuit deze aanvullende beschrijvingen van sociale buurtveranderingen ontstaat in de literatuur het begrip *Hedendaagse gentrificatie*. Via deze theoretische invalshoek worden, naast productie- en consumptiefactoren, drie verklaringen voor sociale veranderingen toegevoegd. Eén verklaring is gebaseerd op de opkomst van neoliberalisme en de rol van deregulering, privatisering en schaalvergroting op de woningmarkt (Atkinson & Bridge, 2005). Daarnaast wordt ook uitgelegd hoe de wereldwijde concurrentiestrijd om de creatieve arbeidersklasse de stedelijke compositie verandert (Smith, 2002). De laatste verklaring richt zich op de directe en proactieve rol van de overheid in gentrificatieprocessen (Shaw, 2005). De hedendaagse verklaringen vanuit neoliberalisme en globalisering zijn te interpreteren als een bredere, eigentijdse formulering van de klassieke verklaringen vanuit productie en consumptie. De directe proactieve rol van de overheid is echter een wezenlijk nieuwe verklaring voor de sociale veranderingen die zich in de moderne steden voltrekken.

In de recente literatuur onderkent men dat er niet één verklaring is voor gentrificatie, maar dat er doorgaans sprake is van een samenloop van algemene wereldwijde verklaringen die zich specifiek binnen een lokale context manifesteert (Lees et al., 2008). Zo wordt in het standaardwerk van Hackworth en Smith (2001) vanuit historisch perspectief een link gelegd tussen de algemene verklaringen voor gentrificatie en de typen steden waar het proces zich voltrekt. Dit resulteert in wat zij de drie golven van gentrificatie noemen. De eerste twee golven doen zich voor tussen 1965 en 1990 in centrale buurten van grote steden zoals New York en Londen en komen voort uit productie en consumptieverklaringen. De derde en huidige golf begon omstreeks 1990 en raakt ook kleinere steden en minder centrale buurten. De nieuwe, proactieve rol van de overheid ontketende namelijk de toenemende druk van globaal investeringskapitaal en de creatieve arbeidersklasse. Kortom, wie sociale veranderingen vandaag de dag wil analyseren moet de rol van de overheid begrijpen, maar mag ook de invloed van productie- en consumptiefactoren niet vergeten.

Resumé

In deze paragraaf is de conceptualisering van sociale buurtveranderingen besproken. Gebleken is dat vermindering van sociale samenhang plaatsvindt via afbreuk van gedeelde culturele identiteit. Er is vastgesteld dat wanneer de gedeelde culturele identiteit van buurbewoners verandert door bijvoorbeeld verkoop van betaalbare woningen, er een proces van gentrificatie optreedt. Tot slot is geconcludeerd dat ondanks het feit dat verklaringen voor gentrificatie sterk tijd en locatie gebonden zijn, sociale buurtveranderingen worden veroorzaakt door: productie, consumptie en institutionele factoren. Om duidelijk te maken hoe corporatieverkoop zich verhoudt tot deze factoren, volgt in de volgende paragraaf een diepgaandere beschrijving van de drie oorzaken van gentrificatie.

2.3. Oorzaken

Uit voorgaande conceptualisering van sociale buurtveranderingen blijkt dat er drie verklaringen zijn voor gentrificatie. Een daarvan is productie. Smith (1979) legt namelijk aan de hand van de *rent gap* theorie uit hoe het verschil tussen de huidige en potentiële huurinkomsten tot 'productie' van nieuw vastgoed leidt. Op het moment dat de kloof tussen huidige en potentiële inkomsten groot genoeg is, ontstaat er financiële ruimte voor herontwikkeling van vastgoed en buurten. Na herontwikkeling zijn de nieuwe huren niet meer te betalen voor de oude

bewoners, hetgeen leidt tot verandering van de sociaaleconomische bewonerssamenstelling. Met de *rent gap* theorie wordt een economische verklaring voor de productie van gentrificatie gegeven (Lees et al., 2008).

De *rent gap* theorie inspireerde Hamnett en Randolph (1986) tot een andere productieverklaring, de *value gap*. Zij stellen namelijk dat op het moment de vastgoedwaarde in onverhuurde staat hoger is dan de waarde in verhuurde staat, beleggers tot verkoop van de betreffende woningen aan particulieren overgaan. Ook wel uitponden genoemd. In lijn met de *rent gap*, leidt de *value gap* tot een andere bewonerssamenstelling zodra de kloof een bepaalde omvang aanneemt. In dat geval is de huidige huurder namelijk niet meer in staat om de betreffende woning van de belegger te kopen. Overheidsinterventies zoals belastingvoordelen op huiseigendom en regulering van de huursector vergroten de kloof tussen vastgoedwaarde in onverhuurde en verhuurde staat en versterken zo de productie van gentrificatie (Boterman & van Gent, 2014).

In de literatuur is ook kritiek te vinden op voorgaande productieverklaringen (Lees et al., 2008). De economische verklaringen voor gentrificatie veronderstellen namelijk efficiënte markten. Vastgoedmarkten zijn echter niet efficiënt (Van Gool et al., 2020). Zo spelen onbewuste voorkeuren en gevoelens van bijvoorbeeld beleggers en ontwikkelaars een rol in hun afweging voor herontwikkeling of uitponden (Newman & Wyly, 2006). Dit neemt niet weg dat productieverklaringen nog steeds gebruikt worden voor het duiden van gentrificatieprocessen, maar alleen niet meer zo deterministisch zoals in het verleden (Clark, 1995). Dit heeft onder meer te maken met het feit dat productie van gentrificatie onlosmakelijk verbonden is met andere verklaringen (Ley, 2003). Zo stelt Rose (1984) dat er geen sprake is van productie van gentrificatie zonder de constitutie van een specifieke groep mensen die de productie consumeert.

Consumptie vormt dan ook de tweede verklaring voor gentrificatie. Consumptieverklaringen zijn gebaseerd op de *postindustriële theorie* (Ley, 1980). De postindustriële theorie verklaart gentrificatie vanuit de wereldwijde transitie van een industriële- naar een diensteneconomie (Bell, 1973). De nieuwe kenniswerker vertegenwoordigt niet alleen een groeiende economische middenklasse, maar ook een nieuwe culturele klasse (Ley, 1996). Een cohort die de kwaliteit van leven wil verbeteren, die verder gaat dan economische welvaart (p. 15). Deze groep verzet zich tegen de uniformiteit, conformiteit en conservatisme die vaak verbonden is met de identiteit van naoorlogse buitenwijken (p. 15). Dit verzet van de nieuwe middenklasse voedt een vorm van gentrificatie waar specifieke consumptievoorkeuren ervoor zorgen dat binnensteden drastisch veranderen (Lees et al., 2008).

De binnenstad vormt namelijk de perfecte arena voor deze contracultuur (Lees et al., 2008; Florida, 2002). Een plek waar de opkomende middenklasse ruimte vindt voor individualisme, hedonisme en zelfontplooiing (Lees et al., 2008). Desondanks blijkt dat deze groep zich bij voorkeur onder gelijkgestemden in kenmerkende woonmilieus bevindt (Butler, 1997). Wyly en Hammel (2004) beschrijven hoe de politiek het electoraat faciliteert met woonmilieus voor 'mensen zoals wij' en dat dit proces uiteindelijk leidt tot verdringing van 'mensen zoals zij'. Daarnaast laat Smith (1996) zien dat de voorhoede van middenklasse vaak met open armen wordt ontvangen, de artistieke bohemiërs als ontdekker van achtergebleven buurten. Critici zoals Smith stellen dat het predicaat 'ontdekker' impliceert dat er niemand woont, of meer pessimistisch verwoord, vanuit het perspectief van de middenklasse niemand noemenswaardig (1996). De postindustriële theorie laat zo zien dat sociale stijging van de creatieve klasse bewoners raakt die daar zelf geen onderdeel van willen of kunnen zijn (Lees et al., 2008).

Ook consumptieverklaringen worden bekritiseerd in de literatuur. Inmiddels is er weinig discussie meer over de stelling dat er doorgaans sprake is van wisselwerking tussen productie- en consumptieverklaringen (Clark, 1992). De belangrijkste kritiek richt zich vooral op het accepteren van gentriceerders als eenvoudigweg een exponent van het verzet tegen buitenwijken (Lees et al., 2008, p. 121). Zo stelt Hamnett (2003) dat er te weinig aandacht is voor de institutionele krachten die de consumptie van de middenklasse faciliteren ten koste van de arbeidersklasse. Cunnan (2004) gaat verder en stelt zelfs het fundament van de postindustriële theorie ter discussie door te laten zien dat veel industriële bedrijven niet zijn verdwenen, maar doorgaans beleidsmatig uit steden zijn verbannen om plaats te maken voor de creatieve sector. Deze nuances wijzen erop dat niet eenvoudig gesteld kan worden dat consumptieverklaringen de oorzaak zijn van gentrificatie, maar mede het gevolg van overheidsinterventies.

De derde verklaring richt zich dan ook op de rol van overheid en gelieerde instituties. Deze institutionele verklaringen zijn vooral gebaseerd op de *derde golf theorie* (*third wave gentrification*). Volgens Shaw (2005) betekent dit dat gentrificatie hoofdzakelijk wordt veroorzaakt door interveniërende overheden die samen met private partijen stedelijke transformaties faciliteren. Hackworth (2002) legt uit waarom deze vorm van gentrificatie vandaag de dag een grote rol speelt; in de eerste plaats constateert hij dat niet de artistieke pioniers, maar grote projectontwikkelaars het initiatief nemen voor opwaardering van achterblijvende buurten; daarbij staan centrale en lokale overheden open voor de electorale en economische voordelen van gentrificatie en tot slot breidt gentrificatie zich uit van centrale- naar meer afgelegen buurten van de stad. Waar de overheid in de productie- of consumptieverklaringen nog een faciliterende rol had, gaan institutionele verklaringen uit van een veel assertievere en directe rol. Hetgeen in de literatuur onder andere wordt verklaard vanuit decentralisatie van ruimtelijk beleid (Powell & Spencer, 2003).

Kritiek op dergelijke institutionele verklaringen is dat de overheid vanuit dit perspectief als een 'rationele machine' wordt gezien die kapitaal faciliteert. Critici vragen daarom aandacht voor het feit dat 'echte mensen' zoals politici en ambtenaren klassenverschillen in het apparaat vertegenwoordigen en dat eenzijdige vertegenwoordiging zich uit in stedelijke transformatie (Van Gent & Boterman, 2018). Deze nuances op de rol van de overheid maken mede duidelijk dat de ultieme verklaring voor gentrificatie niet bestaat, maar aan de andere kant valt niet te ontkennen dat de fundamenteel verschillende concepten zoals productie, consumptie en instituties relevant blijven voor het begrijpen van hedendaagse gentrificatie (Lees et al., 2008, p. 190). Steeds meer onderzoekers verleggen daarom hun focus van theoretische causaliteit naar praktische interpretatie en daarmee is de wetenschappelijke noodzaak om spanningen tussen verschillende verklaringen op te lossen minder groot (p. 190). Dit neemt niet weg dat voor een juiste duiding van de gevolgen, actuele beschrijvingen van fundamentele oorzaken noodzakelijk zijn (Atkinson & Bridge, 2005).

Resumé

In deze paragraaf zijn de drie verklaringen voor gentrificatie nader toegelicht. Zo is geconcludeerd dat productieverklaringen gebaseerd zijn op economische motieven van vastgoedpartijen om waardepotentie te benutten. Daarnaast is uitgelegd dat consumptieverklaringen zich richten op een culturele, professionele middenklasse die zich aangetrokken voelt tot stedelijke woonmilieus. Tot slot is beschreven dat institutionele verklaringen de aandacht vestigen op proactieve overheden die samen met private partijen direct invloed uitoefen op stedelijke composities. Gebleken is dat hedendaags wetenschappelijk onderzoek vooral gericht is op lokale consequenties van gentrificatie. Om een beter beeld te krijgen hoe vermindering van sociale samenhang zich verhoudt tot deze consequenties, gaat de volgende paragraaf nader in op de algemene theorieën over de gevolgen van gentrificatie.

2.4. Gevolgen

In de literatuur worden pogingen gedaan om de gevolgen van gentrificatie als positief of negatief te kwalificeren (Lees et al., 2008). Dit blijkt echter niet eenvoudig, de essentie van gentrificatie is namelijk dat het een ruimtelijke uiting is van klassenongelijkheid (Slater, 2006). Een waardeoordeel over de ruimtelijke gevolgen van klassenongelijkheid is sterk afhankelijk van de normatieve lens waarmee het wordt bekeken (Buitelaar, 2020). Dit blijkt ook uit het directe verband tussen de zogenaamde 'voor- en nadelen' van gentrificatie (Atkinson & Bridge, 2005). Een objectievere manier om deze gevolgen te classificeren is dan ook te kijken naar de wijze waarop de gevolgen van gentrificatie zich in een buurt manifesteren. De gevolgen van gentrificatie uit zich in drie verschijningsvormen: fysiek, economisch en sociaal.

Fysieke gevolgen hebben bijvoorbeeld betrekking op de gebouwde omgeving. Zo worden historische gebouwen in ere hersteld en de openbare ruimte schoon, heel en veilig gemaakt om de middenklasse te bedienen. Oftewel, het fysieke/zichtbare resultaat van gentrificatie is een *esthetische opwaardering* van achtergebleven buurten (Jager, 1986). Aan de andere kant kan gentrificatie ook fysieke gevolgen voor mensen hebben. In dit geval leidt de uitbreiding van middenklassen in centrale buurten tot fysieke verplaatsing van lagere inkomensgroepen naar de randen van de stad (Smith & Williams, Gentrification of the City, 1986). Dit effect wordt in de literatuur *verdringing* genoemd. Binnen het begrip verdringing wordt onderscheid gemaakt tussen verdringing in directe en indirecte vorm (Lees et al., 2008). Bij verdringing in directe vorm is een woning niet meer bereikbaar voor lagere

inkomensgroepen omdat de prijs is verhoogd. Van indirecte verdringing is sprake als voorgaande leidt tot meer vraag en hogere prijzen van andere woningen (Marcuse, 2005). Oftewel, 'het waterbedeffect'. Florida (2017) laat zien hoe verdringing van lagere inkomensgroepen op langer termijn kan leiden tot algemene maatschappelijke polarisatie en instabiliteit.

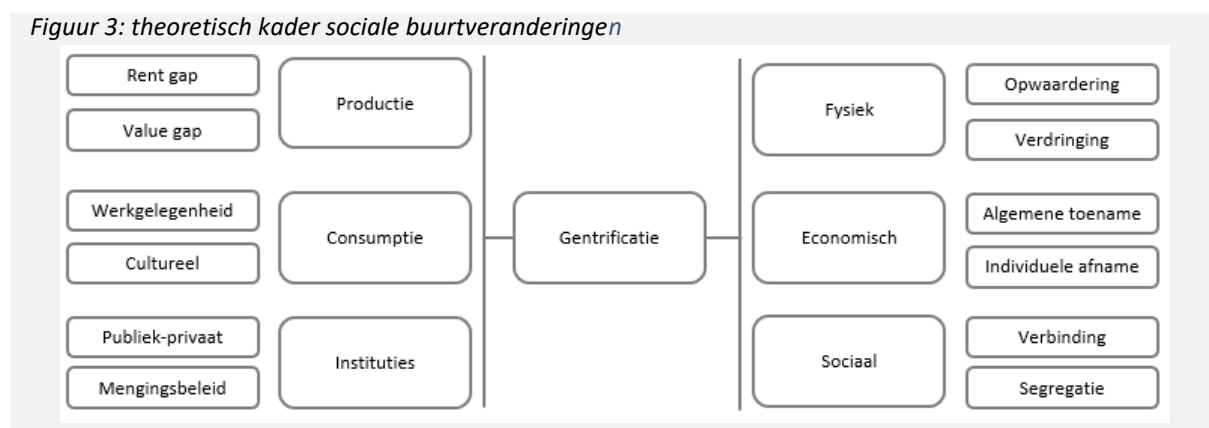
Wat betreft economische gevolgen is het van belang onderscheid te maken tussen algemene en individuele impact. Gentrificatie wordt namelijk bewust door overheden ingezet als strategie om de algemene welvaart in een stad te verbeteren (Atkinson & Bridge, 2005). Via passende huisvesting, creatieve werkgelegenheid, hogere lonen, meer belasting en doelgerichte investeringen ontstaat een opwaartse cyclus van toenemende stedelijke welvaart (Florida, 2002). Hoewel de betreffende buurten er economisch op vooruit gaan, geldt dit niet per se voor haar bewoners. Wat betreft individuele effecten zijn er in de literatuur een tweetal stromingen te vinden. Volgens Sassen (1991) leidt gentrificatie tot economische polarisatie omdat inkomensverschillen toenemen. De economische impact voor lagere inkomensgroepen zou extra groot zijn omdat de algemene welvaartsgroei doorgaans betekent dat huizenprijzen en kosten voor levensonderhoud stijgen (Florida, 2017). Tegenhanger van voorgaande polarisatie-thesis is de professionalisering-thesis. Hamnett (1996) laat namelijk zien dat ook lagere inkomensgroepen kunnen meeprofiteren van de veranderende werkgelegenheid en bijbehorende welvaartsgroei.

Als het gaat om sociale gevolgen van gentrificatie, dan wordt daar in de literatuur vanuit twee verschillende perspectieven over geschreven. Ten eerste is er het emancipatorisch perspectief. Zo ziet Caulfield (1994) gentrificatie als een proces dat vanuit diversiteit mogelijkheden creëert voor interactie, tolerantie en sociaaleconomische stijging. Gentrificatie zou volgens hem een 'bevrijdende ervaring' zijn voor zowel de gentrificeerders als de reeds aanwezige bewoners. De andere benadering is het revanchistisch perspectief. Smith (1996) ziet gentrificatie juist als een proces dat vanuit klasse-ongelijkheid beperkingen oplegt aan kwetsbare groepen in de samenleving. Betancur (2002) gaat hier verder op in stelt dat de neo liberale 'onzichtbare hand' diep gewortelde sociale structuren afbreekt die juist voor minderheden en mensen met een lager inkomen cruciaal zijn. Niet zelden uiten ook andere onderzoekers hun bedenkingen bij menging als beleidsmiddel. Ze concluderen dat de interactie tussen bewonersgroepen met verschillende sociaaleconomische achtergronden beperkt is en dat het zelfs tot segregatie en isolatie kan leiden (Uitermark et al., 2007; Freeman, 2006; Blomney, 2004). Voorgaande wordt in de sociologie verklaard vanuit de eerder aangehaalde theorie dat vooral gelijkenis voor verbinding zorgt (McPherson et al., 2001).

Resumé

Uit deze paragraaf blijkt dat gentrificatie zich op drie manieren manifesteert. Fysieke gevolgen gaan enerzijds over de esthetische opwaardering van gebouwen, maar anderzijds ook over de verdringing van mensen uit buurten. Daarnaast zijn er ook economische gevolgen, waarbij opgemerkt moet worden dat algemene stedelijke welvaartsgroei niet per se een verbetering betekent voor de economische positie van individuele inwoners met een lager inkomen. Tot slot zijn de sociale gevolgen besproken aan de hand van twee leidende discoursen. Het emancipatorisch perspectief ziet vanuit diversiteit verbinding tussen sociaaleconomische groepen ontstaan, terwijl het revanchistisch perspectief vooral de nadruk legt op segregatie als gevolg van ongelijke machtsverhoudingen. Deze nadere duiding van de gevolgen maakt het mogelijk om het theoretisch kader van sociale buurtveranderingen te schetsen. Het totale palet aan oorzaken en gevolgen is dan ook te zien in figuur 3.

Figuur 3: theoretisch kader sociale buurtveranderingen



2.5. Conclusie

In dit hoofdstuk zijn de theorieën over sociale buurtveranderingen besproken. Gebleken is dat sociale samenhang zich laat omschrijven als de bindingskracht van een sociaal systeem en dat deze bindingskracht in hoge mate wordt bepaald door een gedeelde culturele identiteit. Daarnaast is beschreven dat sociale samenhang in ruimtelijke context zich op verschillende schaalniveaus kan manifesteren, waarbij het schaalniveau van de stedelijke buurt voor dit onderzoek het meest relevant is. De literatuur laat zien dat sociale buurtveranderingen vooral vanuit de gentrificatietheorie onderzocht worden. Ondanks dat de theorie stelt dat het gentrificatieproces een lokale, context afhankelijke aangelegenheid is, beschrijft zij wel een universeel palet aan oorzaken en gevolgen.

Om de centrale begrippen corporatieverkoop en sociale samenhang correct in dit theoretische palet aan oorzaken en gevolgen te positioneren moeten ze eerst aan de hand van de praktijk nader uitgewerkt worden. Zo wordt niet alleen duidelijk op welk wetenschappelijk terrein dit onderzoek betrekking heeft, deze praktijkkennis is ook essentieel voor het operationaliseren van de centrale begrippen naar variabelen voor de kwantitatieve en kwalitatieve analyse. Voorgaande relatie tussen de centrale begrippen, theorie en praktijk is te zien in figuur 4. Het volgende hoofdstuk voorziet in de benodigde uitwerking aan de hand van praktisch literatuuronderzoek.

Figuur 4: verantwoording literatuuronderzoek vanuit de centrale begrippen

	Corporatieverkoop (X)	Sociale samenhang (Y)
Theorie Deelvraag 1	<i>Oorzaak X</i>	<i>Gevolg Y</i>
Praktijk Deelvraag 2	<i>Dimensies X</i>	<i>Dimensies Y</i>

3. Amsterdamse praktijk

3.1. Introductie

Hoe leidt corporatieverkoop in de praktijk tot vermindering van sociale samenhang? Om deze tweede deelvraag te beantwoorden wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan van literatuur over de praktijkaspecten. Het hoofdstuk start met een nadere duiding van het begrip corporatieverkoop 3.2. Daarna wordt het begrip sociale samenhang behandeld in paragraaf 3.3. De historische en geografische duiding komt aan de orde in paragraaf 3.4. Het antwoord op de deelvraag volgt in paragraaf 3.5.

3.2. Mate van corporatieverkoop

Het begrip corporatieverkoop kent twee elementen. Allereerst is een *woningcorporatie* een vereniging of stichting die vanuit de wet wordt toegelaten om werkzaam te zijn in het belang van de volkshuisvesting. Dit betekent dat corporaties moeten zorgen voor betaalbare woningen voor mensen met een lager inkomen. Om deze doelstelling te bereiken zijn de corporaties bevoegd om woningen te bouwen, te beheren en te verhuren. Ook het herontwikkelen en verkopen behoort tot de wettelijke toegestane activiteiten (Rijksoverheid, Woningwet, 2015). Van de totale Amsterdamse woningvoorraad is 40% (185.342) in bezit van woningcorporaties. Van deze voorraad is 97% in handen van zes grote woningcorporaties. Drie kleinere corporaties bezitten de overige 3% (AFWC, 2022). De belangen van deze Amsterdamse corporaties worden behartigd door de Amsterdamse Federatie voor Woningcorporaties (AFWC). Zo is de AFWC het aanspreekpunt voor het maken van wettelijke verplichte periodieke prestatieafspraken met de gemeente en huurdersorganisaties over de volkshuisvestelijke opgave.

Het tweede element *verkoop* kent in de praktijk twee verschillende vormen (Feitz, 2016). Ten eerste is er verkoop van een woning aan een natuurlijk persoon voor eigen bewoning. Deze manier van verkoop wordt in de praktijk uitponden genoemd. Als het gaat om uitponden zijn er vervolgens twee varianten. Zo kan een woning na huur-opzegging overgedragen worden aan een nieuwe bewoner, daarnaast kan de woning ook uitgepond worden aan een zittende huurder. De tweede manier van verkoop betreft de levering van meer dan een woning aan een rechtspersoon. Ook wel complexgewijze verkoop genoemd. Binnen complexgewijze verkoop zijn er ook twee varianten. Enerzijds kan er complexgewijs geleverd worden aan een andere woningcorporatie en anderzijds aan een niet 'toegelaten instelling' zoals een institutionele belegger. Bij een levering aan een andere woningcorporatie worden er geen woningen aan de gereguleerde sector onttrokken, bij de overige varianten is dit wel het geval. Van het totaal aantal corporatieverkopen in de periode 2015-2021 betrof; 3% complexgewijze verkoop aan een belegger, 7% uitponden aan een zittende huurder en 90% uitponden aan een nieuwe bewoner (AFWC, 2022). Kortom, uitponden is veruit de meest voorkomende vorm van corporatieverkoop.

Corporatieverkoop vindt plaats binnen wettelijke, gemeentelijke en interne kaders. Het wettelijk kader wordt gevormd door het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Het BTIV wordt gezien worden als een nadere invulling van de Woningwet en bevat onder meer regels over het vervreemden van woningen door woningcorporaties. Zo bevat het BTIV niet alleen voorwaarden over prijsvorming, maar in bepaalde gevallen ook regels over aanbidding, exploitatieverplichting en goedkeuring. Deze strenge wettelijke kaders komen voort uit grote hervormingen van corporatiesector. Vanwege misstanden en schandalen bij grote woningcorporaties moest de sector terug naar hun kerntaak. Bijbehorende regelgeving werd in 2015 vastgelegd in een geactualiseerde Woningwet. Hiermee werd niet alleen de invloed van woningcorporaties op de woningmarkt drastisch beperkt, in combinatie met enkele ongunstige belastingmaatregelen nam ook hun financiële slagkracht af. De sector werd zo gedwongen een groot deel van hun bezit te verkopen (Boelhouwer, 2018; De Boer, 2021). Vanwege de achterblijvende woningbouwproductie wordt de verhuurdersheffing vanaf 2023 stapsgewijs afgeschaft.

In de Woningwet is ook vastgelegd dat woningcorporaties samen met gemeenten en huurdersorganisaties prestatieafspraken moeten afsluiten (Rijksoverheid, Woningwet, 2015). Deze afspraken gaan over de invulling van de volkshuisvestelijke opgave in een gemeente. In Amsterdam gaan de betreffende partijen elke vier jaar met elkaar om de tafel om 'samenwerkingsafspraken' te maken over thema's als; beschikbaarheid, betaalbaarheid, leefbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid. Op het gebied van beschikbaarheid streven partijen naar een gemengde stad met gemengde wijken, hetgeen is vertaald naar een beoogd aandeel sociale huur van 45% in 22 deelgebie-

den (Gemeente Amsterdam, 2020). Deze ruimtelijke ambitie is verder uitgewerkt naar verkoopkaders. Afhankelijk van het huidige aandeel sociale huur in een gebied, zijn er afspraken gemaakt over het minimum aantal sociale huurwoningen, uitsluiten van verkoop of verkoop onder voorwaarden. De keerzijde van 'beschermen' van gebieden waar weinig sociale huurwoningen staan, is dat er wel verkocht kan worden in gebieden met een relatief grote sociale voorraad. Bewonersorganisaties ervaren in toenemende mate de negatieve gevolgen van het feit dat corporatieverkoop zich in deze gebieden concentreert (Bollen et al., 2022). Hiermee neemt de maatschappelijke druk om verkoop verder te beperken in aanloop van nieuwe prestatieafspraken voor de periode 2023-2026 toe.

Binnen voorgaande wettelijke en gemeentelijke kaders ontstaat voor woningcorporaties de ruimte om verkoop te overwegen. Deze overwegingen kunnen volgens Feitz (2016) ingegeven worden vanuit financieel, maatschappelijk of portefeuilleperspectief. Financiële overwegingen komen voort uit het streven naar *continuïteit* in de bedrijfsvoering, oftewel een verdienmodel waarin opgaven en middelen in balans zijn. De opgaven van een woningcorporatie worden gevormd door de eerdergenoemde gemeentelijke prestatieafspraken. Vervolgens zijn er grofweg drie soorten middelen om deze opgaven te financieren (Rijksoverheid, 2020); netto huurinkomsten, nieuwe leningen of verkoop van bestaand bezit. Elke bron heeft zo z'n beperkingen, mede omdat ze elkaar beïnvloeden. Zo vormen verkoopopbrengsten een eenmalige financieringsbron, maar ze verlagen structureel de huurinkomsten als er geen herinvesteringen tegenover staan. Daarom wordt verkoop vanuit financieel perspectief vooral ingezet wanneer woningcorporaties de nieuwbouwopgave niet met nieuwe leningen kunnen of mogen financieren (Conijn, 2021).

Daarnaast kan ook de samenstelling van de vastgoedportefeuille aanleiding vormen om woningen te verkopen. Portefeuilleoverwegingen komen voort uit het streven naar *efficiëntie* in de bedrijfsvoering, oftewel een vastgoedexploitatie waarin geven de maatschappelijke opgaven een optimaal financieel resultaat gerealiseerd wordt. Binnen de corporatiesector zijn er twee leidende methoden om het financieel resultaat te beoordelen. Zo wordt bijvoorbeeld het rendement (direct en indirect) op de vastgoedexploitatie vergeleken met die van andere corporaties en institutionele beleggers. Een andere methode is gebaseerd op een vergelijking tussen de interne beleidswaarde en de 'highest and best use' marktwaarde. Hoe kleiner het verschil, des te efficiënter de exploitatie. Welke methode ook wordt gebruikt, via beide wordt uiteindelijk geconcludeerd welk vastgoed in portefeuille onder- of overpresteert. Vooral in sterke marktgebieden gebruiken woningcorporaties portefeuilleoverwegen als argument om te verkopen. Corporaties in deze gebieden stellen doorgaans dat de verkoop van één onderpresterende woning, nieuwbouw van meerdere goed presterende woningen mogelijk maakt (De Boer, 2021).

Tot slot gebruiken woningcorporaties het beleidsmiddel verkoop om maatschappelijke doelen te realiseren (Ymere, 2022). Maatschappelijke overwegingen komen voort uit het streven naar *effectiviteit* in de bedrijfsvoering, oftewel een maximaal maatschappelijk resultaat gegeven de beschikbare middelen. Hierbij kan een onderscheid gemaakt worden in resultaten die betrekking hebben op individuen en resultaten die zich meer richten op het niveau van de buurt. Op het niveau van individuen wordt verkoop bijvoorbeeld ingezet om huishoudens via doorstroming passender te laten wonen. Zo komt het voor dat huurders met een relatief hoog inkomen een koopwoning met voorrang aangeboden krijgen. Op deze manier krijgen woningcorporaties de betreffende sociale huurwoningen weer beschikbaar voor huishoudens met een lager inkomen. Op buurtniveau wordt verkoop ingezet om problematische concentraties van sociale huurders te verminderen. Corporatieverkoop vormt op deze wijze een belangrijk middel in het stedelijk vernieuwingsbeleid van gemeenten en corporaties om leefbaarheid in steden te verbeteren. De laatste jaren is er veel kritiek op verkoop als beleidsmiddel. Vooral de veronderstelde positieve 'buurteffecten' worden in twijfel getrokken (Miltenburg, 2017). Dit heeft ertoe geleid dat verkoop gericht op het bevorderen van eigenwoningbezit en emancipatie in de praktijk niet of nauwelijks meer wordt toegepast (De Boer, 2021).

Resumé

In deze paragraaf is het begrip corporatieverkoop vanuit Amsterdamse context besproken. Hieruit is geconstateerd dat uitponden de meest voorkomende vorm van corporatieverkoop is. Er is toegelicht dat corporatieverkoop gebonden is aan centrale wettelijke voorschriften, maar dat vooral decentrale gemeentelijke samenwerkingsafspraken over het aandeel sociale huur in een gebied bepalen waar en hoeveel woningcorporaties mogen verkopen. Voorgaande kan gezien worden als een publiek-private samenwerking gericht op stedelijke menging van inkomensgroepen. Deze duiding van verkoopkaders houdt verband met *institutionele verklaringen* uit het theoretisch kader. Verder is beschreven dat de gemeentelijke ruimte om te mogen verkopen door corporaties nader wordt ingevuld vanuit financiële, portefeuille en/of maatschappelijke overwegingen. Hieruit blijkt dat financiële overwegingen vooral de mate van verkoop bepalen en dat portefeuille-, maatschappelijke overwegingen vervolgens uitwijzen waar er uiteindelijk verkocht wordt. Het streven naar menging wordt zo gecombineerd met het optimaal benutten van waardepotentie. Deze analyse wat betreft verkoopoverwegingen laat zien dat ook *productie verklaringen* uit het theoretisch kader een belangrijke rol vervullen. De volgende paragraaf gaat in op de praktijkaspecten van sociale samenhang.

3.3. Mate van sociale samenhang

In de theorie wordt sociale samenhang beschreven als de bindingskracht van een sociaal systeem (Huygen & De Meere, 2008). Ondanks deze theoretische consensus, blijkt uit de praktijk dat het een meerduidig, meerdimensionaal begrip betreft dat uiteenlopende verschijningsvormen kent (Sociaal en Cultureel Planbureau, 2002). Zo kan er bijvoorbeeld sprake zijn van binding binnen een sportvereniging, politieke partij of geloofsgemeenschap. Daarnaast kan het zich op verschillende ruimtelijke schalen manifesteren, zoals op: nationaal, regionaal en lokaal niveau. Tot slot wordt sociale samenhang ook nog eens in verschillende situaties, tijden en culturen inhoudelijk anders geïnterpreteerd. Voorgaande benadrukt dat in empirisch onderzoek naar het begrip duidelijk moet zijn waarom welke aspecten worden onderzocht (2002, p. 9).

Dit onderzoek richt zich op bindingskracht op het ruimtelijke niveau van buurten. Het Sociaal en Cultureel Planbureau (2002, p. 12) laat zien hoe sociale samenhang in ruimtelijke context geoperationaliseerd kan worden voor onderzoeksdoeleinden. Zij stellen dat sociale samenhang in buurten verwijst naar: sociale controle, gemeenschappelijke waarden, (in)formele netwerken, vertrouwen en behulpzaamheid. Forrest en Kearns (2000; 2001) hebben het abstracte concept ook geoperationaliseerd en komen tot vergelijkbare aspecten. Zij besteden niet alleen aandacht aan de verschijningsvorm van deze aspecten, maar benoemen ook waar het uit ontstaat. Verder valt op dat Forrest en Kearns het begrip *plaatsgebondenheid* gebruiken in hun operationalisering, hetgeen ook een prominente rol vervulde in de eerder behandelde gentrificatietheorie. Vanwege de rijkere beschrijving van de vergelijkbare aspecten wordt in onderhavig onderzoek de operationalisering van Forrest en Kearns gehanteerd. Deze paragraaf vervolgt met een samenvatting van de vijf domeinen van sociale samenhang van Forrest en Kearns.

Het eerste domein wordt gevormd door gemeenschappelijke *cultuur & waarden*. Binnen dit domein wordt bindingskracht niet alleen bepaald vanuit gezamenlijke doelen, het wordt ook gevoed via een collectieve set aan morele principes en gedragscodes die bepalen hoe de doelen worden bereikt. Dit uit zich in de praktijk in de vorm van betrokkenheid bij instituties zoals verenigingen en geloofsgemeenschappen. Hierbij wordt opgemerkt dat de invloed van instituties die zijn gebaseerd op bijvoorbeeld arbeid of geloof in algemene zin afnemen als gevolg van toenemende individualisering in de samenleving. De moderne samenleving kent meer open verbindingsvormen in de vorm van netwerken, waarbij men het wel van belang vindt dat er consensus is over collectieve rechten en plichten.

Een tweede interpretatie van sociale samenhang ontstaat uit erkenning van de gevestigde *orde & controle*. Binnen dit domein is bindingskracht een resultante van democratische processen. Oftewel, de sociale orde en controle wordt niet afgedwongen via onderdrukking. Dit uit zich in de praktijk via: maatschappelijke stabiliteit, beleefde omgangsvormen, informele sociale controle, tolerantie en samenwerking tussen verschillende groepen. In tegenstelling tot het domein cultuur & waarden, gaat het meer over subtiele zaken die de bindingskracht bepalen. Sociale samenhang is een bijproduct van routines, verwachtingen en wederkerigheid in het dagelijks leven.

De derde vorm van sociale samenhang gaat over *solidariteit & gelijkheid*. Binnen deze context gaat het vooral over harmonieuze ontwikkeling richting geaccepteerde normen op het gebied van welvaart en welzijn. In de praktijk is dit terug te zien via: herverdeling van inkomsten en kansen, toegang tot sociale voorzieningen, maatschappelijk bewustzijn en bereidheid om anderen steunen. Dit domein krijgt veel aandacht van politiek en beleidsmakers omdat tweedeling de maatschappij uiteindelijk zou ontwrichten. Het gaat hen daarbij niet alleen om het verkleinen van afstand tussen arme en rijke individuen, maar ook om het nivelleren van regionale verschillen.

Het vierde domein waar bindingskracht uit ontstaat wordt gevormd door *netwerken & interactie*. Binnen deze visie op sociale samenhang staat een hoge mate van sociale contacten binnen gemeenschappen centraal. In de praktijk uit zich dit in socialisatieprocessen en wederzijdse ondersteuning op lokaal niveau. Sociale netwerken zouden belangrijk zijn voor de mentale gezondheid omdat het bijvoorbeeld eenzaamheid en stress voorkomt. Onderzoek op dit gebied stuit vaak op de kwestie wat belangrijker is, zwakke of sterke sociale netwerken. De consensus is dat sterke banden de meeste sociale ondersteuning bieden en dat de zwakke banden een brugfunctie vervullen naar deze sterke banden. Daarnaast zijn zwakke banden belangrijk voor het gevoel van identiteit, veiligheid en thuis.

De vijfde en laatste vorm van sociale samenhang is gebaseerd op *gebondenheid & identiteit*. In deze vorm van sociale samenhang wordt een gedeelde identiteit ontleend aan de plek waar een gemeenschap woont. In de praktijk wordt deze identiteit bepaald via fysieke kenmerken, lokale activiteiten en de functie van de plek. In het algemeen wordt aangenomen dat een sterke plaatsgebondenheid een positief effect heeft op de hiervoor besproken domeinen van sociale samenhang. Daarentegen kan sterke buurtbinding tot gesloten gemeenschappen leiden. Mogelijk gevolg is dat deze gesloten gemeenschappen de verbinding met de bredere samenleving verliezen, hetgeen ook voor de betreffende gemeenschap nadelig kan zijn als er sprake is van ruimtelijke kansenongelijkheid. Dit kan voorkomen worden door te stimuleren dat mensen open staan voor diversiteit en inclusie.

De gemeente Amsterdam heeft verschillende beleidslijnen waarmee zij expliciet dan wel impliciet op de vijf domeinen van sociale samenhang stuurt (Gemeente Amsterdam, 2022). In de beleidslijn *Verbonden stad* komt sociale samenhang expliciet aan de orde. Hieruit blijkt dat de gemeente het belangrijk vindt dat Amsterdammers elkaar ontmoeten en dat de bewoners zich vrij en gelijkwaardig voelen. Op deze manier wil het gemeentebestuur onbegrip en uitsluiting voorkomen. De gemeente investeert daarom in dialoog, ontmoeting en netwerkvorming. De prestatie op dit beleidsterrein wordt gemeten via verschillende indicatoren, waaronder sociale samenhang. De sociale samenhang die door buurtbewoners wordt ervaren wordt uitgedrukt in een score tussen de 0 en 10. Deze gemiddelde buurtscore komt tot stand aan de hand van volgende vier stellingen die jaarlijks aan bewoners worden voorgelegd in het kader van de veiligheidsmonitor: de mensen in de buurt kennen elkaar, de mensen in deze buurt gaan op een prettige manier met elkaar om, ik woon in een (gezellige) buurt waar veel saamhorigheid is, ik voel me thuis bij de mensen die in deze buurt wonen. Hoe hoger de score, hoe meer sociale samenhang men ervaart. Impliciet sluiten deze indicatoren aan bij de hiervoor besproken vijf dimensies van Forrest en Kearns.

Van de Kamp en Welschen (2019) analyseerden in hun onderzoek beleidsmiddelen op het gebied van sociale samenhang in twee gentrificerende Amsterdamse buurten. De beleidsmatige interventies die onder de loep werden genomen waren gericht op het verbinden van bewoners met verschillende sociaaleconomische achtergronden en daarmee in overeenstemming met de hiervoor beschreven gemeentelijke beleidslijn. Van de Kamp en Welschen constateerden dat de beleidsmiddelen die in de betreffende buurten werden ingezet gerelateerd waren aan twee vormen van sociale relaties: *verbinding* en *overbrugging*. Deze tweedeling is gebaseerd op het werk van Robert Putnam (2000); hij constateerde namelijk dat sociale samenhang in grote mate beïnvloed wordt door *bonding* en *bridging capital*. Kamp en Welschen leggen uit wat het verschil is tussen beide vormen van sociale relaties en vanuit dit onderscheid analyseerden zij de beleidsinterventies in de twee buurten.

Zo vertellen Van de Kamp en Welschen dat *verbinding* gaat over interactie tussen mensen die erg op elkaar lijken, zoals vrienden, familie en gelijkgestemden. Daarentegen gaat *overbrugging* juist over de connectie tussen mensen die van elkaar verschillen, bijvoorbeeld vrijzinnige en conservatieve buurtbewoners. Uit hun analyse blijkt

dat vooral verbindende interventies gericht op de eigen gemeenschap in belangrijke mate bijdragen aan verbondenheid en het thuisgevoel, maar waarschuwen ook dat het tot uitsluiting van 'anderen' kan leiden. Overbrugging blijkt in de praktijk een weerbarstig beleidsmiddel te zijn. Zij laten zien dat geforceerde interventies die bedoeld zijn om verschillende groepen bij elkaar te brengen juist tot vervreemding kunnen leiden. Van de Kamp en Welschen concluderen dat lichtere vormen van overbrugging beter werken. Publieke ruimtes die enerzijds spontane ontmoeting met onbekenden faciliteren en anderzijds ruimte bieden voor activiteiten voor gelijkgestemden, lijken in de praktijk het meest effectief in het versterken van sociale relaties.

Resumé

In deze paragraaf is het begrip sociale samenhang in de Amsterdamse context geplaatst. Uit de operationalisering van het theoretische concept sociale samenhang bleek dat er vijf domeinen zijn waar bindingskracht uit ontstaat. Verder is besproken dat de gemeente Amsterdam expliciet en impliciet op deze domeinen stuurt en dat vanuit deze beleidsinterventies twee vormen van sociale relaties ontstaan; *verbinding* en *overbrugging*. Er is toegelicht dat deze tweedeling is gebaseerd op de mate van gelijkenis binnen sociaaleconomische groepen. Deze constatering uit de praktijk houdt verband met de *sociale gevolgen* uit de gentrificatietheorie. Ook hieruit bleek namelijk dat vooral gelijkenis voor verbinding zorgt. Verder is geconstateerd dat het beleidsmatig stimuleren van sociale relaties in de praktijk weerbarstig is. Gebleken is dat zorgvuldig geprogrammeerde publieke ruimtes mogelijk effectiever zijn in het versterken van sociale samenhang. Nu de praktijkaspecten van corporatieverkoop en sociale samenhang zijn ontrafeld, vervolgt dit onderzoek met een duiding van de historische en geografische context van beide begrippen. De volgende paragraaf gaat daarom in op de relevantie van de dimensies tijd en ruimte.

3.4. Geografie en geschiedenis

Eerder is geconstateerd dat onderzoek naar gentrificatie een lokale, tijdgebonden aangelegenheid is. Zo onthullen opeenvolgende golven van gentrificatie de historische en geografische context van sociale buurtveranderingen (Hackworth & Smith, 2001). Voor dit onderzoek is de Amsterdamse context relevant om het veronderstelde verband tussen corporatieverkoop en sociale samenhang in de tijd en ruimte te duiden. Van Gent en Boterman (2018) hebben de Amsterdamse context uitvoerig onderzocht en laten zien dat de stad sinds 1980 door vier gentrificatiegolven is beïnvloed. Daarbij leggen zij uit dat elke sociale, economische verandering via specifieke institutionele ondersteuning een unieke ruimtelijke uitwerking had. Hieronder volgt een beschrijving van de vier gentrificatiegolven die Van Gent en Boterman identificeren.

Tussen 1982-1989 werd de stad geconfronteerd met een afname van arbeidersklasse als gevolg van de-industrialisatie en suburbanisatie. Hier stond tegenover dat het aandeel jonge hoogopgeleide bewoners toenam. De PvdA was al ruim 50 jaar de grootste partij in Amsterdam en ondanks voorgaande sociale verschuivingen wist de partij ook in deze periode nog de meeste kiezers aan zich te binden. Met Jan Schaeffer had de PvdA een boegbeeld van de arbeidersklasse aan het roer om de woningnood te bestrijden. Schaeffer gaf leiding aan de afdeling Wonen, hetgeen ertoe leidde dat dit het meest dominante gemeentelijke instituut werd op het gebied van stedelijke ontwikkeling. Beleidsmatig werd veel samengewerkt met afdelingen Onderwijs en Sociale zaken omdat stedelijke vernieuwing vanuit sociaaldemocratisch perspectief sterk verbonden was met de beoogde 'verheffing van de arbeidersklasse'. Vanuit emancipatorische overwegingen omarmde en faciliteerde het gemeentebestuur dan ook de eerste tekenen van gentrificatie door, op beperkte schaal, huisvesting voor mensen met een hoger inkomen te realiseren. Deze eerste golf van Amsterdamse gentrificatie manifesteerde zich in het 17^e -eeuwse *historische centrum*.

In de periode 1990-2001 werd duidelijk dat het de gemeente niet was gelukt om de industriële sector met subsidies overeind te houden. Een groot deel van de arbeiders verhuisde naar sub-urbane groeikernen zoals Almere en Purmerend. Tegelijkertijd transformeerde de linksradicale hoogopgeleide jongeren naar meer gematigde sociaalliberale kenniswerkers, ambtenaren en politici. Voor het eerst werd de liberale VVD onderdeel van het stadsbestuur, deze partij bevorderde huiseigendom als passende huisvestingsvorm voor de middenklasse. Niet alleen de 'burgerlijke' middenklasse groeide in deze periode, maar ook het aandeel immigranten nam toe als gevolg van gezinshereniging. Voor de PvdA compenseerden deze nieuwkomers het electoraat dat de stad had verlaten. Voorgaande sociale veranderingen leidden ertoe dat het stedelijk beleid in deze periode gericht was op integratie

van immigranten door onder meer gebruik te maken van de gevestigde middenklasse. De inmiddels geprivatiseerde woningcorporaties ondersteunden het mengingsbeleid met gedifferentieerde woonprogramma's. Dit resulteerde in een tweede golf van gentrificatie die zich uitbreidde naar de *19^e -eeuwse gordel rondom het historische centrum*.

In de jaren 2002-2009 ging Amsterdam zich mengen in de internationale concurrentiestrijd van welvarende steden. De stad werd gezien als een plek voor talentontwikkeling en sociale stijging. Vanwege de internationale concurrentie om talent, werd ruimte geboden aan nieuwe stedelingen uit andere delen van het land. Daarnaast nam de suburbanisatie af, omdat middenklasse tweeverdieners met hun gezin in de stad bleven. Anders dan de periode hiervoor was het in deze periode niet de vraag die het stedelijke beleid beïnvloedde, maar ontketende het stedelijk beleid een nieuwe vraag. Onder regie van PvdA en GroenLinks ontstonden vanuit de afdeling Ruimtelijke ordening beleidsthema's zoals de *Ongedeelde stad* en *Stad als emancipatiemachine*. Bevorderen van eigenwoningbezit en gentrificatie van achtergestelde buurten werden bewust als beleidsmiddelen ingezet om de stad welvarender te maken en hoger op de internationale ranglijsten te krijgen. Door (preventieve) vernieuwing van stenen moest de sociale- en economische veerkracht toenemen. Een kostbare opgave: woningcorporaties konden dit alleen financieren via opbrengsten uit commerciële activiteiten. De Amsterdamse corporaties kregen in deze periode ook voor het eerst toestemming om op grote schaal woningen te verkopen. Voorgaande ontwikkelingen ontketenden een derde golf van gentrificatie in de *vooroorlogse arbeiderswijken ten zuiden van het IJ*.

In de periode *na 2010* werd Amsterdam geraakt door de gevolgen van de wereldwijde financiële crisis. Zo konden langjarige onzekere gebiedsontwikkelingen niet meer gedekt worden met stabiele grondopbrengsten. De afdeling Grond en Ontwikkeling kreeg de regie om via passief grondbeleid financiële risico's te reduceren. Om de dalende grondopbrengsten verder te compenseren moesten corporaties een hoger bedrag afdragen voor elke woning die zij verkochten. De inmiddels 'versoberde' corporaties zaten zelf ook financieel in zwaar weer. Zij waren genoodzaakt om meer woningen te verkopen om zelf solvabel te blijven. In de onderlinge prestatieafspraken werd de ruimte om te verkopen vergroot; het beleidsmiddel verkoop veranderde van nut naar noodzaak. Vanaf 2013 trok de economie weer aan. Omdat veel bouwprojecten in Amsterdam waren gestopt, schoten de huizenprijzen snel weer omhoog. De nieuwe liberale coalitie greep de gunstige marktomstandigheden aan om Amsterdam fors uit te breiden volgens plan van aanpak *Koers 2025*. Vooral in de industriële gebieden nabij de vooroorlogse arbeiderswijken werd grootschalige nieuwbouw beoogd. Voorgaand beleid betekende doorgaans ook continuering van verkoop in de nabijgelegen arbeiderswijken. Omdat het voor de middenklasse steeds moeilijker wordt om een woning te bemachtigen neemt de sociaal economische afstand tussen oude en nieuwe bewoners toe. Politiek en woningcorporaties beraden zich op maatregelen om de middenklasse te beschermen. Ondertussen voltrekt er een vierde golf van gentrificatie rondom *Noordelijke IJ-oeveren en naoorlogse buurten*.

Het is duidelijk dat institutioneel mengingsbeleid een rode draad vormt in de hiervoor besproken gentrificatiegolven. Hochstenbach (2017b) gaat nader in op het gegeven dat het mengingsinstrument in de gemeente Amsterdam een grote verandering heeft doorgemaakt. Zo stelt hij dat tussen de derde en vierde golf de beleidsfocus is verschoven van grootschalige stedelijke vernieuwing naar uitponden van sociale huurwoningen en dat deze verschuiving een belangrijk ruimtelijk onderscheid kende. Hochstenbach laat namelijk zien dat stedelijke vernieuwing vooral plaatsvond in buurten die sociaaleconomisch achterbleven, terwijl uitponden vooral werd ingezet in buurten die al in de lift zaten. Deze verkopen concentreerden zich dus niet in de allerduurste gebieden van de stad, maar vooral daar waar verkoop ook als beleidsmiddel ingezet kon worden om concentratie van armoede te reduceren. Mede aan de hand van deze ontwikkeling concludeert hij dat overheden en woningcorporaties in toenemende mate hun maatschappelijke taak marktgericht invullen en op deze manier gentrificatiegolven versterken.

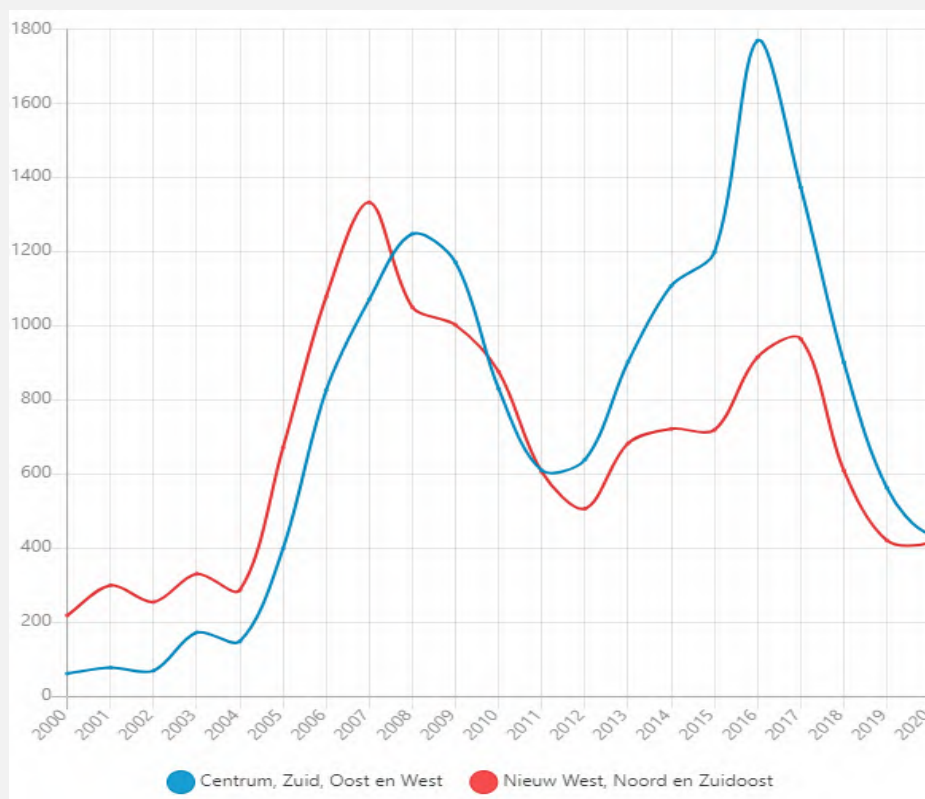
Waar Hochstenbach zich vooral focuste op het verklaren van marktgericht uitpoundbeleid, gaan Van Gent & Boterman (Boterman & van Gent, 2014) juist in op de sociale gevolgen voor Amsterdamse buurtbewoners. Zij constateren dat uitponden niet alleen leidt tot menging van huishoudens met verschillende inkomens, het beïnvloedt ook de etnische en demografische samenstelling van buurten. Van Gent & Boterman laten zien dat de veranderende samenstelling afhankelijk is van de marktomstandigheden van de buurt waar verkocht wordt. Gezinnen met een migratieachtergrond kopen doorgaans in buurten waar woningen relatief betaalbaar zijn, terwijl

ouderen van Nederlandse afkomst hier juist vertrekken. Een omgekeerde etnische trend is waarneembaar in de duurdere buurten nabij de binnenstad, hier trekken juist veel gezinnen naartoe met een Nederlandse afkomst. Aan de hand van deze analyse concluderen Van Gent & Boterman dat uitponden dus niet alleen toenemende inkomensverschillen weerspiegelt, het beleidsmiddel reflecteert ook maatschappelijke trends zoals etnische segregatie en de interesse onder welvarende gezinnen om nabij de binnenstad te wonen.

Resumé

In deze paragraaf is de historische en geografische context van corporatieverkoop en sociale veranderingen in Amsterdam beschreven. Uit de operationalisering van de theorie is onder andere gebleken dat Amsterdam met vier unieke gentrificatiegolven te maken heeft gehad. Deze vier golven zijn uniek omdat ze elk een sociale verandering teweegbrachten op basis van een onderscheidend samenspel tussen omgevingsfactoren, instituties en (nieuwe) stedelingen. Aan de andere kant legde de beschrijving van de vier golven ook een onderling verband bloot, namelijk: de wisselwerking tussen de toenemende liberale middenklasse en de representativiteit in gezaghebbende instituties. Voorgaande analyse van de Amsterdamse praktijk houdt verband met een periode waarin wereldwijd instituties aanjagers werden voor sociale veranderingen. In de theorie ook wel *Third wave gentrification* genoemd. Verder is gebleken dat voor onderhavig onderzoek naar de Amsterdamse casus de perioden 2002-2009 en 2010-heden relevant zijn. Figuur 4 bevestigt dat in deze perioden sprake is geweest van intensieve verkoop. Daarbij valt op dat de mate van verkoop in de periode na 2010 in de centrum stedelijke delen van de stad het meest intens was. Met de toevoeging van voorgaande conclusies over de geografie en tijd is het mogelijk om in de volgende paragraaf de centrale begrippen te positioneren en operationaliseren.

Figuur 4: Verkoop van corporatiewoningen binnen en buiten de ring (2000-2020).



Bron: AFWC, 2021

3.5. Conclusie

In dit hoofdstuk zijn de praktijkaspecten van corporatieverkoop en sociale samenhang besproken. Hieruit is onder meer gebleken dat de praktijk van corporatieverkoop past binnen de institutionele- en productieverklaringen uit de gentrificatietheorie. Het algemene concept corporatieverkoop uit zich in de Amsterdamse praktijk in een aantal transacties in een periode gebaseerd op een aandeel sociale huur in een gebied. Daarnaast is aangetoond dat vermindering van sociale samenhang gepositioneerd kan worden binnen de sociale gevolgen uit de gentrificatietheorie en voor onderzoeksdoeleinden is te operationaliseren aan de hand van vijf domeinen. Tot slot is de relevante geografische- en historische context van beide begrippen in kaart gebracht. Zo is geconstateerd dat de Amsterdamse casus aansluit bij het theoretische concept van *Third wave gentrification* en dat de analyse van onderhavig onderzoek gericht moet zijn op de buurten waar woningcorporaties in de periode 2002-2010 en/of 2011-heden juist wel of niet hebben verkocht. Voorgaande relaties tussen theorie en bijbehorende praktijkaspecten is weergegeven in figuur 5.

Figuur 5: verantwoording praktijkdimensies vanuit de theorie

	Corporatieverkoop	Sociale samenhang
Theorie Deelvraag 1	<p>Institutionele & productie verklaringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>...where the two sets of values diverged...a value gap could open up, thereby creating the possibility of a profitable transfer of a residential property from a one tenure to another</i> (Hamnett & Randolph, 1986). - <i>The third wave of gentrification is characterized by interventionist governments working with the private sector to facilitate gentrification: quite a shift from the position of passive support</i> (Shaw, 2005). 	<p>Segregerende & verbindende effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>The poor and working class are all too easily defined as "uncivil", on the wrong side of a heroic dividing line...as such, the frontier ideology justifies monstrous incivility in the heart of the city</i> (Smith N. , 1996). - <i>The city is the place of our meeting with the other... gentrification is a liberating experience for both gentrifiers and those who come into contact with them</i> (Caulfield, 1994).
Praktijk Deelvraag 2	<p>Dimensies verklaringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Verkoopintensiteit</i>: financiële, portefeuille en maatschappelijke overwegingen leiden tot een aantal verkopen in een periode binnen gemeentelijke kaders zoals de huidige beleidsfocus op behoud van een minimaal aandeel sociale huur in een gebied. - <i>Periode en geografie verkoopintensiteit</i>: 2002-2010 derde gentrificatiegolf in de vooroorlogse arbeiderswijken ten zuiden van het IJ. 2011-heden vierde gentrificatiegolf nabij noordelijke IJ-oeveren en naoorlogse buurten. 	<p>Dimensies effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Cultuur & waarden</i>: betrokkenheid bij gemeenschappelijke doelen en instituties. - <i>Orde & controle</i>: beleefde omgangsvormen, stabiele relaties, sociale controle en tolerantie. - <i>Solidariteit & gelijkheid</i>: beperkte welvaartverschillen, maatschappelijk bewustzijn en hulpverlening. - <i>Netwerken & interactie</i>: hoge mate van sterke en/of zwakke contacten. - <i>Gebondenheid & identiteit</i>: waardering voor lokale functies, activiteiten en fysieke kenmerken.

De centrale onderzoeksvraag is gebaseerd op de veronderstelling dat er een negatief verband bestaat tussen corporatieverkoop en sociale samenhang in Amsterdamse buurten. Via voorgaande beschrijving van de Amsterdamse praktijk is duidelijk geworden op welk wetenschappelijk terrein deze veronderstelling betrekking heeft. Daarnaast is gebleken hoe de centrale begrippen uit dit onderzoek geoperationaliseerd en geïnterpreteerd kunnen worden voor onderzoeksdoeleinden. Voor het daadwerkelijk toetsen en analyseren van het verband tussen corporatieverkoop en sociale samenhang zijn passende data en methoden nodig. Het volgende hoofdstuk gaat in op deze twee aspecten.

4. Data en methodologie

4.1. Inleiding

Nu de dimensies van de centrale begrippen in kaart zijn gebracht, volgt in dit hoofdstuk een onderbouwing van passende data en methoden. Het hoofdstuk start met een introductie van de onderzoeksopzet in paragraaf 4.2. De keuze wat betreft passende databronnen wordt toegelicht in paragraaf 4.3. Bewerking en selectie van de data komen aan de orde in paragraaf 4.4. Daarna volgt een beschrijving van de kwantitatieve methode in paragraaf 4.5. De kwalitatieve methode wordt behandeld in paragraaf 4.6. Het hoofdstuk sluit af met een samenvatting van de data en methodologie in paragraaf 4.7.

4.2. Onderzoeksopzet

In voorgaande hoofdstukken is de aard van het veronderstelde verband tussen corporatieverkoop en sociale samenhang behandeld. De empirische analyse gaat in op de mate waarin het zich manifesteert. Om de betrouwbaarheid van de onderzoeksresultaten te vergroten is een combinatie van kwantitatieve en kwalitatieve methoden toegepast, oftewel triangulatie via *mixed methods*. Zo is het verondersteld verband tussen corporatieverkoop en sociale samenhang eerst getoetst via *regressieanalyses*. Vervolgens zijn de regressie-uitkomsten verrijkt met inzichten verkregen uit *topic interviews*. De resultaten van voorgaande analyses zijn tot slot beoordeeld en verbonden met de praktijk in een *expert meeting*.

In deze opzet is het kwantitatieve deel leidend ten opzichte van het kwalitatieve deel. De reden hiervoor is dat het veronderstelde effect van intense verkoop op sociale samenhang volgt uit reeds uitgevoerd kwalitatief onderzoek van de Amsterdamse Rekenkamer (2020). Daarnaast is via het theoretisch en praktisch literatuuronderzoek de aannemelijkheid van dit verondersteld verband bevestigd. Daarom is aan de hand van het kwantitatieve onderzoek eerst 'de aannemelijkheid' getoetst. Het aanvullende kwalitatieve onderzoek is ingezet om de toetsresultaten te verrijken en te interpreteren. Zo is het beoogde gedetailleerde en complete beeld van het onderzoeksonderwerp ontstaan. Voordat de onderzoeksmethoden verder worden toegelicht volgt eerst de onderbouwing van de betreffende databronnen.

4.3. Databronnen

Voor dit onderzoek zijn drie bestaande databronnen gehanteerd. Voor informatie over *historische corporatieverkoop* is gebruik gemaakt van het 'Basisbestand Gebieden Amsterdam' (BBGA). Het BBGA wordt jaarlijks gepubliceerd door de dienst Onderzoek en Statistiek van de gemeente Amsterdam en bevat kerncijfers van ruim 800 variabelen die worden gepresenteerd op ruimtelijke schaalniveaus zoals wijken en buurten. De cijfers over de woningvoorraad en eigendomsverhoudingen worden sinds 2010 jaarlijks geactualiseerd vanuit de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG). Zo wordt op buurtniveau bijgehouden hoe de woningvoorraad en het aandeel sociale huur zich ontwikkelt. Wanneer het aandeel sociale huur in een buurt daalt, terwijl de absolute voorraad stabiel is gebleven (geen sloop/nieuwbouw), dan drukt de procentpunt daling van het aandeel sociale huur de verkoopintensiteit uit.

Voor het beoordelen van *het gevoel van sociale samenhang* onder Amsterdamse sociale huurders zijn de uitkomsten toegepast van het onderzoek 'Huurders in de regio Amsterdam' (HIRA). Het HIRA-onderzoek uit 2021 is het eerste gezamenlijke bewonersonderzoek van de Amsterdamse woningcorporaties. Via de resultaten van het periodieke onderzoek willen zij de huurderstevredenheid verbeteren. Bijna 50.000 sociale huurders geven in dit onderzoek hun oordeel over onder andere dimensies van sociale samenhang. Er zijn geen recentere en grotere huurdersonderzoeken met een specifieke focus op het onderzoeksgebied bekend en beschikbaar. Zo bevat het hiervoor besproken BBGA ook cijfers over sociale samenhang, maar wordt voor dit onderzoek als minder geschikt bevonden. In de cijfers van het BBGA wordt namelijk geen onderscheid gemaakt tussen ervaringen van sociale huurders en andere bewoners. Daarnaast is het aantal van 6.200 'sociale' respondenten aanmerkelijk lager ten opzichte van het HIRA-onderzoek.

Inzichten over het *toekomstige verkoopbeleid* zijn gegenereerd uit het voorraadbestand dat wordt bijgehouden door de Amsterdamse Federatie voor Woningcorporaties (AFWC). In het voorraadbestand is de actuele stand

van zaken wat betreft voorraadkenmerken en voorraadbeleid van alle ca. 185.000 Amsterdamse corporatiewoningen vastgelegd. Deze informatie is opgebouwd uit de actuele basisadministraties van de woningcorporaties. Per woning is aangegeven of deze gegeven het huidige voorraadbeleid bij mutatie verhuurd of eventueel verkocht wordt. Door de gemiddelde mutatiegraad van 4,3% per jaar aan dit voorraadbeleid toe te voegen kan de intensiteit van toekomstig corporatieverkoop in Amsterdamse buurten voorspeld worden.

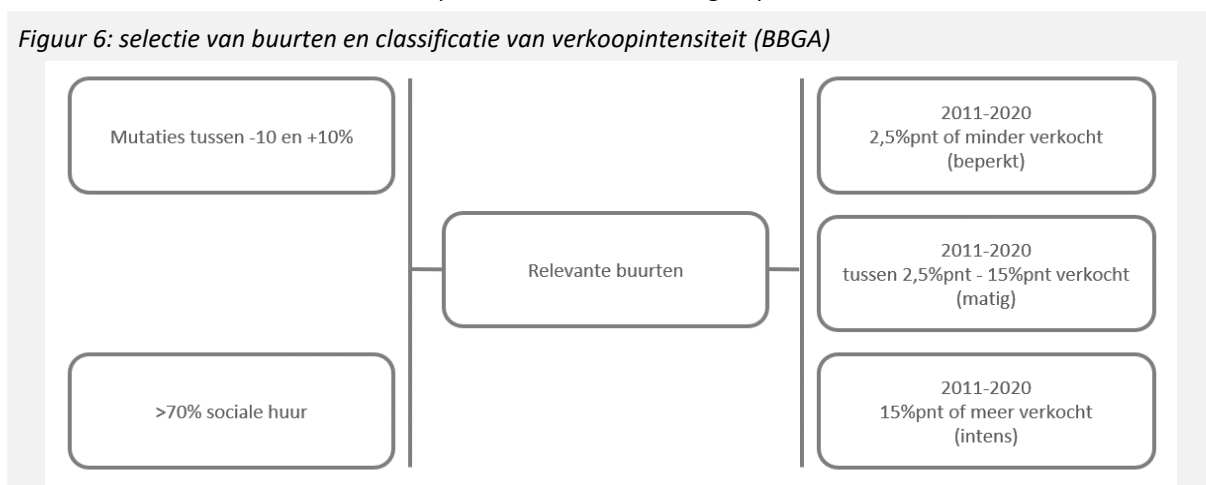
4.4. Databewerking en selectie

Om de validiteit en betrouwbaarheid van de onderzoeksresultaten te vergroten is een aantal keuzes gemaakt ten aanzien van de databronnen. Wat betreft de onafhankelijke variabele corporatieverkoop zijn er drie zaken relevant. Ten eerste is er een keuze gemaakt wat betreft *de periode* waar corporatieverkoop heeft plaatsgevonden. In Amsterdam hebben er vier gentrificatiegolven plaatsgevonden. Onderhavig onderzoek richt zich op de periode 2011-2020, oftewel de vierde golf. Hier zijn verschillende argumenten voor. Uit de literatuur blijkt namelijk dat elke gentrificatiegolf een unieke karakteristiek kent. Door te focussen op de vierde golf is de context waarbinnen het veronderstelde verband wordt onderzocht zoveel mogelijk gelijk. Verder blijkt uit de literatuur dat bewoners op den duur wennen aan veranderingen in de bewonerssamenstelling (Rekenkamer Amsterdam, 2020). Dit betekent dat de beschouwingsperiode niet te lang mag zijn om veronderstelde negatieve effecten waar te nemen. Tot slot neemt het aantal beschikbare respondenten dat de gehele beschouwingsperiode in een buurt heeft gewoond af, naarmate de lengte van de beschouwingsperiode toeneemt.

Het tweede punt heeft betrekking op de selectie van *relevante buurten*. Relevante buurten zijn in lijn met de doelstelling van dit onderzoek buurten waar in het begin van de beschouwingsperiode een hoog aandeel sociale huur was. Corporatieverkoop zou immers de sociale samenhang negatief beïnvloeden door afbreuk van de homogene sociaaleconomische bewonerssamenstelling. Voor dit onderzoek is een aandeel van minimaal 70% sociale huur in een buurt als hoog gedefinieerd. Daarnaast zijn buurten waar in de beschouwingsperiode woningen aan de voorraad zijn onttrokken/toegevoegd buiten beschouwing gelaten omdat dergelijke versturende factoren ervoor zorgen dat het effect van corporatieverkoop niet robuust gemeten kan worden. Onderhavig onderzoek richt zich dan ook alleen op buurten die in de beschouwingsperiode wat woningvoorraad betreft relatief stabiel waren, oftewel buurten waar mutaties in de omvang van de totale woningvoorraad tussen de -10 en +10% zijn gebleven.

Het derde punt wat betreft onafhankelijke variabele corporatieverkoop, heeft betrekking op de wijze waarop *verkoopintensiteit* is bepaald. Uit de literatuur blijkt dat intensiteit doorgaans uitgedrukt wordt in de vorm van een aantal verkopen in een periode in relatie tot het aandeel sociale huur in een buurt. Omdat het totale aantal woningen per buurt sterk uiteenloopt, wordt de verkoopintensiteit in dit onderzoek uitgedrukt in de vorm van een procentpunt daling van het aandeel sociale huur in de beschouwingsperiode. Zo kan de verkoopintensiteit verschillende gradaties aannemen, waarbij in dit onderzoek een driedeling gehanteerd wordt in de vorm van beperkte verkoop (-2,5%pnt daling of minder), matige verkoop (tussen -2,5%pnt en -15%pnt daling) en intense verkoop (-15%pnt daling of meer). In figuur 6 is te zien hoe de relevante buurten zijn geselecteerd en geclassificeerd voor het samenstellen van een experimentele en controle groep.

Figuur 6: selectie van buurten en classificatie van verkoopintensiteit (BBGA)



Als het gaat om de onafhankelijke variabele sociale samenhang zijn er twee keuzes die een toelichting behoeven. De eerste keuze heeft betrekking op de selectie van *respondenten* uit het HIRA-onderzoek. Voor onderhavig onderzoek zijn alleen respondenten geselecteerd die al aan het begin van de beschouwingsperiode in de betreffende buurten woonden. Respondenten die in de loop van de beschouwingsperiode in de buurt zijn komen wonen beoordelen sociale samenhang namelijk vanuit een ander referentiekader. De tweede keuze gaat over de selectie van vragen die betrekking hebben op *dimensies van sociale samenhang*. Het HIRA-onderzoek bestaat uit 61 hoofdvragen. Door deze 61 vragen te confronteren met de vijf (sub)dimensies van sociale samenhang, kan uiteindelijk geconcludeerd worden dat vier vragen relevant zijn voor dit onderzoek. Ondanks het feit dat hiermee niet alle vijf dimensies expliciet betrokken worden, komt deze selectie sterk overeen met de eerder besproken wijze waarop de Gemeente Amsterdam sociale samenhang meet. De gemeente heeft in hun selectie van vier indicatoren echter meer aandacht voor Netwerken & Interactie, terwijl de selectie voor dit onderzoek iets meer nadruk legt op Cultuur & Waarden. De dimensie Solidariteit & Gelijkheid is in beide operationaliseringen onderbelicht. In figuur 7 is de voor dit onderzoek gehanteerde operationalisering van sociale samenhang te zien.

Figuur 7: koppeling subdimensies met indicatoren voor sociale samenhang (HIRA)



Aan de hand van voorgaande bewerkingen en selecties is een dataset samengesteld waarin de onafhankelijke variabele corporatieverkoop in verband wordt gebracht met aspecten van de afhankelijke variabele sociale samenhang. Elke regel van de dataset betreft een respondent, per respondent blijkt in welke mate er in zijn/haar buurt verkoop heeft plaatsgevonden en hoe deze respondent aspecten van sociale samenhang beoordeelt. De mate van verkoop bepaalt dus of de respondent tot de controle groep (beperkte verkoop) of experimentele groep (intense verkoop) behoort. Respondenten die tot de ‘middengroep’ behoren omdat ze in buurten wonen waar gedurende de beschouwingsperiode matig is verkocht, worden niet meegenomen in dit onderzoek. Het gaat hier namelijk vooral om het toetsen van het verschil tussen beperkte en intense verkoop. Verder is het van belang om te vermelden dat het oordeel over buurttevredenheid als controle variabele is opgenomen. Verkoop zou volgens de literatuur wel goed zijn voor ‘de buurt’, waardoor het meer algemene construct *buurttevredenheid* het meer specifieke aspect *sociale samenhang* positief kan beïnvloeden. In figuur 8 is een gesimplificeerde weergave van de samengestelde dataset te zien. Voorgaande bewerkingen en selecties heeft uiteindelijk geresulteerd in een dataset van 1022 respondenten. Deze dataset vormt de basis voor het leidende kwantitatieve onderzoek. De gehanteerde kwantitatieve onderzoeksmethode wordt in de volgende paragraaf toegelicht.

Figuur 8: gesimplificeerde weergave van samengestelde dataset (HIRA & BBGA)

Resp.	Kenmerken respondent (selectiecriteria)	Verkoopintensiteit buurt (verklarende variabele)	Sociale samenhang (afhankelijke variabele)	Buurttevredenheid (controle variabele)
1/1022	Woonduur, contractvorm	Beperkt of intens	Oordeel 1 t/m 10	Oordeel 1 t/m 10

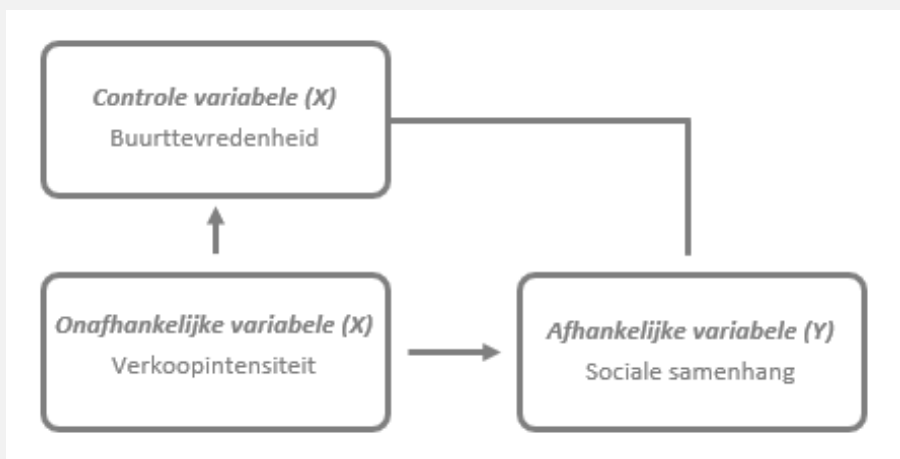
4.5. Kwantitatieve methode

Uit voorgaand theoretisch en praktisch literatuuronderzoek is gebleken dat het veronderstelde negatieve verband tussen verkoopintensiteit en aspecten van sociale samenhang aannemelijk is. Samengevat; intense verkoop is misschien wel goed voor de buurt, maar niet per se goed voor de samenhang onder de oorspronkelijke buurtbewoners. Deze aannemelijkheid heeft ertoe geleid dat het veronderstelde verband is getoetst door middel van een meervoudige regressieanalyse (1). In deze regressieanalyse zijn de vier aspecten van sociale samenhang afhankelijk gesteld van de onafhankelijke variabele verkoopintensiteit en de controlevariabele buurttevredenheid. De volgende formule is daarbij van toepassing:

$$Y_n = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \dots + \beta_n X_n + \varepsilon \quad (1)$$

In deze formule vertegenwoordigt de afhankelijke variabele Y_n de score op één van de vier aspecten van sociale samenhang, β_0 de constante, β_N de richtingscoëfficiënt behorende bij de corresponderende onafhankelijke en controle variabelen opgenomen in de vergelijking. Tot slot staat ε voor de storingsterm. Voor het toepassen van lineaire regressie wordt doorgaans gesteld dat de afhankelijke variabele continu moet zijn. In deze kwantitatieve analyse zijn echter discrete ordinale scores op een schaal van 1 t/m 10 gehanteerd. Het is echter niet ongebruikelijk dat dergelijke variabelen ten behoeve van regressieanalyses als continue variabele beschouwd worden. Het conceptueel model dat de basis vormt voor kwantitatieve analyses is te zien in figuur 9.

Figuur 9: conceptueel model empirisch onderzoek



Een compleet overzicht van de variabelen die in de regressieanalyse zijn betrokken is te zien in figuur 10. De volgende paragraaf gaat in op de kwalitatieve methoden waarmee de uitkomsten van de regressieanalyse zijn gecontroleerd en geïnterpreteerd.

Figuur 10: opzet regressieanalyse

Variabele	Positie	Type	Toelichting
Betrokkenheid buurt	Afhankelijk (Y_1)	Ordinaal	1 t/m 10; 1 = helemaal niet betrokken & 10 = zeer betrokken
Betrokkenheid zelf	Afhankelijk (Y_2)	Ordinaal	1 t/m 10; 1 = helemaal niet betrokken & 10 = zeer betrokken
Omgang bewoners	Afhankelijk (Y_3)	Ordinaal	1 t/m 10; 1 = helemaal niet prettig & 10 = zeer prettig
Thuis voelen	Afhankelijk (Y_4)	Ordinaal	1 t/m 10; 1 = helemaal niet thuis & 10 = zeer thuis
Verkoopintensiteit	Onafhankelijk (X_1)	Dummy	0 = t/m 2,5 %-pnt daling & 1 = vanaf 15%-pnt daling
Buurttevredenheid	Controle (X_2)	Ordinaal	1 t/m 10; 1 = zeer ontevreden & 10 = zeer tevreden

4.6. Kwalitatieve methode

Met de kwalitatieve methode is een brug geslagen van de regressie-uitkomsten richting een beoordeling van het veronderstelde effect. Deze slag kende twee stappen. Ten eerste zijn via *topic interviews* aanvullende en verdiepende vragen gesteld over zowel de buurt als de buurtbewoners. Voor deze interviews zijn twee buurtbewoners geselecteerd die samen de experimentele en controle groep vertegenwoordigen. Oftewel, één bewoner die in de beschouwingsperiode is blootgesteld aan intense verkoop en de andere bewoner komt uit een buurt waar in dezelfde periode niet of nauwelijks is verkocht. De twee geselecteerde buurtbewoners woonden de gehele beschouwingsperiode in de buurt (2011-2020). Hierdoor konden zij aanvullende informatie verstrekken over de ontwikkeling van de buurt en het contact tussen buurtbewoners. Daarnaast konden deze buurtbewoners ook aspecten van sociale samenhang toelichten die in de kwantitatieve analyse onderbelicht waren gebleven. Zo is een completer beeld ontstaan van de veronderstelde verbanden die eerder in de kwantitatieve analyse zijn onderzocht. De twee typen buurtbewoners zijn overigens geselecteerd uit twee buurten uit een wijk. Op deze manier is de mogelijke invloed van versturende omgevingsfactoren zoveel mogelijk uitgesloten. De opzet van het interview is te zien in figuur 11, een uitgebreid overzicht van de vragenlijst is toegevoegd in bijlage 1.

Figuur 11: opzet *topic interviews*

INTRODUCTIE HET INTERVIEW
- Achtergrond interview: onderzoek naar sociale samenhang in Amsterdamse buurten. - Doel van interview: meer te weten komen over hoe de buurt en de relatie tussen buurtbewoners wordt ervaren. - Drie onderdelen interview: A de respondent, B de buurt en C de buurtbewoners. Totaal 32 vragen. - Tijdsbeslag: 30-35 minuten.
DEEL A DE RESPONDENT
1 Wat is uw leeftijd? 2 Hoe lang woont u in de buurt? 3 Wat is uw huishoudsamenstelling? 4 Wat is uw bron van inkomen?
DEEL B DE BUURT
5 Hoe tevreden bent u over uw buurt? 6 Voelt u zich thuis in uw buurt? 7 Ervaart u overlast in uw buurt? 8 Wat vindt u het leukst aan uw buurt? 9 Wat vindt u het minst leuk aan uw buurt? 10 Wat vindt u van het aanbod van de volgende voorzieningen in uw buurt? 11 Hoe tevreden bent u over de volgende onderdelen van uw woonomgeving? 12 Hoe heeft de buurt waar u woont zich de laatste 10 jaar ontwikkeld? 13 Waarom denkt u dat de buurt zich de afgelopen 10 jaar zo heeft ontwikkeld? 14 Hoe denkt u dat uw buurt zich de komende jaren gaat ontwikkelen? 15 Waarom verwacht u dat de buurt zich de komende jaren zo zal ontwikkelen?
DEEL C DE BUURTBEWONERS
16 Woont u in een gezellige buurt, waar veel saamhorigheid is? 17 Voelt u zich thuis bij de mensen in uw buurt wonen? 18 In hoeverre kennen buurtbewoners elkaar? 19 Ervaart u (welvaart)verschillen tussen buurtbewoners? 20 Hoe gaan verschillende groepen mensen in uw buurt met elkaar om? 21 Wat vindt u van de betrokkenheid van de buurtbewoners bij de buurt? 22 Hoe betrokken voelt u zichzelf bij de buurt? 23 Wat vindt u van het aantal contacten tussen buurtbewoners? 24 Steunen buurtbewoners elkaar als ze hulp nodig hebben? 25 Hoe heeft de relatie tussen buurtbewoners zich de laatste 10 jaar ontwikkeld? 26 Waarom denkt u dat de relatie tussen buurtbewoners zich de afgelopen 10 jaar zo heeft ontwikkeld? 27 In hoeverre is ontmoeting tussen verschillende groepen gestimuleerd? 28 In hoeverre is ontmoeting binnen bepaalde groepen gestimuleerd? 29 Heeft de keuze van de woco om wel/niet woningen te verkopen de relatie tussen bewoners beïnvloedt? 30 Hoe denkt u dat de relatie tussen buurtbewoners zich de komende jaren gaat ontwikkelen? 31 Waarom verwacht u dat de relatie tussen buurtbewoners de komende jaren zo zal ontwikkelen? 32 Dit was de laatste vraag van het interview. Wilt u nog iets vragen of toelichten?

Nadat de regressie-uitkomsten zijn verrijkt met de inzichten uit de *topic interviews* zijn deze in een *expert meeting* geïnterpreteerd. De vijf betrokken corporatiemedewerkers zijn expert op het gebied van strategie, voorraadbeleid, prestatieafspraken, bewoners en onderzoek en waren daarom gezamenlijk in staat om de resultaten vanuit alle relevante invalshoeken te beoordelen. In drie stappen gaven de experts richting aan het antwoord op de centrale onderzoeksvraag. De eerste stap stond in het teken van het *interpreteren* van de regressie- en interviewresultaten. In de tweede stap werd deze interpretatie *geprojecteerd* op het huidige verkoopbeleid. In de derde en laatste stap gingen de experts *reflecteren* wat voorgaande betekent voor de behandelde praktijkaspecten van corporatieverkoop. De opzet van de expert meeting is te zien in figuur 12.

Figuur 12: opzet expert meeting

Onderdeel	Expert strategie Manager strategie & beleid	Expert vastgoed Manager asset management	Expert bewoners Gebiedsregisseur	Expert afspraken Regiomanager	Expert onderzoek Strategisch analist
1 Interpreteren	<ul style="list-style-type: none"> • Beoordelen van kwantitatieve analyse • Beoordelen van kwalitatieve analyse • Input voor deelvraag 3: In hoeverre heeft het historische verkoopbeleid tot vermindering van sociale samenhang geleid? 				
2 Projecteren	<ul style="list-style-type: none"> • Beoordelen van het huidige verkoopbeleid • Beoordelen van het effect op buurten • Input voor deelvraag 4: In hoeverre leidt het huidige verkoopbeleid tot vermindering van sociale samenhang? 				
3 Reflecteren	<ul style="list-style-type: none"> • Beoordelen praktijkaspecten verkoop • Beoordelen praktijkaspecten sociale samenhang • Input voor deelvraag 5: Wat kunnen de corporaties doen om onwenselijke effecten te voorkomen? 				

4.7. Conclusie

In dit hoofdstuk zijn de data en methoden besproken die geschikt zijn voor de empirische analyse. Hieruit is gebleken dat drie bestaande databronnen aansluiten bij de praktijkdimensies van corporatieverkoop en sociale samenhang. Om de validiteit en betrouwbaarheid van de onderzoeksresultaten te vergroten is een aantal keuzes gemaakt ten aanzien van de bestaande data. Deze bewerkingen en selecties hebben geresulteerd in een dataset waarin de onafhankelijke variabele corporatieverkoop in verband wordt gebracht met aspecten van de afhankelijke variabele sociale samenhang. Hiermee is de basis gelegd voor een mixed-methods onderzoeksopzet waarin het kwantitatieve deel leidend is ten opzichte van het kwalitatieve deel. De resultaten van regressieanalyse, topic interviews en een expertmeeting leiden stapsgewijs tot beantwoording van de centrale onderzoeksvraag. De relatie tussen de centrale begrippen en de gehanteerde databronnen en methoden is op de volgende pagina weergegeven in figuur 13. Het volgende hoofdstuk gaat in op de resultaten van de empirische analyse.

Figuur 13: verantwoording data en methoden vanuit de centrale begrippen

	Corporatieverkoop	Sociale samenhang
Theorie Deelvraag 1	<p>Institutionele & productie verklaringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ...where the two sets of values diverged...a value gap could open up, thereby creating the possibility of a profitable transfer of a residential property from a one tenure to another (Hamnett & Randolph, 1986). - The third wave of gentrification is characterized by interventionist governments working with the private sector to facilitate gentrification: quite a shift from the position of passive support (Shaw, 2005). 	<p>Segregerende & verbindende effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - The poor and working class are all too easily defined as "uncivil", on the wrong side of a heroic dividing line...as such, the frontier ideology justifies monstrous incivility in the heart of the city (Smith N. , 1996). - The city is the place of our meeting with the other... gentrification is a liberating experience for both gentrifiers and those who come into contact with them (Caulfield, 1994).
Praktijk Deelvraag 2	<p>Dimensies verklaringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Verkoopintensiteit: financiële, portefeuille en maatschappelijke overwegingen leiden tot een aantal verkopen in een periode binnen gemeentelijke kaders zoals de huidige beleidsfocus op behoud van een minimaal aandeel sociale huur in een gebied. - Periode en geografie verkoopintensiteit: 2002-2010 derde gentrificatiegolf in de vooroorlogse arbeiderswijken ten zuiden van het IJ. 2011-heden vierde gentrificatiegolf nabij noordelijke IJ-oeveren en naoorlogse buurten. 	<p>Dimensies effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cultuur & waarden: betrokkenheid bij gemeenschappelijke doelen en instituties. - Orde & controle: beleefde omgangsvormen, stabiele relaties, sociale controle en tolerantie. - Solidariteit & gelijkheid: beperkte welvaartverschillen, maatschappelijk bewustzijn en hulpverlening. - Netwerken & interactie: hoge mate van sterke en/of zwakke contacten. - Gebondenheid & identiteit: waardering voor lokale functies, activiteiten en fysieke kenmerken.
Data	<p>Bronnen verklaringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - BBGA: verkoopintensiteit pre-gentrificatiebuurten in beschouwingsperiode 2011-2020. - AWFC: geprognosticeerde verkoopintensiteit pre-gentrificatiebuurten in beschouwingsperiode 2021-2030. 	<p>Bronnen effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - HIRA: oordeel op vier aspecten van sociale samenhang door 1022 sociale huurders uit Amsterdam. - Topic interviews: oordeel op vijf dimensies van sociale samenhang door vertegenwoordiging van controle en experimentele groep.
Analyse Deelvraag 3-5	<p><i>Regressieanalyse</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Verondersteld verband corporatieverkoop en sociale samenhang toetsen. - Analyse ten aanzien van beschouwingsperiode 2011-2020 <p><i>Topic interviews</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Regressie uitkomsten controleren, verdiepen en verrijken. - Aanvullende analyse ten aanzien van beschouwingsperiode 2011-2020 <p><i>Expert meeting</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Voorgaande resultaten beoordelen en verbinden met huidige praktijk. - Analyse ten aanzien van beschouwingsperiode 2021-2030 	

5. Analyse

5.1. Inleiding

In hoeverre heeft het historische verkoopbeleid tot vermindering van sociale samenhang geleid, in hoeverre leidt het huidige verkoopbeleid tot vermindering van sociale samenhang en hoe kunnen corporaties mogelijke onwenselijke effecten voorkomen? Om deze drie deelvragen te beantwoorden worden in dit hoofdstuk de resultaten van het empirisch onderzoek gepresenteerd. Het hoofdstuk start met een beschrijving van de data in paragraaf 5.2. Daarna worden de resultaten van het kwantitatieve onderzoek gepresenteerd in hoofdstuk 5.3. De uitkomsten van de twee kwalitatieve onderzoeken komen aan de orde in paragraaf 5.4 en 5.5. Tot slot worden de drie deelvragen beantwoord in paragraaf 5.6.

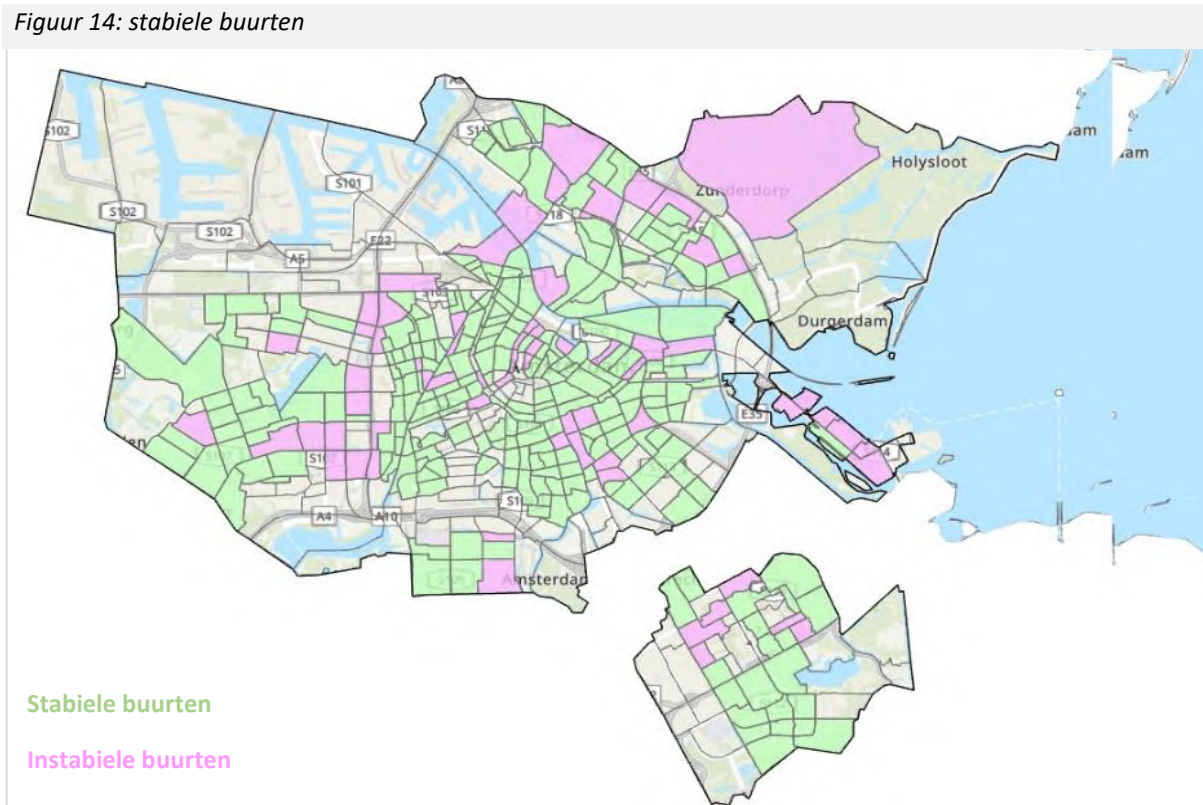
5.2. Beschrijvende statistiek

In het vorige hoofdstuk is toegelicht dat er een aantal keuzes is gemaakt ten aanzien van de data om de kwaliteit van de onderzoeksresultaten te vergroten. Deze keuzes beïnvloeden de geografie van de empirische analyse. Omdat uit de eerder behandelde literatuur blijkt dat de geografische context belangrijk is voor het duiden van gentrificatieprocessen, worden deze keuzes via GIS-analyses in kaart gebracht. Na de geografische duiding van corporatieverkoop, vervolgt deze paragraaf met een statistische beschrijving van sociale samenhang.

Corporatieverkoop en selectie buurten

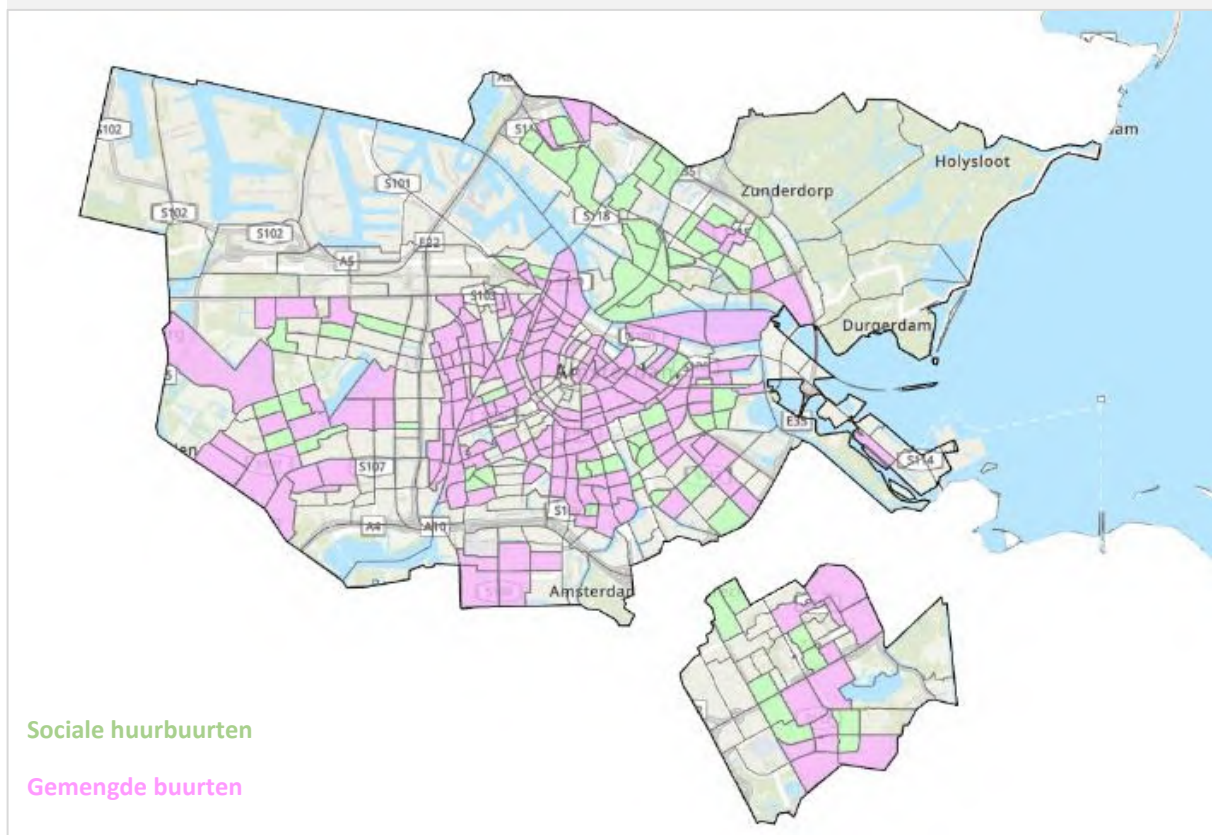
Om te beginnen richt dit onderzoek zich alleen op de buurten waar in de beschouwingsperiode 2011-2020 niet substantieel woningen zijn toegevoegd of onttrokken. Deze *stabiele buurten* zijn in figuur 14 in het groen weergegeven. De roodgekleurde buurten worden niet meegenomen in het onderzoek. Uit figuur 14 wordt duidelijk dat dit doorgaans de buurten zijn waar veel nieuwbouw heeft plaatsgevonden. Het zijn de buurten die onderdeel zijn van grote gebiedsontwikkelingen zoals naoorlogs Noord, ringzone West, rondom metrospoor Zuidoost en in IJburg die door deze selectie afvallen. Dit is in lijn met de gehanteerde onderzoeksopzet omdat de dynamiek in deze buurten per definitie een sociale buurtverandering met zich meebrengt. Het onderzoek vervolgt om deze reden met de groene *stabiele buurten*.

Figuur 14: *stabiele buurten*



De tweede keuze heeft betrekking op het aandeel sociale huur in de stabiele buurten. Voor dit onderzoek zijn namelijk alleen de buurten relevant waar het aandeel sociale huur aan het begin van de beschouwingsperiode (2011) hoog was. Deze stabiele *sociale huurbuurten* zijn in figuur 15 in het groen weergegeven. De roodgekleurde buurten worden niet meegenomen in het onderzoek. Wat opvalt is dat veel buurten in centrum stedelijk Amsterdam afvallen. Dit is te verklaren vanuit het gegeven dat deze buurten door de eerste en tweede Amsterdamse gentrificatiegolf al meer gemengd zijn. Daarnaast valt ook op dat veel buurten in de Westelijke Tuinsteden en Zuidoost afvallen. Logischerwijs omdat deze onderdeel waren van de vroege herstructurering van naoorlogse achterstandsbuurten in de periode voor 2010. Oftewel, de derde Amsterdamse gentrificatiegolf. Uiteraard vallen ook buurten af die van oorsprong al gemengd waren of nooit een substantiële voorraad hebben gehad. Deze selectie is in lijn met de onderzoeksopzet, de verwachting is namelijk dat intense corporatieverkoop vooral effect sorteert in een buurt die aan het begin van de periode 2011-2020 een homogene sociale bewonerssamenstelling had. Het onderzoek vervolgt om deze reden met de groene *stabiele sociale huurbuurten*.

Figuur 15: stabiele sociale huurbuurten

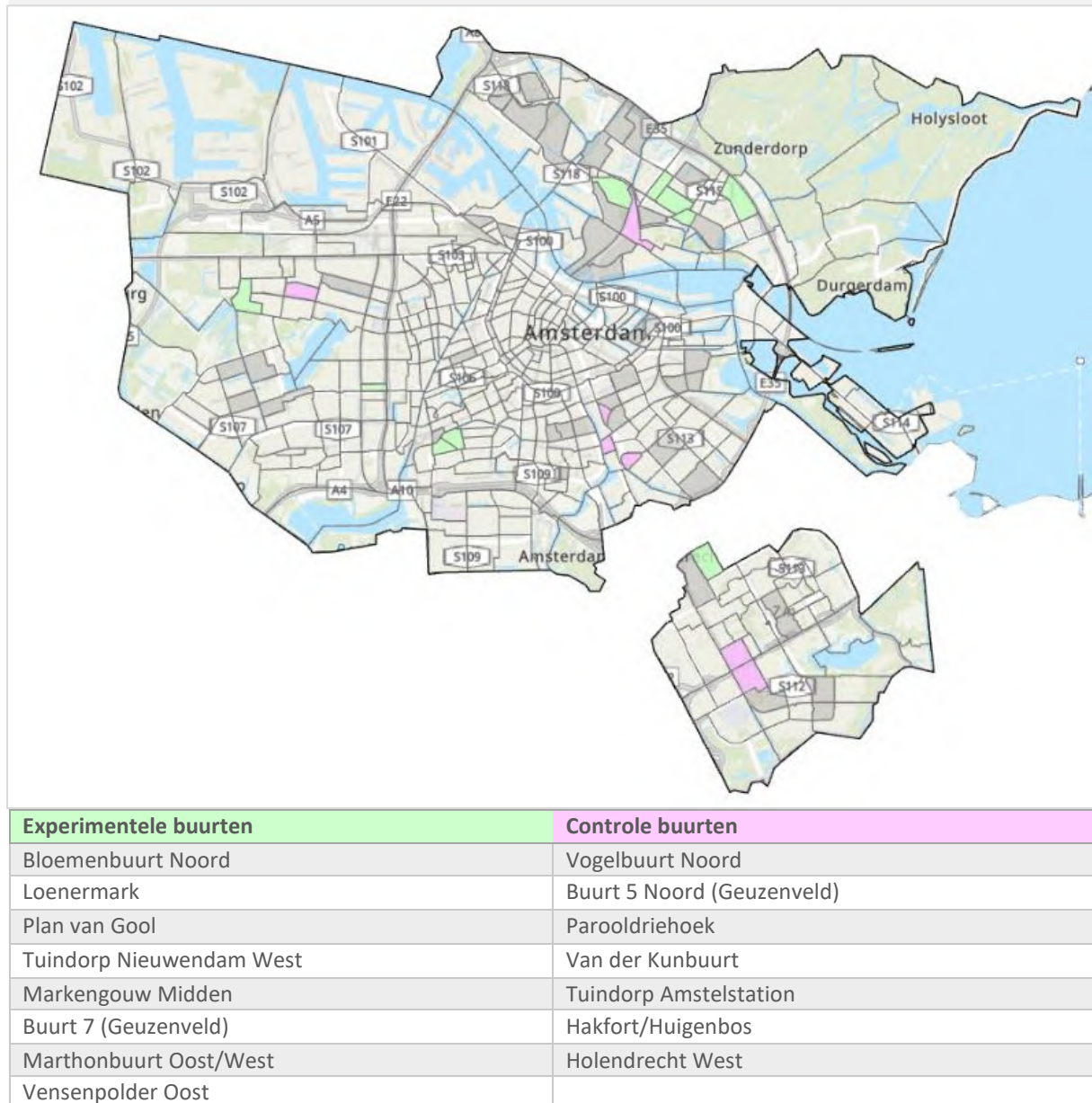


Binnen de sociale huurbuurten zijn drie typen buurten te onderscheiden. Buurten waar beperkt, gemiddeld of intens verkocht is. In dit onderzoek vormen de buurten waar gedurende de beschouwingsperiode intens verkocht is de basis voor de experimentele groep, de buurten waar beperkt verkocht is daarentegen de basis voor de controle groep. Buurten die de basis vormen voor de experimentele groep zijn in figuur 16 in het groen weergegeven. Wat opvalt is dat deze selectie van de experimentele en controle buurten geografisch verspreid liggen over Amsterdam. Conform de geografie van de vierde Amsterdamse gentrificatiegolf bevinden de experimentele buurten zich in Noord, nabij de ring a10 en buiten de ring a10 zoals Nieuw West en Zuidoost. Het feit dat de experimentele buurten in termen van geografische nabijheid worden vergezeld door controle buurten bevordert de validiteit van het onderzoek. Versturende factoren als gevolg van de locatie en het type woonmilieu worden zo beperkt.

De grijs gekleurde buurten waar in de beschouwingsperiode 2011-2020 beperkt verkocht is, vallen buiten selectie voor de kwantitatieve analyse. Enerzijds gaat dit ten koste van een grote groep respondenten en variatie aan typen buurten, anderzijds is dit een logisch gevolg van het feit dat uit de literatuur niet precies bekend is bij welke

verkoopintensiteit het veronderstelde effect optreedt. Deze analyse is gericht op het toetsen van het verschil tussen twee uitersten, oftewel experimentele en controle buurtbewoners. Een overzicht van de buurten die als gevolg van de hiervoor besproken selecties worden betrokken in de kwantitatieve analyse is opgenomen onderaan figuur 16.

Figuur 16: experimentele en controle buurten

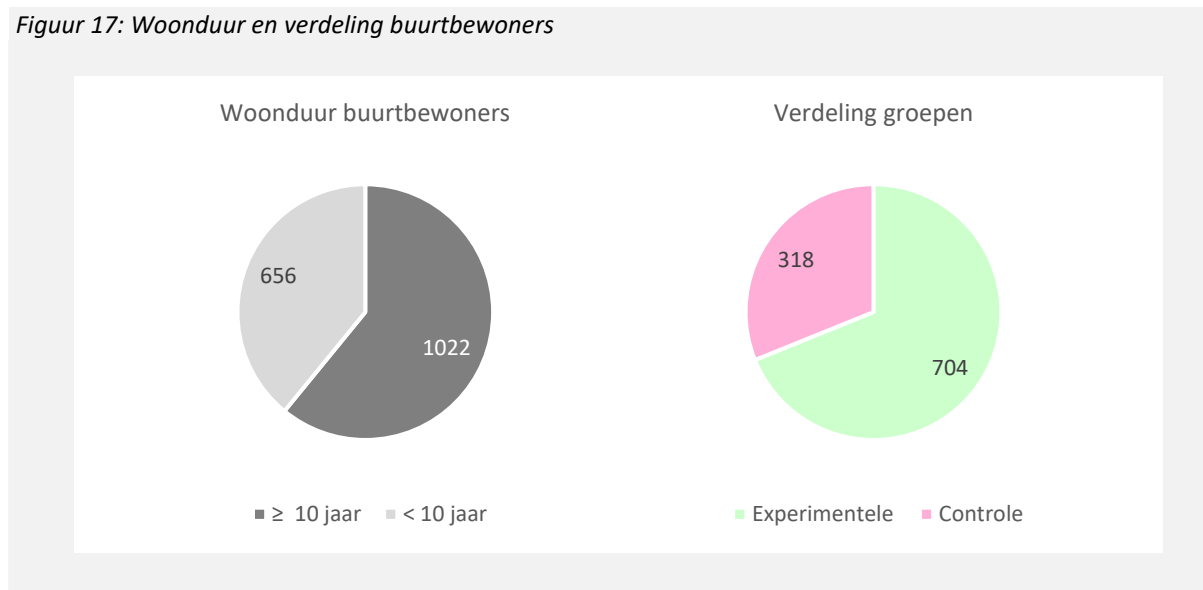


Sociale samenhang en selectie buurtbewoners

Nu de experimentele en controle buurten in kaart zijn gebracht is het mogelijk om de betreffende buurtbewoners en hun oordeel ten aanzien van sociale samenhang te beschrijven. De buurtbewoners bestaan uit de respondenten die hebben deelgenomen aan het HIRA-onderzoek. In lijn met de onderzoeksozpet worden alleen buurtbewoners in de analyse betrokken die de gehele beschouwingsperiode in de buurt hebben gewoond. Op deze manier bestaat de experimentele groep alleen uit respondenten die daadwerkelijk aan de verkoopintensiteit zijn blootgesteld. Ondanks het feit dat deze selectie de validiteit van de analyse bevordert, neemt hierdoor het aantal beschikbare respondenten af. Het resterende aantal van 1022 respondenten is echter groot genoeg om de betrouwbaarheid van de analyse te waarborgen. Het aantal van 1022 beschikbare respondenten kan vervolgens

onderverdeeld worden in buurtbewoners die tot de experimentele groep of de controle groep behoren. De impact van woontijd en de verdeling in twee groepen is te zien in figuur 17.

Figuur 17: Woontijd en verdeling buurtbewoners



Zoals toegelicht in het hoofdstuk methodologie wordt voor het meten van sociale samenhang gebruik gemaakt van vier vragen die de respondenten in het kader van HIRA-onderzoek hebben beantwoord. Daarnaast is in overeenstemming met het conceptueel model buurttevredenheid een relevante variabele om voor te controleren. In figuur 18 zijn de gemiddelde scores van de vijf variabelen weergegeven van zowel de experimentele als de controle groep.

Figuur 18: Oordeel variabelen

Groep	Tevreden met buurt	Thuis voelen in de buurt	Oordeel omgang buurtbewoners	Betrokkenheid buurtbewoners	Betrokkenheid zelf
Experimentele	7,3	7,7	6,8	6,1	6,6
Controle	6,9	7,4	7	6,5	6,8

Wat opvalt aan deze cijfers is dat de experimentele groep buurttevredenheid een hogere gemiddelde score toekent dan de controle groep. Andersom is te zien dat de experimentele groep drie aspecten van sociale samenhang een lagere gemiddelde score toekent dan de controle groep. Het aspect *thuis voelen in de buurt* laat een andere richting zien. Deze wordt juist gemiddeld hoger gewaardeerd door de experimentele groep. Dit zou te maken kunnen hebben met het feit dat in het HIRA-onderzoek dit aspect van sociale samenhang net iets anders wordt geoperationaliseerd dan de Gemeente Amsterdam dat in haar onderzoek doet. De Gemeente Amsterdam vraagt namelijk of bewoners zich thuis voelen bij *de mensen* in de buurt. Geconstateerd kan worden dat in het HIRA-onderzoek het accent iets meer op de *buurt* dan op de *mensen* ligt, hetgeen de afwijkende richting zou kunnen verklaren. Op basis van voorgaande beschrijvingen kan echter geen uitspraak gedaan worden over de significantie van veronderstelde effecten. De volgende paragraaf gaat daarom nader in op de resultaten van de regressieanalyse.

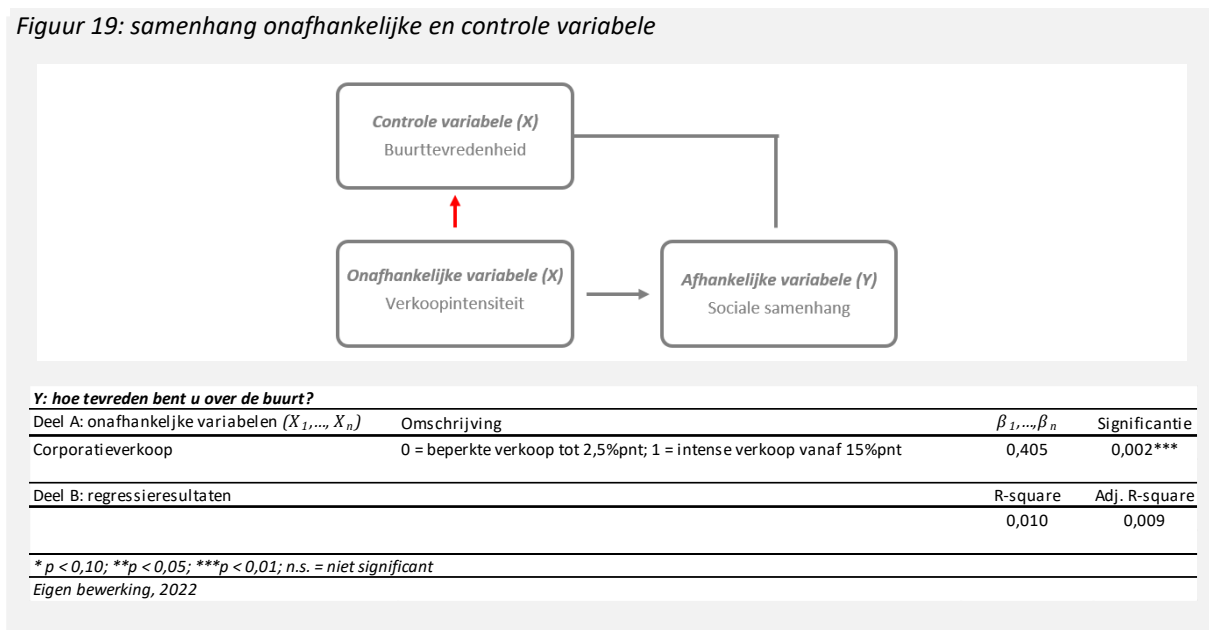
5.3. Resultaten regressieanalyse

Het conceptueel model gaat uit van de veronderstelling dat intense verkoop goed is voor de buurt, maar niet goed is voor de samenhang onder de oorspronkelijke buurtbewoners. Deze veronderstelde verbanden zijn getoetst via regressieanalyses. In deze paragraaf worden de regressieresultaten gepresenteerd. Eerder is gebleken dat buurttevredenheid en sociale samenhang geen eenduidige begrippen zijn. Om de variantie in de mate van buurttevredenheid en sociale samenhang te verklaren is uitvoerig theoretisch en praktisch literatuuronderzoek

nodig naar mogelijke verklarende variabelen. Dit valt echter buiten doelstelling van dit onderzoek. In deze paragraaf zal daarom vooral de aandacht uitgaan naar de significantie en de richting van het effect (β) en in mindere mate naar het verklaren van de afhankelijke variabelen (R-square).

In lijn met conceptueel model worden de regressieresultaten in drie delen gepresenteerd. Het eerste deel gaat in op de samenhang tussen de onafhankelijke variabele en de controle variabele, het tweede deel behandelt de samenhang tussen de controle variabele en de afhankelijke variabelen en tot slot worden de resultaten gepresenteerd van het meervoudige regressiemodel. Het eerste deel gaat dus in op de samenhang tussen verkoopintensiteit en buurttevredenheid. Dit veronderstelde verband is in de vorm van de rode pijl in figuur 19 aangegeven, ook de bijbehorende regressieresultaten worden vermeld.

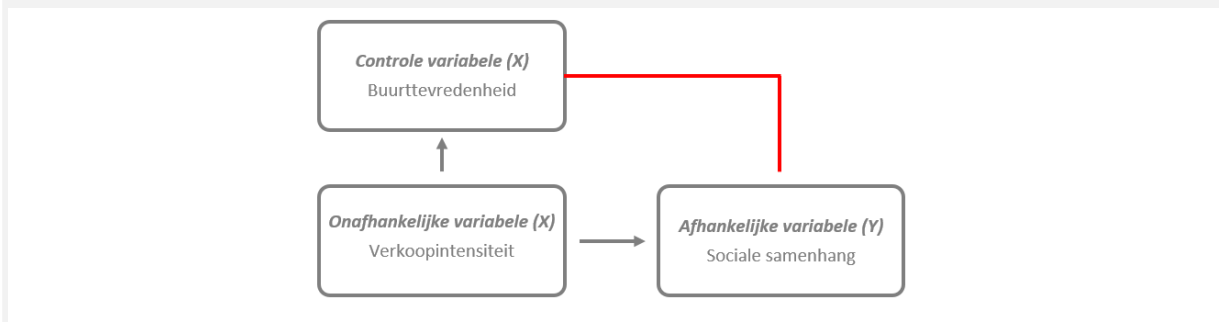
Figuur 19: samenhang onafhankelijke en controle variabele



Uit deze enkelvoudige regressieanalyse blijkt dat intense corporatieverkoop significant positief samenhangt met buurttevredenheid. De experimentele groep beoordeelt buurttevredenheid gemiddeld 0,4 (op een schaal van 1 t/m 10) hoger dan de controle groep. De richting van het significante effect is in lijn met het aspect van het conceptuele model dat veronderstelt dat intense verkoop goed is voor de buurt. Afgezien van het feit dat dit gevonden effect op zichzelf een relevante constatering is voor dit onderzoek, is het ook relevant omdat buurttevredenheid mogelijk samenhangt met de vier afhankelijke variabelen voor sociale samenhang. Het volgende deel gaat nader in op dit verband. De variantie in buurttevredenheid (R-square) wordt overigens voor een zeer beperkt deel verklaard door corporatieverkoop.

Omdat uit voorgaande regressieanalyse blijkt dat intense corporatieverkoop significant positief samenhangt met buurttevredenheid, is het relevant om te analyseren in hoeverre buurttevredenheid vervolgens samenhangt met de vier aspecten van sociale samenhang. Uit de theorie en praktijk blijkt overigens niet dat er sprake is van een causaal verband, de correlatie kan wel verklaard worden vanuit de constatering dat buurttevredenheid een breed begrip is dat ook het oordeel over sociale samenhang beïnvloedt. Dit veronderstelde verband is in de vorm van de rode pijl in figuur 20 aangegeven, ook de bijbehorende regressieresultaten worden vermeld.

Figuur 20: samenhang controle en afhankelijke variabele



Y: hoe gaan verschillende groepen mensen in uw buurt met elkaar om?

Deel A: onafhankelijke variabelen (X1,..., Xn)	Omschrijving	β_1, \dots, β_n	Significantie
Buurttevredenheid	Hoe tevreden bent u over uw buurt?	0,519	0,000***
Deel B: regressieresultaten		R-square	Adj. R-square
		0,344	0,343

Y: wat vindt u van de betrokkenheid van de buurtbewoners bij de buurt?

Deel A: onafhankelijke variabelen (X1,..., Xn)	Omschrijving	β_1, \dots, β_n	Significantie
Buurttevredenheid	Hoe tevreden bent u over uw buurt?	0,556	0,000***
Deel B: regressieresultaten		R-square	Adj. R-square
		0,313	0,312

Y: hoe betrokken voelt u zichzelf bij de buurt?

Deel A: onafhankelijke variabelen (X1,..., Xn)	Omschrijving	β_1, \dots, β_n	Significantie
Buurttevredenheid	Hoe tevreden bent u over uw buurt?	0,491	0,000***
Deel B: regressieresultaten		R-square	Adj. R-square
		0,243	0,242

Y: voelt u zich thuis in de buurt?

Deel A: onafhankelijke variabelen (X1,..., Xn)	Omschrijving	β_1, \dots, β_n	Significantie
Buurttevredenheid	Hoe tevreden bent u over uw buurt?	0,811	0,000***
Deel B: regressieresultaten		R-square	Adj. R-square
		0,661	0,661

* $p < 0,10$; ** $p < 0,05$; *** $p < 0,01$; n.s. = niet significant

Eigen bewerking, 2022

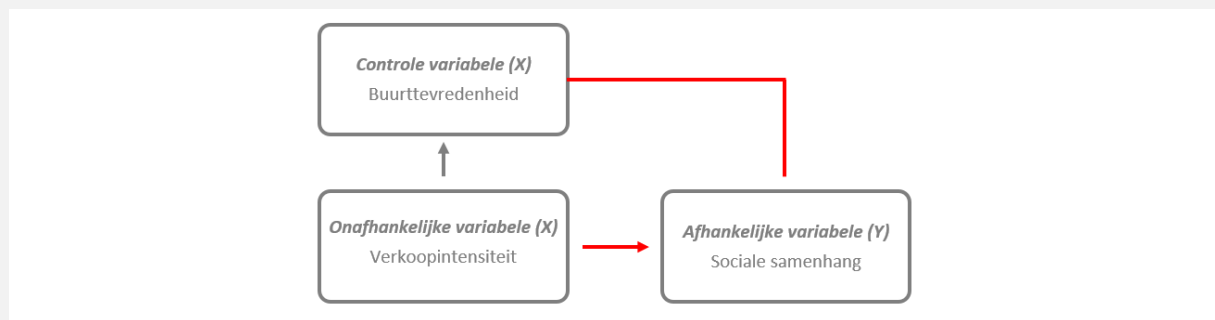
Uit de vier enkelvoudige regressieanalyses blijkt dat buurttevredenheid significant positief samenhangt met de vier aspecten van sociale samenhang. Als het oordeel op buurttevredenheid met 1 punt toeneemt dan neemt het oordeel op de vier aspecten van sociale samenhang toe met 0,5 tot 0,8 punt. De richting van deze significante effecten zijn in lijn met de veronderstelling dat het oordeel op buurttevredenheid het oordeel op sociale samenhang beïnvloedt. Wat opvalt is de hoge correlatie tussen buurttevredenheid en thuis voelen. Deze uitkomst is in lijn met de eerdere constatering dat bij dit aspect van sociale samenhang het accent meer op de buurt dan op de mensen ligt, waardoor mogelijk hetzelfde construct wordt gemeten.

De variantie in de mate van sociale samenhang (R-square) wordt bij drie van de vier aspecten voor een beperkt deel verklaard door buurttevredenheid. De verklaringskracht wat betreft het aspect thuis voelen is overigens wel significant, hetgeen met de reeds besproken homogeniteit van de begrippen te maken kan hebben. Verder benadrukt de conclusie dat verkoopintensiteit samenhangt met buurttevredenheid en buurttevredenheid samenhangt met de vier aspecten van sociale samenhang het belang om buurttevredenheid op te nemen als controle variabele in het conceptuele model. Het volgende deel gaat in op de toets van het volledige model.

Omdat uit voorgaande regressieanalyse blijkt dat buurttevredenheid een relevante controle variabele is, zal deze dus ook worden betrokken in de analyse naar het verband tussen corporatieverkoop en sociale samenhang. Het conceptueel model gaat overigens uit van een negatief causaal verband tussen de intense corporatieverkoop en de vier aspecten van sociale samenhang. Dit veronderstelde verband, inclusief de rol van de controle variabele,

is in de vorm van de rode aanduiding in figuur 21 weergegeven, ook de bijbehorende regressieresultaten worden vermeld.

Figuur 21: samenhang onafhankelijke en afhankelijke variabele incl. controle variabele



Y: hoe gaan verschillende groepen mensen in uw buurt met elkaar om?

Deel A: onafhankelijke variabelen (X1,..., Xn)	Omschrijving	$\beta_{1,...,\beta_n}$	Significantie
Corporatieverkoop	0 = beperkte verkoop tot 2,5%pnt; 1 = intense verkoop vanaf 15%pnt	-0,373	0,000***
Deel B: controle variabelen (X1,..., Xn)	Omschrijving	$\beta_{1,...,\beta_n}$	Significantie
Buurttevredenheid	Hoe tevreden bent u over uw buurt?	0,525	0,000***
Deel C: regressieresultaten		R-square	Adj. R-square
		0,355	0,354

Y: wat vindt u van de betrokkenheid van de buurtbewoners bij de buurt?

Deel A: onafhankelijke variabelen (X1,..., Xn)	Omschrijving	$\beta_{1,...,\beta_n}$	Significantie
Corporatieverkoop	0 = beperkte verkoop tot 2,5%pnt; 1 = intense verkoop vanaf 15%pnt	-0,507	0,000***
Deel B: controle variabelen (X1,..., Xn)	Omschrijving	$\beta_{1,...,\beta_n}$	Significantie
Buurttevredenheid	Hoe tevreden bent u over uw buurt?	0,564	0,000***
Deel C: regressieresultaten		R-square	Adj. R-square
		0,328	0,326

Y: hoe betrokken voelt u zichzelf bij de buurt?

Deel A: onafhankelijke variabelen (X1,..., Xn)	Omschrijving	$\beta_{1,...,\beta_n}$	Significantie
Corporatieverkoop	0 = beperkte verkoop tot 2,5%pnt; 1 = intense verkoop vanaf 15%pnt	-0,333	0,005***
Deel B: controle variabelen (X1,..., Xn)	Omschrijving	$\beta_{1,...,\beta_n}$	Significantie
Buurttevredenheid	Hoe tevreden bent u over uw buurt?	0,498	0,000***
Deel C: regressieresultaten		R-square	Adj. R-square
		0,249	0,248

Y: voelt u zich thuis in de buurt?

Deel A: onafhankelijke variabelen (X1,..., Xn)	Omschrijving	$\beta_{1,...,\beta_n}$	Significantie
Corporatieverkoop	0 = beperkte verkoop tot 2,5%pnt; 1 = intense verkoop vanaf 15%pnt	-0,090	0,230 n.s.
Deel B: controle variabelen (X1,..., Xn)	Omschrijving	$\beta_{1,...,\beta_n}$	Significantie
Buurttevredenheid	Hoe tevreden bent u over uw buurt?	0,010	0,000***
Deel C: regressieresultaten		R-square	Adj. R-square
		0,662	0,661

* $p < 0,10$; ** $p < 0,05$; *** $p < 0,01$; n.s. = niet significant

Eigen bewerking, 2022

Uit de vier meervoudige regressieanalyses blijkt dat intense corporatieverkoop significant negatief samenhangt met drie van de vier aspecten van sociale samenhang. Uit één deelanalyse waarin corporatieverkoop in verband wordt gebracht met het aspect *thuis voelen in de buurt* (onderaan figuur 21), blijkt dat het effect van intense verkoop op dit aspect van sociale samenhang nihil en niet significant is. Zoals eerder geconstateerd zou dat te maken kunnen hebben met het feit dat het accent in de beoordeling meer ligt *op de buurt* dan *op de buurtbewoners* en in de regressieanalyse wordt gecontroleerd voor het buurtoordeel. Uit de overige drie deelanalyses blijkt dat experimentele groep sociale samenhang 0,3 tot 0,5 (op een schaal van 1 t/m 10) lager beoordeelt dan de controle groep. Tegelijkertijd is in de betreffende drie meervoudige regressies te zien dat wanneer het oordeel

op buurttevredenheid met 1 punt toeneemt het oordeel op de drie aspecten van sociale samenhang met 0,5 tot 0,6 punt toeneemt. Het feit dat in de drie meervoudige regressieanalyses deze combinatie van significante effecten te zien zijn, is in lijn met de veronderstelling dat intense verkoop goed is voor de buurttevredenheid, maar niet goed is voor de samenhang onder de oorspronkelijke buurtbewoners. De variantie in de mate van sociale samenhang (R-square) wordt overigens, zoals verwacht, voor een beperkt deel verklaard door de gehanteerde onafhankelijke variabelen corporatieverkoop en buurttevredenheid.

Resumé

In deze paragraaf zijn de regressieresultaten gepresenteerd over het verband tussen corporatieverkoop en sociale samenhang. Dit verband is in drie stappen getoetst. Uit de eerste stap bleek dat de onafhankelijke variabele corporatieverkoop significant positief samenhangt met de controle variabele buurttevredenheid. Vervolgens bleek in de tweede stap dat de controle variabele buurttevredenheid significant positief samenhangt met vier aspecten van sociale samenhang. Uit de derde stap kon geconcludeerd worden dat intense corporatieverkoop significant negatief samenhangt met drie van de vier aspecten van sociale samenhang. De gevonden significante effecten zijn in lijn met het conceptueel model dat de basis vormde voor de regressieanalyses. In de volgende paragraaf worden deze kwantitatieve resultaten aangevuld met kwalitatieve inzichten.

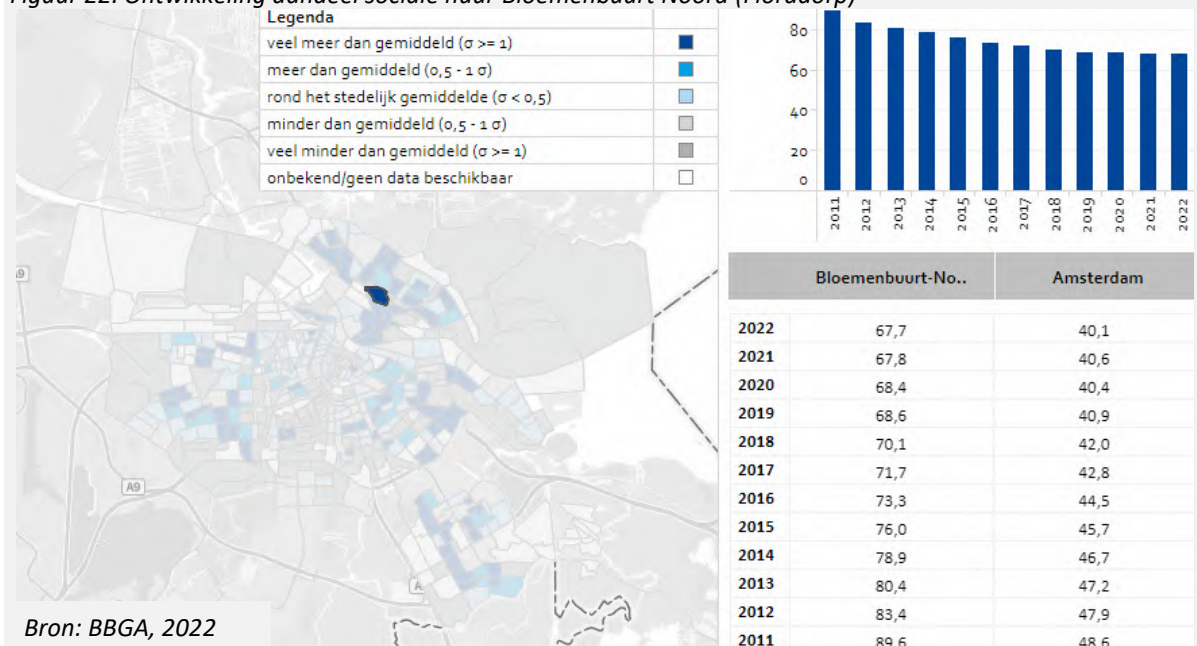
5.4. Resultaten topic interviews

Geconstateerd is dat sociale samenhang niet een eenduidig begrip is. Daarnaast is gebleken dat onderzoek naar gentrificatie een lokale, context afhankelijke aangelegenheid is. Dit betekent dat aanvullende en verdiepende inzichten uit de praktijk nodig zijn om de veronderstelde causaliteit en impact van effecten te beoordelen. In deze paragraaf worden daarom de regressieresultaten verrijkt met interviewresultaten. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de uitkomsten van twee topic interviews; een met een bewoner uit de experimentele groep, de ander met een bewoner uit de controle groep. In deze paragraaf worden de relevante resultaten van deze gesprekken achtereenvolgens gepresenteerd. De volledige interviews zijn terug te vinden in bijlage 2.

Interviewresultaten bewoner experimentele buurt

De geïnterviewde uit de experimentele groep betrof een mevrouw van 70 jaar uit de Bloemenbuurt (Floradorp), Amsterdam Noord. Mevrouw is alleenwonend en woont 70 jaar in de buurt. In het dagelijks leven werkt zij als vrijwilliger in de lokale weggeefwinkel, haar inkomen is afkomstig uit een AOW-uitkering. Floradorp is geselecteerd als experimentele buurt omdat het aandeel sociale huur in de beschouwingsperiode met bijna 22%-punt is afgenomen als gevolg van corporatieverkoop. De ontwikkeling van het aandeel sociale huur in de buurt is te zien in figuur 22.

Figuur 22: Ontwikkeling aandeel sociale huur Bloemenbuurt Noord (Floradorp)



Het eerste deel van het interview stond in het teken van de buurt in algemene zin. Op de vraag wat mevrouw leuk vindt aan de buurt, werd het volgende geantwoord: *“De saamhorigheid, ja, het sociale. De gezelligheid. Je kent iedereen. Met elkaar in de voortuin zitten. Alhoewel nu dat er veel nieuwe komen, is het wat minder.”* Uit dit antwoord wordt duidelijk wat voor type buurt Floradrop is. Een buurt die kenmerken heeft van een typische volksbuurt. Deze typering is relevant om de context te begrijpen waarbinnen de intense verkoop heeft plaatsgevonden. Wat verder opvalt is dat door de geïnterviewde direct wordt verwezen naar het effect van nieuwe bewoners in de buurt. Dit is opvallend omdat in dit deel van het interview het onderwerp nieuwe bewoners niet actief aan de geïnterviewde was voorgelegd. Geconstateerd kan worden dat het sociale effect van verkoop in Floradrop eerder segregierend dan emancipatorisch van aard is.

In het interview wordt nader ingegaan op verschillende aspecten van de buurt. Op het moment dat er om een oordeel wordt gevraagd ten aanzien van de schoonheid en netheid van de buurt, wordt door mevrouw het volgende antwoord gegeven: *“En nou roepen een hoop mensen, aan de ene kant moet ik ze wel gelijk geven, die yuppen die zetten alles maar voor deur neer. Voor mij hoeft dat ook niet, maar laat ze leven.”* Dit fenomeen wordt in de praktijk als het ‘privatiseren van de openbare ruimte’ omschreven. Het normatieve oordeel of deze privatisering positief of negatief is, is sterk afhankelijk van de lens waarmee het wordt bekeken. Vrijzinnige, groepsgerichte personen zullen dit doorgaans positiever beoordelen dan mensen met een meer conservatief, individualistisch karakter. Het gegeven dat er een groep bewoners de buurt instroomt die dit anders beoordeelt, kan binnen het theoretisch kader van gentrificatie in het domein van veranderende culturele opvattingen gepositioneerd worden.

Wanneer vervolgens om een voorbeeld wordt gevraagd, ontstaat een duidelijker beeld van deze privatisering van de openbare ruimte: *“In de Heliotroopbuurt. Ja, daar pakken ze het hele trottoir er ook rustig bij. Die denken echt van, wij hebben gekocht, ja, mensen hier vinden dat een heel ander slag mensen. En staan picknicktafels op het plein. Dus waarom gewoon voor de deur? Ze hebben gewoon hun voortuin gemaakt op het trottoir. Ja echt, dat is gewoon echt heel brutaal.”* In dit antwoord wordt het plaatsen van een picknicktafel op de stoep gekoppeld aan een subjectief oordeel ten aanzien van de nieuwe bewoners in de buurt. Vanuit het theoretisch kader berekend is de picknicktafel een fysiek gevolg van gentrificatie. De afwijzende houding richting nieuwe bewoners die het object oproept is echter als een indirect sociaal gevolg te kwalificeren. Ondanks dat er in dit voorbeeld geen sprake is van persoonlijk contact, symboliseert de picknicktafel een bedreiging van de al aanwezige gemeenschappelijke leefstijl en de daaraan gekoppelde sociale samenhang.

In het interview is ook gevraagd hoe de buurt zich in de beschouwingsperiode heeft ontwikkeld. Het volgende punt werd gemaakt: *“En de bloembakken hiervoor, die zie je bij mij nu vol met onkruid staan, daar kregen de bewoners altijd plantjes ter beschikking. Plantjesdag, dat was heel erg leuk altijd, met muziek. Nou dat is toen gewoon allemaal afgenomen. En over de muziek. Als er feest is in het Noorderpark bijvoorbeeld, zeggen ze, al onze gezellige Hollandse muziek is afgenomen, want dan zit er dan een met een gitaartje.”* De geïnterviewde geeft in dit antwoord voorbeelden van twee buurtinitiatieven die voor haar gevoel zijn afgenomen van de oorspronkelijke bewoners. Vanuit de eerder behandelde literatuur over sociale samenhang kunnen deze voorbeelden als *bonding-initiatieven* gezien worden. Juist deze initiatieven zijn gericht op het bevorderen of in stand houden van relaties binnen bepaalde groepen. Het feit dat deze initiatieven vanuit het perspectief van deze bewoner zijn afgenomen, vormt een mogelijke verklaring voor een lager oordeel ten aanzien van aspecten van sociale samenhang. Wat opvalt in dit voorbeeld is dat het negatieve oordeel ten aanzien van buurtveranderingen wederom niet op persoonlijk contact met nieuwkomers is gebaseerd.

In het tweede deel van het interview stond dit persoonlijk contact tussen buurtbewoners meer centraal in de vraagstelling. Als gevraagd wordt in hoeverre buurtbewoners elkaar kennen, dan wordt dat als volgt beantwoord: *“Kijk, ik heb hier nu ook twee yuppen tegenover mij wonen. En verderop woont er ook nog een. Ja, maar er werd wel gewoon een kennismakingsdag georganiseerd. Dus ik heb zoiets van, ze zijn niet zo raar als wat ze zeggen over die yuppen.”* Dit antwoord wijst erop dat het negatieve oordeel ten aanzien van nieuwkomers mogelijk op vooroordelen is gebaseerd. Vooroordelen die vooral ontstaan vanuit gentrificatiesymbolen die betrekking hebben op de collectieve ruimte. Het belang van de collectieve ruimte is al ter sprake gekomen in de behandeling van factoren die de mate van sociale samenhang beïnvloeden. In die context werd het juist als sturingsmiddel

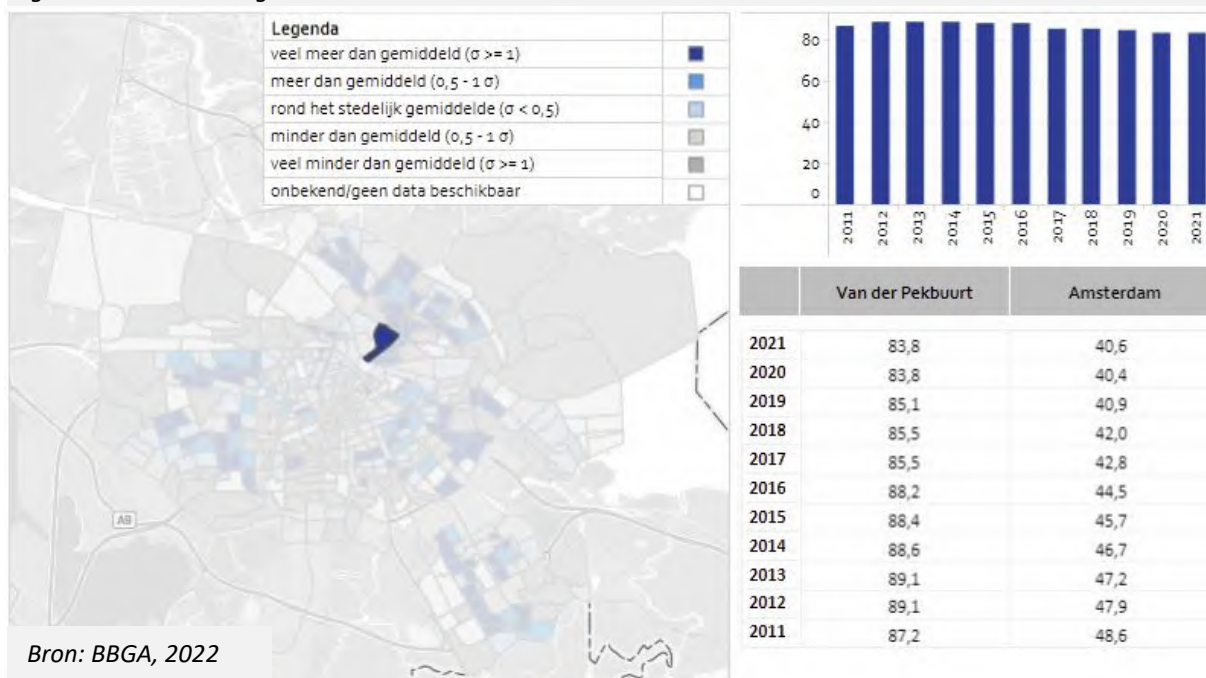
gepresenteerd om sociale samenhang te bevorderen. Op basis van de voorbeelden uit dit interview kan geconstateerd worden dat de collectieve ruimte ook een podium kan zijn voor vermindering van sociale samenhang.

Wanneer nader wordt ingegaan op de vraag hoe het contact tussen de buurtbewoners zich in de beschouwingsperiode heeft ontwikkeld, zegt de geïnterviewde het volgende: *“Ik denk zelf dat de mensen hier erg tegen de yuppen opkijken en dat de oude bewoners er daarom geen contact mee willen. Ik denk dat het vooroordelen zijn. Ja, die mensen die dat dan allemaal roepen over die nieuwe bewoners. Die zeggen dat dan niet rechtstreeks in hun gezicht. Nee. Dus ze zullen nooit verder komen. Nee, ga dan het gesprek aan.* Afgezien van het feit dat in dit antwoord wordt bevestigd dat de ervaren tegenstellingen waarschijnlijk op vooroordelen zijn gebaseerd, blijkt ook uit het antwoord dat deze vooroordelen in stand worden gehouden door het gegeven dat oude bewoners een barrière ervaren om met de nieuwe bewoners in contact te treden. Bridging-initiatieven zouden theoretisch gezien barrières tussen verschillende groepen weg kunnen nemen; uit de praktijk blijkt echter dat het juist een tegenovergesteld effect sorteert. Gebleken is dat collectieve voorzieningen die spontaan contact faciliteren doorgaans effectiever zijn.

Interviewresultaten bewoner controle buurt

De geïnterviewde uit de controle groep was een mevrouw van 35 jaar uit de Van der Pekbuurt, Amsterdam Noord. De geïnterviewde is alleenwonend en woont 10 jaar in de buurt. In het dagelijks leven werkt zij als zelfstandig ondernemer in de creatieve sector. De Van der Pekbuurt is om twee redenen geselecteerd als controle buurt. Ten eerste is het aandeel sociale huur in de beschouwingsperiode met 3%-punt beperkt afgenomen. Ten tweede ligt de Van der Pekbuurt net als de experimentele Bloemenbuurt in de wijk Volewijk. Door een controlebuurt te selecteren die in dezelfde wijk ligt als de experimentele buurt wordt de invloed van externe factoren zoveel mogelijk beperkt. De ontwikkeling van het aandeel sociale huur in de buurt is te zien in figuur 23.

Figuur 23: Ontwikkeling aandeel sociale huur Van der Pekbuurt



Ook in dit gesprek stond het eerste deel van het interview in het teken van de buurt in algemene zin. Wanneer wordt gevraagd wat mevrouw leuk vindt aan de buurt, dan wordt daar het volgende over gezegd: *“Het is een enorm gemengde samenleving. Ondanks dat het grootste deel natuurlijk allemaal sociale huur is. Maar er woont echt van alles. Mijn ervaring is dat het toch heel erg leven en laten leven is. Toch is er heel veel sociale controle. Iedereen is overal altijd wel van op de hoogte.* Uit dit antwoord blijkt dat de Van der Pekbuurt mogelijk een ander type buurt is dan Floradorp. Uit cijfers blijkt ook dat Floradorp meer de kenmerken heeft van een autochtone volksbuurt, terwijl de Van der Pekbuurt een hoger aandeel buurtbewoners heeft met een niet westerse migratieachtergrond (CBS, 2022). In beide buurten wordt het sociale aspect als positief beoordeeld, echter op basis

van de interviews lijkt het erop dat de Van der Pekbuurt iets meer ruimte biedt voor een individuele leefstijl. Ondanks het feit dat beide buurten in één wijk liggen, is het van belang om te constateren dat elke buurt toch een eigen context meebrengt.

Wanneer in het gesprek wordt gesproken over buurttevredenheid, dan schetst mevrouw het volgende: *“Mijn deel is het nog honderd procent sociale huur, wat ik heel leuk vind, ja, maar dat brengt ook wel weer meer met zich mee, mensen hebben het huis niet gekocht, dus het zorgdragen voor de woning is toch anders denk ik.”* De geïnterviewde legt in dit antwoord een verband tussen de eigendomssituatie en het zorgdragen voor de woningen. Dit verband is in lijn met de veronderstelling dat verkoop leidt tot een hoger gemiddeld oordeel ten aanzien van buurttevredenheid. Vanuit de gentrificatietheorie kan dit gevolg van eigendomsverandering gekwalificeerd worden als fysieke opwaardering. Geconstateerd kan worden dat de geïnterviewde ervaart dat het substantiële aandeel sociale huur in de buurt de fysieke opwaardering van de buurt beperkt.

In het gesprek over de buurt werd ook gevraagd hoe de buurt zich in de beschouwingsperiode heeft ontwikkeld. Hierop gaf de geïnterviewde het volgende antwoord: *“Ik denk dat het grootste punt van vooruitgang toch zou zijn, de toename van jongerenwoningen, waarmee de samenstelling iets is veranderd. Ik denk dat daardoor wel een soort rust is gekomen.”* Dit antwoord is interessant omdat uit de behandelde praktijkliteratuur naar voren kwam dat woningcorporaties doorgaans verkoop als beleidsmiddel inzetten om concentratie van sociale problematiek te verminderen. Uit dit antwoord kan geconcludeerd worden dat ook verhuurbeleid voor dit doel ingezet kan worden. Oftewel, mogelijk is verkoop niet altijd het meest effectieve beleidsmiddel om een maatschappelijke ambitie op het gebied van menging te realiseren.

Het gesprek vervolgde met verdiepende vragen over de ontwikkeling van de buurt. De ontwikkeling werd als volgt toegelicht: *“De Van der Pekstraat is verbeterd. Het aanbod winkels is daar wel behoorlijk gegentrificeerd hoor. Het is wel meer gericht op, ja, witte mensen met geld.”* Het is opvallend dat er door mevrouw een proces van gentrificatie wordt ervaren, terwijl de sociaaleconomische samenstelling van de buurtbewoners niet substantieel is gewijzigd als gevolg van corporatieverkoop. Deze fysieke, zichtbare gevolgen van gentrificatie kunnen echter gerelateerd worden aan institutionele oorzaken van gentrificatie. De woningcorporatie die de winkelstraat exploiteert, gebruikt namelijk de branchering om kapitaalkrachtige bewoners van de naastgelegen nieuwbouwboulevard Overhoeks te bedienen (Belder, 2017). Deze indirecte vorm van gentrificatie die wordt gedreven vanuit nieuwbouw en voorzieningen, is in de theoretische behandeling in de vorm van *New-Build gentrification* aan de orde gekomen (Davidson, 2005). Geconcludeerd kan worden dat bewoners een gevoel van gentrificatie kunnen ervaren, terwijl de bewonerssamenstelling in de buurt niet of nauwelijks is veranderd.

Als wordt gevraagd of mevrouw zich thuis voelt in de buurt, dan wordt het volgende ter sprake gebracht: *“En als ik dan zeg van nou, ik ben echt tegen de verkoop, dan hebben ze door dat ik aan de goede kant sta. Die kapitaalkrachtige bewoners die zijn namelijk wel in staat om in samengevoegde woningen wooncarrière te maken, terwijl hier in de sociale huur, als je uit je huisje groeit, dan kan je niet weg. En dat wordt zeker door mensen die er al vijftig jaar wonen niet gewaardeerd.”* Het fenomeen dat de respondent hier ter sprake brengt wordt in de gentrificatietheorie als een vorm van fysieke verdringing beschreven. Een ruimere woning die voorheen beschikbaar was voor sociale huurders, wordt in de nieuwe situatie op de markt verkocht. Dit heeft als gevolg dat de betreffende buurt waar de ruimere woning staat niet of minder toegankelijk is voor gezinnen met een lager inkomen. Ondanks dat er geen sprake is van persoonlijk contact met nieuwe bewoners, lijkt deze vorm van gentrificatie wel een sociale tweedeling te veroorzaken. Wie niet tegen verkoop is, staat aan de verkeerde kant.

Pas in het laatste deel van het interview wordt het onderwerp verkoop actief ter sprake gebracht. Als wordt gevraagd wat mogelijk het sociale effect van de beperkte verkoop is geweest, dan zegt mevrouw daar het volgende over. *“Nou, ik weet dat iedereen daar heel blij mee is. Mensen vinden namelijk dat de buurt van de bewoners is en vinden het helemaal niet de bedoeling dat mensen dat komen weggokken. Mensen voelen zich dan niet welkom meer in hun eigen buurt. Ik denk echt dat daar gewoon achter zit, dat gevoel van rijke mensen hebben de wereld.”* Waar de geïnterviewde uit Floradorp sprak over dat er bepaalde dingen zijn ‘afgenomen’ geeft deze mevrouw aan dat er vooral angst heerst dat het thuis gevoel wordt ‘weggekocht’. Deze weerstand tegen hogere-

inkomensgroepen die de centrale delen van de stad heroveren, past binnen de revanchistische benadering van gentrificatie. Deze benadering zorgt ervoor dat buurtbewoners grote welvaartverschillen als negatief ervaren.

Wanneer dieper wordt ingegaan op de weerstand tegen verkoop, dan analyseert de geïnterviewde dat als volgt: *“Ja, dat gevoel van een beetje gezien en gehoord worden. Dat is, denk ik, eigenlijk wel het belangrijkste.”* Hieruit blijkt dat miskenning een grote rol speelt in de weerstand tegen verkoop. Net als in Floradorp is het niet het persoonlijk contact dat voor tweedeling zorgt, maar het gevoel dat alleen de wensen en problemen van kapitaalkrachtige bewoners gezien en gehoord worden. Dit gevoel wordt ook in de Van der Pekbuurt gevoeld door symbolen van gentrificatie. Alleen gaat het dan om winkelaanbod en samengevoegde woningen in plaats van picknicktafels en gitaarmuziek. Het feit dat beleidsmakers blind zijn voor dergelijke onbedoelde beleidseffecten, past in het ethnocentrische aspect van institutionele gentrificatie.

Resumé

In deze paragraaf zijn aanvullende en verdiepende inzichten gepresenteerd over het verband tussen corporatieverkoop en sociale samenhang. Dit heeft tot vier relevante conclusies geleid. In de eerste plaats zijn de interviewresultaten in lijn met het conceptueel model. Bewoners koppelen verkoop actief aan verbetering van de buurt en verslechtering van onderlinge contacten. Ten tweede wordt bevestigd dat context een grote rol speelt in het begrijpen van sociale buurtveranderingen. Daarbij gaat het niet alleen om aspecten op het buurtniveau, maar ook andere ruimtelijke niveaus zoals de wijk, de stad en de interactie tussen niveaus. Ten derde blijkt uit beide interviews dat symbolen van belang zijn in het ontstaan van segregerende effecten. Het lijkt erop dat groepen hierdoor van elkaar verwijderd kunnen raken, terwijl verschillende individuen tegelijkertijd prima met elkaar blijven omgaan. In de vierde en laatste plaats is het van belang om te constateren dat de collectieve ruimte een sleutelrol vervult als het gaat om verbindende en segregerende effecten. Onzorgvuldig beleid omtrent het gebruik van collectieve ruimte lijkt het gevoel van miskenning te bevestigen en het vooroordeel ten aanzien van de ander te versterken. Op basis van deze aanvullende kwalitatieve inzichten gaat de volgende paragraaf in op de beoordeling van het veronderstelde effect.

5.5. Resultaten expert meeting

Geconstateerd is dat sociale samenhang niet alleen een veelzijdig, maar ook een subjectief begrip is. Het oordeel of een sociale buurtverandering onwenselijk is, is sterk afhankelijk van de lens waarmee het wordt bekeken. Zo moet bij de beoordeling ook rekening worden gehouden met het gegeven dat er verschillende overwegingen zijn om het beleidsmiddel corporatieverkoop in te zetten. Daarom zijn voorgaande kwantitatieve en kwalitatieve resultaten vanuit verschillende perspectieven beoordeeld in een expert meeting. In deze paragraaf worden de relevante resultaten van de expert meeting behandeld. Een volledig overzicht van de expert meeting is te zien in bijlage 3.

In overeenstemming met de methodologie hebben vijf experts drie stappen doorlopen die bijdragen aan het beantwoorden van de laatste deelvragen. De eerste stap stond in het teken van *interpreteren* van de regressie- en interviewresultaten. In de tweede stap werden de experts gevraagd deze interpretatie te *projecteren* op het huidige verkoopbeleid. In de derde en laatste stap gingen de experts *reflecteren* wat voorgaande bevindingen betekenen voor de praktijkaspecten van corporatieverkoop. De resultaten van deze drie stappen worden in het vervolg van deze paragraaf achtereenvolgens gepresenteerd.

Interpreteren

In het eerste onderdeel van de expertmeeting werden regressie- en interviewresultaten gepresenteerd. Na de presentatie van de resultaten werden de experts verzocht drie vragen te beantwoorden: zie je een effect, is het een probleem, waarom wel of niet? De antwoorden van de experts waren als volgt:

Expert strategie: *“Wat ik lastig vind is wat je zwaarder moet wegen, buurttevredenheid of sociale samenhang? De crux is wel verbinding tussen die twee groepen. Dat hele lichte buurtcontact, daar geloof ik heel erg in, dat zou je moeten faciliteren op een of andere manier, en dan helpt het wel als die verandering niet te hard gaat. Dan kan je dat namelijk makkelijker organiseren. De buurt verandert, maar de wereld natuurlijk ook. Dat de programmering op een festival verandert, kan je niet alleen toeschrijven aan de buurtverandering, denk ik. Probleem? Niet per se, als je zorgt voor geleidelijkheid. Ik vind die symbolen wel opvallend, dat dat iets triggert. Terwijl wij hier*

vanuit onze bril er heel anders naar kijken. Wat mij ook interesseert, we gaan straks meer middenhuur doen, dan is toch de reflex, we pakken Excel erbij, en pakken de top tien complexen met de meeste huurpotentie. Nee, je moet dan toch eerst die buurt kennen. Het is fijnmazig, waarbij belang van buurtbewoners ook een rol speelt.” Deze expert gaat niet expliciet in op het signaleren van effect, maar is al een stap verder door de vraag te stellen welk van de effecten zwaarder gewogen moet worden. Verder stelt deze expert dat sociale veranderingen in een buurt niet te hard moeten gaan, omdat spontane ontmoetingen dan moeilijker te faciliteren zijn. Hieruit kan geconcludeerd worden dat intense verandering als problematisch gezien wordt. Verder valt op dat in deze reactie de relatie met middenhuur wordt gemaakt. Vanuit de gentrificatietheorie is dit te verklaren, omdat deze theorie immers is gebaseerd op de instroom van middenklassen in centrale delen van de stad.

Expert vastgoed: *“Mijn conclusie is, wat je doet met je vastgoed heeft een sociaal effect. Belangrijk voor ons om dat te beseffen. Je hebt het begrip vastgoed en iemands thuis. Dat is wel een verschil in benadering. Verkoop in Floradorp is tien jaar geleden waarschijnlijk een Excel-aangelegenheid geweest en dus met onvoldoende kennis van de buurtbewoners gedaan. Dus het besef dat wat we doen effect heeft, is een belangrijk gegeven. Aan de ene kant logisch, maar kennelijk belangrijk om dat tegen elkaar te blijven zeggen. En als we rekening houden met effecten, dan moeten we ook beseffen dat wij als beleidsmakers wellicht ook een van de kanten vertegenwoordigen. Aan de andere kant oude verbanden verdwijnen en nieuwe ontstaan niet zomaar, dat is van alle tijden. Het punt dat ik hier uit haal is, de buurt verbetert misschien, maar voor het individu verbetert het niet. Ik denk dat dat we daar misschien wel eens te snel overheen stappen.”* In dit antwoord wordt expliciet geconstateerd dat er sprake is van een effect. In de duiding van het probleem legt deze expert een verband met de institutionele oorzaken van gentrificatie, in het bijzonder met het aspect dat beleidsmakers gegeven hun sociaal-culturele profiel bepaalde sociale effecten soms niet kunnen overzien. Daarnaast vraagt deze expert aandacht voor het onderscheid tussen individuele en collectieve gevolgen, hetgeen te herleiden is naar het theoretisch kader van dit onderzoek.

Expert bewoners: *“Ik denk op basis van de cijfers en de interviews dat er zeker een effect is. Ik herken de zekere terughoudendheid ten aanzien van nieuwe bewoners. De buurman is dan vaak wel ok, maar het probleem zit bij de anderen. En dat mensen reageren op symbolen, voorzieningen en signalen die verder van hen afstaan. Want zodra het directe contact er is, dan valt het eigenlijk wel mee. Het hoeft op zich geen probleem te zijn, als je maar ook faciliteert om met elkaar in contact te komen en erop let dat een buurt niet een soort doorstroombuurt wordt. Zodra mensen er maar even wonen, dan gaat volgens mij echt wel de sociale samenhang omlaag. Wat betreft symbolen werkt het twee kanten op, als oude bewoners met een kratje bier in de voortuin zitten, voor hen zijn dat weer symbolen.”* Ook in dit antwoord wordt geconcludeerd dat intense verkoop tot sociale effecten heeft geleid. Wat opvalt in de beschrijving van het probleem is dat er een verband wordt gelegd met de woonduur van nieuwe bewoners; het begrip *place attachment* is ook in de operationalisering van sociale samenhang aan de orde gekomen als verbindende factor.

Expert afspraken: *“Ik denk dat er zeker een effect is. Ik vraag mij nog wel af of je dit ook hebt in de huur. Omdat daar misschien ook vergelijkbare doelgroepen binnenstromen, met andere leefstijlen. Ja ik denk dat er een effect is, maar ik denk dat je dit effect ook in de huur kan zien. Waarschijnlijk speelt leeftijd ook een grote rol, op een geven moment doen ouderen niet meer mee met activiteiten van de meer jongere huishoudens. Is het een probleem? Er ontstaat een nieuwe orde in de buurt waarbij de nieuwe en de oude bewoners zich tot elkaar moeten verhouden.* Wat opvalt aan dit antwoord is dat deze expert een effect waarneemt, maar twijfelt aan de relatie met corporatieverkoop. Dit antwoord is echter niet in lijn met de kwantitatieve onderzoeksresultaten. Juist in de controle groep, waar de woningen bij leegkomst weer verhuurd werden, werd een sterkere sociale samenhang waargenomen ten opzichte van de experimentele groep die aan intense verkoop was onderworpen. Ook kopelden de geïnterviewden in het kwalitatieve onderzoek vermindering of bedreiging van sociale samenhang actief aan verkoop. Daarmee is niet gezegd dat wederverhuur geen sociale verandering teweeg kan brengen, maar het is alleen niet te verklaren vanuit de gentrificatietheorie die de basis vormt voor dit onderzoek.

Expert onderzoek: *“Ik vind het wel een effect hebben als je kijkt naar de data, een behoorlijk verschil tussen die twee groepen. Ik denk ook dat de context heel belangrijk is. Dus niet alleen naar verkoop kijken, maar ook hoe en waar je dat doet. Is het een probleem? Lastig, want je ziet aan de ene kant dat de buurttevredenheid onder sociale*

huurders stijgt. Wat weegt dan zwaarder? Sociale samenhang of buurtvredeheid? Uit andere onderzoeken blijkt dat een heel hoog percentage sociale huur niet per se gunstig is voor een buurt, dus zou je het per buurt moeten afwegen of het een probleem kan vormen ja of nee.” Deze expert constateert duidelijk een effect tussen de controle en de experimentele groep. Net als de expert strategie vraagt deze expert onderzoek zich af welk effect van corporatieverkoop zwaarder weegt in de beoordeling van het probleem. Deze vraag wordt deels door de expert zelf al beantwoord, gegeven de stelling dat dit sterk afhankelijk is van het buurtprofiel.

Projecteren

Voorgaande interpretaties van effecten zijn gebaseerd op de beschouwingsperiode 2011-2020. In het tweede deel van expert meeting is aan de groep experts gevraagd deze interpretaties te projecteren op het huidige verkoopbeleid van de Amsterdamse corporaties. Voor dit onderdeel van de expertmeeting is dan ook het effect van het gezamenlijke verkoopbeleid in de periode 2021-2030 letterlijk in kaart gebracht. Aan de hand van GIS-analyses is duidelijk gemaakt wat het huidige aandeel sociale huur per buurt is en wat het aandeel sociale huur per buurt wordt als de potentiële verkoopvoorraad daadwerkelijk wordt verkocht. Deze kaart is te zien in bijlage 4. Hierbij moet worden benadrukt dat het om potentiële verkoopintensiteit gaat, omdat ook uit de praktijkanalyse is gebleken dat interne overwegingen in combinatie met gemeentelijke afspraken het werkelijk aantal verkopen kan beïnvloeden. Bijlage 4 is overigens als vertrouwelijke bijlage opgenomen omdat de gezamenlijke corporaties hebben afgesproken dat data aangaande voorgenomen verkoopbeleid geen openbare informatie betreft.

Bijlage 4 laat zien wat het huidige aandeel sociale huur is in een buurt, hoeveel procentpunt daarvan bestemd is voor verkoop en welke afname dit in 10 jaar veroorzaakt gegeven een gemiddelde mutatiegraad van 4,3%. Hiermee is operationalisering van verkoopintensiteit gelijk aan die van de historische data-analyse. Hieruit blijkt dat het huidige verkoopbeleid (indien niet beperkt vanuit overwegingen en kaders) in een aantal buurten leidt tot intense sociaal economische veranderingen. Deze buurten zijn in het kader van dit onderzoek niet allemaal even relevant, daarom wordt de mate van relevantie in bijlage 4 uitgedrukt via het aantal sterren. In sommige van *origine gemengde buurten** wordt weliswaar intensieve verkoop verwacht, maar verkoop leidt in deze gevallen niet tot vermindering van een homogene samenstelling van de buurt en is daarom minder relevant voor dit onderzoek. In de gemengde *ex-sociale huurbuurten*** ligt dat genuanceerder. Ondanks het feit dat het huidige verkoopbeleid niet een homogene ‘sociale’ bewonerssamenstelling beïnvloedt, betreft het een voortzetting van eerder ingezet gentrificatieproces. Gegeven de probleemstelling van dit onderzoek ook minder relevant. Enkele *sociale huurbuurten**** zijn in het kader van de probleemstelling wel relevant; ze beschikken momenteel nog over een hoog aandeel sociale huur en er wordt een hoge verkoopintensiteit verwacht.

Omdat context een grote rol speelt in het analyseren van gentrificatieprocessen, hebben de experts tijdens dit onderdeel van de expert meeting aanvullende informatie ontvangen over de *sociale huurbuurten* waar mogelijk intense verkoop plaatsvindt. Hiervoor is gebruik gemaakt van krantenartikelen die de betreffende buurten typeren (Lenselink, 2016; Boomen, 2016). Zo werd duidelijk dat deze buurten uiteenlopende woonmilieus betreffen; sommigen zijn naar hun aard vooral rustige *woonbuurten* waar corporatieverkoop de sociale samenhang niet lijkt te beïnvloeden en anderen zijn meer dynamische *volksbuurten* waar bewoners zich juist verzetten tegen het verkoopbeleid. Daarnaast bleek uit de aanvullende informatie dat de sociale voorraad in bezit is bij meerdere woningcorporaties, hetgeen duidt op mogelijke *cumulatieve effecten* van gezamenlijk verkoopbeleid. Na de presentatie van deze informatie over intensiteit en context werden de experts verzocht drie vragen te beantwoorden: verwacht je een effect, is het een probleem, waarom wel of niet? De antwoorden van de experts waren als volgt:

Expert strategie: *“Ik heb niet direct een antwoord, eerder een vraag. Op welke manier neem je de context mee in je beleidskeuzen? Ja, dat moet je natuurlijk veel zwaarder meewegen, maar daar zit ook een schaduwkant aan. Luister je dan niet te veel naar de huurders die in staat zijn om zich te mobiliseren en die dingen geregeld krijgen? Wat doe je met de groep die zich niet kan mobiliseren en die misschien ook problemen hebben? Daarvoor moet je de buurt toch echt kennen om dat goed te begrijpen.”* Net als in het eerste deel gaat deze expert niet expliciet in op het effect, maar besteedt vooral aandacht aan het beheersen van eventuele effecten. Hierbij benadrukt de expert dat het van belang is om alle bewonersperspectieven te betrekken in het verkoopbeleid. Dit sluit aan bij

de theoretische consensus dat lokale context een grote rol speelt in het begrijpen van sociale buurtveranderingen.

Expert vastgoed: *"Ik vind de cijfers wel schrikken, hoe hard het aandeel sociale huur soms teruggaat. Ik denk ook, wat is het vertrekpunt in zo'n buurt en zou je dat dus niet moeten meenemen? Ik denk gelijk ook, laten we het probleem, doel en het middel ook beter benoemen. Ook om die drie zaken bij elkaar te brengen. Stel, verkoop is een middel om geld te genereren, dan kan je dat misschien beter doen in een buurt waar het de sociale samenhang niet beïnvloedt dan in een buurt waar dat wel het geval is."* Wat opvalt in deze reactie is de koppeling tussen intense verkoop en de eerder besproken praktijkoverwegingen om te verkopen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het aspect *effect van verkoopintensiteit* onderdeel zou moeten zijn van het samenspel van financiële, portefeuille en maatschappelijke overwegingen voor verkoop.

Expert bewoners: *"Grappig dat het voorbeeld van een van de 'woonbuurten' voorbij kwam. Ik heb daar namelijk voorheen als sociaal werker gewerkt en er waren met name ouderen die de verkoop wel een probleem vonden. Misschien zijn deze inmiddels vertrokken, waardoor het geen probleem meer is. Ik denk dat het wel uitmaakt wie je het vraagt, waarschijnlijk staan ouderen kritischer tegenover verkoop dan jongeren die bijvoorbeeld het wel leuk vinden dat de winkels veranderen."* Dit antwoord sluit erg aan op het antwoord van de expert strategie. Ook hier wordt benadrukt dat het belangrijk is om een goed beeld van de buurt te hebben alvorens gesteld kan worden of intense verkoop onwenselijke effecten heeft.

Expert afspraken: *"Ik verwacht zeker een effect. Nieuwe instroom heeft namelijk altijd effect, maar je moet het meer als sturingsmiddel gaan zien. Ik welke buurten wil ik welk effect sorteren? Die context moet je dus echt meenemen in je beleidskeuzen, dat is wel wat ik hier leer. Is het een probleem? Dat kan het zijn. Het is dus maar net hoe je ermee omgaat. Ik denk wel dat het heel onwenselijk is als we straks buurten hebben, waar helemaal geen sociale huur meer is. Deze inzichten over impact op buurten zouden wat mij betreft wel mee moeten in de volgende ronde van prestatieafspraken.* In deze reactie wordt expliciet de verwachting uitgesproken dat het huidige verkoopbeleid een sociaal effect zal sorteren. Het bijzondere aan dit antwoord is dat deze expert het effect beschouwt als een actief sturingsmiddel. Ondanks dit verschil in nuance ten opzichte van de expert vastgoed, kan ook geconstateerd worden dat deze expert stelt dat het *effect van verkoopintensiteit* onderdeel zou moeten zijn van de verkoopoverwegingen. Verder valt op dat deze expert niet alleen een koppeling maakt met de interne overwegingen die de mate van verkoop bepalen, er wordt ook gesteld dat intensiteit van veranderingen een rol zou moeten spelen bij de gemeentelijke prestatieafspraken.

Expert onderzoek: *"Wat ik interessant vind is dat in een 'woonbuurt' buurttevredenheid kennelijk minder afhankelijk is van sociale cohesie. Misschien is het effect in de buurten waar sociale cohesie wel sterk aanwezig is, daarom wel groter dan een half punt. Dus je moet kijken of sociale samenhang tot de essentie behoort van de betreffende buurt. Is het een hele sociale wijk of meer een woonwijk? Dat is interessant. Als je dat mee zou nemen dan zou je misschien niet een half punt verschil zien, maar een heel punt."* Net als de andere experts wordt in deze reactie het belang van het vertrekpunt aangehaald, maar deze expert koppelt deze context aan de mate waarin effecten worden gemeten. Uit deze reactie kan geconcludeerd worden dat ook het buurtprofiel mogelijk een relevante factor is voor het statistisch verklaren van sociale effecten.

Reflecteren

In de eerste twee delen hebben de experts een oordeel gevormd ten aanzien van sociale effecten. In het derde en laatste deel is onderzocht wat dit oordeel betekent voor de praktijkaspecten van corporatieverkoop. Ter voorbereiding op dit onderdeel zijn de acht praktijkaspecten die voortkomen uit de literatuur bijeen gebracht. In de expert meeting werd aan de meest relevante expert gevraagd wat zijn of haar beoordeling betekent voor het betreffende aspect van corporatieverkoop. De overige experts kregen vervolgens de gelegenheid om hier op te reageren. De koppeling van experts met de acht aspecten is te zien in figuur 24. De antwoorden van de experts zijn daaronder weergegeven.

Figuur 24: koppeling experts met praktijkaspecten corporatieverkoop

Praktijkaspecten corporatieverkoop	Expert strategie	Expert vastgoed	Expert bewoners	Expert afspraken
Verkoopwijze Uitponden versus complexgewijs		x		
Verkoopafspraken Aantal in periode in relatie tot minimum aandeel sociaal in een gebied				x
Verkoopreputatie Publieke opinie ten aanzien van verkoop			x	
Verkoop vanuit financiële overwegingen Continuïteit				x
Verkoop vanuit portefeuilleoverweging Efficiëntie		x		
Verkoop vanuit maatschappelijke overwegingen Effectiviteit	x			
Verkoopbeheer Inzet bonding, bridging en of collectieve ruimte			x	
Verkoop substituu Middenhuur	x			

Expert vastgoed over de impact van zijn beoordeling op verkoopwijze, oftewel uitponden versus complexgewijs verkopen: *“Als het gaat om genereren van financiële middelen zou je wellicht eerder kiezen voor complexgewijs verkopen aan een andere corporatie. Omdat je het zo duurzaam voor de sociale huur behoudt. Complexgewijs verkoop aan de markt zou ik daarom niet zo snel doen.”* Geconstateerd kan worden dat beoordeling van effecten de verkoopwijze kan beïnvloeden. In buurten waar intensief uitponden de sociale samenhang beïnvloedt, zou complexgewijs verkoop een alternatief kunnen vormen voor het genereren van financiële middelen.

Expert afspraken over de impact van zijn beoordeling op verkoopafspraken met gemeente en huurdersvertegenwoordiging: *“Ik denk dat we meer aandacht moeten hebben voor het effect van het beleidsmiddel op buurten. Waarbij ik het ook wel van belang vind dat elke wijk ook wel z'n sociale huur behoudt in verband met spreiding kwetsbare huurders over de stad. Aanvulling expert strategie: “Als je in tijden waarin de verhuurdersheffing wordt afgeschaft niet het maatschappelijk effect centraal stelt, maar alleen verkopen om het verkopen, dan is je verhaal onhoudbaar. Ook omdat de publieke opinie wel verandert.”* In feite suggereert deze expert dat er een extra dimensie aan de verkoopafspraken toegevoegd moet worden. Niet alleen sturen op het minimum aandeel in het gebied, maar ook op de mogelijke impact van sociale dynamiek.

Expert bewoners over de impact van haar beoordeling op verkoopreputatie: *“In aanpak Noord komt er een soort woonconferentie waarbij we samen met bewoners gaan kijken, waar willen we nou eigenlijk naar toe met elkaar? Waarbij ik mij kan voorstellen, dat wanneer je dit gesprek ook met deze bewoners zou voeren, het de opinie ten aanzien van verkoop kan beïnvloeden.”* In andere woorden, door bewoners te betrekken in het voorkomen van onwenselijke buurteffecten zou de reputatie van het beleidsmiddel verkoop verbeterd kunnen worden.

Expert afspraken over de impact van zijn beoordeling op verkoop vanuit financiële overwegingen: *“Het is soms onvermijdelijk, maar het ligt inderdaad heel gevoelig. Daarom moet je heel bewust inzetten en met een heel goed verhaal komen. Verkopen om het verkopen, daar kom je niet mee weg mede gezien deze onderzoeksresultaten. Aanvulling expert strategie: Wij krijgen natuurlijk vaker deze vraag, maar als wij stoppen met verkopen dan kunnen wij ook geen nieuwe woningen bouwen.”* Op basis van de onderzoeksresultaten concludeert deze expert dat verkoop vanuit financiële overwegingen ook vanuit maatschappelijke overwegingen verantwoord moet zijn. Waarbij het effect van intensiteit onderdeel is van de maatschappelijke overweging.

Expert vastgoed over de impact van zijn beoordeling op verkoop vanuit portefeuilleoverwegingen: *“Hier toch ook meer een afweging op buurtniveau. Mocht je verkopen omdat woningen minder efficiënt te exploiteren zijn. Worden er bijvoorbeeld ook weer nieuwe woningen in of nabij de buurt toegevoegd?”* In de duiding van deze expert wordt gesteld dat het schaalniveau van de buurt een plek moet hebben in de portefeuillesturing. Dit is een interessante aanvulling op de praktijkanalyse, omdat daar niet uit bleek dat nieuwbouwplannen op een dergelijk

lokaal schaalniveau in de verkoopoverweging wordt betrokken. Kortom, ook hier wordt aandacht gevraagd voor het op buurniveau verantwoord worden van mogelijke effecten.

Expert strategie over de impact van zijn beoordeling op verkoop vanuit maatschappelijke overwegingen: *“Het is al eerder gezegd. Je moet het maatschappelijk belang voorop stellen en dan ook monitoren en leren. Duidelijk maken waar ga of wil je verschil maken en wat is dat dan? En dat dan volgen, dat zou mijn advies zijn.”* Het pleidooi om het maatschappelijk belang centraal te stellen is al eerder genoemd, deze expert voegt er echter aan toe dat beoogde effecten ook gemonitord moeten worden.

Expert bewoners over de impact van haar beoordeling op verkoopgevolgen beheren: *“Ik denk dat je oude en nieuwe bewoners op de juiste manier moet faciliteren om elkaar te ontmoeten. Want op het moment dat er spontane ontmoeting is, dan valt het allemaal mee. Daar ligt een taak voor ons en de gemeente.”* Ondanks uit het antwoord niet expliciet blijkt wat met de *juiste manier* bedoeld wordt, wordt wel duidelijk dat het om spontane ontmoeting gaat. Uit de literatuur is echter gebleken dat goed geprogrammeerde collectieve ruimten het meest waardevol zijn als het gaat om faciliteren van spontane ontmoeting.

Expert strategie over de impact van zijn beoordeling op verkoopsubstituut middenhuur: *“Het beïnvloedt zeker het gebruik van het beleidsmiddel, we hadden wel al een beetje het beeld van je moet het inzetten op de plekken waar het nodig is. Dus niet alleen vanuit Excel werken. Daar zullen we met nog meer overtuiging opletten.”* Interessante constatering dat deze expert de beoordeling van verkoopeffecten koppelt aan het beleidsmiddel middenhuur. Daaruit blijkt dat dit beleidsmiddel mogelijk ook vergelijkbare onwenselijke sociale effecten sorteert. Oftewel, middenhuur lijkt vanuit maatschappelijke overwegingen niet een risicoloos substituut voor verkoop te zijn.

Resumé

In deze paragraaf is de beoordeling van de experts gepresenteerd. Hier zijn drie conclusies uitgekomen die relevant zijn voor het beantwoorden van de laatste drie deelvragen. In de eerste plaats constateren de experts dat het historische verkoopbeleid tot vermindering van sociale samenhang heeft geleid. Over het algemeen wordt dit door de experts als een probleem beschouwd, waarbij wel de vraag wordt gesteld welk belang zwaarder weegt. Behoud van sociale samenhang of verbeteren van de buurt? De argumenten van de experts zijn doorgaans te herleiden naar de behandelende literatuur. Ten tweede kan geconstateerd worden dat ook het huidige verkoopbeleid mogelijk tot vermindering van sociale samenhang leidt. Experts geven daarbij aan dat het buurtprofiel en de bedoeling van corporaties een grote rol spelen in de beoordeling of verkoopeffecten problematisch zijn. In de derde en laatste plaats zien de experts verschillende mogelijkheden om potentiële onwenselijke effecten te voorkomen. Deze mogelijkheden hebben betrekking op acht praktijkaspecten van corporatieverkoop zoals beschreven in de literatuur. Met de toevoeging van deze laatste onderzoeksresultaten kan in de volgende paragraaf de eindbalans opgemaakt worden ten aanzien van de empirische analyse.

5.6. Conclusie

In dit hoofdstuk is het verband tussen corporatieverkoop en sociale samenhang geanalyseerd. Via een combinatie van kwantitatieve en kwalitatieve methoden zijn resultaten verzameld voor het beantwoorden van de laatste drie deelvragen. Zo is uit de *meervoudige regressieanalyse* gebleken dat intense corporatieverkoop significant negatief samenhangt met drie van de vier aspecten van sociale samenhang. De gevonden significante effecten zijn in lijn met het conceptueel model dat de basis vormde voor de regressieanalyses. Uit de aanvullende *topic interviews* is gebleken dat buurtbewoners vermindering of bedreiging van sociale samenhang actief koppelen aan corporatieverkoop. Daarnaast is gesignaleerd dat lokale context en symbolen in de collectieve ruimte bepalende factoren zijn voor het ontstaan van segregerende effecten. In de *expert meeting* zijn voorgaande resultaten vanuit verschillende perspectieven beoordeeld en verbonden met de huidige verkooppraktijk. Met deze duiding van oorzaken en effecten kunnen de laatste drie deelvragen beantwoord worden.

In hoeverre heeft het historische verkoopbeleid tot vermindering van sociale samenhang geleid? De kwantitatieve analyses laten significante effecten zien wat betreft drie van de vier aspecten van sociale samenhang. De resultaten van de aanvullende kwalitatieve analyses lijken het negatieve verband tussen corporatieverkoop en sociale samenhang in deze historische beschouwingsperiode te bevestigen.

In hoeverre leidt het huidige verkoopbeleid tot vermindering van sociale samenhang? Uit de beschrijvende statistiek blijkt dat het gezamenlijke verkoopbeleid mogelijk leidt tot intense verkoop in een aantal Amsterdamse buurten. Er is geconcludeerd dat het buurtprofiel uiteindelijk bepalend is voor de mate waarin dit de sociale samenhang beïnvloedt. Daarnaast zou het verkoopsstituut middenhuur een andere geografie van vergelijkbare sociale effecten kunnen sorteren.

Wat kunnen de corporaties doen om onwenselijke effecten te voorkomen? Gebleken is dat de kwalificatie onwenselijk afhankelijk is van de bedoeling van de woningcorporaties. Duidelijk is wel dat sociale buurteffecten een belangrijk onderdeel zouden moeten vormen van de bestaande overwegingen die de mate en geografie van verkoop bepalen. Verder is geconstateerd dat dynamiek-analyses, kennis over buurten en aandacht voor collectieve ruimten onwenselijke sociale effecten kunnen voorkomen.

Voorgaande opbrengst van de empirische analyse is toegevoegd aan het overzicht waarin de samenhang van dit onderzoek wordt verantwoord. Deze is te zien op de volgende pagina in figuur 25. Op basis van dit totaaloverzicht volgt in het volgende hoofdstuk de conclusie, reflectie en aanbevelingen ten aanzien van de centrale onderzoeksvraag.

Figuur 25: verantwoording onderzoeksresultaten

	Corporatieverkoop	Sociale samenhang
Theorie Deelvraag 1	<p>Institutionele & productie verklaringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>...where the two sets of values diverged...a value gap could open up, thereby creating the possibility of a profitable transfer of a residential property from a one tenure to another</i> (Hamnett & Randolph, 1986). - <i>The third wave of gentrification is characterized by interventionist governments working with the private sector to facilitate gentrification: quite a shift from the position of passive support</i> (Shaw, 2005). 	<p>Segregerende & verbindende effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>The poor and working class are all too easily defined as "uncivil", on the wrong side of a heroic dividing line...as such, the frontier ideology justifies monstrous incivility in the heart of the city</i> (Smith N. , 1996). - <i>The city is the place of our meeting with the other... gentrification is a liberating experience for both gentrifiers and those who come into contact with them</i> (Caulfield, 1994).
Praktijk Deelvraag 2	<p>Dimensies verklaringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Verkoopintensiteit</i>: financiële, portefeuille en maatschappelijke overwegingen leiden tot een aantal verkopen in een periode binnen gemeentelijke kaders zoals de huidige beleidsfocus op behoud van een minimaal aandeel sociale huur in een gebied. - <i>Periode en geografie verkoopintensiteit</i>: 2002-2010 derde gentrificatiegolf in de vooroorlogse arbeiderswijken ten zuiden van het IJ. 2011-heden vierde gentrificatiegolf nabij noordelijke IJ-oeveren en naoorlogse buurten. 	<p>Dimensies effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Cultuur & waarden</i>: betrokkenheid bij gemeenschappelijke doelen en instituties. - <i>Orde & controle</i>: beleefde omgangsvormen, stabiele relaties, sociale controle en tolerantie. - <i>Solidariteit & gelijkheid</i>: beperkte welvaartverschillen, maatschappelijk bewustzijn en hulpverlening. - <i>Netwerken & interactie</i>: hoge mate van sterke en/of zwakke contacten. - <i>Gebondenheid & identiteit</i>: waardering voor lokale functies, activiteiten en fysieke kenmerken.
Data	<p>Bronnen verklaringen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>BBGA</i>: verkoopintensiteit pre-gentrificatiebuurten in beschouwingsperiode 2011-2020. - <i>AWFC</i>: geprognosticeerde verkoopintensiteit pre-gentrificatiebuurten in beschouwingsperiode 2021-2030. 	<p>Bronnen effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>HIRA</i>: oordeel op vier aspecten van sociale samenhang door 1022 sociale huurders uit Amsterdam. - <i>Topic interviews</i>: oordeel op vijf dimensies van sociale samenhang door vertegenwoordiging van controle en experimentele groep.
Analyse Deelvraag 3-5	<p>Regressieanalyse</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verondersteld verband corporatieverkoop en sociale samenhang toetsen. - Analyse ten aanzien van beschouwingsperiode 2011-2020 - <i>Intense corporatieverkoop heeft significant negatief effect op 3/4 aspecten van sociale samenhang.</i> <p>Topic interviews</p> <ul style="list-style-type: none"> - Regressie uitkomsten controleren, verdiepen en verrijken. - Aanvullende analyse ten aanzien van beschouwingsperiode 2011-2020 - <i>Buurtbewoners koppelen vermindering of bedreiging van sociale samenhang actief aan corporatieverkoop. Het buurtprofiel en gebruik van de collectieve ruimte blijken bepalende factoren voor de mate waarin segregerende effecten worden ervaren.</i> <p>Expert meeting</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voorgaande resultaten beoordelen en verbinden met huidige praktijk. - Analyse ten aanzien van beschouwingsperiode 2021-2030 - <i>Sociale buurteffecten zouden onderdeel moeten zijn van de bestaande overwegingen die de mate en geografie van corporatieverkoop bepalen. Dynamiek-analyses, kennis over buurten en aandacht voor collectieve ruimten kunnen segregerende effecten voorkomen.</i> 	

6. Conclusie, reflectie en aanbeveling

6.1. Inleiding

In hoeverre leidt het huidige verkoopbeleid van de verenigde Amsterdamse corporaties tot vermindering van het gevoel van sociale samenhang onder sociale huurders en wat kunnen de corporaties doen om onwenselijke effecten te voorkomen? In dit hoofdstuk volgt de eindconclusie ten aanzien van deze centrale onderzoeksvraag. Het hoofdstuk start met een observatie van de resultaten in paragraaf 6.2. Daarna volgt een interpretatie van de resultaten in paragraaf 6.3. De aanbevelingen die volgen uit dit onderzoek zijn te vinden in paragraaf 6.4.

6.2. Conclusie

Het effect van corporatieverkoop op sociale samenhang is te verklaren vanuit de gentrificatietheorie. Ondanks dat deze theorie beschrijft dat sociale buurtveranderingen afhankelijk zijn van lokale context, gaat gentrificatie uit van een universeel palet aan oorzaken en gevolgen. Zo is het beleidsmiddel verkoop sterk verbonden aan productie en institutie gerelateerde verklaringen. Aan de andere kant past afbreuk van een bestaande gemeenschappelijke cultuur en structuur binnen de sociale gevolgen van het gentrificatiespectrum. Daarnaast blijkt uit de theorie dat publiek, private samenwerkingen die streven naar een gemengde steden wereldwijd gezien niet op zichzelf staan. Geconcludeerd kan worden dat de Amsterdamse casus zich verhoudt tot mondiale sociale en economische ontwikkelingen via een *Third wave of gentrification*.

De mate van Amsterdamse gentrificatie is afhankelijk van verschillende praktijkaspecten. Zo wordt de mate van corporatieverkoop bepaald vanuit het streven naar continuïteit, efficiëntie en effectiviteit in de bedrijfsvoering. Gemeentelijke kaders beperken het aantal, maar beïnvloeden vooral de geografie van verkoop. Dit maakt dat er in sociale huurbuurten intensiever wordt verkocht, dan in de meer gemengde buurten. Tegelijkertijd stuurt de gemeente Amsterdam via beleidsinterventies expliciet en impliciet op verbinding binnen groepen en overbrugging tussen groepen. Uit de praktijkliteratuur blijkt echter dat zorgvuldig geprogrammeerde publieke ruimtes doorgaans effectiever zijn in het versterken van sociale samenhang. Corporatieverkoop en sociale samenhang komen in Amsterdam in vier gentrificatiegolven samen met elk een unieke politieke, institutionele context. Wat betreft de laatste golf (2011-2020) is recent via een grootschalig bewonersonderzoek waardevolle microdata verzameld.

Zo laten regressieanalyses ten aanzien van de beschouwingsperiode 2011-2020 zien dat intense corporatieverkoop een significant negatief effect heeft op drie van de vier aspecten van sociale samenhang. Daarnaast blijkt uit het meervoudige model dat intense corporatieverkoop juist een significant positief effect heeft op buurtvrede. Deze kwantitatieve resultaten onderschrijven de veronderstelling dat verkoop misschien goed is voor de buurt, maar niet per se goed is voor de sociale samenhang onder buurtbewoners. Aanvullende kwalitatieve onderzoeken onder relevante bewoners en professionals onderschrijven deze conclusie, maar bieden ook nieuwe inzichten. Zo blijkt dat ook het type woonmilieu bepalend is voor het ontstaan van zogenaamde 'sociale schokken'. Naar verwachting zijn levendige volksbuurten vatbaarder voor afbreuk van sociale samenhang dan rustige woonwijken.

Unieke GIS-analyses laten zien in welke Amsterdamse buurten gedurende de periode 2021-2030 deze sociale schokken kunnen plaatsvinden. Geconstateerd is dat deze buurten uiteenlopende woonmilieus betreffen en verkoop daarom niet zondermeer 'onwenselijke effecten' sorteert. Desondanks zijn de professionals het er over eens dat de samenwerkende corporaties dynamiek analyses moeten meenemen bij het bepalen van de mate en geografie van verkoop. Dit mede omdat is gebleken dat het verkoopbeleid van de afzonderlijke corporaties onbewust tot 'cumulatieve buurteffecten' kan leiden. Wanneer de dynamiek analyses worden aangevuld met kennis over buurten en collectieve ruimten, dan zijn de Amsterdamse corporaties beter in staat om sociale schokken in de toekomst te voorkomen.

6.3. Reflectie

Methodologisch

Wat betreft de validiteit en betrouwbaarheid van de hiervoor gepresenteerde resultaten is het volgende op te merken. Vanwege de beperkte tijd voor het empirisch onderzoek is besloten om de regressieanalyse te modelleren aan de hand van een verklarende dummy-variabele, oftewel intense of beperkte verkoop. Via een ordinaal logistisch regressiemodel zou ook nog duidelijk gemaakt worden bij welke intensiteit sociale effecten optreden. Daarnaast is voorafgaand aan het empirisch onderzoek een aantal keuzen gemaakt ten aanzien van het operationaliseren van de begrippen sociale samenhang, verkoopintensiteit en sociale huurbuurten. Hoewel de operationalisering is onderbouwd vanuit de literatuur, zou een andere interpretatie tot andere uitkomsten kunnen leiden. Verder bleek tijdens het verloop van dit onderzoek dat het *type woonmilieu* en het aspect *solidariteit & gelijkheid* relevante variabelen zijn om aan het meervoudige regressiemodel toe te voegen. Het toevoegen van deze variabelen was gegeven de beschikbare tijd helaas niet haalbaar; dit zou namelijk aanvullend literatuur- en dataonderzoek vergen.

Ook het kwalitatieve onderzoek kent een aantal aandachtspunten. De eerste heeft betrekking op de topic interviews. Ondanks dat de twee interviews verdiepende en aanvullende inzichten opleverden over sociale samenhang en buurttevredenheid, is het aantal te beperkt voor het toetsen van de kwantitatieve resultaten. Dit had opgelost kunnen worden door bijvoorbeeld met focusgroepen te werken. Juist vanwege het sociale aspect van het onderzoeksonderwerp vormt deze methode een passend alternatief. Representativiteit is ook een punt van aandacht bij de uitgevoerde expert meeting. Wanneer er vertegenwoordigers van meerdere woningcorporaties bij de expert meeting betrokken waren, ontstond er wellicht een rijker beeld van de impact van corporatieverkoop op sociale samenhang. Gezien de beschikbare tijd was het helaas niet mogelijk om een groter aantal buurtbewoners of woningcorporaties bij het kwalitatieve onderzoek te betrekken.

Naast voorgaande aandachtspunten omtrent de gehanteerde methoden, zijn er ook aanbevelingen voor vervolgonderzoek. Wanneer het grootschalige HIRA bewonersonderzoek een aantal jaar loopt, wordt het namelijk mogelijk om naast crosssectionele ook aanvullende longitudinale analyses uit te voeren. Deze waardevolle longitudinale analyses kunnen ook uitgevoerd worden wanneer de gemeente Amsterdam in hun tijdreeksdata onderscheid kan maken tussen informatie afkomstig van corporatieshuurders enerzijds en eigenaar/bewoners anderzijds. Daarnaast zou onderzoek naar determinanten voor buurttevredenheid en sociale samenhang meer kunnen leren over de positie van corporatieverkoop in het totale spectrum van verklarende factoren. Zo wordt niet alleen inzicht verkregen in de significantie en richting van verkoopeffecten, maar er ontstaat ook een beter beeld van de variantie in de mate van buurttevredenheid en sociale samenhang.

Inhoudelijk

Wanneer de onderzoeksresultaten worden vergeleken met de bestaande theorie dan vallen twee aspecten op. Ten eerste de samenhang tussen mondiale en lokale sociale veranderingen. Zo bleek uit de beschrijving van de praktijk en de uitgevoerde analyses bijvoorbeeld dat de wereldwijde opkomst van neoliberalisme, proactieve instituties en de creatieve klasse ook in de specifieke Amsterdamse context sociaal geografische sporen heeft achtergelaten. Hieruit blijkt dat het volgen van wereldwijde golfbewegingen essentieel is voor het duiden en voorspellen van lokale buurteffecten. Ten tweede de fijnmazigheid van sociale gevolgen, want volgens de theorie werkt gentrificatie doorgaans segregierend of verbindend. Hoewel de resultaten bevestigen dat gedeelde culturele identiteit buurtbewoners verbindt, blijkt ook dat er een nieuwe vorm van gemeenschappelijkheid kan ontstaan mits sociale veranderingen zich geleidelijk voltrekken. Deze constatering zet het beleidsmiddel corporatieverkoop in een meer neutraal perspectief, omdat verkoop niet per se tot een sociale schok hoeft te leiden. Het beleidsmiddel kan dus ook ingezet worden om geleidelijk mee te bewegen met wereldwijde en stedelijke golven.

Ondanks deze inzichten blijft er een aantal dilemma's aan het beleidsmiddel verkoop verbonden. Een eenzijdige focus op de maatschappelijke impact van verkoop brengt namelijk mogelijk de continuïteit en efficiëntie van de bedrijfsvoering van de betreffende corporatie in gevaar. Daarnaast is gebleken dat ook het maatschappelijk effect an sich niet eenduidig is. Sterker nog: verkoop kan buurten verbeteren, terwijl contacten tussen buurtbewoners verslechteren. De betekenis van het beleidsmiddel verkoop is dus sterk afhankelijk van het profiel van de buurt en haar bewoners. Oftewel, waarom zou je in goede buurten met een sterke sociale samenhang verkopen?

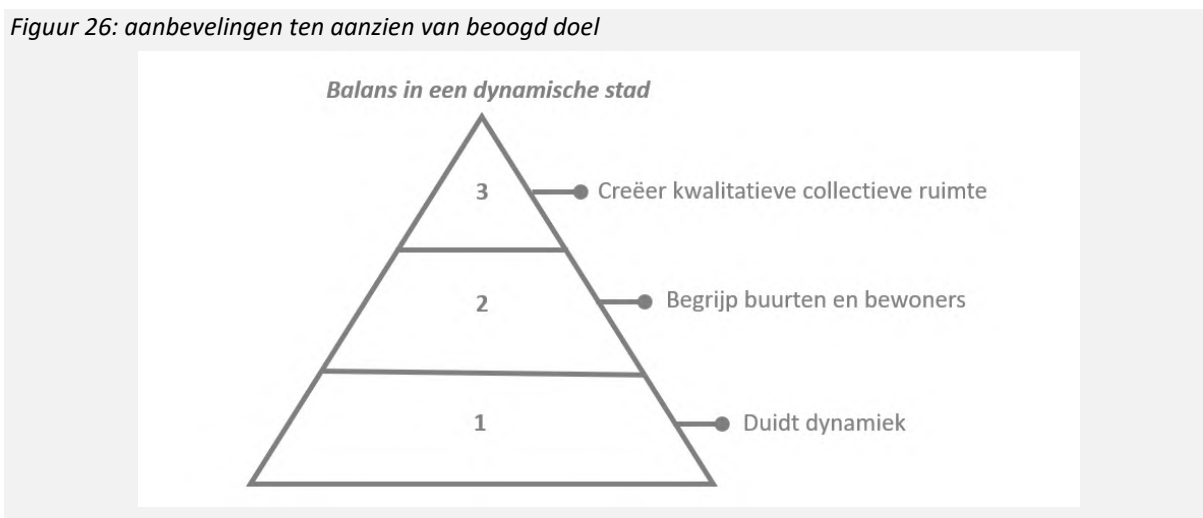
Dergelijke dilemma's vragen om een zorgvuldige belangenafweging, zodat corporaties aan belanghebbenden helder kunnen uitleggen waarom, waar en in welke mate wordt verkocht. Ingegeven door crises die zich in een steeds hoger tempo opvolgen, zal de behoefte van interne en externe toezichthouders aan transparantie en navolgbaarheid naar verwachting eerder toenemen dan afnemen.

De onderzoeksresultaten zijn verbonden met de grote uitdagingen van deze tijd. Wereldwijd worstelen steden met de gevolgen van segregatie en klimaatverandering en transformeren daarom in hoog tempo richting meer duurzame samenlevingen. Deze doelstelling staat dan ook centraal in het recente Amsterdamse coalitieakkoord dat de basis zal vormen voor nieuwe prestatieafspraken met de woningcorporaties. Het Amsterdamse college is onder meer van plan om de sociale voorraad te beschermen via strengere restricties ten aanzien van verkoop. Daarnaast krijgen de corporaties meer ruimte om de middenklasse te bedienen, terwijl ambities ten aanzien van verduurzaming en productie worden opgeschroefd. Oftewel, het verkoopsubstituut middenhuur zal waarschijnlijk (weer) een prominente rol krijgen wat betreft continuïteit, efficiëntie en effectiviteit in de bedrijfsvoering van woningcorporaties. Staat Amsterdam met deze institutionele koerswijziging aan de vooravond van een vijfde gentrificatiegolf? De tijd zal het leren. Los daarvan biedt kennis over intense buurtveranderingen een waardevol perspectief voor de samenwerkende corporaties.

De onderzoeksresultaten vormen namelijk een nieuwe bouwsteen voor de stedelijke transformatieopgave. De woningcorporaties hebben het gewenste valide en betrouwbare zicht op het effect van gezamenlijk verkoopbeleid op sociale samenhang in Amsterdamse buurten. De aard en ernst van het veronderstelde probleem is letterlijk en figuurlijk in kaart gebracht. De implicaties van de onderzoeksresultaten gaan echter verder. Zo stond in dit onderzoek 'slechts' het sociale effect van intense corporatieverkoop centraal, maar uit de gentrificatietheorie blijkt dat het palet aan oorzaken en gevolgen veel omvattender is. Of het nu gaat om nieuwbouw, renovatie of huurbeleid, dit onderzoek wijst uit dat intensiteit van veranderingen meer aandacht verdient in de praktijk van stedelijke ontwikkeling. Ook, of juist wanneer er nog geen problemen zijn gesignaleerd. Dit gegeven is niet alleen wetenschappelijk en organisatorisch relevant, maar heeft ook maatschappelijke waarde. Met deze inzichten zijn de gezamenlijke woningcorporaties namelijk beter in staat om hun huurders een fijn thuis te bieden in een veranderende stad.

6.4. Aanbeveling

Uit de conclusie en reflectie volgt een drietal aanbevelingen waarmee de Amsterdamse woningcorporaties onbedoelde cumulatieve effecten van gezamenlijk beleid kunnen voorkomen. De drie aanbevelingen onderscheiden zich van elkaar wat betreft volgordelijkheid in tijd, maar zijn aan elkaar verbonden richting een gemeenschappelijk doel; balans in een dynamische stad. Het gaat om het duiden van dynamiek, begrijpen van buurten en bewoners en het creëren van kwalitatieve collectieve ruimten. Het onderscheid en de samenhang ten aanzien van het doel is te zien in figuur 26. Deze paragraaf vervolgt met een toelichting op de aanbevelingen.



Duidt dynamiek

Door de impact van voorgenomen beleid in kaart te brengen start een proces van reflectie. Doorgaans hebben de woningcorporaties afzonderlijk goed in beeld waar en waarom een beleidsmaatregel zoals verkoop of mid-denhuur ingezet wordt, maar zicht op cumulatief beleid leidt mogelijk tot andere afwegingen. Daarbij zorgt een geografische duiding van de dynamiek voor meer focus in de gezamenlijke afstemming. Het is namelijk bijna onmogelijk om een gesprek over portefeuillebeleid op het niveau van ruim 500 buurten te voeren, maar uit dit onderzoek blijkt dat de noodzakelijke aandacht terug te brengen is tot maximaal 10 buurten. Wat momentum betreft zou deze duiding voorafgaand aan de prestatieafspraken tussen de corporaties, gemeente en huurders-vertegenwoordiging moeten plaatsvinden. De prestatieafspraken vormen namelijk een belangrijk kader voor het vormgeven van de meerjarige begroting van de woningcorporaties, hetgeen naderhand bijsturen bemoeilijkt. Concreet is dus het advies om in aanloop van de prestatieafspraken naast het beoogde eindbeeld, ook aandacht te besteden aan de intensiteit van de verandering die daarmee samenhangt.

Begrijp buurten en bewoners

Door de verschillen tussen buurten te kennen en erkennen worden beleidsmiddelen effectiever ingezet. Uit dit onderzoek blijkt namelijk dat het oordeel of een intense verandering onwenselijk is, afhangt van het vertrekpunt van een buurt. Zo speelt het type woonmilieu een belangrijke rol, maar ook de huidige situatie ten aanzien van buurtvrede en sociale samenhang. Dit kan ook betekenen dat intense veranderingen juist ingezet worden om een beoogd effect te sorteren. Via professionals vanuit gemeente en/of corporaties die de buurten en buurtbewoners goed kennen kan de wenselijkheid van toekomstige veranderingen goed beoordeeld worden. De focus ten aanzien van het aantal dynamische buurten, maakt deze verdiepingsslag ook praktisch uitvoerbaar. Daarbij is het ook aan te bevelen om het uiteindelijke oordeel ten aanzien van veranderingen voor te leggen aan de betreffende buurtbewoners. Dit onderzoek heeft namelijk laten zien dat het simpele gebaar om buurtbewoners 'te zien en te horen' een gevoel van miskennis en een negatieve houding ten aanzien van veranderingen kan voorkomen.

Creëer kwalitatieve collectieve ruimte

Door de collectieve ruimte af te stemmen op de verwachting van bewoners wordt de buurtverandering geen bedreiging. Dit onderzoek laat namelijk zien dat wanneer het gebruik van de ruimte niet aansluit op de behoefte van de huidige bewoners, er een gevoel van vervreemding kan ontstaan. Wanneer corporaties en/of gemeente aan de collectieve ruimte werken, zijn er drie aandachtspunten: balans, symbolen en perspectief. Als bijvoorbeeld 80% van het voorzieningenaanbod wordt aangepast op 20% van de (nieuwe) bewoners, dan schiet deze programmering het doel van spontane ontmoeting tussen verschillende bewoners voorbij. Verder kunnen gentrificatiesymbolen tot een negatief vooroordeel ten aanzien van nieuwe bewoners leiden, al is het maar één dure koffiezaak of biologische moestuin waar als eerste in wordt geïnvesteerd. Voorgaande kan voorkomen worden als beleidsmakers en professionals zich bewust zijn van ethnocentrisme. Het lijkt voor de hand te liggen, maar de praktijk leert dat het voor professionals een uitdaging is om het perspectief van bestaande buurtbewoners te betrekken in het creëren van kwalitatieve collectieve ruimte dat aan de verwachtingen voldoet.

Voorgaande aanbevelingen volgen elkaar logischerwijs in de tijd op nadat de corporaties hun afzonderlijke ambities bijeen hebben gebracht. Eerst bekijken waar de cumulatieve verandering plaatsvindt, vervolgens de effecten beoordelen en uiteindelijk de veranderingen op een juiste wijze faciliteren. Daarnaast vraagt implementatie van de aanbevelingen ook om continue aandacht. Dat vergt niet alleen monitoring en evaluatie, het is misschien nog belangrijker dat aandacht voor de intensiteit van veranderingen vanzelfsprekend wordt voor eenieder die aan de verandering van de stad werkt. Op deze manier worden sociale schokken voorkomen en houden we balans in een dynamische stad. Wellicht komt zelfs de picknicktafel weer in een positief daglicht te staan.

7. Bibliografie

- AFWC. (2022). *Jaarberichten*. AFWC. Opgeroepen op April 12, 2022, van <https://www.afwc.nl/databank/jaarberichten/bekijk-alle-jaarberichten>
- Atkinson, R., & Bridge, G. (2005). *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*. Londen: Routledge.
- Belder, T. (2017). *Leven in een gentrificerende buurt*. Amsterdam: Universiteit van Amsterdam.
- Bell, D. (1973). *The Coming of Postindustrial Society: A Venture in Social Forecasting*. New York: Basic Books.
- Betancur, J. (2002). The politics of gentrification: The case of West Town in Chicago. *Urban Affairs Review*, 780-814.
- Blokland. (2000). Cohesion, community and solidarity. *The Netherlands journal of social sciences*, 56-70.
- Blomney, N. (2004). *Unsettling the City: Urban Land and the Politics of Property*. New York: Routledge.
- Boelhauer, P. (2018). De woningmarkteffecten van de woningwet. Delft: TU Delft.
- Bollen et al., E. (2022). *Red Amsterdam Noord*. Amsterdam.
- Boomen, T. v. (2016, November 7). Het ooit bruisende Kattenburg is nu een keurige woonwijk. *Het Parool*.
- Boterman, W., & van Gent, W. (2014). Housing liberalization and Gentrification: The Social Effects of Tenure Conversions in Amsterdam. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*.
- Buitelaar, E. (2020). *Maximaal, gelijk, voldoende, vrij: vier perspectieven op de rechtvaardige stad*. Trancity en Valiz.
- Butler, T. (1997). *Gentrification of the Middle Classes*. Aldershot: Ashgate.
- Butler, T. (2003). *London Calling: The Middle Classes and the Remaking of Inner London*. London: Berg.
- Caulfield, J. (1994). *City Form and Everyday Life: Toronto's Gentrification and Critical Social Practice*. Toronto: University of Toronto Press.
- CBS. (2022, juni 29). *cbs-in-uw-buurt*. Opgehaald van CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/dossier/nederland-regionaal/wegwijzer/cbs-in-uw-buurt>
- Clark, E. (1992). On blindness, centrepieces, and complementarity in gentrification theory. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 358-362.
- Clark, E. (1992). On gaps in gentrification theory. *Housing Studies*, 16-26.
- Clark, E. (1995). The rent gap re-examined. *Urban Studies*, 1489-1503.
- Conijn, J. (2021). *Sturen op het eigen vermogen; het perspectief van woningcorporaties*. Utrecht: Finance Ideas.
- Curran, W. (2004). Gentrification and the nature of work: Exploring the links in Williamsburg, Brooklyn. *Environment and Planning*, 1243-1258.
- Davidson, M. (2005). *New-Build Gentrification and London's Riverside Renaissance*. Londen: King's College London.
- De Boer, R. (2021). *Dualization in Amsterdam: The end of diverse neighborhoods?* Amsterdam: Master Thesis.
- De Hart et al., J. (2002). *Zekere banden: Sociale cohesie, leefbaarheid en veiligheid*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Feitz, J. (2016). *Een onderzoek naar de wijze waarop corporaties een verkoopbeslissing nemen*.

- Florida, R. (2002). *The Rise of the Creative Class*. New York: Basic Book.
- Florida, R. (2017). *The new urban crisis*. New York: Basic Books.
- Freeman, L. (2006). *There Goes The 'Hood: Views of Gentrification from the Ground Up*. Philadelphia: Temple University Press.
- Gemeente Amsterdam. (2018). *Een nieuwe lente en een nieuw geluid*. [online] *Amsterdam.nl*. Available at: <<https://www.amsterdam.nl/bestuur-en-organisatie/volg-beleid/coalitieakkoord-2018/>> [Accessed 28 December 2021].
- Gemeente Amsterdam. (2020). *Samenwerkingsafspraken 2020-2023 AFWC, FAH, Gemeente Amsterdam*. Amsterdam.
- Gemeente Amsterdam. (2022). *Beleidsmonitor Diversiteit*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.
- Glass, R. (1964). *Aspects of Change*. London: MacKibbon and Kee.
- Hackworth, J. (2002). Local autonomy, bond rating agencies, and neoliberal urbanism in the United States. *International Journal of Urban and Regional Research*, 707-725.
- Hackworth, J., & Smith, N. (2001). The changing state of gentrification. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*.
- Hamnett. (1991). The blind men and the elephant: The explanation of gentrification. *Transactions of the institute of British Geographers*, 116-119.
- Hamnett. (1996). Social polarisation, economic restructuring and welfare state regimes. *Urban Studies*, 1407-1430.
- Hamnett, C. (2003). Gentrification and the middle-class remaking of inner London, 1961-2001. *Urban Studies*, 2401-2426.
- Hamnett, C., & Randolph, B. (1986). Tenurial transformation and the flat break-up market in London: The British condo experience. In N. Smith, & P. Williams, *Gentrification of the City* (pp. 121-151). Londen: Allen and Unwin.
- Hochstenbach, C. (2017a). Inequality in the gentrifying European city. *Academisch proefschrift*.
- Hochstenbach, C. (2017b). State-led Gentrification and the Changing Geography of Market-oriented Housing Policies. *Housing, Theory and Society*, 399-419.
- Hutak, M. (2021). Nieuwbouw Paniek. *De Groene Amsterdammer*.
- Huygen, A., & De Meere, F. (2008). *De invloed en effecten van sociale samenhang*. Utrecht: Verwey-Jonker Instituut.
- Jacobs, J. (1961). *Dood en leven van grote Amerikaanse steden*. New York: Sun Trancity.
- Jager, M. (1986). Class definition and the aesthetics of gentrification: Victoriana in Melbourne. In N. Smith, & P. Williams, *Gentrification of the City* (pp. 78-91). London: Unwin Hyman.
- Kearns, A., & Forrest, R. (2000). Social Cohesion and Multilevel Urban Governance. *Urban Studies*, 995-1017.
- Kearns, A., & Forrest, R. (2001). Social Cohesion, Social Capital and the Neighbourhood. *Urban Studies*, 2125-2143.
- Kearns, A., & Forrest, R. (2001). Social Cohesion, Social Capital and the Neighbourhood. *Urban Studies*, 2125-2143.
- Lees et al., L. (2008). *Gentrification*. Abingdon: Routledge.

- Lenselink, E. (2016, Juli). Groeten uit de Kinkerbuurt. *Het Parool*.
- Ley, D. (1980). Liberal ideology and the postindustrial city. *Annals of the Association of American Geographers*, 238-258.
- Ley, D. (1996). *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. Oxford University Press: Oxford.
- Ley, D. (2003). Artists, aestheticisation and the field of gentrification. *Urban Studies*, 2527-2544.
- Marcuse, P. (2005). *On the presentation of research about gentrification*. New York: Columbia University.
- Mcpherson, M., Smith-Lovin, L., & Cook, J. M. (2001). Birds of a Feather: Homophily in Social Networks. *Annual Review of Sociology*, 415-444.
- Miltenburg, E. (2017). *A Different Place to Different People. Conditional Neighbourhood Effects on Residents' Socio-economic Status*. Amsterdam.
- Newman, K., & Wyly, E. (2006). The right to stay put, revisited: Gentrification and resistance to displacement In New York City. *Urban Studies*, 23-57.
- Oorschot, W. v. (1997). Gedeelde identiteit, gedeeld utiliteit: Een sociologische visie op solidariteit. *AWSB Working Paper*, Utrecht.
- Pacione, M. (2009). *Urban Geography a Global Perspective*. Abingdon: Routledge.
- Parsons, R. (1980). *Rural gentrification: The influence of rural settlement planning policies*. Brighton: University of Sussex.
- Peck, J. (2005). Struggling with the creative class. *International Journal of Urban and Regional Research*, 740-770.
- Powell, J., & Spencer, M. (2003). Giving them the old "one-two": Gentrification and the K O of impoverished urban dwellers of color. *Howard Law Journal*, 433-490.
- Putnam, R. (2000). Bowling alone: America's declining social capital. *Culture and politics*, 223-234.
- Rekenkamer Amsterdam. (2020). *De gemengde stad*. Amsterdam.
- Rijksoverheid. (2015). *Woningwet*. Den Haag: Rijksoverheid. Opgeroepen op April 15, 2022, van <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2020-03-14>
- Rijksoverheid. (2020). *Opgaven en middelen*. Den Haag: Rijksoverheid.
- Rose, D. (1984). Rethinking gentrification: Beyond the uneven development of Marxist urban theory. *Environment and planning*, 47-74.
- Sassen, S. (1991). *The Global City: New York, London and Tokyo*. New York: Princeton University Press.
- Shaw, K. (2005). Local limits to gentrification: Implications for a new urban policy. In R. Atkinson, *Gentrification in a global context: The New Urban Colonialism* (pp. 168-184). London: Routledge.
- Slater, T. (2006). The eviction of critical perspectives from gentrification research. *International Journal of Urban and Regional Research*, 737-757.
- Smith. (1982). Gentrification and uneven development. *Economic Geography*, 139-155.
- Smith. (2002). New globalism, new urbanism: Gentrification as global urban strategy. *Antipode*, 427-450.
- Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification: A back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American Planning Association*, 538-548.
- Smith, N. (1982). Gentrification and uneven development. *Economic Geography*, 139-155.

- Smith, N. (1996). *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. Londen: Routledge.
- Smith, N., & Williams, P. (1986). *Gentrification of the City*. London: Allen and Unwin.
- Sociaal en Cultureel Planbureau. (2002). *Zekere Banden*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Tönnies, F. (1935). *Gemeinschaft und Gesellschaft: Grundbegriffen der reinen Soziologie*. Darmstadt: Wissenschaftliche Buchgesellschaft.
- Ultermark et al. (2007). Gentrification as a governmental strategy: social control and social cohesion in Hoogvliet, Rotterdam. *Environment and Planning*, 125-141.
- Van de Kamp, L., & Welschen, S. (2019). Sociale cohesie in gentrificerende arbeiderswijken van Amsterdam-Noord. *Beleid en Maatschappij*, 366-389.
- Van Gent, W., & Boterman, W. (2018). Gentrification of the changing state. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 35-46.
- Van Gent, W., & Boterman, W. (2018). Gentrification of the changing state. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 35-46.
- Van Gool et al. (2020). *Onroerend goed als belegging*. Deventer: Wolters Kluwer.
- Van Hoek, S. (2018). *Schrijfgids voor economen*. Bussum: Coutinho.
- van Weesep, J. (1994). Gentrification as a research frontier. *Progress in Human Geography*, 74-83.
- Verschuren, P., & Doorewaard, H. (2021). *Het ontwerpen van een onderzoek*. Amsterdam: Boom.
- Wyly, E., & Hammel, D. (2004). Gentrification, segregation and discrimination in the American urban system. *Environment and Planning*, 1215-1241.

Bijlagen

Bijlage 1: vragenlijst topic interviews

Bijlage 2: verslag topic interviews

Bijlage 3: verslag expert meeting

Bijlage 4: potentieel effect gezamenlijk verkoopbeleid