

# Gentrificatie - Waar gaat het over en is het te meten? De proef op de som: Gent

**ELS VERHASSELT**  
STAD GENT, BEDRIJFSVOERING  
DATA EN INFORMATIE

DEELPUBLICATIE VAN:



De Leefbaarheidsmonitor "Gent gezien door Gentenaars" wordt opgemaakt omdat de Stad Gent graag opvolgt hoe de leefbaarheid in de stad wordt gepercipieerd.

Dit gebeurt aan de hand van een bevraging bij Gentse inwoners van 10 tot en met 79 jaar en dit reeds in 4 edities (2003, 2006, 2010, 2014). Het resultaat is, naast vier rapporten, een databestand met alle gegevens uit de 4 edities. Dit bestand is ter beschikking gesteld aan stadsdiensten, externe onderzoekers en partners met de vraag om de ervaringen uit hun werkveld mee te nemen en het naast de resultaten van de Leefbaarheidsmonitor te leggen. Het resultaat van deze confrontatie heeft aanleiding gegeven tot deze reeks van artikelen, waarvan het artikel hieronder deel uitmaakt.

'Bruggen naar Rabot', 'Zuurstof voor de Brugse Poort', 'Ledeberg Leeft' (e.a.) refereren naar projecten van stadsvernieuwing in Gent. Volgende vragen worden bij stadsontwikkelingsprojecten steevast gesteld: 'Welk publiek trekken we aan bij het creëren van de geplande woonentiteiten?', 'Zal deze ingreep de samenstelling van de wijk voldoende (of net niet te veel) beïnvloeden?', 'Brengt dit sociale verdringing met zich mee (en wat doen we daaraan)?', gevolgd door vragen rond effecten en impact. Stuk voor stuk relevante beleidsvragen die vaak ook ingebed zitten in de projectdoelstellingen zelf. Die processen van gentrificatie en sociale verdringing wil het beleid kunnen inschatten en idealiter kunnen (bij)sturen en dat vraagt meer inzicht in de gehanteerde concepten en de mate waarin ze gemeten worden.

Twee insteken zijn hier op zijn plaats. Dit document schetst kort en samenvattend deze bijdragen. De oorspronkelijke werkstukken zijn beschikbaar.

**"Is gentrificatie meetbaar? Een onderzoek naar de meetbaarheid van gentrificatie in Gent."**<sup>1</sup> (2014) is een rapport dat gemaakt is op vraag van het stadsbestuur dat vraagt om de haalbaarheid van het meten van gentrificatie te onderzoeken. De opbouw van dit rapport loopt langs een algemeen referentiekader van gentrificatie om dan meteen te duiken in de evoluties in demografische en socio-economische samenstelling van Gent en zijn wijken. Er wordt positief geantwoord op de vraag of gentrificatie met de huidig beschikbare data kan afgebakend worden in Gent, mits een aantal kanttekeningen. Er worden 4 type definities voorgesteld. Tenslotte wordt deze casus ook gebruikt voor de vraag rond 'effect' - in welke mate kan een wijziging van socio-demografische samenstelling toegewezen worden aan een ruimtelijk ingreep? De conclusie is dat de relatie tussen beide scherper kan worden gesteld (waarvoor een stappenplan wordt uitgewerkt) maar niet eenduidig kan toegewezen worden in causale termen.

De gehanteerde tijdsspanne is 6 jaar (2004-2009). Er wordt gewerkt met statistische sectoren ('buurten') en er wordt gebruik gemaakt van objectieve databronnen, vooral te vinden op de Gentse buurtmonitor.

**"Gentrificatie en sociale cohesie in stadswijken"**<sup>2</sup> (2015) is een eindwerk van een student Sociologie en bouwt verder op de inzichten verworven in het vorige rapport, al wordt er veranderd van methodiek. De tijdsspanne wordt uitgebreid en loopt nu over 8 jaar (2005-2012). Er wordt een extra onderzoeksvraag onderzocht: 'of gentrificatie een invloed heeft op de sociale cohesie in de buurt'. In dit rapport wordt data uit de Gentse Leefbaarheidsmonitor geïntroduceerd. Het is dan ook om die reden dat deze masterproef hier een plaats krijgt. De eerste bijdrage ("Is gentrificatie meetbaar ? ...") gebruikt geen materiaal uit de leefbaarheidsmonitor maar wordt hier in duo voorgesteld.



1 STAD GENT, 2014, IS GENTRIFICATIE MEETBAAR ? EEN ONDERZOEK NAAR DE MEETBAARHEID VAN GENTRIFICATIE IN GENT. UGENT, VAKGROEP SOCIOLOGIE, AD COENEN EN PROF. DR. BART VAN DE PUTTE.

2 CHRISTIAENS, E., 2015, GENTRIFICATIE EN SOCIALE COHESIE IN STADSWIJKEN. SOCIALE IMPLICATIES VAN STADSVERNIEUWING: EEN MULTILEVELSTUDIE NAAR DE INVLOED VAN GENTRIFICATIE OP SOCIALE COHESIE IN GENTSE WIJKEN.

## Eerste bijdrage: is gentrificatie meetbaar in Gent?

**Uit: "Is gentrificatie meetbaar? Een onderzoek naar de meetbaarheid van gentrificatie in Gent." (2014)**

### Referentiekader - concepten definiëren

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 achtergestelde, kansarme 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 (socio-economische status) 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 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.

### Kunnen we met de huidig beschikbare data gentrificatie voldoende afbakenen in Gent?

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. De expliciete vraag om te kijken naar de mogelijkheid om gentrificatie af te bakenen met de beschikbare (administratieve) data schuift de kwantitatieve methode naar voor. Die methodiek maakt het mogelijk om een periode van meerdere jaren en voor meerdere schaalniveaus mee te nemen. Nadeel is dat het nodige detail ontbreekt. Dit wordt als volgt omschreven. 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 in de richting van buurtkenmerken (buurt = statistische sector).

In dit onderzoek wordt gekozen om naar de drie onderdelen van gentrificatie ((1)verhoging socio-economische status van een lage SES-buurt, (2) opwaardering van de huizenstock en (3) mogelijke sociale verdringing) afzonderlijk te kijken. Zonder hier in te gaan op het detail van het uitwerken van de methodiek kan samenvattend gesteld worden dat het antwoord op deze vraag niet eenvoudigweg ja of nee is. De veranderingen in bevolkingssamenstelling (1) 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. Samenvattend, er worden 4 methodes uitgewerkt<sup>3</sup>. De vierde methode, die het dichtst ligt bij het wetenschappelijke idee over wat gentrificatie is, besluit dat er geen gentrificatie is in Gentse buurten. Er wordt meegegeven dat de uitgewerkte methodes wel systematische, maar slechts abstracte/ruwe metingen opleveren.

Verdringing (3) en de opwaardering van de bebouwde omgeving (2) zijn moeilijker in kaart te brengen. Daar laat de data nog niet toe om duidelijke metingen te doen.

**Kan er een meetinstrument worden opgesteld voor het linken van gentrificatie, als (on)gewild effect, aan ingrepen op de ruimte via stadsvernieuwingprojecten?**

Omdat er nogal wat differentiatie is in het meten van gentrificatie (zie hierboven) is deze daarop verder bouwende vraag niet evident en wordt deze bijgevolg niet uitgewerkt in de casus Gent. Er wordt wel een werkwijze voorgesteld om de relatie tussen gentrificatie met stadsvernieuwingprojecten scherper stellen.

Stap 1. Aan de hand van de hierboven uitgewerkte methodes kan in de buurten waar stadsvernieuwingprojecten 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 stadvernieuwingprojecten 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 stadsvernieuwingproject 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 stadsvernieuwingprojecten. Enerzijds kan het stadsvernieuwingproject 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 stadsvernieuwingprojecten 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 stadsvernieuwingprojecten. Meer fijnmazige analyses op basis van individuele gegevens of op basis van veldwerk kunnen voor deze buurten scherpere conclusies mogelijk maken.

<sup>3</sup> OP BASIS VAN TWEE KENMERKEN WORDEN VIER TYPES GEMAAKT. HET EERSTE KENMERK IS HET GEBRUIK VAN SOCIO-ECONOMISCHE INDICATOREN. DAT KAN VANUIT EEN NAUWE KIJK MET INDIVIDUELE INDICATOREN OF VANUIT EEN BREDE KIJK MET SAMENGESTELDE MATEN. HET TWEEDE KENMERK IS STRENGHEID. EEN SOEPELE BENADERING HANTEERT KWARTIELEN. EEN STRENGERE BENADERING DOET HET MET DECIJLEN. HET TYPE METEN DAT SAMENGESTELDE MATEN GEBRUIKT OP EEN STRENGE MANIER LIGT HET DICHTST BIJ DE DEFINITIE VAN GENTRIFICATIE.

## Tweede bijdrage: gentrificatie en leefbaarheid

### “Gentrificatie en sociale cohesie in stadswijken” (2015)

Het verhaal van gentrificatie wordt een stap verder gebracht. Kan gentrificatie, de opkomst van middenklassebewoners in sociaal achtergestelde wijken, zorgen voor een sociale mix in de betrokken buurten, als opwaardering, verhoging van de leefbaarheid en toename van de sociale cohesie? Of spelen er eerder averechtse effecten? Leidt gentrificatie tot integratie of segregatie?

#### Onderzoeksvragen en hypothesen

Zo start deze analyse: (1) in welke buurten heeft gentrificatie plaatsgevonden tussen 2005 en 2012, (2) hoe verhoudt gentrificatie zich tot de mate van sociale mix in deze sectoren, en (3) heeft de sociale cohesie in de betrokken wijken een effect ondervonden van gentrificatie over een periode van 7 jaar ervoor?

Er wordt gebruik gemaakt van de statistische sectorgegevens ('buurten') uit de buurtmonitor (Stad Gent - <http://gent.buurtmonitor.be>) en van de vierde editie van de leefbaarheidsmonitor.

Er wordt niet voorbijgegaan aan de complexiteit. Niet alle 'achtergestelde' buurten vertonen dezelfde kenmerken en bijgevolg zal gentrificatie niet overal hetzelfde effect teweegbrengen. Dit onderzoek verkent welke bijkomende buurtkenmerken en individuele kenmerken een invloed uitoefenen op sociale cohesie. De focus op Gent zorgt voor een toepassing in een middelgrote provincie-stad wat een andere context is dan vaker onderzochte grootsteden zoals Londen en New York.

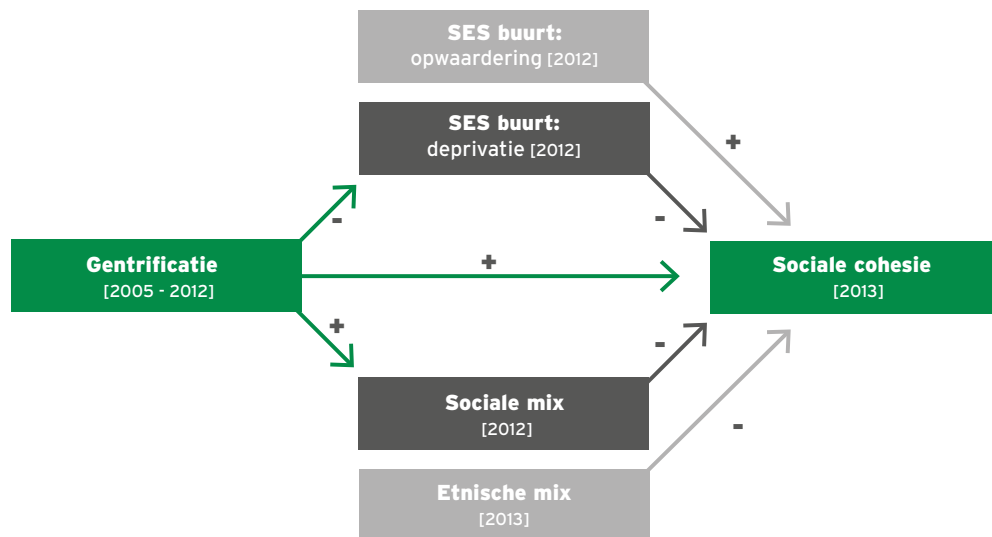
Onderstaand model wordt theoretisch opgebouwd en daarna empirisch getest. Daarbij gelden gentrificatie, sociale mix en deprivatie bij het bepalen van sociale cohesie in een buurt, maar ook individuele kenmerken (leeftijd, geslacht, sociaal-economische status, eigenaarsstatus, duur van het verblijf, gezinsgrootte, etniciteit) en buurtkenmerken (sociaal-economische deprivatie, sociaal-economische heterogeniteit, etnische heterogeniteit, residentiële mobiliteit, criminaliteit). Daarbovenop worden interactie-effecten meegenomen.

Voor 'sociale cohesie' wordt gebruik gemaakt van twee componenten, nl. 'buurtbinding' en 'sociaal kapitaal'. Omdat data-verkennende analyse snel tonen dat de andere componenten van het model verschillend interageren met elk van deze twee componenten wordt besloten om twee aparte analyses uit te voeren, voor elke component één.

#### Er worden vier hypothesen opgesteld en getest.

**Hypothese 1:** Gentrificatie onder de vorm van opwaardering in sociaal gedepriveerde wijken, gaat gepaard met een toegenomen sociale mix (hogere inkomens-heterogeniteit). Er wordt een padmodel verondersteld: gentrificatie beïnvloedt de sociale mix positief in de wijk.

**Hypothese 2:** Inwoners van sociaal heterogene sectoren (hogere inkomens-heterogeniteit) zullen minder sociale cohesie rapporteren dan inwoners van sociaal homogene sectoren. Er wordt een padmodel verondersteld: sociale mix beïnvloedt sociale cohesie negatief.



**Hypothese 3: Inwoners van sectoren waar gentrificatie optrad, zullen meer sociale cohesie rapporteren dan inwoners van sectoren waar geen gentrificatie optrad.** Er wordt een direct effect van gentrificatie op sociale cohesie verondersteld, zonder tussenkomen van sociale mix. Dus, verondersteld wordt dat gentrificatie voordelig is voor de leefbaarheid en de sociale cohesie.

**Hypothese 4: Inwoners van sociaal gedepriveerde sectoren zullen minder sociale cohesie rapporteren dan inwoners van sociaal welvarende sectoren.** Er wordt een negatieve effect verondersteld van deprivatie op sociale cohesie. Etnische mix en opwaardering gelden in het conceptueel model en de analyse als controlevariabelen.

### Resultaten

Op **individueel niveau** komen de meeste resultaten overeen met eerder onderzoek naar sociale cohesie in stadsbuurten. Er geldt een positief effect van leeftijd op zowel sociaal kapitaal als buurtbinding, eigenaars rapporteren in beide gevallen gemiddeld meer sociale cohesie dan huurders, gezinsgrootte heeft een positief effect op sociaal kapitaal en inkomen een positief effect op buurtbinding. Vrouwen blijken meer gehecht aan de buurt dan mannen, terwijl hogere opleidingsniveaus doorgaans minder buurtbinding rapporteren. Enkel opleidingsniveau heeft enigszins tegenstelde resultaten aan eerdere studies, wat eventueel verklaard kan worden door soms lagere maten van sociale betrokkenheid bij hoger opgeleiden. Voor etniciteit geldt dat vreemdelingen die niet Turks of West-Europees zijn, significant lager scoren op sociaal kapitaal dan Belgische buurtbewoners maar dit effect valt volledig weg wanneer gecontroleerd wordt voor deprivatie van de buurt. Gezinsgrootte en etniciteit vertonen geen significante effecten op de afhankelijke variabele buurtbinding.

Op **buurniveau** blijkt uit de berekeningen dat 31 statistische sectoren in Gent gentrificatie hebben onderzocht tussen 2005 en 2012, waarvan uit 29 sectoren respondenten in de LBHM waren bevroegd. Deze sectoren zijn voornamelijk gesitueerd in de 19<sup>de</sup> eeuwse gordel. Waar beleidsmotieven achter gentrificatie doorgaans veronderstellen dat opwaardering van achtergestelde buurten een sociale mix zal creëren die op haar beurt de sociale cohesie en leefbaarheid van de buurt zal opkrikken, zijn de empirische bevindingen hierover minder eenduidig (ook nefaste negatieve effecten worden gevonden). De resultaten van deze studie wijzen daarentegen toch op een positief effect van gentrificatie: zowel sociaal kapitaal als buurtbinding nemen toe als gentrificatie heeft plaatsgevonden. Belangrijk is hierbij op te merken dat dit

enkel geldt voor gentrificatie en niet voor opwaardering in het algemeen. De bevinding is interessant omdat ze strookt met beleidsadviezen die gentrificatie promoten. (hypothese 1 houdt stand; hypothese 2 wordt verworpen)

Wat niet blijkt te kloppen, is een indirect verband van sociale mix (hypothese 3). Evenmin is het effect van gentrificatie volledig aan toegenomen buurt-SES te wijten (hypothese 4). Het ontbreken van een indirect effect van sociale mix hoeft niet te betekenen dat sociale mix volledig irrelevant is bij het bepalen van sociale cohesie. De afwezigheid van een effect van sociale mix kan op die manier eventueel liggen aan het minder problematisch optreden van zulke heterogeniteit in Gent (België). Het verworpen van hypothese 4 betekent ook dat verkennend wordt aangetoond dat niet alle negatieve effecten van gentrificatie aan haar eigen dynamieken te wijten zijn. Evenzeer kunnen gegentrifieerde buurten nog steeds tot de meest gedepriveerde buurten van de stad behoren, maar wel op andere vlakken de sociale cohesie bevorderen. Controle voor deprivatie blijkt daarom van groot belang in het onderzoeken van het unieke effect van gentrificatie en studies die hier niet voor controleren kunnen dan ook verkeerde resultaten opleveren.

Overschouwend wordt gesteld dat, om het effect van gentrificatie op sociale cohesie te verklaren er meer nodig is dan enkel sociale mix en/of sociaal-economische status van de buurt.

## Reflectie

Bovenal is hier één perspectief op zijn plaats en dat is de manier waarop complexe concepten meetbaar worden gemaakt.

De eerste bijdrage is hierbij aftastend en verschillende methodes worden naast elkaar gezet. Het besluit is dan dat die uitgewerkte meetmethode die het dichtst bij de definitie uit de literatuur ligt voor Gent **geen** gentrificerende buurten oplevert.

De tweede bijdrage maakt een ruwe (niet-streng) operationalisatie van gentrificatie als vertrekpunt om verder te gaan modelleren.

In beide bijdragen wordt gesteld dat de gehanteerde begrippen gentrificatie, achterstelling (deprivatie), sociale cohesie, sociale mix, opwaardering complex zijn én dat het gebruik van indicaties of 'proxy's' nog veel verbetermarge kent. Gebrek aan de juiste data leidt nu eenmaal tot pragmatiek.

Concluderend kan gesteld worden dat dit waardevolle bijdragen zijn voor het onderzoek rond gentrificatie in zijn geheel, en voor inzicht in stedelijke dynamieken in Gent in het bijzonder.





# COLOFON

v.u. Burgemeester Daniël Termont,  
Botermarkt 1, 9000 Gent

**Teksten:** Stad Gent

**Fotografie:** Stad Gent

**Wettelijk depotnummer:** D/2015/0341/14

**Meer informatie:**

Over de dienstverlening van de stadsdiensten en  
het stadsbestuur van Gent:

Gentinfo 09 210 10 10 of [gentinfo@stad.gent](mailto:gentinfo@stad.gent)

van maandag tot en met zaterdag van 8 tot 19 uur

Over het onderzoek en de onderzoeksresultaten:

Data en Informatie: 09 266 82 00 of [statistiek@stad.gent](mailto:statistiek@stad.gent)  
[stad.gent/gentincijfers](http://stad.gent/gentincijfers)

Deze publicatie kwam tot stand met de steun van



**Vlaanderen**  
verbeelding werkt

