



Is gentrificatie meetbaar ?

Een onderzoek naar de meetbaarheid van gentrificatie in Gent.

Dit onderzoek, in opdracht van Stad Gent, vraagt de haalbaarheid van het meten van gentrificatie te onderzoeken. Dit valt uiteen in vier deelvragen :

1. Wat is het algemeen referentiekader van *gentrification*¹ en wat zijn de processen bij *gentrification*?
2. Wat zijn de algemene evoluties in demografische en SES samenstelling van Gent en zijn wijken?
3. Kunnen we met de huidige beschikbare data gentrificatie voldoende afbakenen in Gent? Graag een duidelijke 'ja' of 'neen', met de noodzakelijke argumentaties en/of nuances.
4. Kan er een meetinstrument worden opgesteld voor het linken van gentrificatie, als (on)gewild effect, aan ingrepen op de ruimte via stadsvernieuwingsprojecten (in welke mate kan een wijziging van samenstelling toegewezen worden aan een ruimtelijk ingreep). Kan een algemeen instrument opgesteld worden voor het evalueren van gentrification bij stadsvernieuwingsprojecten. Hebben we data om dit te meten, wat ontbreekt er in de data? Graag voorbeelden geven (dat mogen fictieve voorbeelden zijn).

Deze nota is in grote lijnen opgebouwd in volgorde van deze onderzoeksvragen.

¹ Gentrificatie

I. Gentrificatie en stadsvernieuwing: een overzicht van de (inter)nationale literatuur

Sinds de term 'gentrificatie' voor het eerst werd gebruikt door Ruth Glass in 1964², is er al heel veel geschreven en gediscussieerd over gentrificatie. Daarnaast wordt er zowel in de wetenschappelijke literatuur als in beleidskringen gesproken over stadsvernieuwing (i.e. *urban renewal*) en -heropleving (i.e. *urban revival*). Deze twee termen worden soms als synoniemen voor gentrificatie gebruikt, soms als vormen van gentrificatie en andere keren enkel om gerelateerde processen te benoemen. Om in dit onderzoek een onderscheid te kunnen maken tussen de ingrepen die Stad Gent uitvoert in het kader van de opwaarderingsprojecten³ enerzijds en de eventueel (spontane) veranderingen van de samenstelling van de sociaaleconomische status (SES) van de buurtbewoners anderzijds, zullen de termen stadsvernieuwing en -heropleving gebruikt worden voor de fysiek ruimtelijke (opwaarderings)projecten en gentrificatie voor de veranderingen in buurtsamenstelling.

In het eerste deel van dit literatuuroverzicht worden de verschillende definities van gentrificatie die te vinden zijn in de wetenschappelijke literatuur ontleed. Daarna wordt kort stilgestaan bij de methodes waarmee gentrificatie in ander onderzoek wordt gemeten. In het derde deel wordt de link tussen gentrificatie en residentiële segregatie besproken. In het vierde deel komen de meest gebruikte verklaringen voor het ontstaan van gentrificatie aan bod. Tenslotte wordt een overzicht gegeven van bestaand onderzoek naar gentrificatie in de verschillende Belgische steden.

I.1 Gentrificatie gedefinieerd

Volgens alle definities die te vinden zijn in de wetenschappelijke literatuur, gaat gentrificatie over de **veranderingen in de socio-economische samenstelling van de bewoners van een buurt, waarbij de nieuwe buurtbewoners een hogere SES hebben dan de oorspronkelijke**⁴. Hoewel niet altijd expliciet vermeld, gaat het over veranderingen **in buurten met een lagere SES**. Gentrificatie gaat dus enkel over veranderingen veroorzaakt door nieuwe buurtbewoners die worden aangetrokken en niet door de sociale mobiliteit van de oorspronkelijke buurtbewoners. Als gevolg van gentrificatie zal er, zeker op de korte termijn, een (grotere) sociale mix in de buurt ontstaan.

Twee andere elementen worden vaak, maar niet door alle auteurs, aan de SES-veranderingen toegevoegd. Het eerste is de **opwaardering van de bebouwde omgeving en de huizenstock**⁵. Dit kan zowel gaan over de bestaande huizenstock die gerenoveerd wordt, over nieuwe woningen die gebouwd worden als over investeringen in buurtvoorzieningen, zoals parken of speelpleinen.

Het tweede element is de mate waarin **verdringing van de (socio-economisch zwakkere) oorspronkelijke bewoners** optreedt⁶. Verdringing mag vrij agressief klinken, slechts enkele

² Glass, R. (1964). Introduction to London: Aspects of Change. London, Centre for Urban Studies.

³ Voorbeelden van deze opwaarderingsprojecten zijn: 'Ledeberg Leeft', 'Bruggen naar het Rabot' en 'Zuurstof voor de Brugse Poort'.

⁴ Lyons M. Gentrification, socioeconomic change, and the geography of displacement. J Urban Aff 1996; 18(1): 39-62.

⁵ Clark E. The order and simplicity of gentrification - A political challenge. In: Atkinson R, Bridge G, eds. Gentrification in a global context: The new urban colonialism. London: Routledge; 2005: 255-64.

⁶ Glass, R. (1964). Introduction to London: Aspects of Change. London, Centre for Urban Studies.

Dit kan echter ook de onderzoeksvraag zelf zijn, zoals bij Atkinson in: Atkinson, R. (2000). "Measuring gentrification and displacement in greater London." Urban Studies 37(1): 149-165.

onderzoekers gaan er van uit dat dit een doelbewuste strategie is⁷. Meestal is verdringing namelijk een passief proces. De grootste oorzaak is het verdwijnen van betaalbare woningen voor de oorspronkelijke bewoners. De opwaardering van de buurt leidt tot stijgende huurprijzen, waardoor sommigen hun woonkosten niet meer kunnen betalen en elders een woning moeten zoeken. Huurmogelijkheden in de buurt verdwijnen ook doordat huizen worden verkocht aan prijzen die de oorspronkelijke bewoners niet kunnen betalen. Veel van deze woningen worden opgekocht door middenklassers die er meestal zelf intrekken. Een tweede mogelijke oorzaak is het veranderende karakter van de buurt waardoor (een deel van) de oorspronkelijke bewoners zich niet langer thuis voelen in hun buurt en wegtrekken.

I.1.1 Gentrificatie meten

In de wetenschappelijke literatuur zijn er verschillende onderzoeken te vinden die proberen gentrificatie af te bakenen. Veel wetenschappers kijken enkel naar die buurten waar de overheid (stadsvernieuwingen)projecten heeft opgezet en de veranderingen die daar plaatsvinden⁸. Dit heeft twee nadelen. Ten eerste blijft spontane gentrificatie buiten beschouwing. Ten tweede kan het zijn dat er wel over gentrificatie gesproken wordt maar dat er in de buurten waar projecten worden uitgevoerd, weinig veranderingen te merken zijn.

Een tweede vaak gebruikte methode, en dan vooral in de Angelsaksische literatuur, is te kijken naar die buurten waar er een grote instroom is geweest van managers en andere beroepen met een hogere SES. Atkinson, bijvoorbeeld, kijkt naar de absolute verschillen in het percentage managers in de buurt tussen 1981 en 1991⁹. Deze studies focussen slechts op 1 SES-indicator: beroep.

Ten slotte zijn er enkele studies te vinden die naar een combinatie van verschillende indicatoren kijken. In deze onderzoeken worden er steeds één of meerdere SES-indicatoren opgenomen. Vaak gaat het dan over het mediaan belastbaar inkomen per buurt of het opleidingsniveau van de buurtbewoners, maar andere indicatoren kunnen ook gebruikt worden. Verder kunnen daar ook indicatoren voor de staat van de bebouwde omgeving aan toegevoegd worden. Hamnett ging nog een stap verder en keek ook naar demografische factoren, zoals de gemiddelde huishoudgrootte en de migratiecijfers per buurt¹⁰. Hoe deze onderzoekers de veranderingen in SES of bebouwde omgeving berekenen, wordt enkel door Vanden Eynden verduidelijkt. Hij werkt met relatieve verschillen, door het mediaan inkomen van de buurt aan het eind van de onderzochte periode te delen door het begin mediaan inkomen van de buurt¹¹.

⁷ Slater, T. (2004). "North American gentrification? Revanchist and emancipatory perspectives explored." *Environment and Planning A* 36(7): 1191-1213.

Voor een extreme visie, zie bijvoorbeeld: Smith N. *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*. London: Routledge; 1996.

⁸ Zoals: Tach, L. M. (2009). "More than Bricks and Mortar: Neighborhood Frames, Social Processes, and the Mixed-Income Redevelopment of a Public Housing Project." *City & Community* 8(3): 269-299.

⁹ Zoals: Atkinson, R. (2000). "Measuring gentrification and displacement in greater London." *Urban Studies* 37(1): 149-165.

¹⁰ Hamnett, C. (2003). "Gentrification and the middle-class remaking of inner London, 1961-2001." *Urban Studies* 40(12): 2401-2426.

¹¹ Vanden Eynden, C. (2011). *La Gentrification à Bruxelles: symptômes et conséquences*. Science Economique, Université Libre de Bruxelles. Master en Sciences économique, finalité Analyse et politique économique.

I.2 Gentrificatie en residentiële segregatie

I.2.1 Residentiële segregatie: segregatie en concentratie

Residentiële segregatie beschrijft de ongelijke spreiding van mensen met een bepaalde SES over de verschillende buurten van een stad. Mensen die tot **een ruimtelijk gesegregeerde SES-groep** behoren, wonen dan niet mooi verspreid over alle buurten maar **geconcentreerd in een beperkt aantal buurten**. In de volksmond zijn dit soort buurten beter bekend als ‘arbeidersbuurten’, ‘sociale woonwijken’ en ‘chique buurten’. Concentratie gaat over specifieke buurten, segregatie geeft een samenvatting van de concentraties van de verschillende SES-groepen in alle (Gentse) buurten en beschrijft zo bredere patronen over de hele stad.

I.2.2 Gentrificatie en concentratie

Op korte termijn gaat gentrificatie, per definitie, gepaard met een meer gemengde socio-economische samenstelling in de buurt¹². Doordat er zich nieuwe bewoners in de buurt vestigen met een ander socio-economisch profiel dan de oorspronkelijke, verhoogt de sociale mix in de buurt en zal het percentage mensen¹³ met een lagere SES in de buurt afnemen.

Op lange termijn kan de toegenomen diversiteit stabiel blijven, indien er geen of weinig verdringing optreedt. Wanneer er echter een hoge mate van verdringing optreedt, kan de toegenomen diversiteit weer afnemen. De oorspronkelijke concentratie van mensen met een lagere SES die er was voor gentrificatie zal bij verdringing vervangen worden door een concentratie van mensen met een hogere SES.

De gevolgen van gentrificatie op korte en lange termijn kunnen verschillen door de ‘inertie’ van woonpatronen. Met deze term wordt gewezen op het feit dat het even duurt vooraleer mensen verhuizen wanneer hun omgeving verandert. Mensen willen vaak niet verhuizen omdat ze gehecht zijn aan hun woning. Verder zijn er praktische moeilijkheden: een nieuwe woning zoeken kost tijd en ook verhuizen gaat niet zonder moeite. Tot slot kan men, zeker wanneer men voor een koopwoning kiest, niet meteen verhuizen omdat de woning vaak nog door de vorige bewoners wordt bewoond. Deze inertie zorgt er voor dat niet alle buurtbewoners met een lagere SES op hetzelfde moment zullen wegtrekken. Daarnaast zal het ook even duren voor er zich genoeg nieuwe bewoners in de buurt gevestigd hebben om te kunnen spreken over een veranderde buurt. Er moet dus vermeden worden een te korte periode te onderzoeken, hoewel niet kan gezegd worden wanneer een periode lang genoeg is en wanneer ze te kort is. Verder in deze nota wordt daar dieper op ingegaan. Deze inertie leidt er ten slotte ook toe dat de resultaten anders kunnen (/zullen) zijn wanneer verschillende periodes onderzocht worden.

I.2.3 Gentrificatie en segregatie

Op korte termijn zou de toegenomen diversiteit in één of meerdere buurten moeten leiden tot een afname van de segregatie binnen een stad. Dit is echter geen zekerheid aangezien het kan dat deze toegenomen diversiteit niet zwaar genoeg doorweegt om de segregatiecijfers, die voor de hele stad gelden, te beïnvloeden. Verder kan een toenemende concentratie in andere buurten er voor zorgen dat de toegenomen diversiteit niet genoeg doorweegt om de segregatiecijfers te doen dalen.

¹² Freeman, L. (2009). "Neighbourhood Diversity, Metropolitan Segregation and Gentrification: What Are the Links in the US?" *Urban Studies* 46(10): 2079-2101.

¹³ Maar niet per se hun absolute aantallen.

Zonder verdringing zal op lange termijn de segregatie stabiliseren op een lager punt dan voor gentrificatie. Treedt er echter verdringing op, dan kan de segregatie weer toenemen afhankelijk van de mate van verdringing. In theorie zouden de verdrongen bewoners elders voor een toename van de diversiteit in de buurt kunnen zorgen. Er zijn echter maar een beperkt aantal buurten waar zij betaalbare woningen vinden. Vaak is er in deze buurten al een concentratie van mensen met een lagere SES, waardoor deze concentratie enkel zal toenemen. Daarom zal de segregatie binnen een stad toenemen bij verdringing. Toch kan het ook hier evengoed zijn dat gentrificatie weinig invloed heeft op de segregatiecijfers.

I.3 Verklaringen voor gentrificatie: de drie spelers

Drie actoren kunnen geïdentificeerd worden als drijvende kracht of oorzaak van gentrificatie. De eersten zijn de middenklassers op zoek naar een woonplaats in de stad. Zij zorgen voor de vraag op de markt. De tweede groep actoren zijn de mensen die huizen in buurten met een lagere SES verkopen of opknappen en verhuren. Deze groep zorgt voor het aanbod. Wanneer deze twee groepen gentrificatie veroorzaken wordt er over spontane of markt-gestuurde gentrificatie gesproken. Hoewel voorstanders van beide verklaringen vaak discussiëren over wie gelijk heeft, kan het meest geleerd worden van de combinatie van de twee¹⁴. De overheid, ten slotte, is de derde speler. Zij kan zowel de vraag als het aanbod beïnvloeden door zelf te investeren in de opwaardering van buurten met een lagere SES, maar ook via andere beleidsmaatregelen die invloed hebben op de huizenmarkt. Wanneer gentrificatie optreedt ten gevolge van overheidsinvesteringen, wordt er over overheidsgestuurde gentrificatie gesproken. Hoewel dit onderscheid tussen spontane en overheidsgestuurde gentrificatie wordt gemaakt, is het vaak moeilijk te bepalen of de overheid effectief gentrificatie heeft veroorzaakt met haar ingrepen of slechts de veranderingen die al aan de gang waren gefaciliteerd en versneld heeft.

I.3.1 De middenklassers (de vraag)

De nieuwe diensteneconomie, ontstaan bij de overgang van een industriële naar een postindustriële samenleving, leidde tot het ontstaan van een nieuwe groep middenklassers die geïnteresseerd zijn in woningen in het stadscentrum: de zogenaamde ‘gentrificeerders’. Zij **zorgen voor de vraag**¹⁵ naar woningen in de buurten van de stad die een lagere SES hebben. Enerzijds willen deze mensen in de stad wonen omdat ze zo (dichter bij het station wonen en) makkelijker op kantoor geraken, anderzijds willen zij kunnen genieten van de, door hen verkozen, (vermeende) “kosmopolitische stedelijke cultuur”. Vele van deze nieuwe middenklassers vinden de buitenwijken kleinburgerlijk en beklemmend¹⁶. In de stad kunnen ze daarentegen genieten van het bruisende stadsleven en de grotere diversiteit aan winkels, scholen en ontspanningsmogelijkheden. Hoe buurtvoorzieningen de aantrekkelijkheid van de buurt beïnvloeden, en dus de kans dat er zich in de buurt gentrificeerders vestigen, wordt in de wetenschappelijke literatuur niet besproken. Toch kan vermoed worden dat buurten met meer voorzieningen, populairder zullen zijn dan buurten zonder voorzieningen en dus een hogere kans hebben te gentrificeren. Toch kan het evengoed zijn dat de aanwezigheid van gentrificeerders zorgt voor buurtvoorzieningen en er dus sprake is van wederzijdse beïnvloeding.

¹⁴ Hamnett C. The blind men and the elephant - The explanation of gentrification. Transactions of the Institute of British Geographers 1991; 16(2): 173-89.

¹⁵ Ley D. Liberal Ideology and post-industrial city. Annals of the Association of American Geographers 1980; 70: 238-58.

¹⁶ Slater T. North American gentrification? Revanchist and emancipatory perspectives explored. Environment and planning A 2004; 36(7): 1191-213.

I.3.2 De huisaanbieders (het aanbod)

Gentrificatie kan ook ontstaan doordat **huiseigenaars** de huizen die ze bezitten en verhuren opknappen en dan weer duurder verhuren. Zo **zorgen ze voor het aanbod van woningen voor middenklassers**. Hoe groter de zogenaamde huurkloof¹⁷, het verschil tussen de effectieve huurprijs en de huurprijs die kan gevraagd worden wanneer de woning volledig is opgeknapt, hoe meer kan verdiend worden met opknappingswerken. De huurkloof is het grootst in achtergestelde buurten van grote steden. De middenklassers die in deze buurten woonden, verlieten deze tijdens de suburbanisatiegolf van de afgelopen decennia. Hierdoor bleven enkel zij die te arm waren om naar de buitenwijken te verhuizen over. Aangezien deze overblijvers niet zo veel konden betalen, had het voor huisbazen ook weinig zin om zware investeringen te doen om de huizen die zij verhuurden op te knappen.

In België proberen de meeste mensen een huis te kopen, waardoor de **waarde-kloof**, en niet de huurkloof, relevanter is voor Gent¹⁸. Dit is een variant van de huurkloof en kan verklaren waarom huurhuizen worden verkocht en niet langer verhuurd. Wanneer de verwachte huurinkomsten van een woning voor x aantal jaar onder de verkoopinkomsten liggen, is het financieel interessanter een woning te verkopen dan te verhuren. Eens verkocht, kunnen de nieuwe (middenklasse) eigenaars deze huizen opknappen en dan zelf bewonen. Dit komt het meeste voor. Zij kunnen deze huizen echter ook opnieuw verhuren aan een (veel) hogere prijs. De oorspronkelijke (buurt)bewoners kunnen deze hogere prijs moeilijk of niet betalen, waardoor zij vaak elders een woning zoeken. Net als de huurkloof is de waarde-kloof het grootst in achtergestelde buurten, omwille van dezelfde reden als in de vorige paragraaf beschreven.

I.3.3 De overheid

De overheid kan op verschillende manieren gentrificatie en stadsheropleving veroorzaken of bevorderen. Ze kan zelf investeren in de bebouwde omgeving van wijken met een lagere SES en deze zo aantrekkelijker maken. Wanneer de overheid zich niet enkel beperkt tot de aanleg van parken en pleinen, maar ook in sociale woningen investeert, kan ze ook bijdragen aan het voorkomen van verdringing¹⁹. Daarnaast kan ze de opwaarderingsprojecten opgezet door privéondernemingen faciliteren, bijvoorbeeld door onteigeningen, maar evengoed kan ze aan de projectontwikkelaars regels opleggen voor de bescherming van de oorspronkelijke inwoners. Via de vraagzijde kan ze invloed hebben op gentrificatie, bijvoorbeeld door sociale leningen te verstrekken, zodat ook mensen met minder financiële armkracht een huis kunnen kopen, of door de woonbonus (i.e. het recht op belastingaftrek bij afbetaling van een lening voor eerste en enige woning). Andere maatregelen, specifiek gericht op het aantrekken van middenklassers in deze wijken, kunnen ook opgezet worden. Hoewel hier in de literatuur vaak naar verwezen wordt, worden er zelden voorbeelden voor gegeven. Ook voor Gent werden geen voorbeelden gevonden die specifiek op de middenklasse gericht zijn.

¹⁷ Smith N. Gentrification and the Rent-Gap. *Annals of the Association of American Geographers* 1987; 77(3): 462-5.

¹⁸ Millard-Ball A. Moving beyond the gentrification gaps: Social change, tenure change and gap theories in Stockholm. *Urban Stud* 2000; 37(9): 1673-93.

¹⁹ Uitermark, J. and M. Loopmans (2013). "Urban renewal without displacement? Belgium's 'housing contract experiment' and the risks of gentrification." *Journal of Housing and the Built Environment* 28(1): 157-166.

I.4 De nationale literatuur: de Belgische context

Hoewel er in België nog niet veel wetenschappelijk onderzoek is uitgevoerd naar gentrificatie, zijn er zeker studies te vinden die gentrificatie en haar gevolgen bespreken. De meeste van deze studies focussen op de gentrificatie in of van één bepaalde stad. Zowel in Antwerpen, Gent als Brussel wordt er gentrificatie vastgesteld. Zoals hierboven vermeld, gaat gentrificatie over de **veranderingen in de socio-economische samenstelling van de bewoners van een buurt, waarbij de nieuwe buurtbewoners een hogere SES hebben dan de oorspronkelijke**. Hoewel niet altijd expliciet vermeld, gaat het over veranderingen in buurten met een lagere SES. Deze definitie kan op twee manieren uitgebreid worden. Enerzijds door te wijzen op het feit dat gentrificatie (vaak) gepaard gaat met **opwaardering van de bebouwde omgeving en de huizenstock**. Anderzijds door te stellen dat bij gentrificatie **de (socio-economisch zwakkere) oorspronkelijke bewoners** verdrongen (moeten) worden.

I.4.1 Brussel

Dankzij Mathieu van Criekingen²⁰, verbonden aan de ULB, zijn er over gentrificatie in Brussel de meest systematische studies te vinden. Van Criekingen vertrekt van de breedste definitie van gentrificatie en besteedt in zijn onderzoek vooral aandacht aan twee factoren: het profiel van de Brusselse gentrificeerders en de mate waarin verdringing optreedt. Voor zijn analyses werkte hij met data van de volkstelling van 2001 en het Rijksregister. Zijn vaststellingen wijzen op enkele eigenheden aan de Brusselse gentrificatie.

Als eerste merkt hij dat de mensen die in Brussel gentrificatie veroorzaken, meestal jonge alleenstaanden of koppels zonder kinderen zijn. Hoewel zij vaak hoger-opgeleid zijn, is hun financiële slagkracht beperkt aangezien ze nog maar pas zijn beginnen werken. Verder stelt Van Criekingen vast dat deze jongvolwassenen slechts tijdelijk in gentrificerende buurten wonen. De meesten onder hen trekken weg (i.e. suburbaniseren) van zodra ze zich iets duurdere (koop)woningen kunnen veroorloven. Dit zorgt er voor dat, hoewel deze gentrificeerders door hun hoger opleidingsniveau duidelijk middenklassers zijn, het gemiddelde inkomen in deze buurten nooit sterk zal stijgen.

Als tweede stelt Van Criekingen ook vast dat er zeker sprake is van verdringing van de oorspronkelijke bewoners in de Brusselse gentrificerende buurten, maar dit slechts in beperkte mate voorkomt. Het grootste deel van de mensen die wegtrekken uit deze buurten, zijn de jongvolwassenen die er zich als gentrificeerders gevestigd hadden.

I.4.2 Antwerpen

Studies die gentrificatie in Antwerpen proberen af te bakenen, zijn moeilijk te vinden. In de wetenschappelijke literatuur zijn er werken te vinden die stellen dat gentrificatie in Antwerpen voorkomt, maar dit eerder beperkt uitwerken²¹. Verder is er ook de studie van Loopmans²² waarin hij

²⁰ Van Criekingen M. Towards a geography of displacement. Moving out of Brussels' gentrifying neighbourhoods. *J Hous Built Environ* 2008; 23(3): 199-213.

Van Criekingen M. Moving In/Out of Brussels' Historical Core in the Early 2000s: Migration and the Effects of Gentrification. *Urban Stud* 2009; 46(4): 825-48.

Van Criekingen M. 'Gentrifying the Re-urbanisation Debate', Not Vice Versa: The Uneven Socio-spatial Implications of Changing Transitions to Adulthood in Brussels. *Population Space and Place* 2010; 16(5): 381-94.

²¹ Vervloesem, E., et al. (2012). Stadsvernieuwingprojecten in Vlaanderen - (2002-2011). Een eigenzinnige praktijk in Europees perspectief. Brussel, Academic and Scientific Publishers.

nagaat hoe het Antwerpse (stads)bestuur tot het idee kwam dat gentrificatie de enige mogelijkheid is om Antwerpen te laten heropleven. Hij gaat dus niet na waar gentrificatie voorkomt, maar wel welke rol gentrificatie speelt in beleidsbeslissingen.

I.4.3 Gent

Bart van Bouchaute voerde het meest recente onderzoek uit²³. In zijn boek "Gentrificatie als strategie van stadsvernieuwing? Gentse stadsvernieuwing in de 19de-eeuwse gordel 2000-2012" gaat hij na of, hoe en waarom gentrificatie optreedt als gevolg van de stadsvernieuwingsprojecten die Stad Gent uitvoerde tussen 2000-2012. Hierbij beschouwt van Bouchaute verdringing als noodzakelijk onderdeel van gentrificatie. Dit doet hij aan de hand van kwalitatieve interviews met experts uit het veld, die zowel aan NGO's, vastgoedmaatschappijen als de overheid verbonden zijn. Hij concludeert dat er in Gent weinig directe verdringing optreedt. Dit gaat dan over mensen die effectief hun huis worden uitgezet, bijvoorbeeld door onteigening. Wel is er volgens van Bouchaute duidelijk sprake van indirecte of passieve verdringing, waarbij stijgende huurprijzen de grootste verantwoordelijken zijn.

Daarnaast onderzocht Maya Caen voor haar thesis gentrificatie in Gent in de jaren 2001 en 2002²⁴. Zij probeerde gentrificatie, gedefinieerd als de verandering van de bevolkingssamenstelling en een opwaardering van de bebouwde omgeving, in kaart te brengen aan de hand van vier kwantitatieve indicatoren: de toenemende aanwezigheid van hoger opgeleiden in wijken waar vroeger hoofdzakelijk lager opgeleiden woonden, de toenemende aanwezigheid van eigenaar-bewoners, een hoog aantal renovatiewerken in de buurt en andere tendensen die met de opwaardering van de buurt samenhangen, zoals de toename van zelfgeorganiseerde buurtactiviteiten. Hiervoor verzamelde ze zelf data aan de hand van vragenlijsten. Wegens praktische overwegingen bleef het onderzoek beperkt tot vier buurten: Begijnhofdries, Ganzendries, Heernis en Tolhuis. Zij stelde vast dat Begijnhofdries duidelijke tekenen van gentrificatie vertoont, er in Ganzendries geen tekenen van gentrificatie te vinden zijn en dat er voor Heernis en Tolhuis zowel indicatoren zijn die wijzen op gentrificatie als indicatoren die dit tegenspreken.

I.4.4 België/Vlaanderen

Uitermark en Loopmans²⁵ focussen niet op 1 stad maar op heel België en gaan na in welke mate het Belgische 'huisvestingscontract' experiment (2005-2007) zijn doelen heeft kunnen waarmaken. Dit experiment was er op gericht de levenskwaliteit in buurten met een lagere SES te verbeteren met behulp van het huisvestingsbeleid zonder dat de oorspronkelijke bewoners werden verdrongen. Uit hun beleidsanalyse concluderen ze dat dit mogelijk is, maar een specifieke aanpak vereist. In plaats van middenklassers te overhalen zich in lagere SES-buurten te vestigen moet ingezet worden op het behoud van de diversiteit in opkomende buurten. Dit kan op twee manieren volgens de auteurs. Enerzijds door te voorkomen dat buurten zo vervallen dat de mensen die achterblijven enkel zij zijn die niet weg konden en anderzijds door te ijveren voor het behoud van voldoende en betaalbare

²² Loopmans, M. (2008). "Relevance, Gentrification and the Development of a New Hegemony on Urban Policies in Antwerp, Belgium." *Urban Studies* 45(12): 2499-2519.

²³ Van Bouchaute B. *Gentrificatie als strategie van stadsvernieuwing? Gentse stadsvernieuwing in de 19de eeuwse gordel 2002-2012*. Gent: Academia Press; 2013.

²⁴ Caen M. *Gentrificatie in de Gentse binnenstad. Onderzoek en poging tot integratie van de verschillende verklaringsmodellen*. Gent: Universiteit Gent; 2002.

²⁵ Uitermark J, Loopmans M. Urban renewal without displacement? Belgium's 'housing contract experiment' and the risks of gentrification. *J Hous Built Environ* 2013; 28(1): 157-66.

huurwoningen in opwaarderende wijken. Specifieke beleidsmaatregelen worden niet besproken. Volgens de twee onderzoekers leidt het aantrekken van middenklassers in vervallen buurten wel tot sociale mix op korte termijn maar vaak ook tot verdringing op lange termijn. De bescherming van de oorspronkelijke bewoners in opkomende wijken, zo stellen ze, zorgt daarentegen op lange termijn wel voor het behoud van deze sociale mix.

Tot slot kan nog verwezen worden naar het boek²⁶ van Els Vervloesem, Bruno De Meulder en André Loeckx waarin ze een overzicht geven van de stadsvernieuwingsprojecten in Vlaanderen tussen 2002 en 2011. Voor Gent worden ‘Zuurstof voor de Brugse Poort’, de projecten aan het Rabot en de Blaisantvest, ‘Ledeberg Leeft’ en de ‘Oude Dokken – (Handelsdok Oost)’ besproken. Maar, zoals ze aantonen, stadsvernieuwingsprojecten worden niet alleen uitgevoerd in de grote Vlaamse steden, maar ook in de centrumsteden en zelfs in de kleinere steden als Lokeren of Aarschot. Dit zorgt voor een andere context dan in het buitenland. Enerzijds omdat de grote Vlaamse steden een kleinere schaal hebben dan vele steden in het buitenland. Anderzijds omdat de kleinere steden, die ze tussensteden noemen, zorgen voor een meer geleidelijke overgang van stad naar platteland waarbij deze steden ook zelf kampen met zogenaamde ‘grootstadproblemen’. Verder wijzen ze ook op de verplichting om bij stadsvernieuwing altijd sociale woningen te voorzien, wat kan dienen als buffer tegen verdringing. Over gentrificatie zelf wordt in het boek niet gesproken.

I.5 Conclusie: Kanttekeningen vanuit de theorie

Met betrekking tot het verder verloop van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat wanneer gezocht wordt naar een manier om gentrificatie af te bakenen, het belangrijk is eerst en vooral stil te staan bij de gehanteerde definitie van gentrificatie of expliciet te stellen welk onderdeel van gentrificatie precies gemeten wordt. Zo is het mogelijk om enkel naar de veranderingen in de socio-economische samenstelling van de buurt te kijken. Daarnaast kan ook gekeken worden naar de opwaardering van de bebouwde omgeving in de buurt en naar de mate waarin verdringing optreedt. De drie elementen zullen in deze nota afzonderlijk beschouwd worden en nadien geïntegreerd, waarbij wel telkens wordt vertrokken van de wijzigende bevolkingssamenstelling.

Hieruit volgt dat er data nodig is over de SES van de verschillende buurtbewoners, wie uit welke buurten wegtrekt en wie in welke buurten toekomt en informatie om de staat van de woonhuizen en de bebouwde omgeving te beoordelen en veranderingen hierin in kaart te brengen voor de periode die onderzocht wordt.

Verder leert het literatuuroverzicht ons ook dat het niet steeds de overheid is die gentrificatie veroorzaakt, maar dat gentrificatie evengoed spontaan kan ontstaan: behalve door overheidstussenkomsten kan ook de markt, en het geld dat kan verdiend of uitgespaard worden door te investeren in vervallen buurten, zorgen voor veranderingen in de bevolkingssamenstelling.

²⁶ Vervloesem E, De Meulder B, Loeckx A. Stadsvernieuwingsprojecten in Vlaanderen - (2002-2011). Een eigenzinnige praktijk in Europees perspectief. Brussel: Academic and Scientific Publishers; 2012.

II. Welke data zijn beschikbaar om segregatie en gentrificatie in Gent in kaart te brengen?

II.1 De beschikbare (administratieve) data

II.1.1 Data om de socio-economische verbetering in de Gentse statistische sectoren te meten

Om socio-economische segregatie en de verbetering van de buurt²⁷ in kaart te brengen, beschikt Stad Gent over informatie over het aantal niet-werkende werkzoekenden en OCMW steungerechtigden per buurt en over het mediaan belastbaar inkomen²⁸ van elke buurt. De Vakgroep Sociologie van de Universiteit Gent beschikt ook over het aantal personen per buurt dat een fiscaal inkomen heeft behorende tot de laagste twee en het hoogste deciel²⁹ van alle Gentse belastingaangiftes³⁰.

Twee van deze indicatoren worden niet opgenomen:

De eerste is het aantal OCMW-steungerechtigden in de buurt. Uit de analyses blijkt dat er een heel sterke overlap is tussen het aantal OCMW-steungerechtigden en het aantal NWWZ in de buurt³¹. Het niet opnemen van het aantal OCMW-steungerechtigden vermijdt ook enige onzuiverheid in de data, aangezien er een grote discrepantie zit tussen het moment waarop het aantal OCMW-steungerechtigden in de buurt wordt gemeten en de momenten waarop de andere indicatoren worden gemeten.

De tweede betreft het aantal personen met een inkomen behorende tot het laagste deciel. Deze indicator wordt niet opgenomen omdat er twijfels zijn over de kwaliteit. Wellicht zijn veel van de personen met een inkomen behorende tot het eerste deciel in 2004 geen mensen die een lagere SES hebben maar behoren zij tot andere groepen, zoals jobstudenten. Statistisch gezien is dit de enige SES-indicator die samenhangt met het aantal 15 tot 19-jarigen in de buurt³².

De verschillende weerhouden indicatoren geven een divers beeld van SES, waardoor het nodig is om op meer dan één enkele SES indicator te focussen. Zo kunnen het aantal niet-werkende werkzoekenden en het aantal personen met een fiscaal inkomen behorende tot het tweede deciel dienen om de veranderingen in het aandeel personen met een lagere SES in de buurt te meten. Het aantal personen met een inkomen behorende tot het hoogste deciel zegt dan weer iets over personen met een hogere SES. Het mediaan belastbaar inkomen, tot slot, zegt iets over de doorsnee

²⁷ Nu wordt overgegaan op de operationalisering en de uitwerking van een meetmethode voor gentrificatie, moet de abstracte term buurt geconcretiseerd worden. In dit onderzoek wordt er voor gekozen te werken met de statistische sectoren, zoals gedefinieerd door ADSEI. In het verdere verloop van deze nota zullen deze twee termen dan ook als synoniemen gebruikt worden.

²⁸ Dit gaat over de mediaan van alle aangiftes. Het belastbaar inkomen wordt verkregen door de inkomsten die een persoon heeft samen te tellen en hier reeds betaalde bijdragen, zoals de sociale zekerheid, van af te trekken.

²⁹ Decielen wordt verkregen wanneer een reeks waarden van laag naar hoog worden gerangschikt en in 10 gelijke delen wordt verdeeld. Tot het laagste deciel voor inkomen behoren dan die mensen die een inkomen hebben behorende tot de laagste 10%.

³⁰ De nulaangiftes zijn hier uitgefilterd.

³¹ Het gaat over correlaties van ten minste 0,8 tussen het aantal niet-werkende werkzoekenden en het aantal OCMW-steungerechtigden.

³² $r=0,345$; significant op het 0,001 niveau.

buurtbewoner, maar enkel als samenvatting voor de hele buurt. Daarom zal een stijging van de SES volgens de ene indicator een andere betekenis hebben dan volgens de andere. Bijvoorbeeld, in een buurt kunnen velen van de niet-werkende werkzoekenden werk vinden, waardoor gemeten wordt dat de SES van de buurt stijgt. Het kan echter zijn dat zij enkel slecht betaalde banen vinden, waardoor er in realiteit weinig verandert aan de SES samenstelling van de buurt. Het kan zelfs dat zowel het aandeel personen met een inkomen behorende tot het hoogste deciel als het aandeel niet-werkende werkzoekenden in de buurt sterk stijgt. Hier wordt dan zowel gemeten dat de socio-economische situatie in de buurt er op vooruit gaat als er op achteruit gaat. Door naar een combinatie van indicatoren te kijken, zal een completer beeld verkregen worden.

II.1.2 Data om de opwaardering van de Gentse bebouwde omgeving in kaart te brengen

Stad Gent heeft data over het kadastraal inkomen van alle gebouwen in Gent. Het kadastraal inkomen geeft de geschatte huurinkomsten voor een pand weer, die men zou krijgen in 1975. Het is mogelijk om uit deze data enkel de residentiële woningen over te houden. Voor de residentiële gebouwen wordt er in het kadaster een onderscheid gemaakt tussen huizen voor eengezinswoningen en appartementen (meerdere gezinnen onder hetzelfde dak/op dezelfde grond). Voor de appartementen is er wel een kadastraal inkomen per gebouw gekend, maar geen individueel kadastraal inkomen voor elke wooneenheid, waardoor deze niet worden opgenomen in de analyse. Aangezien de data van alle woningen beschikbaar zijn, is het mogelijk verschillende samenvattende maten per buurt te creëren. Zo kunnen zowel de mediaan als het gemiddelde kadastraal inkomen per buurt berekend worden als ook in welke buurten de woningen met een kadastraal inkomen behorende tot het hoogste of laagste deciel liggen.

Toch moet opgemerkt worden dat voor veel (opgewaardeerde) woningen het kadastraal inkomen niet up-to-date is. Het kadaster wordt enkel herschat als er verbouwingen zijn waarvoor een bouwaanvraag werd ingediend. Toch kunnen vele renovatiewerken ook zonder bouwaanvraag, zoals het plaatsen van een nieuwe keuken of badkamer. Hierdoor zullen vele veranderingen van de ruimtelijke omgeving niet opgenomen worden in het kadastraal inkomen en daardoor ook gemist worden in de analyse. Dit maakt het kadastraal inkomen een (zeer) ruwe indicator, zowel op korte als op lange termijn.

II.1.3 Data om (mogelijke) verdringing in de Gentse buurten in kaart te brengen

Data om verdringing zelf in kaart te brengen is er niet. Wel beschikt Stad Gent over het aantal personen dat wegtrekt uit of zich vestigt in een bepaalde buurt. Wat hiermee in kaart kan gebracht worden zijn sterke stijgingen in het aantal personen dat de buurt verlaat. Dit zijn enkel de verhuiskbewegingen, zonder informatie over de SES-profielen van de mensen die aankomen of vertrekken, waardoor het niet mogelijk is verdringing op een (directe) manier te meten. De sterke stijgingen van het aantal personen dat de buurt verlaat, kan enkel dienen als een mogelijke indicator van waar verdringing zou kunnen optreden. Om verdringing op een directe wijze te meten zou het enerzijds nodig zijn om de verhuiskbewegingen van personen te koppelen aan de SES van die personen (waarvoor data op het individuele niveau nodig is) en moet anderzijds rekening gehouden worden met het feit dat mensen sowieso verhuizen maar niet iedereen even veel kans heeft te verhuizen en dit bv. afhankelijk is van de levenscyclus. Verder kan mogelijke verdringing in kaart gebracht worden door de redenen voor verhuis in kaart te brengen. Toch is dit moeilijk omdat mensen zich misschien niet altijd verdrongen voelen wanneer dit wel het geval is of juist verdrongen

voelen zonder dat dit de echte reden voor hun verhuis is. Verder is dit omslachtig omdat hiervoor mensen bevraagd moeten worden.

II.2 De niet beschikbare (administratieve) data

II.2.1 (Mogelijke) data om de socio-economische verbetering in de buurt te meten

Er zijn twee andere SES-indicatoren die vaak gebruikt worden in onderzoek naar gentrificatie. Dit zijn het opleidingsniveau³³ en het beroep dat iemand uitoefent. Hiervoor heeft Stad Gent momenteel echter geen (bruikbare) informatie. Andere overheidsorganisaties hebben hierover wel data, maar slechts in beperkte mate.

Het opleidingsniveau werd telkens in de volkstelling³⁴ bevraagd. Deze informatie is te verkrijgen bij het ADSEI. Hoewel de beschikbaarheid normalerwijze geen probleem vormt, moet wel voor elke wave een nieuwe aanvraag ingediend worden. Verder biedt deze data weinig flexibiliteit omdat ze slechts elke 10 jaar verzameld wordt en er een discrepantie van enkele jaren zit tussen het moment van verzamelen en het moment waarop de data beschikbaar is. Een bijkomend probleem is dat het voor de Census (vanaf 2011) nog niet duidelijk is welke data beschikbaar is en hoe vergelijkbaar deze zal zijn met de oude volkstellingen.

Het uitgeoefende beroep wordt vooral in Angelsaksisch onderzoek gebruikt. De toename van het aantal managers/kaderleden in de buurt wordt daar als een indicatie voor gentrificatie beschouwd³⁵. Beroepsgegevens zijn te vinden in het rijksregister. Vele overheden hebben toegang tot deze data. De Provincie Oost-Vlaanderen ontsluit wel de informatie over de beroepsgegevens die erin terug te vinden zijn, in tegenstelling tot bv. Stad Gent. Het inkijken van deze data door Stad Gent is normaalgezien geen probleem, waardoor ook hier de beschikbaarheid geen obstakel zou mogen vormen. Wat de kwaliteit van deze data betreft, is het zo dat elke burger zelf zijn/haar nieuwe beroep moet doorgeven aan de bevolkingsdienst wanneer hij/zij van werk verandert. Er zijn echter weinig tot geen mensen die dit doen, waardoor de informatie in het rijksregister (waarschijnlijk) gedateerd is³⁶. Dit zorgt ervoor dat deze data eigenlijk weinig meerwaarde biedt.

³³ Deze indicator wordt onder andere in onderstaande artikels gebruikt:

Van Criekingen M, Decroly JM. Revisiting the diversity of gentrification: Neighbourhood renewal processes in brussels and Montreal. Urban Stud 2003; 40(12): 2451-68.

Freeman L. Displacement or succession? Residential mobility in gentrifying neighborhoods. Urban Aff Rev 2005; 40(4): 463-91.

Vanden Eynden C. La Gentrification à Bruxelles: symptômes et conséquences: Université Libre de Bruxelles; 2011.

³⁴ Tot 1991 heette dit de volkstelling/census en werd de data verzameld door enquêteurs die van deur tot deur gingen. In 2001 werd de methode voor de volkstelling een postenquête en veranderde de naam in de Socio-Economische Enquête (SEE). Vanaf 2011 wordt geopteerd om niet langer met enquêtes te werken maar data te extraheren uit (combinaties van) de verschillende (administratieve) databanken waar de overheid toegang tot heeft.

³⁵ Zie: Hamnett C. Gentrification and the middle-class remaking of inner London, 1961-2001. Urban Stud 2003; 40(12): 2401-26.

Atkinson R. Measuring gentrification and displacement in greater London. Urban Stud 2000; 37(1): 149-65.

³⁶ Meteen ook de reden waarom Stad Gent deze variabele niet mee ontsluit bij het geheel van de publicatie van de demografische gegevens.

II.2.2 (Mogelijke) data om de opwaardering van de bebouwde omgeving in kaart te brengen

Over de opwaardering van de buurt zijn er nog verschillende indicatoren te vinden. Huur- en verkoopprijzen zouden het meest informatief zijn maar zijn niet te verkrijgen. Waarover wel informatie beschikbaar is, zijn het aantal ingediende bouwaanvragen. Deze indicator heeft echter het nadeel dat er voor sommige zaken die moeilijk als opwaarderingswerken te beschouwen zijn een bouwaanvraag moeten ingediend worden, zoals de aanleg van een parkeerplaats in de voortuin. Daarnaast kunnen verschillende renovatiewerken gebeuren zonder dat er een bouwaanvraag moet ingediend worden, zoals het vernieuwen van keuken en badkamer. Daarom lijkt het kadastraal inkomen een meer bruikbare indicator, hoewel ook voor deze indicator voorzichtigheid noodzakelijk is (zie II.1.1.3.).

Tot nu toe gaat alles over privéwoningen (/gebouwen). Toch kan het straatbeeld ook (drastisch) veranderen wanneer er bijvoorbeeld parken of speelpleinen worden aangelegd. Ook hierover is data te vinden. Deze data wordt echter niet opgenomen maar komt later aan bod, wanneer het gaat over de invloed van stadsvernieuwingsprojecten op gentrificatie.

II.2.3 (Mogelijke) data om verdringing in kaart te brengen

Hier is tot nu toe weinig bruikbare informatie over. In het rijksregister zit informatie over het beroep en waar iemand woont. In theorie zou hiermee kunnen bepaald worden wat de beroepen zijn van de mensen die de buurt verlaten en in de buurt toekomen. Momenteel is dit echter niet mogelijk omdat de informatie die Stad Gent uit het rijksregister ter beschikking heeft in aparte delen wordt afgeleverd waardoor een koppeling van beroep en verhuisbewegingen niet mogelijk is. De mogelijkheid om de data zo aan te vragen dat deze koppeling wel mogelijk is, wordt onderzocht. Verder blijven de hierboven beschreven problemen met de beroepsinformatie, ook hier gelden. Daardoor zou ook dit slechts een zeer ruwe indicator zijn, maar wel een directe meting van verdringing opleveren. Ook een data-aanvraag bij de Kruispuntbank Sociale Zekerheid maakt het mogelijk hun informatie over SES (beroep/tewerkstellingsstatus, inkomensnotie) te koppelen aan de woonplaatsen van mensen, wat ook in de KSZ zit. In welke mate deze data bruikbaar zal zijn, kan echter niet beoordeeld worden tot de data-aanvraag is ingediend en goedgekeurd.

II.3 Afbakening van tijd en ruimte om gentrificatie te operationaliseren

II.3.1. De ruimtelijke eenheid: statistische sectoren

Wanneer naar ruimtelijke processen wordt gezocht is het belangrijk het juiste ruimtelijke meetniveau te gebruiken. In dit onderzoek wordt, net als in veel ander sociaalwetenschappelijk onderzoek, gewerkt met het niveau van de statistische sectoren. Een eerste reden hiervoor is dat dit niveau het best overeen komt met wat mensen als hun buurt beschouwen. Verder is dit niveau gedetailleerd genoeg om specifieke veranderingen te kunnen vaststellen, in tegenstelling tot het niveau van de wijken (een bundeling van statistische sectoren). Het is ook niet zo gedetailleerd dat deze veranderingen onbeduidend zijn³⁷, een kans die wel bestaat wanneer wordt ingezoomd op het bouwblokniveau (elke sector bestaat uit verschillende bouwblokken). Hierbij moet wel opgemerkt

³⁷ Wanneer segregatie op een te kleine schaal gemeten wordt, zijn de resultaten zeer triviaal. Segregatie meten op het niveau van de individuele adressen, zou weliswaar extreme segregatie als resultaat geven, maar verder weinig betekenen.

worden dat er geen informatie te vinden is over de optimale grootte voor de te kiezen ruimtelijke afbakening.

Voor Gent wil dit zeggen dat er kan gekozen worden te werken met de 201 statistische sectoren die de stad telt. Deze zullen echter niet allemaal gebruikt worden. Deels uit privacy overwegingen en deels om de 'wet van de kleinste getallen' te beheersen, worden buurten waar er minder dan 30 volwassenen wonen uit de analyse geweerd. Voor het kadastraal inkomen worden buurten met minder dan 30 huizen geweerd.

II.3.2. De periode: 2004 - 2009

Theoretisch gezien is het moeilijk te bepalen over welke periode gentrificatie zou moeten gemeten worden. Over verschillende periodes kunnen er verschillende resultaten gevonden worden. Het enige dat kan opgemerkt worden is dat gentrificatie over een proces gaat en geen veranderingen beschrijft die dag op dag gebeuren. Daarom loopt (kwantitatief) onderzoek dat naar korte periodes (1-2-3 jaar) kijkt het risico veranderingen te missen. Er is echter nooit onderzocht wat een te korte periode is, noch wat een (te) lange periode is. Veel onderzoek vertrekt dan ook van pragmatische overwegingen en kijkt naar de databeschikbaarheid. Aangezien meestal gewerkt wordt met censusgegevens, is de standaard periode (een veelvoud van) tien jaar. Er is echter ook onderzoek te vinden dat naar kortere periodes kijkt, van zeven³⁸ of acht³⁹ jaar.

In dit onderzoek zal gewerkt worden met een periode van 5 jaar, van 2004 tot 2009. De gegevens over het aantal personen per buurt dat een inkomen heeft behorende tot het tweede of het hoogste deciel zijn namelijk enkel beschikbaar voor 2004, 2007 en 2009. Het aantal niet-werkende werkzoekenden per buurt is jaarlijks beschikbaar vanaf 1999, het mediaan belastbaar inkomen vanaf 2002, het aantal OCMW-steungerechtigden vanaf 2004. Behalve omwille van de databeschikbaarheid, kan 2004 ook gekozen worden als beginpunt omdat dan de projecten 'Zuurstof voor de Brugse Poort' en 'Bruggen naar het Rabot' werden opgestart. Dit is een relatief korte periode waardoor de resultaten, indien zou gebruik gemaakt worden van een langer tijdsbestek, kunnen verschillen. De databeschikbaarheid maakt het echter moeilijk om nu een langere periode te onderzoeken. Voor verder onderzoek naar gentrificatie in Gent wordt wel aangeraden om langere periodes ook te onderzoeken.

³⁸ Kleit, R. and N. Carnegie (2011). "Integrated or isolated? The impact of public housing redevelopment on social network homophily." *Social networks* 33(2): 152-165.

³⁹ Vanden Eynden, C. (2011). *La Gentrification à Bruxelles: symptômes et conséquences*. Science Economique, Université Libre de Bruxelles. Master en Sciences économique, finalité Analyse et politique économique.

II.4. Conclusie: Kanttekeningen vanuit de databeschikbaarheid en de operationalisatie

De data opgesomd in tabel 1 is beschikbaar op het niveau van de statistische sectoren en dus bruikbaar in dit onderzoek.

Tabel 1: overzicht beschikbare administratieve data over (de) Gent(se buurten)

Aantal niet-werkende werkzoekenden	1999 - 2012
Aantal OCMW-steungerechtigden in de buurt	2004 - 2012
Aantal personen met een inkomen tot het laagste, tweede en hoogste deciel	2004 / 2007 / 2009
Mediaan belastbaar inkomen van de buurt	1999 - 2012
Aantal personen dat de buurt verlaat (emigratie-cijfer)	1999 - 2012
Mediaan kadastraal inkomen van alle woonhuizen in de buurt	1997 - 2012

Uit deze tabel blijkt dat er vrij veel data beschikbaar is over de SES samenstelling van de verschillende buurten. Het enige dat ontbreekt en een meerwaarde zou betekenen is informatie over opleidingsniveau.

Voor de andere twee elementen van gentrificatie, de opwaardering van de bebouwde omgeving en verdringing, is er minder informatie. Hiervoor zijn er enkel ruwe indicatoren beschikbaar, waardoor het moeilijk zal zijn dit goed af te lijnen met de beschikbare informatie.

Wat de onderzochte periode betreft, wordt voor de relatief korte termijn van 5 jaar gekozen. In de wetenschappelijke literatuur wordt meestal naar langere periodes gekeken. Standaard worden termijnen van 10 jaar onderzocht. Wij geloven echter niet dat de hier gekozen periode te kort is, aangezien het doel van dit onderzoek de uitwerking van een meetmethode betreft en omdat gentrificatie over een periode van 5 jaar ook al gevolgen zal hebben. Het meten van gentrificatie op langere termijn kan (wel) andere resultaten opleveren.

III. Socio-economische segregatie in Gent

Omdat gentrificatie verbonden is met residentiële segregatie, daar gentrificatie in de eerste plaats over socio-economische residentiële verschuivingen gaat, is het zinvol om eerst deze segregatie in Gent te bespreken. De segregatieschets zal namelijk iets zeggen over de beginsituatie, die toelaat de veranderingen die plaats vinden beter te begrijpen en zo het grotere geheel toont. De SES indicatoren die zullen gebruikt worden voor deze segregatieschets zijn: (1) het aantal niet-werkende werkzoekenden, (2) het aantal personen met een inkomen behorende tot tweede deciel en (3) het aantal personen met een inkomen behorende tot het hoogste deciel.

Segregatie kan op verschillende manieren voorkomen. In de literatuur wordt er dan ook over de verschillende dimensies van segregatie gesproken⁴⁰. Voor de segregatieschets hier zullen de twee meest gebruikte dimensies, spreiding en isolatie/interactie, besproken worden. Met **spreading** wordt de (on)gelijke verdeling van een bepaalde SES-groep over verschillende buurten gemeten. De meest voorkomende maat voor deze dimensie, de **segregatie-index**, meet hoeveel personen, behorende tot één bepaalde SES-groep, zouden moeten verhuizen om een gelijke spreiding van deze SES-groep te verkrijgen⁴¹. Omdat de segregatie-index afhankelijk is van de groepsgrootte, wordt voor het aantal niet-werkende werkzoekenden ook een gecorrigeerde segregatie-index weergegeven⁴². De **Isolatie/interactie**-dimensie meet de mogelijkheid tot interactie tussen een bepaalde SES-groep en alle andere SES-groepen. De **isolatie-index** geeft zo de kans weer dat de (willekeurige) eerste persoon die iemand op straat zou tegenkomen in zijn/haar buurt dezelfde SES heeft als hij/zij. Dit wil zeggen dat bij een perfecte spreiding van een bepaalde SES-groep, de isolatie-index niet nul bedraagt, maar gelijk is aan de procentuele aanwezigheid van die groep in de stad. Aan deze twee segregatiematen wordt een derde toegevoegd, de **buurtquotiënten**⁴³. Deze buurtquotiënten meten de concentratie, of oververtegenwoordiging, van een bepaalde groep in de buurt door de procentuele aanwezigheid van die groep in de buurt te vergelijken met de procentuele aanwezigheid van die groep in de hele stad.

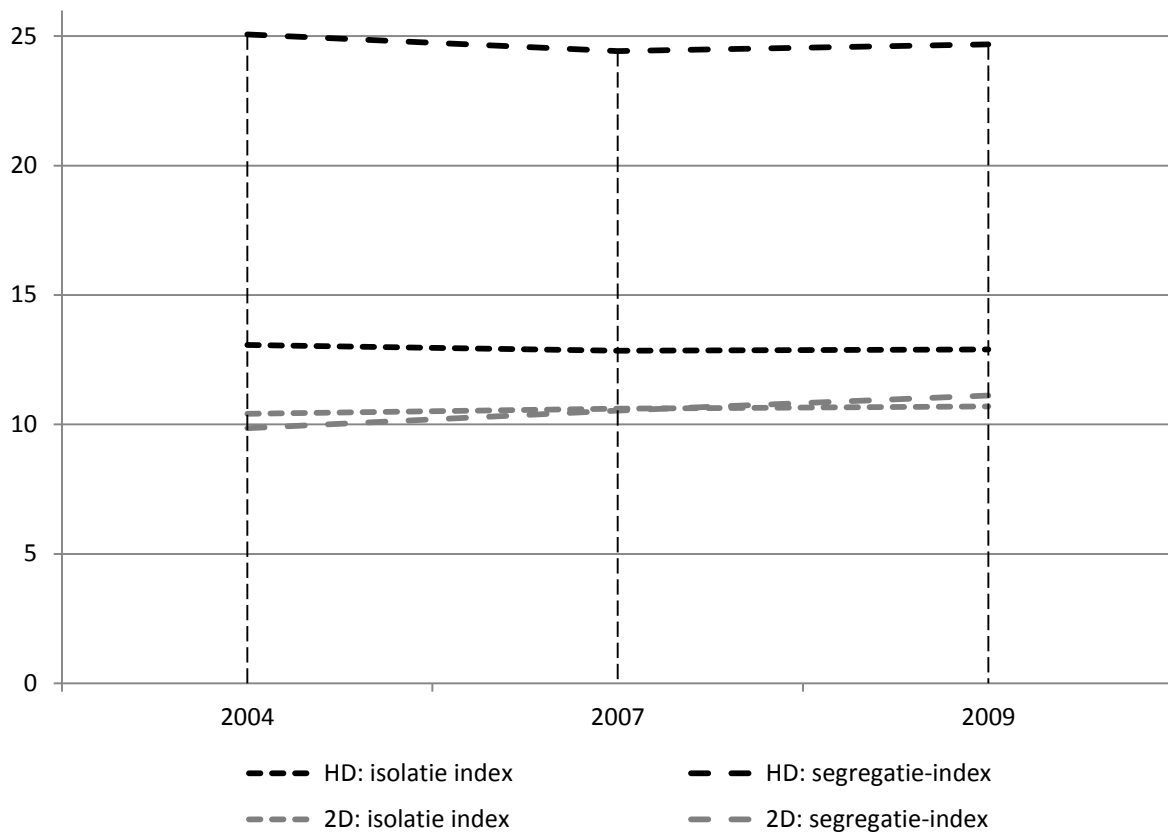
⁴⁰ Massey, D. S. and N. A. Denton (1988). "The Dimensions of Residential Segregation." *Social Forces* 67(2): 281-315.

⁴¹ Dit is niet de correcte betekenis. De uitleg hierboven gegeven wordt echter verkozen omdat deze makkelijker te verstaan is. De correcte betekenis is namelijk het aantal personen dat moet verhuizen om een gelijke spreiding te verkrijgen, tegenover het aantal dat moet verhuizen bij extreme segregatie (i.e. wanneer ieder individu van een bepaalde SES-groep in 1 buurt woont en niemand van die SES-groep in een andere buurt).

⁴² Deze wordt verkregen door de segregatie-index te delen door de werkloosheidsdruk in Gent. Deze gecorrigeerde segregatie-index laat toe om de segregatie doorheen de tijd te meten, maar de waardes op zich kunnen niet geïnterpreteerd worden. Voor de twee indicatoren voor het individuele inkomen hoeft er geen gecorrigeerde maat gemaakt te worden, aangezien hier de relatieve groepsgrootte constant is, namelijk telkens 10% van de gehele populatie.

⁴³ Deze worden verkregen door de procentuele aanwezigheid van een bepaalde SES-groep in de buurt te delen door hun procentuele aanwezigheid in de stad. Bij een buurtquotiënt van 1 zijn er –relatief gezien– evenveel mensen van die bepaalde SES-groep in de buurt als in de stad. Bij een waarde groter dan 1 is er sprake van oververtegenwoordiging in de buurt, bij een waarde kleiner dan 1 ondervertegenwoordiging.

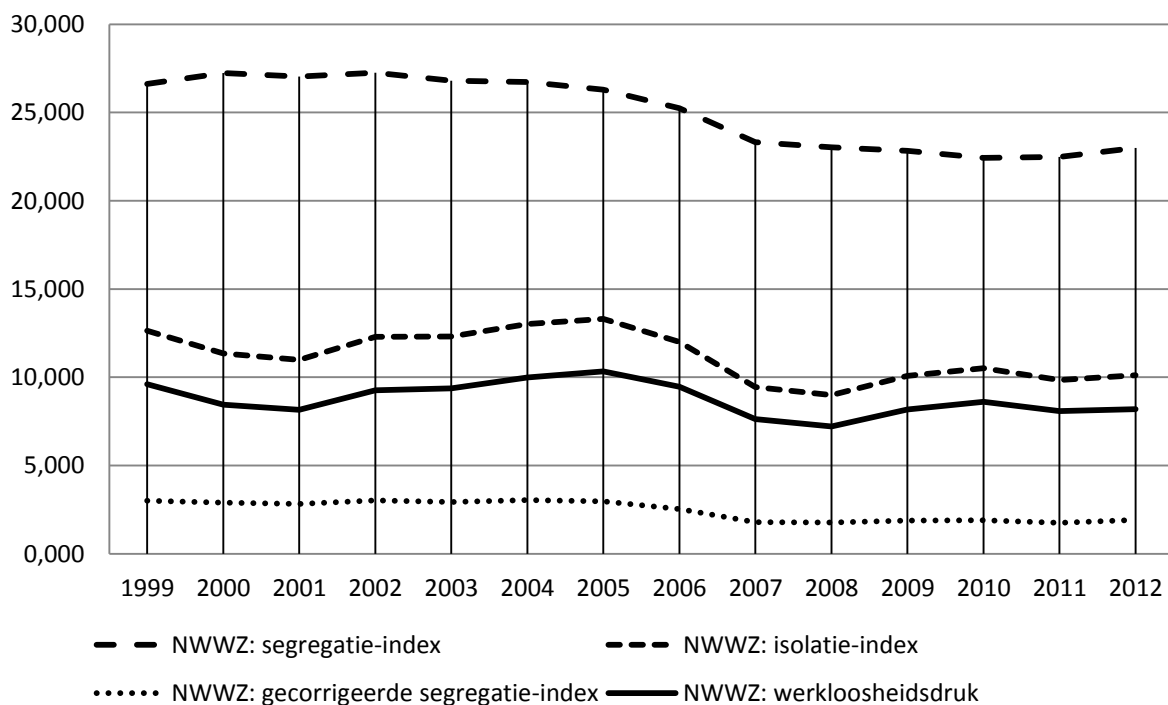
III.1 Segregatie van de personen met een individueel inkomen behorende tot het tweede en hoogste deciel



Figuur 1: de segregatie-index en isolatie-index van Gent voor personen met een inkomen behorende tot het tweede en het hoogste deciel, voor de periode 2004 - 2009

In figuur 1 valt af te lezen dat de personen met een inkomen behorende tot het tweede deciel weinig gesegregeerd wonen. Iets meer dan 10% van hen moet verhuizen om een volledig gelijke verdeling over de Gentse buurten te verkrijgen. Ook de isolatie-index valt zeer laag uit en is maar net groter dan het theoretische minimum (10% of hun procentuele aanwezigheid). De personen met een inkomen behorende tot het hoogste deciel wonen duidelijk sterker gesegregeerd. De segregatie-index leert ons dat 25% van hen moet verhuizen om een gelijke spreiding te verkrijgen. De isolatie-index is met een waarde van rond de 13% ook duidelijk groter dan hun procentuele aanwezigheid. Voor geen van beide groepen zijn er duidelijke verschuivingen te merken voor de periode 2004-2009.

III.2 Segregatie van de niet-werkende werkzoekenden



Figuur 2: de segregatie-index en isolatie-index van Gent voor de niet-werkende werkzoekenden, voor de periode 1999 - 2012

Als eerste kan uit figuur 2 afgeleid worden dat de werkloosheidsdruk tussen 1999 en 2012 schommelt tussen 7% en 10%. Het hoogste percentage wordt bereikt in 2005 (10,3%), het laagste in 2008 (7,2%). Als we kijken naar de segregatie-index dan merken we dat ongeveer 25% van de niet-werkende werkzoekenden moet verhuizen om een gelijke spreiding over Gent te verkrijgen. Gebaseerd op de segregatie-index, kan besloten worden dat dit percentage tot 2002 vrij stabiel blijft, vanaf dan begint te dalen tot 2010 en dan weer toeneemt. Deze resultaten worden nog niet geïnterpreteerd omdat dit tot verkeerde conclusies zou leiden. Als er gekeken wordt naar de gecorrigeerde segregatie-index, waarbij de segregatie-index gedeeld wordt door de werkloosheidsdruk, blijkt de segregatie van de niet-werkende werkzoekenden echter vrij stabiel tussen 1999 en 2012. Ongeveer 25% van hen zou moeten verhuizen om tot een perfecte spreiding te komen. Deze segregatie fluctueert, maar volgt daarbij de werkloosheidsdruk. Hierdoor kan vermoed worden dat er aan de segregatie van de niet-werkende werkzoekenden weinig verandert en het enkel conjuncturele schommelingen zijn die een invloed hebben. Uit de isolatie-index valt ongeveer hetzelfde af te leiden. Daar zien we dat niet-werkende werkzoekenden in buurten wonen waar er (gemiddeld) ongeveer 11% (andere) niet-werkende werkzoekenden wonen. In de buurten waar niet-werkende werkzoekenden wonen, wonen er dus ook veel mensen die tot andere SES-groepen behoren. Tot 2007 verkleint de discrepantie tussen het percentage NWWZ in Gent en de isolatie-index weinig. Vanaf 2007 blijft deze discrepantie stabiel.

III.3 Concentratie van de verschillende SES-groepen: de buurtquotiënten

In de verschillende tabellen die hieronder gepresenteerd worden, worden de 175 geanalyseerde buurten⁴⁴ opgedeeld naar de grootte van hun buurtquotiënten⁴⁵ voor de verschillende indicatoren in 2004 en 2009. De veranderingen die zich tussen 2004 en 2009 afspelen zijn af te lezen op de horizontale lijnen. Om te weten hoeveel buurten tot een bepaalde categorie behoren in 2004 moet de som genomen worden per (horizontale) rij, voor 2009 moet de som genomen worden per (verticale) kolom.

III.3.1 De concentratie van personen met een inkomen behorende tot het hoogste deciel

In tabel 2 kan afgelezen worden dat de meeste buurten (130 buurten, aangeduid in het geel) zowel in 2004 als in 2009 tot dezelfde categorie behoren. Toch zijn er ook buurten die van categorie veranderen (45/175). Van deze 45 buurten zijn er 13 waar de concentratie stijgt (in het rood). Negen van deze 13 waren al concentratiebuurten in 2009 (rij 4). De 4 andere waren buurten met een even grote procentuele aanwezigheid in de stad als in de buurt in 2004, hier ontstaat er dus concentratie (rij 3). Er zijn ook 8 buurten waar de relatieve afwezigheid groeit (in het oranje). In 3 buurten was er reeds sprake van relatieve afwezigheid in 2004 (rij 2), de andere 5 waren in 2004 nog buurten zonder relatieve afwezigheid (rij 3). Er zijn dus 21 buurten (13 + 8) waar de diversiteit afneemt. Verder zijn er 11 buurten waar de relatieve afwezigheid daalt (in het lichtblauw) en 9 waar de concentratie daalt (in het donkerblauw). Er zijn dus ook 20 buurten waar de concentratie afneemt. Elf van deze 20 hebben in 2009 zelfs een even grote procentuele aanwezigheid van grootverdieners als in de stad. Tevens zijn er 2 buurten die van een concentratie naar een relatieve afwezigheid in de buurt gaan (in het lichtgroen) en 2 buurten waar het omgekeerde gebeurt (in het donkergroen).

Hieruit kan afgeleid worden dat mensen met een hoog inkomen vrij gesegregeerd wonen. In de meeste buurten is er ofwel een sterke concentratie van grootverdieners (41 buurten, in de cel links boven), ofwel een sterke afwezigheid van deze groep mensen (43 buurten, in de cel rechts onder). Verder blijkt ook dat de concentratie van mensen met een hoog inkomen vrij constant blijft. Enerzijds doordat de meeste buurten (130/175) zowel in 2004 als in 2009 tot dezelfde categorie behoren, maar anderzijds doordat er (net niet) evenveel buurten zijn waar de concentratie afneemt als er buurten zijn waar de concentratie toeneemt.

⁴⁴ Zoals vermeld onder II.3.1. zijn de buurten die niet opgenomen worden (26/201 Gentse buurten) in de analyse, die buurten die minder dan 30 inwoners hebben. Doordat er niet voor elke indicator voor elke buurt data beschikbaar is, is het ook mogelijk dat er in de verschillende tabellen andere aantallen buurten opgenomen zijn.

⁴⁵ Er worden vijf categorieën onderscheiden: die waar de procentuele aanwezigheid van een bepaalde groep in de buurt meer dan 50% groter is dan hun procentuele aanwezigheid in de stad, die waar dit tussen de 50% en de 10% groter is dan in de stad, die waar dit tussen de 10% kleiner en 10% groter is dan in de stad, die waar de aanwezigheid in de buurt tussen de 10% en de 50% kleiner is dan in de stad en die waar het percentage in de stad minstens 50% kleiner is dan in de stad.

Tabel 2: Buurten opgedeeld naar BQ voor de personen met een inkomen behorende tot het hoogste deciel

	2009	% buurt << % stad	% buurt < % stad	% buurt ≈ % stad	% buurt > % stad	% buurt >> % stad
2004						
% buurt << % stad	41	5	0	0	0	0
% buurt < % stad	3	14	6	2	0	0
% buurt ≈ % stad	1	4	11	4	0	0
% buurt > % stad	0	2	5	21	9	0
% buurt >> % stad	0	0	0	4	43	0

De gegevens van tabel 2 zijn ook uitgezet op de kaart van Gent in figuur 3. Op de kaart worden dezelfde kleurencodes gebruikt als in de bovenstaande tabel. De buurten waar de concentratie daalde tussen 2004 en 2009 zijn vooral te vinden in de 19^{de} eeuwse gordel en Oostakker. De buurten behorende tot de andere categorieën zijn (meer) verspreid in de Gentse buitenwijken.

	zelfde categorie
	concentratie stijgt
	relatieve afwezigheid groeit
	concentratie daalt
	relatieve afwezigheid daalt
	relatieve afwezigheid wordt concentratie
	concentratie wordt relatieve afwezigheid
	wijken



Figuur 3: buurten met een concentratie of relatieve afwezigheid van personen met een inkomen behorende tot het hoogste deciel in Gent en de evolutie tussen 2004 en 2009

III.3.2 De concentratie van personen met een inkomen behorende tot het tweede deciel

In tabel 3 kan afgelezen worden dat iets meer dan de helft van de buurten zowel in 2004 als in 2009 tot dezelfde categorie behoren (97 buurten, telkens aangeduid in het geel). Dit wil zeggen dat iets minder dan de helft van alle buurten (78/175) van categorie verandert. Van deze 78 buurten zijn er 15 waar de concentratie stijgt (in het rood). Twaalf van de 15 buurten waren in 2004 nog gemengde buurten (rij 3), de overige 3 waren reeds geconcentreerd (rij 4). Er zijn ook 29 waar de relatieve afwezigheid toeneemt (in het oranje). Hier zijn er 21 buurten die in 2004 nog gemengd waren (rij 3), in de 8 andere buurten was er reeds sprake van een relatieve afwezigheid (rij 2). Er zijn dus 44 buurten (15+29) waar de diversiteit afneemt. Verder zijn er 26 buurten waar de diversiteit toeneemt. Hiervan zijn er 14 buurten waar de relatieve afwezigheid daalt (in het lichtblauw) en 12 waar de concentratie daalt (in het donkerblauw). Dit leidt er toe dat 19 buurten geëvolueerd zijn naar een gelijke relatieve aanwezigheid van personen met een laag inkomen in de buurt en in de stad. Tevens zijn er 3 buurten die van een concentratie naar een relatieve afwezigheid gaan (in het lichtgroen) en 5 buurten waar het omgekeerde gebeurt (in het donkergroen).

Tabel 3: Buurten opgedeeld naar BQ voor de personen met een inkomen behorende tot het tweede deciel

	2009	% buurt << % stad	% buurt < % stad	% buurt ≈ % stad	% buurt > % stad	% buurt >> % stad
2004						
% buurt << % stad		13	5	2	3	0
% buurt < % stad		8	29	7	1	1
% buurt ≈ % stad		3	18	29	10	2
% buurt > % stad		0	3	9	22	3
% buurt >> % stad		0	0	1	2	4

Wat hier opvalt, is dat de mensen met een inkomen behorende tot het tweede deciel veel minder gesegregeerd leven dan de mensen met een hoog inkomen, aangezien er hier veel minder buurten in de extreme cellen zitten (17 tegenover 84). Toch zou op basis van deze tabel kunnen gezegd worden dat de segregatie van mensen met een inkomen behorende tot het tweede deciel afneemt. Er zijn namelijk meer buurten waar de diversiteit afneemt (44) dan er zijn waar deze toeneemt (26). Wel zijn er meer buurten die een even groot percentage inwoners met een inkomen behorende tot het 2^{de} deciel hadden in de buurt als in de stad in 2004, maar minder divers zijn in 2009 (33, rij 3) dan omgekeerd (19, kolom 3).

De gegevens van tabel 3 zijn ook uitgezet op de kaart van Gent in figuur 4. Hier is het moeilijk een patroon af te lezen in de verdeling van de buurten behorende tot de verschillende categorieën binnen Gent. Wat wel al kan opgemerkt worden is dat er in weinig van de 19^{de} eeuwse gordelbuurten sprake is van een afnemende concentratie.

	zelfde categorie
	concentratie stijgt
	relatieve afwezigheid groeit
	concentratie daalt
	relatieve afwezigheid daalt
	relatieve afwezigheid wordt concentratie
	concentratie wordt relatieve afwezigheid
	wijken



III.3.3 De concentratie van niet-werkende werkzoekenden

In tabel 4 kan afgelezen worden dat het grootste deel van de buurten zowel in 2004 als in 2009 tot dezelfde categorie behoren (135 buurten, in het geel). Dit wil zeggen dat een relatief klein aandeel van de buurten (37/172) van categorie verandert. Van deze 37 buurten zijn er 5 waar de concentratie stijgt (in het rood). Van deze 5 zijn er 2 die in 2004 nog geen concentratiebuurten waren en 3 die dit wel al waren. Er zijn ook 5 buurten waar de relatieve afwezigheid groeit (in het oranje). Hier zijn er eveneens 2 die in 2004 nog eenzelfde aanwezigheid van NWWZ kenden in de buurt als er in de stad zijn en 3 waar er sprake was van een relatieve afwezigheid. Er zijn dus 10 buurten waar de diversiteit afneemt. Verder zijn er 12 buurten waar de relatieve afwezigheid daalt (in het lichtblauw), in 8 buurten is er wel nog steeds sprake van een relatieve afwezigheid in 2009. Er zijn verder ook 9 buurten waar de concentratie daalt (in het donkerblauw), waarbij er 5 zijn die nog steeds een concentratie NWWZ hebben. Er zijn dus ook 21 buurten (9+12) waar de diversiteit toeneemt. Tevens zijn er 3 buurten die van een concentratie naar een relatieve afwezigheid gaan en 3 buurten waar het omgekeerde gebeurt (in het lichtgroen).

Tabel 4: Buurten opgedeeld naar BQ voor het aantal niet-werkende werkzoekenden in de buurt

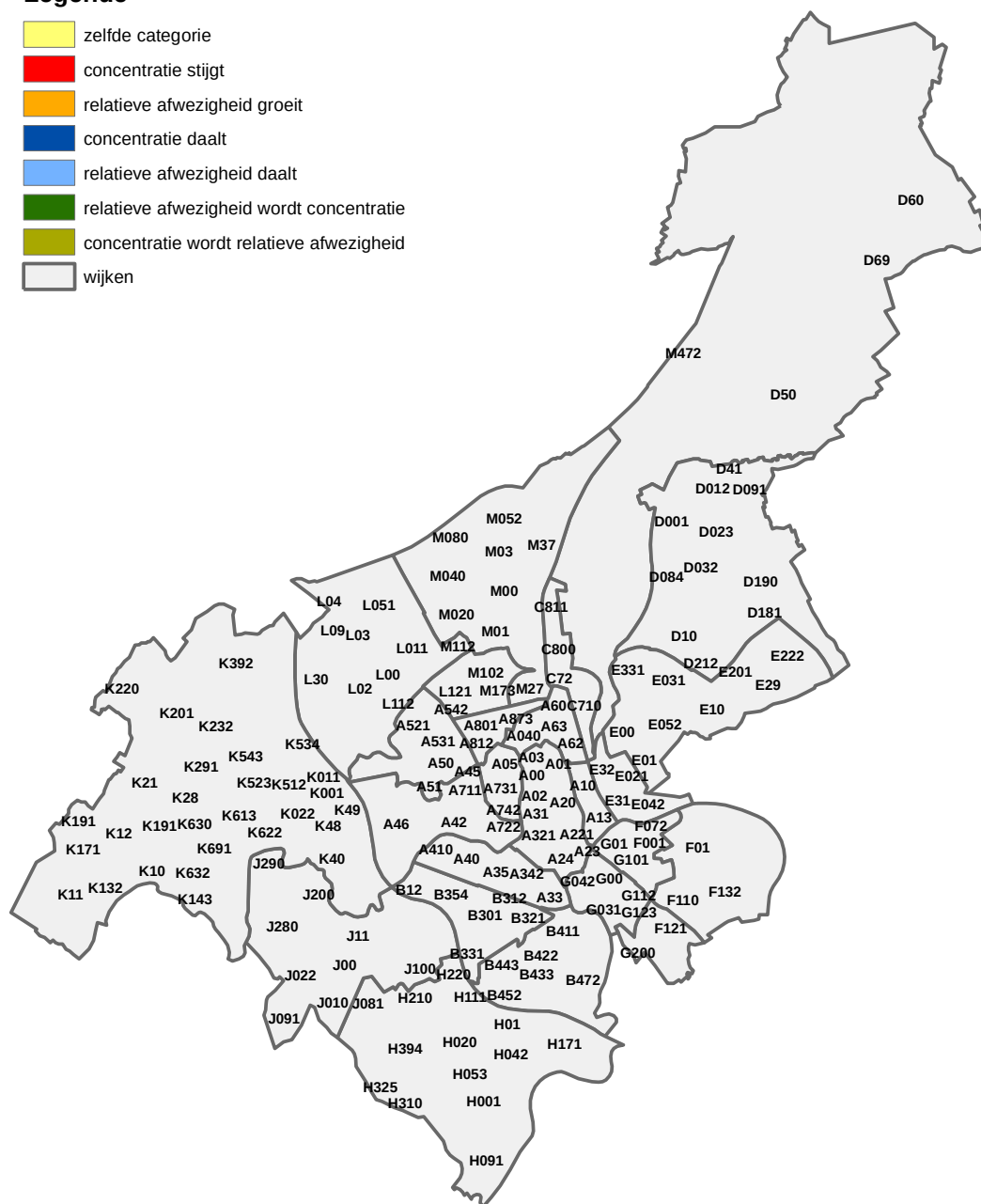
	2009	% buurt << % stad	% buurt < % stad	% buurt ≈ % stad	% buurt > % stad	% buurt >> % stad
2004						
% buurt << % stad		87	8	2	3	0
% buurt < % stad		3	13	2	0	0
% buurt ≈ % stad		0	2	4	2	0
% buurt > % stad		0	3	3	11	3
% buurt >> % stad		0	0	1	5	20

Het eerste dat in de bovenstaande tabel opvalt, is het groot aantal buurten (87/172) waar niet-werkende werkzoekenden zowel in 2004 als in 2009 sterk ondervertegenwoordigd zijn (de cel links boven). Dit wijst er op dat de segregatie van NWWZ vooral veroorzaakt wordt doordat er in de meeste Gentse buurten geen tot heel weinig niet-werkende werkzoekenden wonen. Verder zijn er (heel) weinig buurten waar er veranderingen plaatsvinden, maar kan op basis van de buurten waar er iets verandert wel vermoed worden dat de segregatie afneemt. Er zijn namelijk meer buurten waar de concentratie afneemt dan er buurten zijn waar die toeneemt (vergelijk donkerblauw met rood, lichtblauw met oranje en rij 3 met kolom 3).

De gegevens van tabel 4 zijn ook uitgezet op de kaart van Gent in figuur 5. Het merendeel van de buurten waar de concentratie verandert (alle niet gele buurten), zijn te vinden in de Binnenstad, Elisabethbegijnhof – Papegaai en Gentbrugge en Ledeborg.

Legende

- zelfde categorie
- concentratie stijgt
- relatieve afwezigheid groeit
- concentratie daalt
- relatieve afwezigheid daalt
- relatieve afwezigheid wordt concentratie
- concentratie wordt relatieve afwezigheid
- wijken



III.4. Conclusie

Uit deze segregatieschets kunnen twee conclusies getrokken worden. Ten eerste blijkt uit de segregatie en isolatie-indices dat de segregatie in Gent vrij stabiel is voor de periode 2004-2009. Dit beeld wordt min of meer bevestigd wanneer naar de buurtquotiënten wordt gekeken. Voor de niet-werkende werkzoekenden kan tevens gezegd worden dat dit eveneens geldt voor de hele periode 1999-2012. Ten tweede blijken vooral de mensen met een zeer hoge (een individueel inkomen behorende tot het hoogste deciel) of zeer lage SES (de niet-werkende werkzoekenden) sterk gesegregeerd te wonen.

IV. Kan gentrificatie in Gent afgebakend worden met de beschikbare data?

IV.1 Hoe kan gentrificatie geoperationaliseerd worden?

Uit het theoretische overzicht bleek dat gentrificatie een proces is met verschillende onderdelen. Het meest belangrijke onderdeel betreft veranderingen van de socio-economische samenstelling van bewoners van buurten met een lagere SES waardoor de algemene SES van de buurt stijgt. Andere onderdelen zijn de opwaardering van de bebouwde omgeving tijdens gentrificatie en (sociale) verdringing. Echter, niet alle gentrificatieonderzoekers beschouwen deze laatste twee onderdelen als noodzakelijk. Omdat dit abstracte processen zijn is het voor de operationalisering van de verschillende onderdelen noodzakelijk naar verschillende indicatoren te kijken. Er is bovendien een bijkomende moeilijkheid: de veranderingen die beschreven worden mogen niet toe te schrijven aan globale veranderingen, zoals laagconjunctuur.

In de wetenschappelijke literatuur zijn er drie operationalisaties te vinden die zowel naar de verschillende onderdelen kijken, als vermijden dat globale veranderingen als gentrificatie worden beschouwd. Als eerste kan er verwezen worden naar de methode van Van Criekingen (2008)⁴⁶. Hoewel hij enkel naar veranderingen in de socio-economische bevolkingssamenstelling kijkt, houdt hij wel rekening met stadsbrede SES-verschuivingen. Hij gebruikt twee voorwaarden om gentrificatie af te bakenen: het gemiddelde huishoudinkomen in de buurt moet onder het gemiddelde van de stad liggen (aan het begin van de onderzochte periode) en de groei in het aantal hooggeschoolden in de buurt moet groter zijn dan in de stad. Met de eerste voorwaarde selecteert hij de lagere SES-buurten, met de tweede meet hij de groei van socio-economisch sterkere buurtbewoners. Vanden Eynden (niet gepubliceerd)⁴⁷ beperkt zich ook tot de socio-economische veranderingen in de buurt maar gebruikt twee indicatoren om SES te meten. Hierdoor heeft zijn methode drie criteria om te bepalen of een buurt gentriceerd of niet: (1) het mediaan belastbaar inkomen in 1995 moet tot het laagste kwartiel (d.i. de laagste 25%) behoren, (2) de verhouding tussen het mediaan fiscaal inkomen van de buurt in 2003 op dat van 1995 moet tot het hoogste kwartiel behoren (d.i. het sterkst stijgen) en (3) de verhouding tussen het percentage jongeren in de buurt dat een hogere opleiding volgt op het percentage hogeropgeleiden in de buurt moet kleiner zijn dan 1⁴⁸. Met het eerste criterium selecteert Vanden Eynden de buurten met een lagere SES, met de andere twee wordt de stijging van de socio-economische situatie van de buurtbewoners in kaart gebracht. Freeman (2005)⁴⁹ ten slotte betreft ook fysiek-ruimtelijke veranderingen. Dit resulteert in een operationalisatie met 5 indicatoren: (1) de buurt mag niet in de stadsrand liggen, (2) de buurt behoort tot de 40% buurten met het laagste mediaan belastbaar inkomen aan het begin van de onderzochte periode, (3) het percentage woningen in de buurt gebouwd in de laatste 20 jaar behoort tot de laagste 40% van de

⁴⁶ Van Criekingen, M. (2008). "Towards a geography of displacement. Moving out of Brussels' gentrifying neighbourhoods." *Journal of Housing and the Built Environment* 23(3): 199-213.

⁴⁷ Vanden Eynden, C. (2011). *La Gentrification à Bruxelles: symptômes et conséquences*. Science Economique, Université Libre de Bruxelles. Master en Sciences économique, finalité Analyse et politique économique.

⁴⁸ Doordat als maar meer jongeren een diploma halen in ons land is dit in een niet-gentrificerende buurt groter dan 1. Door de toestroom van jonge hogeropgeleiden in de buurt (d.z. de klassieke gentriceerders) zal het percentage afgestudeerden met een diploma hoger onderwijs sterk stijgen. Wanneer deze toestroom van hoger opgeleiden groot genoeg is, zullen er meer afgestudeerde hogeropgeleiden zijn dan jongeren die bezig zijn met hogere studies.

⁴⁹ Freeman, L. (2005). "Displacement or succession? Residential mobility in gentrifying neighborhoods." *Urban Affairs Review* 40(4): 463-491.

stad, (4) de toename in het percentage hogeropgeleiden behoort tot de hoogste 40% en (5) de huisprijzen in de buurt moeten gestegen zijn. De tweede en de derde voorwaarde selecteren buurten met een lagere SES, het vierde criterium meet de toename van mensen met een hogere SES in de buurt en de laatste meet de fysiek-ruimtelijke opwaarderingen. Geen van de drie betreft mogelijke verdringing als een voorwaarde, maar zowel Van Crieelingen als Freeman gebruiken hun operationalisatie van gentrificatie om de samenhang tussen verdringing en gentrificatie te onderzoeken. Doordat alle drie de methodes kijken naar relatief sterke stijgingen, zorgen ze er voor dat globale maatschappelijke processen geen invloed hebben op hun gentrificatiemeting.

IV.2 Hoe wordt gentrificatie hier geoperationaliseerd?

IV.2.1. Indicatoren bakenen buurten met een lagere SES af en bepalen de sterkste SES stijgers

Hier worden twee criteria gebruikt om dit element van gentrificatie te meten: (1) in 2004 tot het laagste SES-kwartiel behoren en (2) tussen 2004 en 2009 behoren tot de sterkste SES-stijgers van Gent.

- (1) Om te bepalen of een buurt als lagere SES-buurt kan geïdentificeerd worden, moet het tot het kwartiel met de laagste SES behoren. Om dit te bepalen worden de volgende stappen genomen:
 - a. De buurtquotiënten van alle buurten worden gesorteerd van een lage naar hoge score.
 - i. Voor het **mediaan belastbaar inkomen** per buurt worden de buurten geselecteerd die tot het kwartiel met de laagste waardes behoren.
 - ii. Voor het aantal personen in de buurt met een **inkomen** behorende tot het **hoogste deciel** gebeurt hetzelfde.
 - iii. Voor het aandeel **niet-werkende werkzoekenden** (per buurt) worden de buurten geselecteerd die tot het kwartiel met de hoogste waardes behoren.
 - iv. Voor het aantal personen met een inkomen behorende tot het **tweede deciel** (per buurt) gebeurt hetzelfde.
- (2) Om te bepalen welke buurten tot de sterkste SES-stijgers van Gent kunnen gerekend worden, wordt gekeken welke buurten tot het kwartiel van de sterkste stijgers behoren. Om dit te bepalen worden de volgende methodes gebruikt:
 - a. Eerst wordt het verschil tussen de buurt SES van 2004 en 2009 berekend.
 - i. Voor de **niet-werkende werkzoekenden** wordt het verschil van de buurtquotiënten berekend.
 - ii. Voor het aandeel personen met een **inkomen behorende tot het tweede en het hoogste deciel** gebeurt hetzelfde.
 - iii. Voor het **mediaan belastbaar inkomen** wordt het verschil tussen de inkomens 2004 en 2009 berekend⁵⁰.
 - b. Dan worden deze verschillen van laag naar hoog gerangschikt.

⁵⁰ Wel wordt de algemene stijging van de inkomens tussen 2004 en 2009 in rekening gebracht door het mediaan belastbaar inkomen per buurt in 2009 te delen door de verhouding van het stadsbrede mediaan belastbaar inkomen van 2009 op het stadsbrede mediaan belastbaar inkomen van 2004. Hierdoor zal voor buurten die sterker stijgen dan het mediaan belastbaar inkomen van de stad een stijging gemeten worden en voor buurten die minder sterk stijgen een daling.

- i. Voor het **mediaan belastbaar inkomen** zijn de sterkste stijgers die buurten die tot het kwartiel met de hoogste (positieve) waardes behoren.
 - ii. Dit geldt ook voor het aandeel personen met een **inkomen behorende tot het hoogste deciel**.
 - iii. Voor het aandeel **niet-werkende werkzoekenden** moet het verschil tot het kwartiel met de laagste waardes behoren, omdat het hier over negatieve waardes gaat.
 - iv. Voor het aandeel personen met een **inkomen behorende tot het tweede deciel** in de buurt geldt hetzelfde.
- c. De verschillen worden in relatieve termen berekend⁵¹ omdat een relatieve maat rekening houdt met de lagere SES in de buurt aan het begin van de onderzochte periode, waardoor de verschillen betekenisvoller worden.
- (3) Voor een buurt die aan de beide voorwaarden voldoet, wordt gezegd dat ze gentrificeerde tussen 2004 en 2009.

Deze voorwaarden vertalen zich in de numerieke waarden die af te lezen zijn in tabel 5. Tussen haakjes staat telkens de mediaan.

Tabel 5: de numerieke waarden van de kwartielgrenzen om tot het kwartiel van de buurten met een lagere SES in 2004/sterkste stijgers voor de periode 2004-2009 te behoren, de effectieve grenswaarden voor gentrificerende buurten en de waarden van de hele stad ter vergelijking

Indicator	Voorwaarden om tot het hoogste/laagste kwartiel te behoren:			De effectieve grenswaarden voor gentrificerende buurten			Stadsbrede waarden:		
	Lagere SES in 2004: % in de buurt	Sterke SES stijgers: Verandering '04 – '09		Lagere SES in 2004: % in de buurt	Sterke SES stijgers: Verandering '04 – '09		% in Gent in 2004	Verandering '04 - '09	
		Procentuele verschil	Absolute verschil		Procentuele verschil	Absolute verschil			
Niet-werkende werkzoekenden	≥11,94% (15,44%)	≤-29,93% (-38,62%)	≤-0,96pp. (-2,90pp.)	≥11,96% (15,38%)	≤-30% (-35,25%)	≤-4,18pp. ⁵² (-5,12pp.)	9,98%	-18,03%	-1,8pp.
Med. belastbaar inkomen	≤€16244 (€14370)	≥20,89% (24,83%)	≥€2961 (€4794)	≤€15739 (€14341,5)	≥21,28% (25,51%)	≥€2961 (€3466,5)	€17442	18,64%	€3251
Inkomen = 2^{de} deciel	≥10,34% (11,94%)	≤-8% (-17,28%)	≤-0,71pp. (-1,59pp.)	≥10,34% (12,02%)	≤-8% (-22,05%)	≤-0,96pp. (-2,64pp.)	9,28%	2,73%	0,25pp. ⁵³
Inkomen = hoogste deciel	≤6,38% (3,96%)	≥11% (20,69%)	≥0,51pp. (1,72pp.)	≤6,33% (3,85%)	≥11% (30,67%)	≥0,51pp. (1,09pp.)	9,6%	0,57%	0,06pp.

Tussen haakjes staan de medianen van de buurten die respectievelijk voldoen aan de grensvoorwaarden (kolommen 1, 2 en 3) of gentrificeren (kolommen 4, 5 en 6).

Om bovenstaande tabel te verduidelijken wordt een interpretatie van de eerste rij gegeven. In de eerste drie kolommen worden telkens de kwartielgrenzen gegeven. Zo zien we dat, voor de niet-werkende werkzoekenden, er minstens 11,94% NWWZ (kolom 1, rij 1) in de buurt moeten wonen vooraleer een buurt tot het kwartiel met de laagste SES behoort. Tussen haakjes zien we verder dat

⁵¹ Dit is net als bij Vanden Eynden.

⁵² Deze daling met 4,18pp. is veel groter dan de kwartielgrens die slechts een daling met 0.96pp bedraagt. Dit komt omdat voor gentrificerende buurten er naar beide indicatoren wordt gekeken. De daling van 29,93% voor de kwartielgrenzen kan over elke startwaarde gaan. Voor gentrificerende buurten gaat het echter over een daling van minstens 30% voor buurten waar minstens 11,96% van de inwoners niet-werkende werkzoekenden zijn.

⁵³ Aangezien het telkens over de 10% personen die een inkomen hebben tussen het eerste en tweede deciel van Gent, zou dit constant moeten zijn. Door onnauwkeurigheden in de data is dit hier niet het geval.

voor de buurten behorende tot het kwartiel met de laagste SES het mediaan⁵⁴ percentage 15,44% NWWZ bedraagt. Om tot het kwartiel van de sterkste stijgers te behoren zien we dat het aandeel niet-werkende werkzoekenden met minstens 29,93% of met 0,96 procentpunten⁵⁵ (kolommen 2 en 3, rij 1) moet dalen. In de groep van sterkste SES-stijgers, is er een mediane daling van 38,62% of met 2,90 procentpunten van het percentage NWWZ. Voor de gegentrificeerde buurten volgens de niet-werkende werkzoekenden-indicator zien we dat er in deze buurten ten minste 11,96% niet-werkende werkzoekenden wonen en de mediaan 15,38% bedraagt (kolom 4). In deze buurten daalt dit percentage met ten minste 30% of 4,18 procentpunten. De mediane daling van het aandeel NWWZ in deze buurten bedraagt 35,25% of 5,12 procentpunten (kolommen 5 en 6). Ten slotte zien we, ter vergelijking, dat er in Gent in 2004 een werkloosheidsdruk was van 9,98% (kolom 7) en dit tussen 2004 en 2009 met 18,03% of 1,8 procentpunten daalde (kolommen 8 en 9). Hierbij moet de opmerking gemaakt worden dat dit relatieve grenzen zijn, over een andere periode of in andere steden kunnen deze kwartielgrenzen en mediane waardes anders liggen. Dit wil ook zeggen dat deze veranderingen slechts indicaties zijn van gentrificatie en geen absolute zekerheid over het voorkomen van gentrificatie bieden.

Het is moeilijk te bepalen of deze veranderingen substantieel zijn of niet. Hier wordt een verandering substantieel genoemd vanaf ze duidelijk merkbaar is voor de buurtbewoners. Toch is ook dit moeilijk te bepalen. Hier zijn geen wetenschappelijke studies over te vinden en dit zal verder ook sterk contextafhankelijk zijn waardoor het moeilijk is hiervoor regels te bepalen. Er kan bijvoorbeeld vermoed worden dat een verandering van bijvoorbeeld 0,71 inwoners per 100 inwoners in de buurt, over een periode van 5 jaar, niet gepercipieerd wordt als een echte verandering. Daarom heeft het werken met kwartielen het nadeel dat buurten, theoretisch gezien, al kunnen gentrificeren wanneer er weinig verandert. Dat buurten waar het aandeel personen met een inkomen behorende tot het tweede deciel daalt met slechts 8% al tot de sterkste SES stijgers van Gent worden gerekend kan dienen als voorbeeld. Toch blijkt uit de medianen gerapporteerd in tabel 5 dat de veranderingen in de meeste buurten hoger liggen.

Om substantiëlere veranderingen te verkrijgen, werd gezocht naar een strengere methode. Deze strengere methode wordt verkregen door niet langer met de 25% buurten met de laagste SES en de 25% sterkste stijgers te werken maar met de 10% buurten met de laagste SES en de 10% sterkste SES-stijgers. Hierdoor worden de effectieve veranderingen in de buurt groter. Enkel voor het individuele inkomen behorende tot het hoogste deciel gaat het nog over kleine veranderingen: 7 inwoners met een inkomen behorende tot het hoogste deciel bij per 1000 inwoners, zoals men kan aflezen in tabel 6, kolom 3.

⁵⁴ De mediaan wordt verkregen door alle waarden van groot naar klein te rangschikken en dan de middelste waarde te nemen.

⁵⁵ Aangezien voor de meting van gentrificatie met buurtquotienten werd gewerkt, is dit niet volledig correct. Toch worden de bovenstaande waardes gerapporteerd omdat deze makkelijker te interpreteren zijn.

Tabel 6: de numerieke waarden van de decielgrenzen om tot het deciel van de buurten met de laagste SES in 2004/sterkste stijgers voor de periode 2004 – 2009 te behoren, de effectieve grenswaarden voor gentrificerende buurten en met de waarden van de hele stad ter vergelijking

Indicator	Voorwaarden om tot het hoogste/laagste deciel te behoren:			De effectieve grenswaarden voor gentrificerende buurten			Stadsbrede waarden:		
	Lagere SES in 2004:	Sterke SES stijger: verandering '04 – '09		Lagere SES in 2004:	Sterke SES stijger: verandering '04 – '09		% in Gent in 2004	Verandering '04 – '09	
	% in de buurt	Relatieve verschil	Absolute verschil	% in de buurt	Relatieve verschil	Absolute verschil			
Niet-werkende werkzoekenden	≥16,39% (18,81%)	≤-40,25% (-43,85%)	≤-1,51pp. (-3,41)	Geen gentrificerende buurten			9,98%	-18,03%	-1,8pp.
Med. belastbaar inkomen	≤€13920 (€12789,5)	≥26,01% (31,56%)	≥€4269 (€5989)	≈€13637	≈34,92%	≈€4762	€17442	18,64%	€3251
Inkomen = 2^{de} deciel	≥12,90% (13,81%)	≤-21% (-30,31%)	≤-2,04pp. (-3,18pp)	≥13,57% (13,18%)	≤22% (-30,31%)	≤-3,04pp. (-4,29pp.)	9,28%	2,73%	0,25pp.
Inkomen = hoogste deciel	≤ 3,41% (2,74%)	≥29% (43,59%)	≥0,7pp. (2,94pp.)	≤3,17% (2,40%)	≥29% (77,46%)	≥0,7pp. (1,53pp.)	9,6%	-0,57%	-0,06pp.

Tussen haakjes staan de medianen van de buurten die respectievelijk voldoen aan de grensvoorwaarden (kolommen 1, 2 en 3) of gentrificeren (kolommen 4, 5 en 6).

Deze tabel is op net dezelfde manier te interpreteren als tabel 5. Wel is er met de strenge methode geen enkele buurt die gentriceerd wanneer naar de niet-werkende werkzoekenden wordt gekeken en slechts 1 buurt wanneer naar het mediaan belastbaar inkomen wordt gekeken.

IV.2.1.1. Een voorbeeld

Om de uitgewerkte methode te verduidelijken, wordt het Patershol als voorbeeld genomen. Voor deze buurt vinden we de waarden die af te lezen zijn in tabel 7.

Tabel 7: waarden SES-indicatoren voor het Patershol, uitwerking als voorbeeld

	Niet-werkende werkzoekenden	Ind. Inkomen = 2 ^{de} deciel	Ind. Inkomen = topdeciel	Mediaan inkomen	belastbaar
Aanwezigheid groep in de buurt	2004: 14,40% 2009: 8,49%	2004: 11,70% 2009: 10,60%	2004: 7,85% 2009: 7,17%	2004: €15088 2009: €18298	
verschil	relatief: 41,7% Absoluut: 5,19pp	relatief: 9,4% Absoluut: 1,1pp.	relatief: 20,69% Absoluut: 0,68pp	Relatief: 17,54% Absoluut: €3210 (€734,32**)	

* de berekening staat tussen haakjes: het buurtpercentage wordt gedeeld door het percentage in de stad, zowel voor 2004 als voor 2009

** gecorrigeerd voor de algemene inkomstenstijging

Om nu te weten of het Patershol tot het kwartiel met de laagste SES behoort en/of tot het kwartiel van de sterkste stijgers, kunnen deze waarden vergeleken worden met de kwartielgrenzen, die af te lezen zijn in tabel 5.

1. Voor het aandeel niet-werkende werkzoekenden in de buurt:
 - a. Patershol kan beschouwd worden als een buurt met een lagere SES in 2004 voor het aandeel niet-werkende werkzoekenden.
 - i. Het buurtquotiënt (=1,44 (14,40%/9,98%), tabel 7) behoort namelijk tot het kwartiel met de hoogste waardes (grens ≥ 1,20 (= 11,94%/9,98%, tabel 5)).
 - b. Patershol kan als een van de sterke SES stijgers beschouwd worden voor het aandeel niet-werkende werkzoekenden in de buurt

- i. Het verschil tussen de percentages van 2004 en 2009 is groter dan de grenzen weergegeven in tabel 5. Procentueel daalt de aanwezigheid NWWZ met 41,7% $((8,49\% - 14,40\%) / 14,40\%)$, zie tabel 7). Dit is groter dan de 38,62% die te vinden is in tabel 5. Absoluut daalt het aandeel NWWZ met 5,19pp (8,49-14,40, zie tabel 7). Dit is beduidend groter dan de 2,90pp. te vinden in tabel 5.
 - c. Hieruit kan besloten worden dat **Patershol**, volgens de indicator van het aandeel NWWZ, **gentrificeert**.
2. Voor het aandeel personen met een inkomen behorende tot het topdecil:
- a. Volgens het aandeel personen met een inkomen behorende tot het topdecil is het Patershol in 2004 geen lagere SES-buurt.
 - i. Met een buurtquotiënt van 0,82 (7,85%/9,6%, tabel 7) valt ze namelijk niet binnen het kwartiel met de laagste SES. Daarvoor zou het buurtquotiënt kleiner moeten geweest zijn dan 0,66 (6,38%/9,6%, zie tabel 7).
 - b. Verder kan het Patershol ook niet tot een van de sterke SES stijgers gerekend worden.
 - i. Ook hier vallen de verschillen tussen het aandeel personen in het Patershol in 2004 en in 2009 boven de kwartielgrenzen. Absoluut verschillen de aandelen 0,68pp (7,17-7,85, zie tabel 7), wat kleiner is dan de noodzakelijke 1,72pp. (zie tabel 5). Procentueel is er daling van 8,66% $((1,17\% - 7,85\%) / 7,85\%)$, zie tabel 7). Ook dit ligt lager dan de noodzakelijke 20,69% (zie tabel 5).
 - c. Hieruit kan besloten worden dat **Patershol**, volgens de indicator van het aandeel personen met een inkomen behorende tot het topdecil, **niet gentrificeert**.

IV.2.1.2.Op zoek naar een samengestelde maat:

De verschillende, individuele SES-indicatoren geven slechts een eenzijdig beeld wanneer ze afzonderlijk worden bestudeerd. Om ze samen te bestuderen kan naar een verzameling van afzonderlijke indicatoren gekeken worden, maar kan ook op een systematische manier gezocht worden naar een manier om de indicatoren te combineren in samengestelde maten. Dat gebeurt hier.

Er worden drie samengestelde maten gebruikt, een samengestelde maat die peilt naar lagere SES, een samengestelde maat die naast de lagere SES ook de doorsnee SES in rekening brengt en een samengestelde maat die een totale samenvatting van de SES in de buurt probeert te geven. (1) De samengestelde maat – lagere SES wordt verkregen door het gemiddelde te nemen van de buurtquotiënten voor het percentage niet-werkende werkzoekenden in de buurt en het percentage personen met een inkomen behorende tot het tweede decil. (2) Samengestelde maat – algemene SES wordt verkregen door het gemiddelde te nemen van de samengestelde maat - lagere SES en de inverse⁵⁶ van een index die aangeeft hoeveel het mediaan belastbaar inkomen in de buurt afwijkt van dat van de stad. (3) Voor de samengestelde maat – totale SES wordt de samengestelde maat – lagere

⁵⁶ De inverse van een getal wordt verkregen door 1 te delen door dat getal.

SES verder aangevuld met de inverse van de buurtquotiënten voor het percentage personen in de buurt met een inkomen behorende tot het hoogste deciel en de inverse van een index die aangeeft hoeveel het mediaan belastbaar inkomen in de buurt afwijkt van dat van de stad. Inhoudelijk geven deze samengestelde waarden hoeveel keer de SES van de buurt lager of hoger is dan de stad. Bij een waarde van 1 heeft de buurt dezelfde SES als de stad.

Met de drie samengestelde waarden wordt gentrificatie op net dezelfde manier afgebakend als voor de individuele indicatoren: zowel de waardes in 2004 als de verschillen tussen 2009 en 2004 worden opgedeeld in kwartielen. Als bijkomende voorwaarde wordt er gesteld dat een buurt volgens minstens 1 van de afzonderlijke delen moet gentrificeren. Hiermee wordt vermeden dat een buurt wel volgens de samengestelde maat gentrificeert, maar niet volgens elke individuele indicator.

Tabel 8: de numerieke waarden van de kwartiel- en decielgrenzen om tot het kwartiel/deciel van de buurten met een lagere SES in 2004/sterkste stijgers voor de periode 2004 – 2009 te behoren en de effectieve grenswaarden voor gentrificerende buurten, bepaald aan de hand van de kwartielgrenzen

Indicator	Voorwaarden om tot het hoogste/laagste kwartiel te behoren:			Voorwaarden om tot het hoogste/laagste deciel te behoren:			De effectieve grenswaarden voor gentrificerende buurten, wanneer met 25% grenzen gewerkt wordt ⁵⁷ :		
	Lagere SES in 2004	Sterkste SES stijger tussen 2004 en 2009		Lagere SES in 2004	Sterkste SES stijger tussen 2004 en 2009		% in de buurt	Verandering '04 – '09	
Samengestelde maat: lagere SES	≤0,92 (0,77)	≥11% (20,69%)	≥0,06 (0,24)	≤0,70 (0,64)	≥27,12% (34,46%)	≥0,21 (0,48)	≤0,87 (0,78)	≥11,55% (16,86%)	≥0,06 (0,12)
Samengestelde maat: doorsnee SES	≤0,95 (0,79)	≥4,47% (9,61)	≥0,04 (0,12)	≤0,75 (0,71)	≥12,58% (17,77%)	≥0,11 (0,21)	≤0,90 (0,81)	≥5,78% (10,74%)	≥0,04 (0,08)
Samengestelde maat: algemene SES	≤0,87 (0,66)	≥5,47% (10,18%)	≥0,02 (-0,1)	≤0,60 (0,53)	≥11,15% (15,50%)	≥0,12 (0,20)	≤0,87 (0,81)	≥5,71% (6,80%)	≥0,02 (0,05)

Wanneer gekeken wordt naar de samengestelde SES maat voor algemene SES zien we dat een buurt maximaal een waarde van 0,87 mag hebben om tot het kwartiel met de laagste SES te behoren of 0,60 om tot het deciel met de laagste SES te behoren. Met een waarde van 0,87 wil dit zeggen dat de SES in de buurt 13% lager is dan in de stad, met een waarde van 0,60 is dit 40%. De mediane waarde voor buurten behorende tot het laagste kwartiel bedraagt 0,66 en komt overeen met een SES die 34% lager ligt en voor buurten behorende tot het laagste deciel een SES die 47% lager ligt dan de stad. Verder zien we dat deze waarde met ten minste 5,47% of 0,02pp. moet stijgen om tot het kwartiel van de sterkste SES stijgers te behoren. De mediane stijging van de SES-waardes in deze buurten bedraagt 10,18% of 0,1. Voor het deciel van de sterkste SES stijgers gaat het over een stijging van ten minste 11,50% of 0,12. De mediane stijging hier bedraagt 15,50% of 0,2. Tot slot zien we dat de gegentrificeerde buurten een waarde hebben van ten minste 0,87 en een mediaan van 0,81 en dat deze waarde met ten minste 5,71% of 0,02 stijgt en de mediane stijging 6,80% of 0,05pp. bedraagt. Er zijn geen gegentrificeerde buurten wanneer met de strengere methode (het gebruik van de deciel- in plaats van kwartielgrenzen) gewerkt wordt.

IV.2.2. Bepaling opwaardering van de bebouwde (buurt)omgeving:

Freeman (2005) houdt bij zijn afbakening van gentrificatie rekening met de bebouwde omgeving. Hij stelt dat de buurt moet behoren tot de 40% buurten met het grootste aandeel huizen ouder dan 20 jaar en dat de huisprijzen in de buurt moeten gestegen zijn. Hier wordt er echter gekozen om enkel

⁵⁷ Wanneer met grenzen van 10% gewerkt wordt, zijn er geen buurten die gentrificeren.

naar de opwaardering van de bebouwde omgeving te kijken en niet naar de beginsituatie, omwille van drie redenen. Ten eerste verwijst de basisdefinitie naar veranderingen in de socio-economische bevolkingssamenstelling van de buurt, waardoor dit hier als het belangrijkste beschouwd wordt. Ten tweede maakt de kwaliteit van het kadastraal inkomen en de traagheid waarmee wijzigingen worden doorgegeven/ worden bijgewerkt het moeilijk om naar de beginsituatie te kijken, aangezien geen momentopname kan verkregen worden. Dit geldt zeker wanneer er een korte periode wordt onderzocht, zoals hier, omdat er dan weinig verandert tussen het begin- en eindjaar.

Toegepast op Gent zou, wanneer rekening gehouden worden met de beginsituatie van de bebouwde omgeving, alleen in de buurten Muide en Blaisantvest de bebouwde omgeving en de bevolkingssamenstelling er samen op vooruit gaan.

Om de opwaardering van de buurt in dit onderzoek te berekenen wordt gewerkt met het mediaan kadastraal inkomen per buurt. Er wordt gekozen om enkel te focussen op het kadastraal inkomen van de huizen. Voor appartementen is er slechts 1 kadastraal inkomen per gebouw waardoor deze gemiddeld veel hoger liggen dan voor huizen. Om het verschil tussen het mediaan belastbaar inkomen van de buurt van 2009 en 2004 te berekenen wordt eerst de algemene stijging van de woonkosten in rekening gebracht op net dezelfde manier als dat voor het mediaan belastbaar inkomen werd gedaan. Buurten waar het mediaan kadastraal inkomen met meer dan €13,50 (3,96%) of €38 (5,50%) stijgt bovenop de algemene prijsstijgingen, behoren respectievelijk tot het kwartiel en het deciel van de sterkste stijgers.

IV.2.3. Een indicator voor mogelijke verdringing:

Hoge emigratie cijfers op buurtniveau kunnen niet an sich gebruikt worden om verdringing in kaart te brengen. Zoals reeds aangehaald is dit omdat emigratie samenhangt met andere factoren. Eén daarvan is bijvoorbeeld de huizensamenstelling in de buurt: het aandeel huurhuizen⁵⁸ is van belang omdat huurders mobieler zijn dan eigenaars. Een andere factor is de samenstelling van de bevolking die er woont omdat migratie gelinkt is aan de levensfase: twintigers /dertigers (met kleine kinderen) verhuizen vaker⁵⁹. Op die manier is de verhuismobiliteit verschillend van buurt tot buurt.

Toch wordt in dit onderzoek gezocht naar een mogelijke indicator om verdringing in kaart te brengen. De enige gegevens die beschikbaar zijn, zijn de migratiecijfers per buurt.

Daarom wordt de stijging van het aantal personen dat de buurt verlaat⁶⁰ gebruikt als een ruwe indicator voor de mogelijkheid dat verdringing in de buurt optreedt. Er kan vermoed worden dat, moest verdringing optreden, dit ook merkbaar zal zijn in deze emigratiecijfers. Toch is voorzichtigheid zeker geboden aangezien emigratiecijfers ook door andere factoren kunnen beïnvloed worden, waardoor er veranderingen kunnen optreden zonder dat er sprake is van verdringing, of deze indicator te onzuiver is, waardoor er verdringing kan optreden zonder dat dit blijkt uit de

⁵⁸ Aangezien huurders mobieler zijn dan eigenaars: Helderma AC, Mulder CH, Ham M. The changing effect of home ownership on residential mobility in the Netherlands, 1980–98. *Hous Stud* 2004; 19(4): 601-16.

⁵⁹ Gay AL, Valverde JR. Sociodemographic renewal of a mature urban center: Migration profiles and residential filters in Barcelona. *Scripta nova* 2008; 12(270).

⁶⁰ Om de stijging van het percentage personen dat wegtrekt te berekenen wordt dezelfde methode gebruikt als bij het mediaan belastbaar inkomen per buurt. Om toeval-fluctuaties uit te vlakken wordt gewerkt met een voortschrijdend gemiddelde over een periode van 3 jaar.

migratiecijfers. Om een eenduidige indicator voor verdringing te hebben, is het nodig individuele migratiebewegingen te koppelen aan de SES van de personen die verhuizen.

De stijging van de emigratiecijfers wordt ook in kwartielen opgedeeld en voor de buurten die tot het sterkst stijgende kwartiel (een stijging van ten minste 13,5%/1,45pp. of 38%/3,88pp.) behoren en gentrificeren, wordt gesteld dat het kan zijn dat daar verdringing is opgetreden.

IV.3 De resultaten van de uitgewerkte afbakening van gentrificatie in Gent

Hierboven werden reeds verschillende methodes voorgesteld om gentrificatie en de bijhorende SES veranderingen in de buurt te meten. Hierbij kan zowel naar individuele SES indicatoren (= een nauwe kijk op veranderingen) als naar samengestelde SES maten (= globale veranderingen resulterend in een brede kijk) gekeken worden enerzijds en kan anderzijds gewerkt worden met kwartielen (= de soepele methode) of decielen (= de strenge methode) om te bepalen welke buurten een lage SES hebben of in welke buurten de SES van de buurtbewoners sterk stijgt. De (mogelijke) nadelen van de verschillende methodes werden eveneens belicht. Hoewel de resultaten van alle meetmethodes hieronder worden besproken, wordt er voor de bespreking al een opsplitsing gemaakt tussen de individuele SES-indicatoren en de samengestelde maten.

IV.3.1 De methodes gebaseerd op de individuele SES-indicatoren

Vooraleer de gegentriceerde buurten te tonen, wordt eerst een overzicht gegeven van de buurten met een lagere SES (in tabel 9). De definitie van gentrificatie stelt namelijk dat dit de enige buurten zijn die kunnen gentrificeren. Van de 201 buurten in Gent zijn er 175 opgenomen. De andere 25 worden geweerd omdat er in deze buurten te weinig inwoners wonen. Van deze 175 onderzochte buurten, zijn er 72 die volgens de individuele SES-indicatoren tot de 25% buurten met de laagste SES behoren in 2004. Er wordt ook aangegeven hoeveel buurten er tot de 25% buurten met de laagste SES behoren volgens elke indicator afzonderlijk. De buurten gemarkeerd met een enkel kruisje, zijn buurten die voor een bepaalde indicator tot de 25% buurten met de laagste SES behoren. De buurten die zijn gemarkeerd met een dubbel kruisje, zijn buurten die tot de 10% buurten met de laagste SES behoren. De buurten met een groene kleur zijn buurten die slechts volgens een klein aantal individuele indicatoren een lagere SES hebben (aangeduid met een kruisje). Buurten in oranje en rood behoren tot de buurten met minstens 6 kruisjes voor de 4 SES-indicatoren. Alle buurten zijn op kaart uitgezet in figuur 6.

Tabel 9: Lagere SES buurten volgens de individuele SES-indicatoren

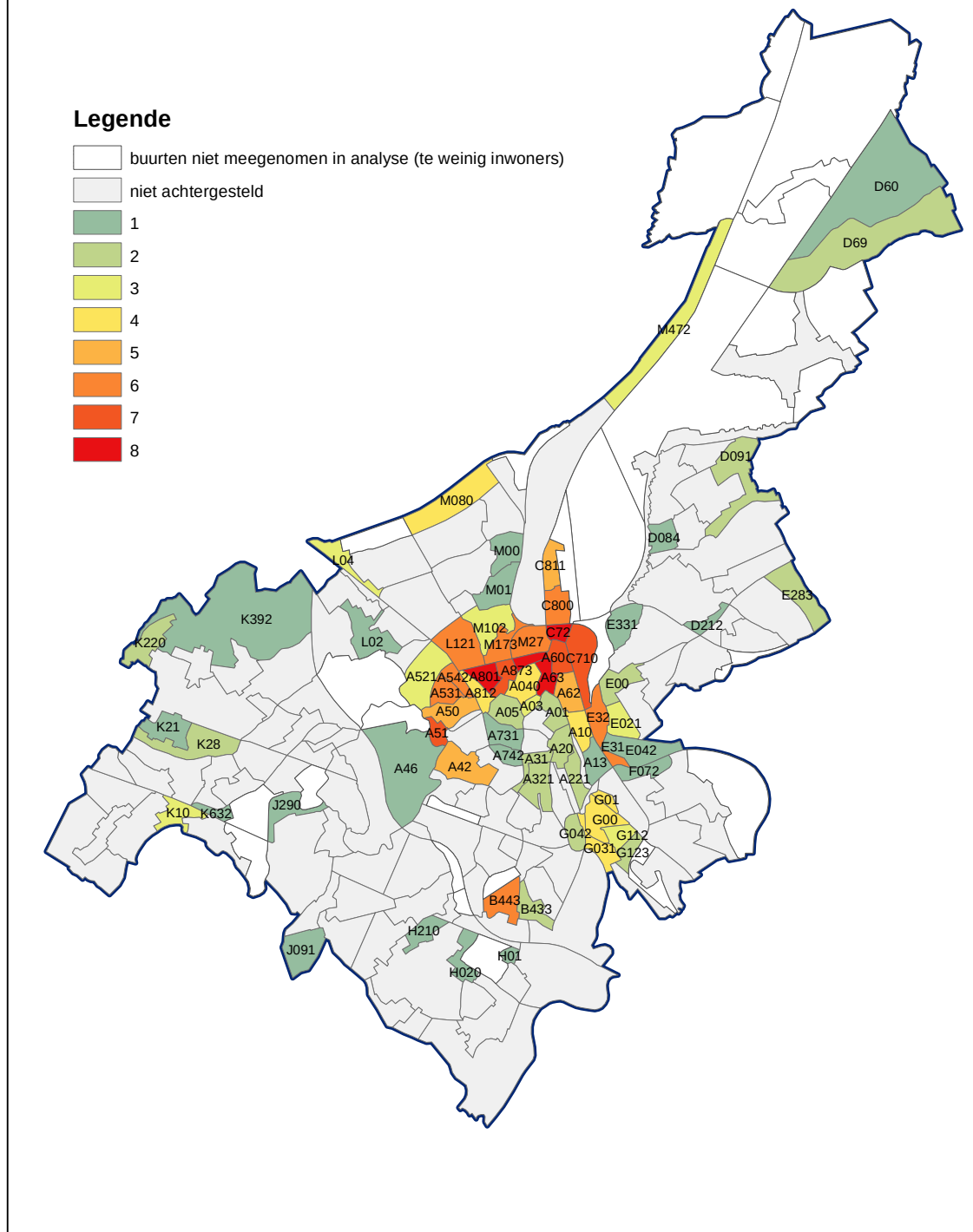
Wijk		Lagere SES volgens:			
(#sectoren met een lagere SES / totaal # sectoren)	Sector	mediaan belastbaar inkomen	% ind. inkomen = 2 ^{de} deciel	% ind. inkomen = topdeciel	% Niet-werkende werkzoekenden
Binnenstad: (6/10)	Sint - Jacobs	X			X
	Patershol	X	X		X
	Gent - Centrum - Zuid	X			X
	Brusselse Poort	X			X
	Nederkouter	X			X
	Sint - Pieters	X			X
Bloemekenswijk: (3/3)	Rustoord	XX	X	XX	X
	Van Bevereplein	X	X	X	
	Oude Lieve (Wondelgem)	XX		XX	XX
Brugse Poort – Rooigem: (5/6)	Drongensteenweg	X	X	X	XX
	Malem	XX	XX	XX	X
	Brugse Poort	X		X	X
	Rooigem	X	X	XX	XX

Dampoort: (4/4)	Groendreef	X	X	XX	XX
	Groot Begijnhof		X	X	X
	Scheldestraat				X
	Scheldeoord	XX		XX	XX
Drongen: (6/30)	Dampoort	X	XX	X	XX
	Baarle Dorp	XX	X		
	Halewijn		X		
	Slindonk		XX		
	Kraaiaarde		XX		
	Heie		X		
Elisabethbegijnhof – Papegaai: (3/3)	Keuzestraat			X	
	Begijnhofdries	X			X
	Galgenberg				X
	Pekelharing				X
Gentbrugge: (0/3)	/				
Kanaaldorpen – en zone: (3/4)	Sint - Kruis - Winkel		X		
	Mendonk		XX		
	Langerbrugge		XX		X
Ledeberg: (5/6)	Ledeberg - Centrum	X	X	X	X
	Eindeke	X	X	X	X
	Belle Vue	X		X	
	De Naeyerdreef	X		X	X
	Moscou			XX	
Macharius – Heirnis: (2/3)	Sint - Macharius	X	X		XX
	Heernis				X
Mariakerke: (2/10)	Kerkwijk		X		
	Brug Zuidoost		XX	X	
Moscou – Vogelhoek: (0/2)	/				
Muide - Meulestede – Afrikalaan: (4/4)	Afrikalaan	XX	X	XX	XX
	Muidebrug	XX	XX	XX	XX
	Muide	X	XX	X	XX
	Meulestede	X	X	XX	X
Nieuw Gent: (2/6)	Steenakker	X		X	
	Nieuw Gent	XX	X	XX	X
Oostakker: (4/12)	Drie Zwaantjes			X	
	Oostakkerveld		XX		
	Goedlevenstraat		X		
	Voordestraat		XX		

Oud Gentbrugge: (2/4)	Trekweg			X	
	Flora	X		X	XX
Rabot – Blaisantvest: (4/4)	Blaisantvest	XX	XX	XX	XX
	Wondelgemstraat	XX	XX	XX	XX
	Rabot	XX		X	X
	Rabot Station	XX	X	XX	XX
Sint Amandsberg: (2/10)	Sint - Amandsberg Centrum		X		X
	Sint - Bernadette			X	
Sint Denijs Westrem: (2/10)	Rosdam		X		
	Goedinge		X		
Sluizeken – Tolhuis – Ham: (4/4)	Briel	XX		X	X
	Voormuide	XX	XX	XX	X
	Ham	X	X	X	XX
	Tolhuis	XX	XX	XX	XX
Stationsbuurt Noord: (0/5)	/				
Stationsbuurt Zuid: (0/6)	/				
Watersportbaan – Ekkerghem: (2/4)	Neermeersen	XX		XX	X
	Blaarmeersen			X	
Wondelgem: (4/9)	Wondelgem Centrum			X	
	Westergem			X	
	Lieve - Noord (Wondelgem)		XX	XX	
	Wissenhagestraat	X	X	XX	XX
	Roosken			X	
Zwijnaarde: (3/14)	Hutsepot			X	
	Rijvissche		X		
Totaal: (telkens op 175 buurten)	72 buurten met een lagere SES	40	42	44	42

Op onderstaande kaart (figuur 6) worden de buurten uit de tabel hierboven uitgezet. Zoals te zien is, zijn de meeste lagere SES buurten te vinden in de 19^{de} eeuwse gordel en rond het stadscentrum. Daarbuiten zijn er nog enkele lagere SES buurten. De meeste van deze buurten hebben wel slechts volgens een of enkele indicatoren een lagere SES.

Achtergestelde buurten - niet-samengestelde maten



Figuur 6: achtergestelde buurten volgens de individuele SES-indicatoren

Nu kan gekeken worden naar de buurten die volgens de individuele SES indicatoren gentrificeren. Uit de vorige tabel (tabel 9) bleek al dat van de geanalyseerde buurten er 103 zijn die sowieso niet gentrificeren, aangezien deze volgens geen enkele SES-indicator tot de 25% buurten met de laagste

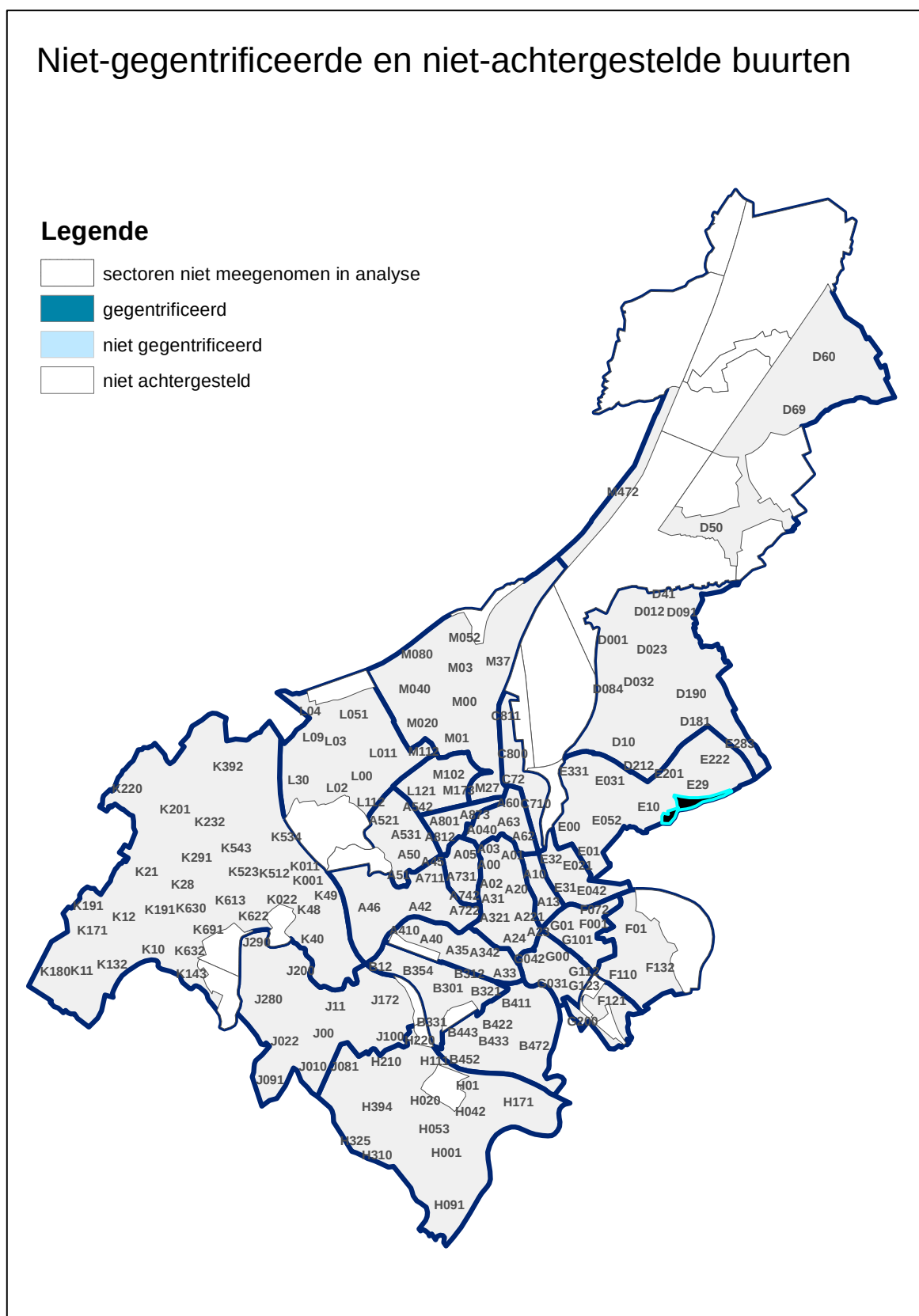
SES behoorden. Daarnaast zijn er lage SES-buurtten waar er zich geen (of te weinig) mensen met een hogere SES vestigen om over een veranderde socio-economische samenstelling te kunnen spreken. Ook deze buurtten zijn niet opgenomen in de onderstaande tabel, dit zijn er 26. Alle buurtten die niet in tabel 10 voorkomen, gentrificeren alvast niet (129/175 buurtten). Daarnaast valt ook af te lezen of de bebouwde omgeving is opgewaardeerd en of er een sterke stijging van de emigratie heeft opgetreden in de buurt, opnieuw volgens de uitgewerkte operationalisering te vinden onder IV.2.1. Buurtten met een enkel kruisje gentrificeren enkel wanneer met de kwartielen gewerkt wordt, buurtten met een dubbel kruisje gentrificeren ook wanneer met de strengere methode van de decielen zou gewerkt worden. De kleuren in de kolom 'Sector' worden bepaald door het aantal kruisjes in de 4 gentrificatie-kolommen.

Tabel 10: gentrificerende buurtten volgens de individuele SES-indicatoren, met de indicatoren voor de opwaardering van de buurt en de stijging van de emigratiecijfers

Wijk	Sector						
(# gentrificerende sectoren / totaal # sectoren)	startend van de 72 buurtten met een lagere SES uit tabel 9	mediaan belastbaar inkomen	% ind. inkomen = 2de deciel	% ind. inkomen = topdeciel	% NWWZ	Bebouwde omgeving	sterke stijging emigratie
Binnenstad (4/10)	Sint - Jacobs	X					
	Patershol	X	X		X		X
	Gent - Centrum - Zuid	X			X		
	Brusselse Poort	X			X	X	X
Bloemekenswijk (2/3)	Rustoord			X			
	Oude Lieve (Wondelgem)			XX			
Brugse Poort – Rooigem (3/6)	Drongensteenweg	X					
	Malem			XX			
	Rooigem	X			X		
Dampoort (1/4)	Scheldeoord			XX			
Drongen (5/30)	Baarle Dorp	XX	X			XX	
	Halewijn		X				
	Slindonk		XX				
	Kraaiaarde		XX				X
	Keuzestraat			X		XX	X
Elisabethbegijnhof – Papegaai (3/3)	Begijnhofdries				X		
	Galgenberg				X		XX
	Pekelharing				X		
Gentbrugge (0/3)	/						
Kanaaldorpen en –zone (3/4)	Sint - Kruis - Winkel		X			X	
	Mendonk		XX			X	
	Langerbrugge				X		X
Ledeberg (3/6)	Eindeke	X		X			X
	De Naeyerdreef			X			
	Moscou			XX			X
Macharius – Heirnis (2/3)	Sint - Macharius				X		

Mariakerke (2/10)	Heernis					X		
	Kerkwijk		X					
	Brug Zuidoost		XX					XX
Moscou – Vogelhoek(0/2)	/							
Muide - Meulestede – Afrikalaan (1/4)	Muide			X			X	
Nieuw Gent(0/6) (0/6)	/							
Oostakker (3/12) (3/12)	Oostakkerveld		XX					XX
	Goedlevenstraat		X					
	Voordestraat		XX					XX
Oud Gentbrugge (2/4)	Trekweg			X				XX
	Flora					X	X	
Rabot – Blaisantvest (1/4)	Blaisantvest	X	XX				X	
Sint Amandsberg (2/10)	Sint - Amandsberg Centrum		X					
	Sint - Bernadette			X				
	Rosdam		X					
Sint Denijs Westrem (2/10)	Goedinge		X					
	Voormuide	X						XX
Sluizeken – Tolhuis – Ham (3/4)	Ham					X		
	Tolhuis					X		
Stationsbuurt Noord (0/5)	/							
Stationsbuurt Zuid (0/6)	/							
Watersportbaan – Ekkergem (0/4)	/							
Wondelgem (2/9)	Lieve - Noord (Wondelgem)			XX				XX
	Wissenhagestraat	X				X		XX
Zwijnaarde (3/4)	Roosken			X				X
	Hutsepot			X			X	
	Zwijnaarde - Industrie	X						
Totaal aantal buurten:	47 buurten op 72 buurten met een lagere SES	12/40	16/42	14/44	14/42	9/42	16/42	

De gegevens uit de bovenstaande tabel (Tabel 10) zijn uitgezet op onderstaande 2 kaarten.



Figuur 7: niet gegentrificeerde buurten en niet achtergestelde buurten

Gentrificerende buurten, volgens de individuele indicatoren

Legende

Soepel (kwartielen), scoort op 1 indicator

- mediaan belastbaar inkomen
- individueel inkomen 2de deciel
- individueel inkomen top deciel
- niet werkende werkzoekenden

Soepel (kwartielen), scoort op 2 indicatoren

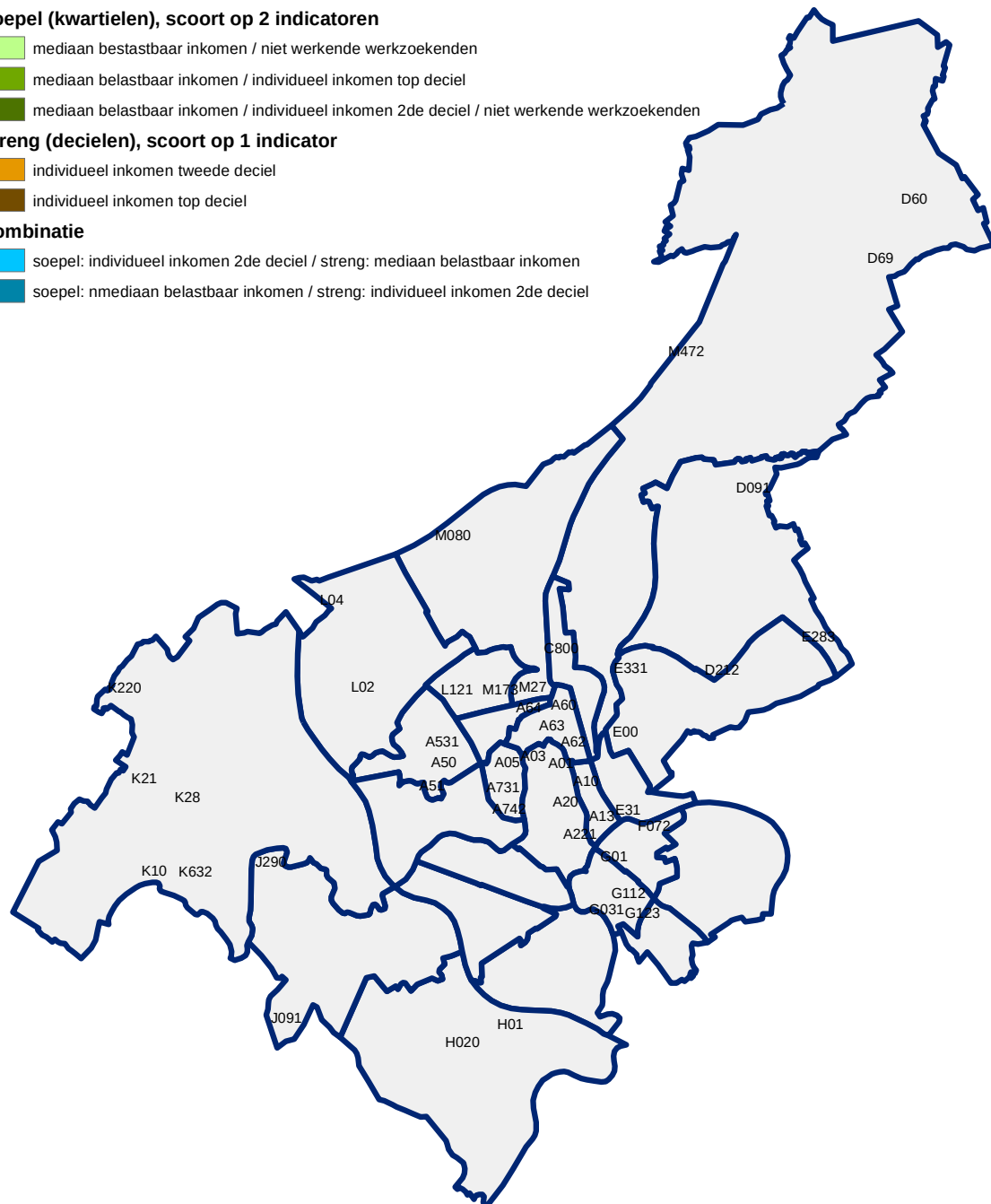
- mediaan bestastbaar inkomen / niet werkende werkzoekenden
- mediaan belastbaar inkomen / individueel inkomen top deciel
- mediaan belastbaar inkomen / individueel inkomen 2de deciel / niet werkende werkzoekenden

Streng (decielen), scoort op 1 indicator

- individueel inkomen tweede deciel
- individueel inkomen top deciel

Combinatie

- soepel: individueel inkomen 2de deciel / streng: mediaan belastbaar inkomen
- soepel: mediaan belastbaar inkomen / streng: individueel inkomen 2de deciel



Figuur 8: gentrificerende buurten, volgens de individuele indicatoren

Wat opvalt, is dat een groot aantal buurten (47 van de 72 buurten met een lagere SES volgens de individuele SES indicatoren) als gentrificerend wordt weerhouden volgens deze oorspronkelijke methode. Hierdoor wordt het vermoeden bevestigd dat de veranderingen in deze buurten niet volledig stroken met het impliciete idee achter gentrificatie dat in de literatuur terug te vinden is. Dit idee stelt dat gentrificatie zowel over brede als grote veranderingen gaat. Als 47 van de 72 Gentse buurten met een lagere SES gentrificeren, lijkt het onwaarschijnlijk dat er in elk van die buurten grote veranderingen plaatsvinden.

Ook uit de cijfers gepresenteerd in tabel 5 bleek al dat de socio-economische veranderingen in deze buurten niet altijd grote veranderingen betreft. Hoewel er een arbitrair onderscheid moet gemaakt worden tussen grote en minder grote veranderingen, is het moeilijk denkbaar dat een afname van de relatieve aanwezigheid van personen met een inkomen behorende tot het tweede deciel met minder dan 1 persoon per 100 inwoners in de buurt merkbaar is voor de buurtbewoners.

Een laatste kanttekening bij deze methode kan aangebracht worden wanneer naar figuur 7 wordt gekeken. Uit deze figuur blijkt dat de gentrificerende buurten in Gent verspreid zijn over heel Gent. De gentrificerende buurten zijn zowel in de Gentse buitenwijken, als de stadsrand en het centrum te vinden. In de wetenschappelijke literatuur wordt echter vermeld dat gentrificatie vooral (om niet te zeggen uitsluitend) in de stadsrand van grote steden voorkomt. Toch hoeft dit laatste geen bezwaar te zijn, want het valt niet uit te sluiten dat gentrificatie in Gent effectief een ander patroon volgt en in de buitenwijken voorkomt.

De volgende stap die werd genomen was de uitwerking van een strengere methode. Deze zoekt naar duidelijke veranderingen door niet langer met de 25% buurten met de laagste SES in 2004 of die het sterkst stijgen te kijken maar door te werken met de 10% buurten met een laagste SES of waarvan de SES het sterkst stijgt (zie ook tabel 6). Hier gaat het dus over specifieke en grote veranderingen volgens individuele SES-indicatoren. Dit hoeft echter nog niet gepaard te gaan met brede veranderingen in de buurt en wijkt daardoor opnieuw af van het impliciete idee over gentrificatie. De buurten die gentrificeren volgens deze strengere methode zijn af te lezen in tabel 11. Zoals te zien gaat het hier over 13 buurten. Wanneer deze buurten uitgezet worden op een kaart (zie figuur 10), wordt duidelijk dat 8 van deze 13 buurten perifere buurten zijn. Daardoor wijken ook deze resultaten af van klassieke gentrificatie. Andere migratieprocessen, zoals de trek naar de buitenwijken, zouden hier een belangrijkere verklarende rol kunnen spelen. Wat ook opvalt, is de vrij sterke samenhang met de stijging van het aantal mensen dat de buurt verlaat. Zes van de 13 buurten behoren tot het kwartiel van de sterkste stijgers en van die 6 zijn er zelfs 4 die tot het deciel van de sterkste emigratiestijgers behoren.

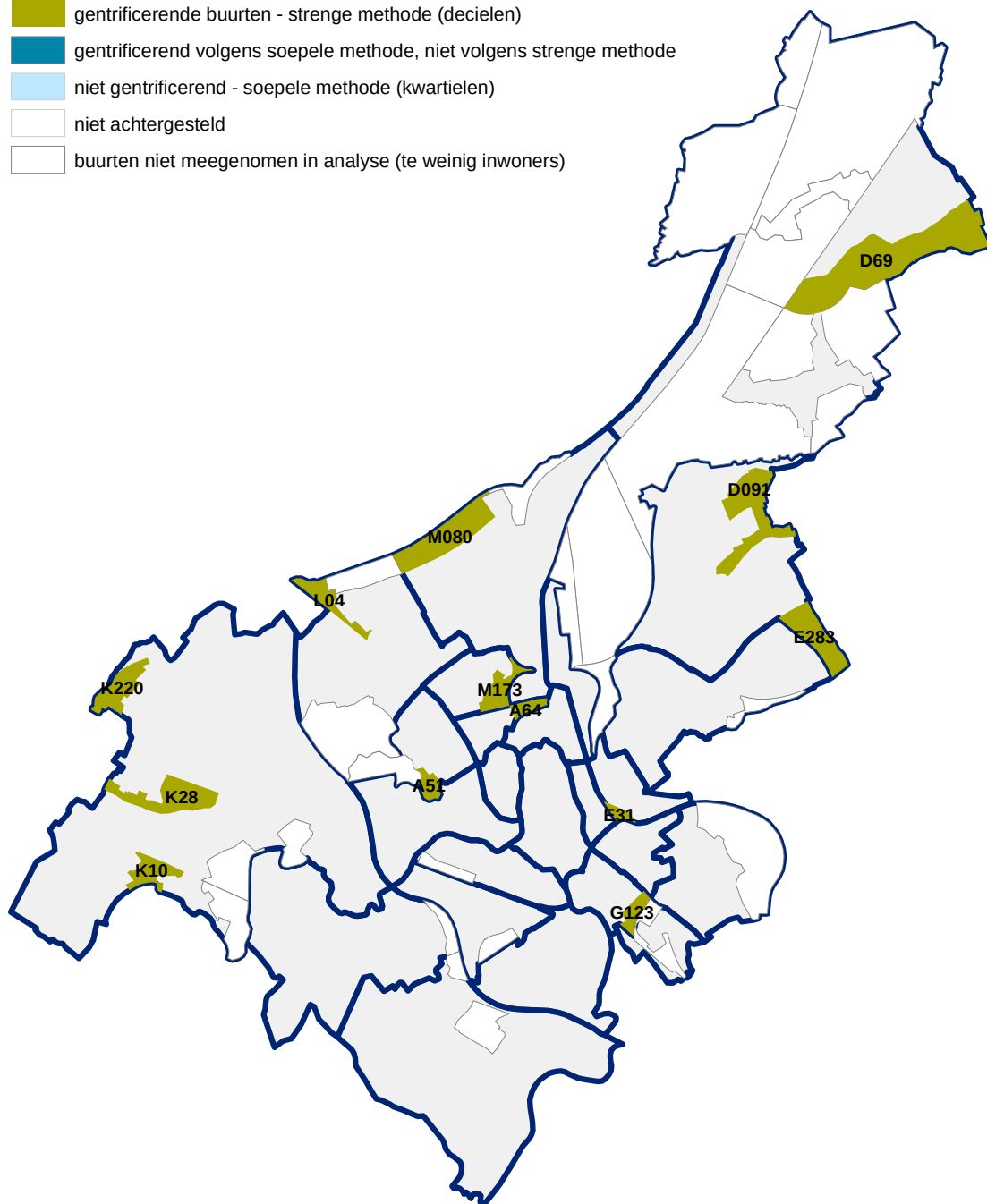
Tabel 11: Gentrificerende buurten in de periode 2004 - 2009, wanneer gekeken wordt naar die buurten die volgens de decielgrenzen gentrificeren

Sector	Gentrificatie:					Sterke stijging emigratie
	mediaan belastbaar inkomen	ind. inkomen = 2 ^{de} deciel	ind. Inkomen = topdeciel	NWWZ	Bebouwde omgeving	
Baarle Dorp	XX	X			XX	
Blaisantvest	X	XX			X	
Brug Zuidoost		XX				XX
Kraaiaarde		XX				X
Lieve - Noord (Wondelgem)			XX			XX
Malem			XX			
Mendonk		XX			X	
Moscou			XX			X
Oostakkerveld		XX				XX
Oude Lieve (Wondelgem)			XX			
Scheldeoord			XX			
Slindonk		XX				
Voordestraat		XX				XX

Gentrificerende buurten volgens 'strenge methode' (deciegelgrenzen)

Legende

- gentrificerende buurten - strenge methode (decielen)
- gentrificerend volgens soepele methode, niet volgens strenge methode
- niet gentrificerend - soepele methode (kwartielen)
- niet achtergesteld
- buurten niet meegenomen in analyse (te weinig inwoners)



Figuur 9: Gentrificerende buurten in de periode 2004-2009, op basis van deciegelgrenzen

IV.3.2 De methodes gebaseerd op de samengestelde SES-maten

Uit de resultaten van deze strengere methode blijkt dat het werken met individuele SES-indicatoren leidt tot een eenzijdig beeld van de veranderingen in de buurt, waarvoor hierboven werd gewaarschuwd. Daarom werd ook gewerkt met samengestelde SES maten. Deze methode peilt naar brede veranderingen, zonder dat dit per se grote veranderingen moeten zijn. Dit komt al beter overeen met het idee over gentrificatie in de wetenschappelijke literatuur, hoewel het nog niet noodzakelijk gaat over zeer sterke verschuivingen. De resultaten hiervan worden nu besproken. Eerst wordt een overzicht gegeven van de buurten met een lagere SES⁶¹.

Tabel 12: Een overzicht van alle lage SES-buurten in 2004, volgens de 4 weerhouden SES-indicatoren

Wijk (#sectoren met een lagere SES / totaal # sectoren)	Sector	Lagere SES volgens:		
		Samengestelde maat: lagere SES	Samengestelde maat: doorsnee SES	Samengestelde maat: algemene SES
Binnenstad: (6/10)	Sint - Jacobs	X	X	X
	Patershol	X	X	X
	Gent - Centrum - Zuid	X	X	X
	Brusselse Poort	X	X	X
	Nederkouter	X	X	
	Sint - Pieters	X	X	
Bloemekenswijk: (3/3)	Rustoord	X	X	X
	Van Bevereplein	X	X	X
	Oude Lieve (Wondelgem)	X	X	XX
Brugse Poort – Rooigem: (5/6)	Drongensteinweg	XX	X	X
	Malem	XX	XX	XX
	Brugse Poort	X	X	X
	Rooigem	XX	XX	XX
	Groendreef	XX	XX	XX
Dampoort: (3/4)	Groot Begijnhof	X	X	X
	Scheldeoord	X	X	XX
	Dampoort	XX	XX	XX
Drongen: (0/30)	/			
Elisabethbegijnhof – Papegaai: (1/3)	Begijnhofdries	X	X	
Gentbrugge: (0/3)	/			
Kanaaldorpen – en zone: (1/4)	Langerbrugge	XX	X	X
Ledeberg: (5/6)	Ledeberg - Centrum	X	X	X
	Eindeke	X	X	X
	Belle Vue			X

⁶¹ Ook hier zijn de buurten die volgens geen enkele individuele SES-indicator een lagere SES hebben, uit geweerd.

Macharius – Heirnis: (2/3)	De Naeyerdreef	X	X	X
	Moscou			X
	Sint - Macharius	XX	XX	X
Mariakerke: (1/10)	Heernis	X	X	
	Brug Zuidoost			X
Moscou – Vogelhoek: (0/2)	/			
Muide - Meulestede – Afrikalaan: (4/4)	Afrikalaan	XX	XX	XX
	Muidebrug	XX	XX	XX
	Muide	XX	XX	X
	Meulestede	X	X	XX
Nieuw Gent: (2/6)	Steenakker			X
	Nieuw Gent	X	XX	XX
Oostakker: (0/12)	/			
Oud Gentbrugge: (2/4)	Flora	X	X	X
Rabot – Blaisantvest: (4/4)	Blaisantvest	XX	XX	XX
	Wondelgemstraat	XX	XX	XX
	Rabot	X	XX	X
	Rabot Station	XX	XX	XX
Sint Amandsberg: (2/10)	Sint - Amandsberg Centrum	X	X	X
	Sint - Bernadette			X
Sint Denijs Westrem: (0/10)	/			
Sluizeken – Tolhuis – Ham: (4/4)	Briel	X	X	X
	Voormuide	XX	XX	XX
	Ham	XX	XX	X
	Tolhuis	XX	XX	XX
Stationsbuurt Noord: (0/5)	/			
Stationsbuurt Zuid: (0/6)	/			
Watersportbaan – Ekkergem: (1/4)	Neermeersen	X	X	X
	Lieve - Noord (Wondelgem)			X
Wondelgem: (2/9)	Wissenhagestraat	XX	XX	
Zwijnaarde: (0/14)	/			
Totaal:(telkens op 176 buurten)	47 buurten met een lagere SES	41	41	42

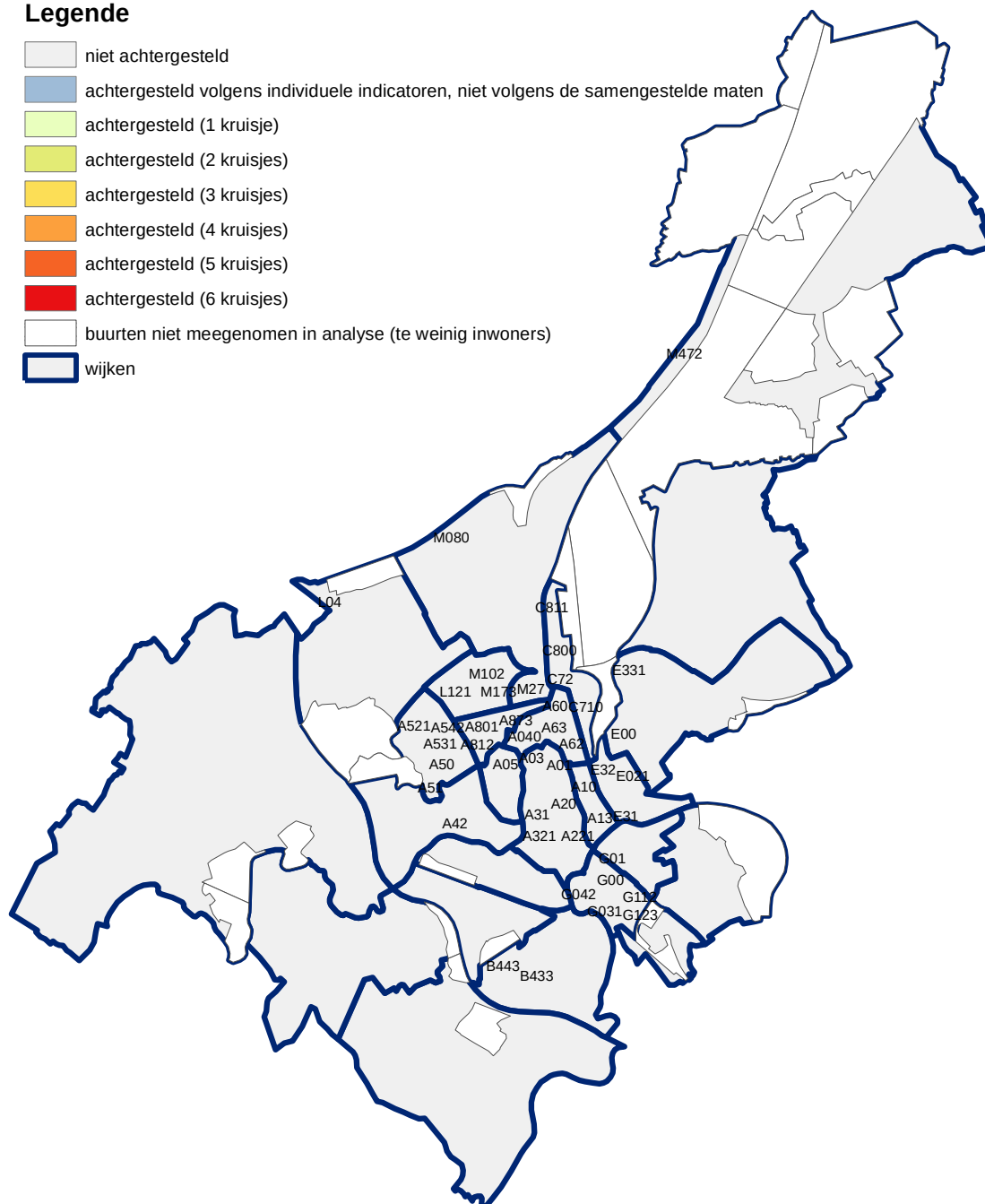
Ook deze buurten (uit tabel 12) worden uitgezet op de kaart. Dit is te zien in onderstaande figuur. Rode buurten zijn buurten die volgens alle samengestelde maten tot het deciel met de laagste SES-

behoren, de blauwgrijze buurten zijn die buurten die volgens een of meerdere individuele indicatoren een lagere SES hebben, maar niet volgens de samengestelde maten.

Achtergestelde buurten op basis van samengestelde maten

Legende

- niet achtergesteld
- achtergesteld volgens individuele indicatoren, niet volgens de samengestelde maten
- achtergesteld (1 kruisje)
- achtergesteld (2 kruisjes)
- achtergesteld (3 kruisjes)
- achtergesteld (4 kruisjes)
- achtergesteld (5 kruisjes)
- achtergesteld (6 kruisjes)
- buurten niet meegenomen in analyse (te weinig inwoners)
- wijken



Figuur 10: lagere SES buurten volgens de samengestelde SES-maten, met de lagere SES buurten volgens de individuele SES-indicatoren ter vergelijking

Onderstaande tabel (tabel 13) geeft een overzicht van de Gentse buurten waar mogelijk gentrificatie optreedt, volgens de samengestelde SES-maten. Uit de vorige tabel (tabel 12) bleek dat van de geanalyseerde buurten er 47 kunnen gentrificeren. De anderen behoren volgens geen enkele samengestelde maat tot de 25% buurten met de laagste SES. Van deze 47 zijn er lage SES-buurten waar er zich geen (of te weinig) mensen met een hogere SES vestigen om over een veranderde socio-economische samenstelling te kunnen spreken. Ook deze buurten zijn niet opgenomen in de onderstaande tabel. Van deze 47 buurten zijn er 14 die gentrificeren volgens minstens 1 van de samengestelde maten, wanneer met kwartielgrenzen wordt gewerkt. Deze 14 buurten zijn af te lezen in de onderstaande tabel. Daarnaast valt ook af te lezen of de bebouwde omgeving is opgewaardeerd en of er een sterke stijging van de emigratie heeft opgetreden in de buurt.

Tabel 13: Gentrificerende buurten volgens de samengestelde SES-maten, met de indicatoren voor de opwaardering van de buurt en de stijging van de emigratiecijfers

Sector	Gentrificatie:				Sterke stijging emigratie
	Samengestelde SESmaat: lagere SES: % NWWZ % ind. Inkomen = 2 ^{de} deciel	Samengestelde SESmaat: doorsnee SES: Idem. + mediaan belastbaar inkomen	Samengestelde SESmaat: algemeen: Idem + % ind. Inkomen = topdeciel	Bebouwde omgeving	
Begijnhofdries	X	X			
Blaisantvest	X	X	X	X	
Brusselse Poort		X	X	X	X
Drongensesteenweg		X			
Flora	X	X		X	
Gent - Centrum - Zuid	X	X	X		
Heernis	X	X			
Langerbrugge	X	X			X
Muide			X		
Patershol	X	X	X		X
Rooigem	X	X	X		
Sint - Jacobs	X	X	X		
Tolhuis	X	X			
Wissenhagestraat	X	X			XX

De resultaten van deze methode komen, uitgezet op de kaart (zie figuur 11), beter overeen met de theoretische verwachtingen over gentrificatie. De meeste van deze buurten liggen namelijk dicht bij het centrum of in de 19^{de} eeuwse gordel. In tabel 13 is verder te zien dat in de Brusselse Poort ook de bebouwde omgeving opwaardeert en de emigratie sterk stijgt. Dit maakt de Brusselse Poort de enige buurt die, met de uitgewerkte meetmethodes, aan alle drie de onderdelen van de gentrificatie-definitie voldoet. Verder is in de Wissenhagestraat het emigratiecijfer zo sterk gestegen dat deze sector tot de 10% buurten van Gent behoort waar het emigratie cijfer het sterkste steeg.

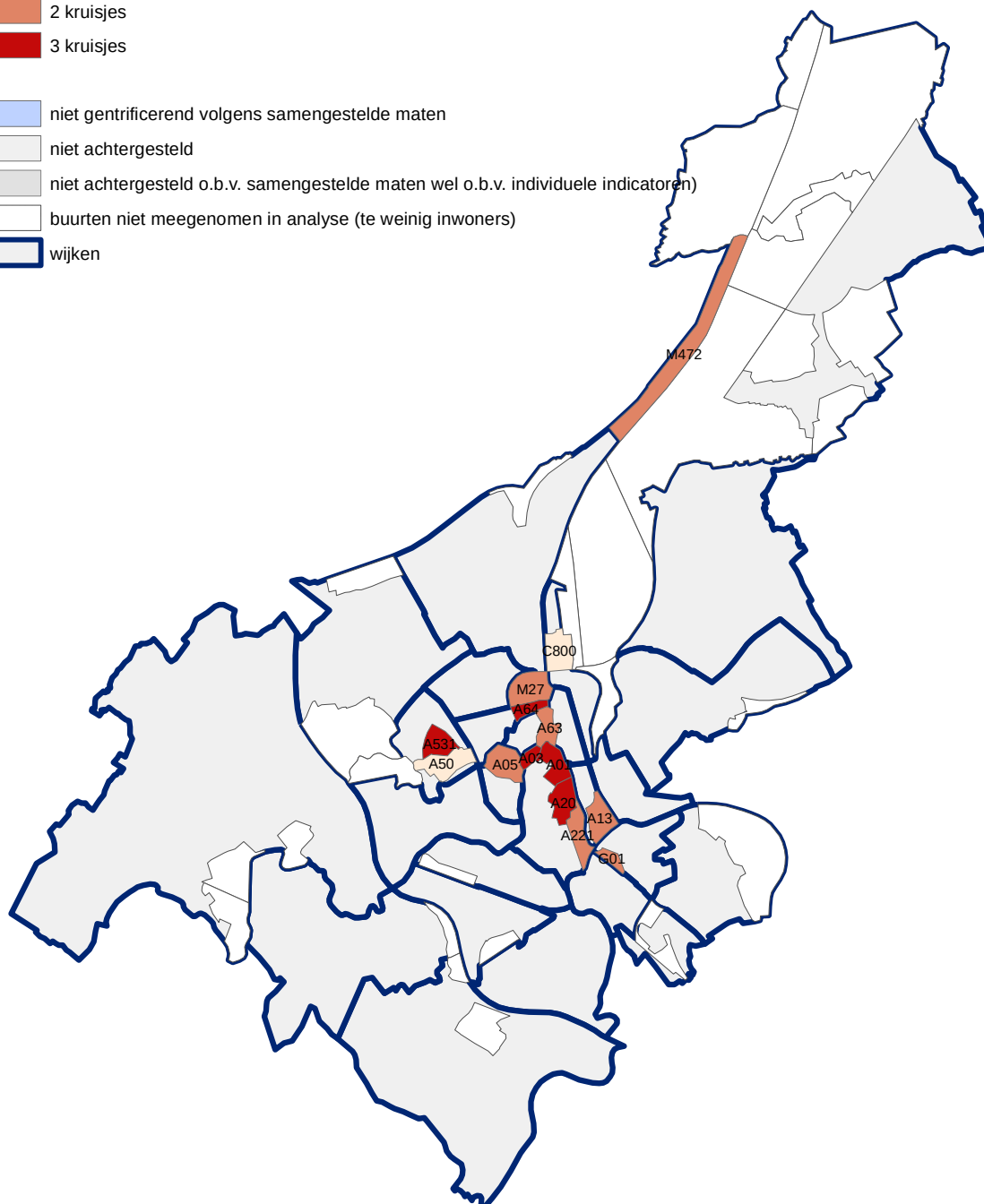
Gentrificerende buurten op basis van samengestelde maten

Legende

gentrificerend volgens samengestelde maten

- 1 kruisje
- 2 kruisjes
- 3 kruisjes

- niet gentrificerend volgens samengestelde maten
- niet achtergesteld
- niet achtergesteld o.b.v. samengestelde maten wel o.b.v. individuele indicatoren)
- buurten niet meegenomen in analyse (te weinig inwoners)
- wijken



Figuur 11: gegentrificeerde buurten, volgens de samengestelde SES maten

Een strengere methode wordt ook hier verkregen door deciel- in plaats van kwartielgrenzen te gebruiken. Deze methode ligt het dichtst bij het wetenschappelijke idee over wat gentrificatie is. Er zijn echter geen buurten in Gent die volgens deze meting gentrificeren.

IV.3.3 Conclusie

Samenvattend kan dus gesteld worden dat er 4 methodes zijn uitgewerkt. De eerste hanteert soepele grenzen en kijkt naar veranderingen volgens 1 enkele SES-indicator. Deze wordt uitgebreid door enerzijds strengere grenzen te gebruiken, waardoor er 13 buurten als gegentrificeerd overblijven en anderzijds door naar bredere veranderingen te zoeken. Dan zijn er 14 gentrificerende buurten⁶². De laatste methode is de combinatie van de vorige twee en zoekt naar brede veranderingen met strenge grenzen. Volgens deze methode is er geen gentrificatie in Gent. Deze resultaten zijn samengevat in tabel 14.

Tabel 14: aantal gentrificerende buurten, volgens de verschillende methodes

Strengheid		Breedte SES-indicatoren	
		Nauwe Individuele indicatoren	kijk: Brede Samengestelde maten kijk:
	Soepel: kwartielen	47	14
	Streng: decielen	13	0

⁶² Dit zijn niet (per se) dezelfde buurten, zie tabel 11 en 13. Enkel Blaisantvest gentrificeert volgens beide methodes.

V. Algemene conclusie:

V.1 Vraag 1: Wat is het algemeen referentiekader van *gentrification* en wat zijn de processen bij *gentrification*?

In het literatuuroverzicht wordt er eerst en vooral op gewezen dat gentrificatie een proces met vele aspecten en vele definities is. Zo is gentrificatie meer dan de verdringing die gepaard kan gaan met de opwaardering van lagere SES buurten. Het belangrijkste onderdeel is de veranderende bevolkingssamenstelling die veroorzaakt wordt doordat er in buurten waar tot dan toe vooral mensen met een lagere SES woonden zich mensen met een hogere SES – middenklassers – vestigen. Andere onderdelen, die door sommige wetenschappers als noodzakelijk worden beschouwd en door andere niet, betreffen de opwaardering van de bebouwde omgeving en de sociale verdringing die kan ontstaan in gentrificerende en gegentrificeerde buurten.

Verder worden de drie belangrijkste actoren besproken: de markt of de huisaanbieders die zorgen voor het aanbod aan goedkope, meestal vervallen woningen, de gentrificeerders die op zoek zijn naar woningen dicht bij de stad en meestal terecht komen in buurten met een lagere SES en de overheid, die met haar beleid zowel invloed kan hebben op vraag als aanbod. Daar wordt er ook op gewezen dat het moeilijk te bepalen is of de overheid gentrificatie veroorzaakt, vergemakkelijkt of slechts ingrepen doet in reeds gentrificerende buurten.

Tot slot wordt ook een overzicht gegeven van reeds bestaande, Belgische studies – in Brussel, Gent en Antwerpen- die onderzoek doen naar gentrificatie. Uit deze studies kan afgeleid worden dat gentrificatie zeker voorkomt in deze steden.

V.2 Vraag 2: Wat zijn de algemene evoluties in demografische en SES samenstelling van Gent en zijn wijken?

Van deze vraag is lichtelijk afgeweken door enkel naar socio-economische residentiële segregatie te kijken omdat de segregatie-invalshoek het voordeel heeft dat het demografische evoluties met SES processen verbindt en zo nauwer aansluit bij gentrificatie. Zo biedt de segregatieschets een achtergrond waartegen de resultaten van het gentrificatie-onderzoek kunnen geïnterpreteerd worden.

Uit deze schets blijkt dat het vooral de SES-groepen (die onderzocht zijn) aan de onderkant of bovenkant van de sociale ladder zijn die gesegregeerd wonen in Gent. Zowel van de niet-werkende werkzoekenden als de personen met een inkomen behorende tot het topdecil zou ongeveer 25% moeten verhuizen om tot een perfecte spreiding te komen. Verder wonen deze groepen nu in buurten waar er rond de 12% mensen wonen die tot dezelfde SES-categorieën behoren. Deze segregatie blijft vrij stabiel tijdens de onderzochte periode. Deze groepen wonen dus zeker gesegregeerd, maar verre van even gesegregeerd als in bv. vele Amerikaanse steden het geval is. De personen met een inkomen behorende tot het 2^{de} decil wonen daarentegen vrijwel niet gesegregeerd.

V.3 Kunnen we met de huidige beschikbare data gentrificatie voldoende afbakenen in Gent?

Vooraleer in te gaan op de meetbaarheid van Gentse gentrificatie met de beschikbare data, moeten eerst enkele algemene opmerkingen bij het meten van gentrificatie gemaakt worden. Als eerste

moet er op gewezen worden dat gentrificatie vele definities en aspecten kent, zoals blijkt uit het literatuuroverzicht. De manier waarop gentrificatie kan of moet gemeten worden is afhankelijk van de definitie waarbij wordt aangesloten. Daarnaast zijn er ook voor elke gekozen definitie verschillende manieren om dit in kaart te brengen. Zo kan gentrificatie telkens onderzocht worden aan de hand van veldwerk enerzijds of door analyses uit te voeren op (administratieve, kwantitatieve) data anderzijds. Het gebruik van veldwerk zal een zeer gedetailleerde beschrijving (op (geaggregeerd) individueel niveau) kunnen leveren van de veranderingen in specifieke buurten over een korte periode (meestal korter dan een jaar). Kwantitatieve methodes maken het dan weer mogelijk om over een langere periode (van meerdere jaren) en voor meerdere/andere schaalniveaus (de ruimtelijke afbakening wordt in se enkel beperkt door de databeschikbaarheid) te meten, maar zullen verschillende details missen. Voor dit onderzoek is de expliciete vraag om te kijken naar de mogelijkheid gentrificatie af te bakenen met de beschikbare (administratieve) data, waardoor bijgevolg voor kwantitatieve methodes wordt geopteerd.

Ideaal gezien wordt gentrificatie dan gemeten door de individuele verhuisbewegingen uit en naar de gegentrificeerde buurt te meten. Informatie op persoonsniveau over SES (Socio-Economische Status kent doorgaans drie indicatoren: inkomen, opleidingsniveau en beroep) kan dan de verandering van de buurtsamenstelling en verdringing in kaart brengen. Daarnaast is er ook data nodig over de huis- en huurprijzen in de buurt en over de (private en publieke) opknapwerken die in de buurt gebeuren, zodat ook de opwaardering van de bebouwde omgeving in kaart gebracht kan worden. Verder moet beslist worden over welke periode en op welke ruimtelijke schaal gentrificatie gemeten wordt. Hoewel ook hier verschillende mogelijkheden zijn, is het moeilijker te zeggen wat de ideale keuze is. Toch moet er telkens op gelet worden dat er niet te veel ingezoomd wordt (te kleine schaal/ te korte periode) of juist te veel geabstraheerd wordt (te grote schaal/ te lange periode).

Databanken van verhuisbewegingen in Gent omvatten echter geen informatie over SES. Databeschikbaarheid stuurt dit onderzoek dan ook richting buurtkenmerken (buurt = statistische sector).

In dit onderzoek wordt gekozen om naar de drie onderdelen van gentrificatie (verhoging socio-economische status van een lage SES-buurt, opwaardering van de huizenstock en mogelijke sociale verdringing) afzonderlijk te kijken. Voor de socio-economische veranderingen wordt bepaald welke buurten een lagere SES hebben in 2004 en van welke buurten de SES het sterkst gestegen is tussen 2004 en 2009. Dit wordt telkens gedaan door alle Gentse sectoren te ordenen van lage SES buurten/ hoge SES stijgers naar hoge SES buurten/lage SES stijgers en dan telkens het eerste kwartiel (of deciel) te nemen. Buurten die tot de beide behoren, gentrificeren. Om de SES van een buurt te bepalen wordt enerzijds gekeken naar individuele SES indicatoren en anderzijds naar samengestelde SES-maten. Om te meten waar de huizenstock opgewaardeerd is tijdens de onderzochte periode of waar verdringing mogelijk opgetreden heeft, wordt enkel gekeken naar sterke stijging van het mediaan kadastraal inkomen voor het één en naar de emigratiecijfers voor het ander. De beschikbare data laat zeker toe om veranderingen in de socio-economische samenstelling van de buurt af te bakenen. Wel zou de nu niet beschikbare informatie over het opleidingsniveau een meerwaarde bieden omdat dit de meest stabiele SES-indicator is. Met deze indicator kan, in tegenstelling tot de andere indicatoren zeker vermeden worden dat sociale mobiliteit als gentrificatie wordt geïnterpreteerd.

Voor het meten van de opwaardering van de bebouwde omgeving en verdringing is de beschikbare data niet toereikend. Zoals reeds aangehaald moet, om verdringing in kaart te brengen, gewerkt worden met individuele verhuisbewegingen waarbij het SES-profiel van de mensen die de buurt verlaten vergeleken wordt met het SES-profiel van de mensen die in de buurt toekomen. Hierover is er geen data beschikbaar. In dit onderzoek wordt een andere ruwe indicator gebruikt: sterke stijgingen in het aantal gedomicilieerde personen in de buurt. Deze wordt gebruikt omdat vermoed wordt dat verdringing ook een invloed zal hebben op de emigratiecijfers. Let wel, ook andere, niet gerelateerde, factoren kunnen de uitstroom beïnvloeden, waardoor het enkel gaat over een ruwe indicator die uitsluitend als een eerste aanzet kan dienen. Om zeker te zijn dat verdringing is opgetreden, moet ander onderzoek uitgevoerd worden.

Ook voor de opwaardering van de bebouwde omgeving is geschiktere data welkom. Momenteel kan gewerkt worden met het kadastraal inkomen. Dit heeft echter het nadeel dat dit enkel herschat wordt wanneer mensen een bouwaanvraag indienen (en niet alle renovatiewerken hebben een bouwaanvraag nodig) en wordt geregistreerd pas na de werken zijn uitgevoerd (met een lange doorlooptijd tussen start/einde van de werken en registratie tot gevolg). Betere data kunnen verkregen worden wanneer de huur- en huisprijzen systematisch zouden geregistreerd worden. Het kadastraal inkomen is waarschijnlijk te onzuiver om hiermee veranderingen in kaart te brengen.

Daarom kan samenvattend gesteld worden dat het antwoord op deze vraag niet eenvoudigweg ja of nee is. De veranderingen in bevolkingssamenstelling kunnen duidelijk in kaart gebracht worden. Tot nog toe enkel voor, in vergelijking met ander wetenschappelijk onderzoek, korte periodes, maar in de toekomst zullen ook langere periodes onderzocht kunnen worden. De demografische en SES-data die Stad Gent ter beschikking heeft wordt namelijk elk jaar aangevuld. Verdringing en de opwaardering van de bebouwde omgeving zijn moeilijker in kaart te brengen. Daar laat de data nog niet toe om duidelijke metingen te doen. Tot slot leveren de uitgewerkte methodes wel systematische, maar slechts abstracte metingen op. Om details te vatten en om de resultaten te testen, zal het nodig zijn om terug in te zoomen en te kijken naar wat er precies in deze verschillende buurten veranderde. Data op het individuele niveau is hiervoor noodzakelijk.

V.4 Kan er een meetinstrument worden opgemaakt voor het linken van gentrificatie, als (on)gewild effect, aan ingrepen op de ruimte via stadsvernieuwingsprojecten?

Het meetinstrument dat hierboven is uitgewerkt kan gekoppeld worden aan de buurten waar stadsvernieuwingsprojecten zijn of worden uitgevoerd. Toch moeten enkele nuances aangebracht worden. Ten eerste is het niet voor de hand liggend om een oplijsting van alle stadsvernieuwingsprojecten in Gent te maken, omdat verschillende actoren betrokken zijn en gedurende de laatste jaren onder verschillende statuten en benamingen zijn uitgevoerd. Daarnaast is het moeilijk te bepalen vanaf wanneer kan gezegd worden dat een stadsvernieuwingsproject geïnitieerd is (is het bv. voldoende dat dit wordt gecommuniceerd, of moeten er eerst werken begonnen zijn?), noch vanaf wanneer dit project dan gentrificatie kan veroorzaken (bv. al van bij de bekendmaking van de plannen of pas na de eerste projecten afgerond zijn). Aansluitend is het niet éénduidig te bepalen hoe lang een opwaarderingsproject invloed kan blijven hebben, waardoor het niet geweten is hoe lang er moet terug gegaan worden in de tijd voor de oplijsting van opwaarderingsprojecten. Het is bijvoorbeeld niet geweten of de investeringen in het Patershol vandaag de dag nog invloed hebben op de SES-samenstelling en –veranderingen of niet. Als vierde is

het onduidelijk of stadsvernieuwingsprojecten ook buiten de eigen buurt invloed kunnen hebben: hebben de projecten in Ledeberg bijvoorbeeld een invloed op Gentbrugge? Ten slotte is het moeilijk te bepalen of een gevonden verband tussen stadsvernieuwing en gentrificatie in Gent ook een oorzakelijk verband is. Gentrificatie kan ook spontaan ontstaan, waardoor het telkens kan zijn dat de gevonden gentrificatie in buurten waar fysiek ruimtelijke projecten zijn uitgevoerd, ook daar spontaan zou ontstaan zijn.

Desalniettemin kunnen we de meting van gentrificatie en de relatie met stadsvernieuwingsprojecten scherper stellen. Hierbij wordt de volgende werkwijze voorgesteld.

Stap 1. Aan de hand van de hierboven uitgewerkte methodes kan in de buurten waar stadsvernieuwingsprojecten worden opgezet, gekeken worden of er daar ook gentrificatie (een stijging van de gemiddelde socio-economische status van de buurtbewoners) voorkomt en kan deze getypeerd worden op basis van de 4 uitgewerkte types. Is er geen stijging van de SES waar te nemen in buurten waar er stadvernieuwingsprojecten worden opgezet, dan is er volgens ons *geen sprake van betekenisvolle gentrificatie* (in die sector). De verandering in SES-samenstelling is dus een noodzakelijke voorwaarde.

Stap 2. Is er wel een stijging van de SES waar te nemen, dan moet eerst onderzocht worden of er ook al vóór de start van het stadsvernieuwingsproject gentrificatie gemeten kan worden. Is dit het geval, dan is de rol van stadsvernieuwing (hier) *hooguit versterkend*.

Stap 3. Indien er sprake is van gentrificatie en deze pas voorkomt vanaf de start van de stadsvernieuwing of later, dan moet naar de omliggende buurten gekeken worden. Zijn er in deze omliggende buurten ook veranderingen vast te stellen, dan kan er *niet met zekerheid* gezegd worden dat er een verband is tussen gentrificatie en stadsvernieuwingsprojecten. Enerzijds kan het stadvernieuwingsproject ook effect hebben buiten de sector waar het is uitgevoerd, maar anderzijds kan de gevonden gentrificatie ook veroorzaakt zijn door andere factoren die deze aanpalende buurten gezamenlijk beïnvloeden.

Stap 4. Is er enkel sprake van gentrificatie in de buurt waar het project werd uitgevoerd, dan lijkt het *waarschijnlijk* dat stadsvernieuwing een rol speelt bij het optreden van gentrificatie in deze sector. Wel moet dergelijke conclusie altijd gecategoriseerd worden;

- Andere oorzaken dan stadsvernieuwingsprojecten kunnen niet uitgesloten worden.
- Gentrificatie kent verschillende verschijningsvormen en moet dus getypeerd worden (b.v. op basis van de in deze studie voorgestelde vier types).
- Er is op basis van deze methode nooit zekerheid over verdringingseffecten.

Met andere woorden, op basis van die hier voorgestelde methode en indicatoren, in combinatie met een analyse die wijzigingen in SES-samenstelling vergelijkt doorheen de tijd en voor verschillende buurten, en met de genoemde kwalificaties in acht genomen, kunnen we buurten aanduiden waar er waarschijnlijk gentrificatie plaats vindt (mede) onder invloed van stadsvernieuwingsprojecten. Meer fijnmazige analyses op basis van individuele gegevens of op basis van veldwerk kunnen voor deze buurten scherpere conclusies mogelijk maken.