



university of
 groningen

faculty of spatial sciences

GENTRIFICATION IN THE CITY CENTER OF GRONINGEN

A difference in perception between municipality and residents



JANUARY 23, 2024
JASMIJN HARTEVELD S4370600
Supervisor: Charné Theron
Faculty of Spatial Sciences University of Groningen

Abstract

This study explored gentrification in the city center of Groningen, its connection to the housing market, the policies that address it, and whether or not it has had an influence on the perception of residents. The aim of this study was to analyze the current situation of gentrification in Groningen. The research question guiding this study is: 'To what extent does gentrification affect housing distribution in the city center of Groningen, the Netherlands?' Employing a mixed-method approach, the study includes a qualitative semi-structured interview with the municipality of Groningen, a qualitative resident survey, a secondary data analysis of housing policies, and CBS data with regard to housing distribution.

Research revealed that there are presently no specific policies addressing gentrification in Groningen. Instead, the city has policies related to housing distribution, which indirectly influence gentrification and are therefore relevant to this research. These policies aim to lower the influence of private investors on the housing market and increase the construction of new properties to battle the housing crisis. At the same time, policies to implement fair rental prices were also introduced. If successful, 20.000-25.000 of renter-occupied houses in Groningen will fall into this category after implementation in 2024.

The survey indicated that the majority of residents were of the opinion that the process of gentrification is occurring in the city center of Groningen, while more than half expressed a negative perception of its effects. A further ninety-two percent of respondents believed gentrification could displace lower socioeconomic households from the city center, contradicting the municipality's goal of fostering an undivided city. These results highlight the absence of specific gentrification policies and the concept's omission in official municipal documents.

Future research might explore the perspective of additional stakeholders, such as private investors and housing corporations. Alternatively, an investigation into residential perceptions of gentrification between different districts within the city center could offer valuable insights.

Keywords: gentrification, residential opinion, housing policy, city center

Word count: 6577

Content

Abstract	1
1. Introduction	4
1.1 Research problem	4
1.3 Structure	5
2. Theoretical framework	6
2.1 Gentrification	6
2.1.1 Gentrification in the Netherlands	6
2.3 Housing distribution	7
2.4 Housing crisis in the Netherlands	8
2.5 Policies	10
2.5.1 Sociale Huur (Social housing) policy	10
2.5.2 Woningwaarderingstelsel (Housing Valuation System) policy	11
2.5.3 Opkoopbescherming (Buy-up Protection) policy	11
2.5.4 Wet Betaalbare Huur (Law Affordable Rent)	11
2.6 Conceptual model	12
2.7 Expectations	13
3. Methodology	14
3.1 Interview	14
3.2 Survey	15
3.3 Secondary Data	15
4. Results	16
4.1 Active policies	16
4.2 Private investors	17
4.3 Housing market	19
4.4 Squeezed middle class	20
4.5 Residential perspective	21
5. Conclusion & Discussion	26
5.1 Recommendations and limitations	28
References	29
Appendix	33
1. Interview	33
2. Survey	49

3. CBS Data.....2

1. Introduction

People are increasingly migrating toward urban areas, with the global urbanization rate reaching 57% in 2022 (Statista, 2023). Urbanization is seen as a positive development for the future, as living in urban areas is more sustainable (Morrison, 2022). However, when urbanization is inadequately planned, it can result in heightened inequality and social exclusion (United Nations, 2020). Gentrification is becoming a discussed topic in society, as it is a form of social exclusion that happens in established cities. It is therefore important to explore the impact and effect of gentrification on Dutch cities, as the Netherlands is in a leading position with regard to urbanization (74%), and can be used as an example for other global cities (PBL,2015). Most research on gentrification in the Netherlands has been conducted in Amsterdam, in the neighborhoods de Pijp and Jordaan. However, other Dutch cities, such as Rotterdam, Utrecht, The Hague, and Groningen, also observe signs of gentrification in several neighborhoods (Kurstjens, 2022). To address this research gap, this study focused on gentrification in the city center of Groningen and analyzed what actions the municipality is taking to ensure the vision and goal to be an undivided city (Gemeente Groningen, 2022).

1.1 Research problem

The aim of this research was to discuss the current and future policies of the municipality of Groningen regarding gentrification, analyze resident perceptions of gentrification in the neighborhood Centrum, and investigate the impact of current policies on housing distribution in the city center of Groningen.

To examine the influence of this concept on the city of Groningen, the following research question was proposed:

To what extent does gentrification affect housing distribution in the city center of Groningen, the Netherlands?

To answer the research question the following sub questions were proposed:

1. *What changes have occurred in the housing market in the city center of Groningen in the past 10 years?*
2. *How do residents of the city center of Groningen experience gentrification?*

3. *What are the active policies and strategies of the Dutch Government/Municipality of Groningen with regard to gentrification in city centers?*
4. *What is the influence of private investors on the housing market of the city center of Groningen?*

1.3 Structure

Chapter 1 introduces the background, highlighted the research problem and framed the research questions. Chapter 2 delves into literature and policies relevant to gentrification. A comprehensive overview of the research methods is provided in Chapter 3, followed by the obtained results in Chapter 4. The conclusion and discussion, along with the limitations and future recommendations are covered in Chapter 5.

2. Theoretical framework

2.1 Gentrification

The term 'gentrification' was first introduced by sociologist and spatial planner Ruth Glass in 1964 during research on the correlation between housing and socio-economic status in the city of London (Glass, 1964). The concept gained global interest between the period of 1970-1985 due to the fascination of the new era of sociologists and planners in this new urban concept, as it challenges traditional models of social structure and residential relocation.

In this research, gentrification is defined as the process of revitalizing a neighborhood or urban area in the social, cultural, and economic domain, and by doing so attracting financially powerful residents that, eventually, cause the displacement of lower income groups due to rising rent and land prices (Hamnet, 1984). Gentrification can cause estrangement between residents and the replacement of original residents (Kohn, 2013). The concept typically occurs in disadvantaged neighborhoods close to the city center, where the average land and rent prices are initially lower than the average prices in the historic core (Lees, Slater and Wyly, 2008).

2.1.1 Gentrification in the Netherlands

Research regarding gentrification in the Netherlands only started in the early 1980s, with the city center of Amsterdam as focal point. Several different studies have been done to find the source of gentrification, focusing on either the supply or demand side. Researchers came to the conclusion that a new household group had emerged, mostly present in cities with higher-level education possibilities (Cortie et al, 1882). Van Weesep and Wiegersma (1991) discovered that the private-sector approaches urban renewal through the lens of gentrification, taking advantage of new or more lenient redevelopment policies from local governments. The government's influence on gentrification activities through housing policies implies that the Netherlands is characterized by state-led gentrification (Uitermark, Duyvendak and Kleinhans, 2007) (Hochstenbach, 2016). This means that the process of gentrification in the Netherlands is often milder compared to cities in, for example, the United States due to changing policy plans (Boer, 2005). It also means that the 'spontaneous' process of gentrification more often than not is used as a political tool (Musterd, van de Ven, 1991) (Hochstenbach, 2016).

2.3 Housing distribution

Housing distribution refers to the categorization of dwellings based on tenure (rent/owner occupied) and the socioeconomic status of the household. This metric serves as a valuable tool for measuring gentrification, revealing shifts in socio-economic status within a neighborhood over time (Bunten, Preis and Aron-Dine, 2023).

The housing market in the city center of Groningen is divided between homeowners and renters. The distribution of the housing market of 2020 in the city center of Groningen is shown in the table (1) below. There were a total of 5800 rent-occupied homes and 1800 owner-occupied homes (CBS, 2023). In 2023 there are a total of 12.217 occupied houses in the city center of Groningen, with 26% owned by rent corporations, 59% by private landlords, and 15% owner-occupied (AlleCijfers, 2023b). The private rent sector in Groningen grew by 33% from 15.000 to 20.000 properties between 2008 and 2018. This growth is partly attributed to the rising student population, which increases demand in the rental market. Approximately 600 of these units were formerly owner-occupied or owned by housing corporations, while the rest resulted from new developments, the splitting of existing rental properties and the conversion of office spaces (Cody et al., 2022). Property splitting, often targeting students and young starters, is a strategy employed by investors to maximize financial returns (Vastgoed Vergunningen, 2022). In Groningen, 39% of properties measuring 50m² and under are part of the private rental sector, with lower-income households and starters being the primary target demographic for these investors.

Table 1: Housing distribution city center Groningen 2020 (CBS, 2023)

City part	Type of ownership	Price Classification (house)	Subject	Classification	Amount
Centrum	Owner occupied	Total	Total	Total	1800
Centrum	Rent occupied	Total	Total	Total	5800
Centrum	Owner occupied	Total	Household income	low	400
Centrum	Owner occupied	Total	Household income	low-medium	200
Centrum	Owner occupied	Total	Household income	medium-high	200
Centrum	Owner occupied	Total	Household income	high	1000
Centrum	Rent occupied	Total	Household income	Low	4200
Centrum	Rent occupied	Total	Household income	Low-medium	600
City center	Rent occupied	Total	Household income	Medium-high	300
City center	Rent occupied	Total	Household income	High	700

2.4 Housing crisis in the Netherlands

Since 1995, the population of the municipality of Groningen has surged by 40%, reaching 238.147 residents in 2023 (AlleCijfers, 2023a). Over the period 2013-2023, the city center witnessed a 9,9% increase, adding 2.077 residents (AlleCijfers, 2023b). These people are in need of housing, and similar to other Dutch cities, the city of Groningen is experiencing a housing crisis (Remy, 2023). Housing crises encourage gentrification, as housing prices rise out of control due to growing demand. This causes areas to become inaccessible to certain income groups (Bunten, 2019). It is therefore important to understand the housing crisis in the Netherlands.

The current Dutch housing crisis started in the late 20th and early 21st centuries, when the political environment changed favoring the increased influence of market forces. In 1995, all subsidies for housing corporations were canceled, and as compensation current debts were waived (van Bockxmeer, 2023). This policy redirected the focus of affordable housing toward lower-income groups, sparking a debate about potential socio-economic clustering in neighborhoods with a high proportion of housing corporation homes.

In 2013, the Verhuurderheffing policy (landlord levy) was introduced, imposing a significant tax on housing corporations, costing housing corporations about 12 billion euros. The aim was to encourage property sales, instead the primary outcome was a halving of new social housing construction (Figure 1; van Bockxmeer, 2023). Between 2013 and 2021 the number of social housing units declined with 100.000 properties (AEDES, 2022).

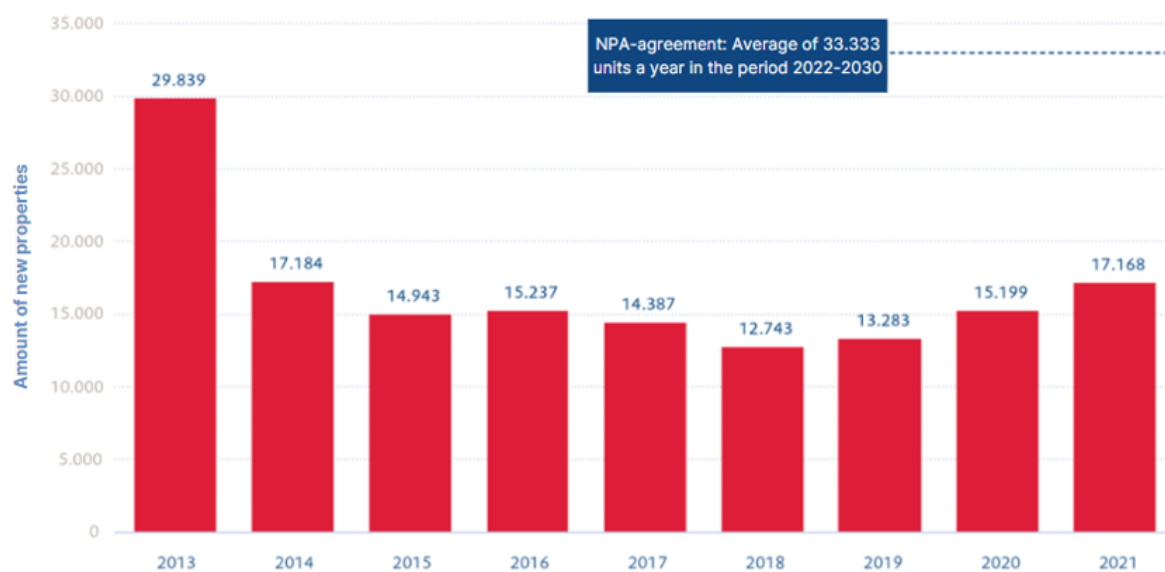


Figure 1: Amount of new social housing properties over the years, (AEDES, 2022).

The Woningwet (Housing bill) underwent changes in 2015, introducing a set income threshold for social housing. Simultaneously, the WOZ-value was assigned as a tool to determine the permissible rent amounts. In high demand areas this led to certain social housing properties to transition into the free market sector, of which private investors took advantage (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2020). To address housing construction shortages, the government tried to attract foreign investors to the Dutch housing market. This campaign resulted in a sevenfold increase in housing market investments over the last decade, with a quarter attributed to foreign investors in 2021 (Capital Value, 2023).

Rising land and construction costs pose a challenge for investors to provide affordable housing while ensuring profitability. Figure (2) illustrates the drastic increase in housing prices in the neighborhood Centrum, Groningen, over the past 10 years due to the growing demand for housing (AlleCijfers, 2023b). See Appendix 2 for municipal numbers (Centraal Bureau voor de Statistiek, 2023)

Average house value per year- neighborhood Centrum

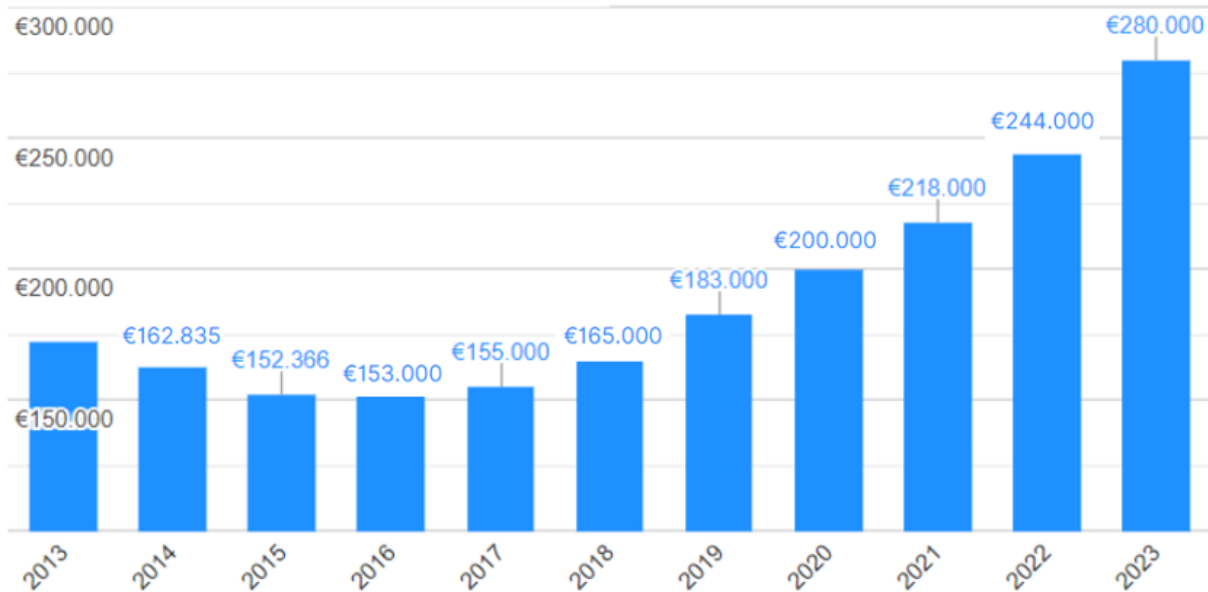


Figure 2: Average house value in the neighborhood Centrum over the years (AlleCijfers, 2023b)

Consequently, renters in the free market sector often spend 50% of their income on housing. There is also a growing group that has no place to go, households that fall just outside the social housing limitations but do not make enough to afford market value.

Population growth due to immigration, smaller households, earlier independence in youth and extended independence for elderly are all factors in the current housing crisis (van der Linden, 2021).

2.5 Policies

The research of Hackworth and Smith (2001) has redirected attention towards understanding how urban redevelopment and gentrification is often orchestrated, and at times initiated by the State. As a result researchers have started to scrutinize policy plans to provide clarifications for neighborhood change. Therefore, the following section highlights several housing policies. These policies are either state issued or implemented by the municipality of Groningen. These policies are relevant for this research as the policies have an indirect effect on gentrification.

2.5.1 Sociale Huur (Social housing) policy

People with low to low-medium incomes can apply for social housing. In 2022, the Dutch government revised the application requirements to include more medium-income households.

The income thresholds are now €44.035 for one-person households and €48.625 for multiple person households (Ministerie van Algemene Zaken, 2023). Eighty-five percent of the yearly supply is to be assigned to this group, the remaining 15% can be assigned in consultation with the local government to other groups. This change addresses the 'squeezed middle problem,' bridging the gap between social housing and the higher costs in the free market sector (Gemeente Groningen, 2022).

2.5.2 Woningwaarderingstelsel (Housing Valuation System) policy

The Woningwaarderingstelsel (WWS, Housing Valuation System) policy aims to alleviate pressure on the squeezed middle class allowing municipalities more control over the medium-income housing market. The WWS is a system that ranks homes, based on amenities, with the use of a point system and decides the maximum rent price. The WWS is currently only applicable in social housing. The proposed legal bill 'Wet Betaalbare Huur' (Law Affordable Rent) plans to implement an extension by January 1, 2024. This would entail that the WSS would be implemented for all homes with a maximum of 186 points (€1.123,13 p/m). This legislation will gradually increase the number of affordable middle-rent housing when new rental agreements are signed (Myles and Gemeente Groningen, 2023). The increased supply can have a positive impact on the flow of people living skewed towards a more equal-income-to-rent ratio home (Wiegman, 2020).

2.5.3 Opkoopbescherming (Buy-up Protection) policy

The Opkoopbescherming policy, implemented in the municipality of Groningen since March 1st 2022, addresses the strained housing market. Research showed that in neighborhoods where the demand pressure was highest, the share of owner-occupied housing kept declining. Therefore, properties with a WOZ value of €305.500, raised to €355.000 in 2024, or less can no longer be rented out without a permit for the first 4 years of ownership (Gemeente Groningen, 2023b). The policy's extended threshold will protect about 50% of the owner-occupied properties in Groningen (Gemeente Groningen, 2023a).

2.5.4 Wet Betaalbare Huur (Law Affordable Rent)

The new law Wet Betaalbare Huur is set to become active on January 1, 2024, and aims to address the significant rise in private sector rent prices over the last 5 years. The law is introduced to ensure fair pricing as on average, new renters pay €160 p/m more than the previous tenant. Additionally, around 75.000 affordable homes were bought by private investors

to convey to renter properties. This has caused a shortage of affordable homes for starters and middle-income households. The new law will impose a maximum rent for middle-segment properties, allowing municipalities to administer fines immediately. The new measures are expected to reduce the rent for over 300.000 properties by an average of €190 p/m (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2023).

2.6 Conceptual model

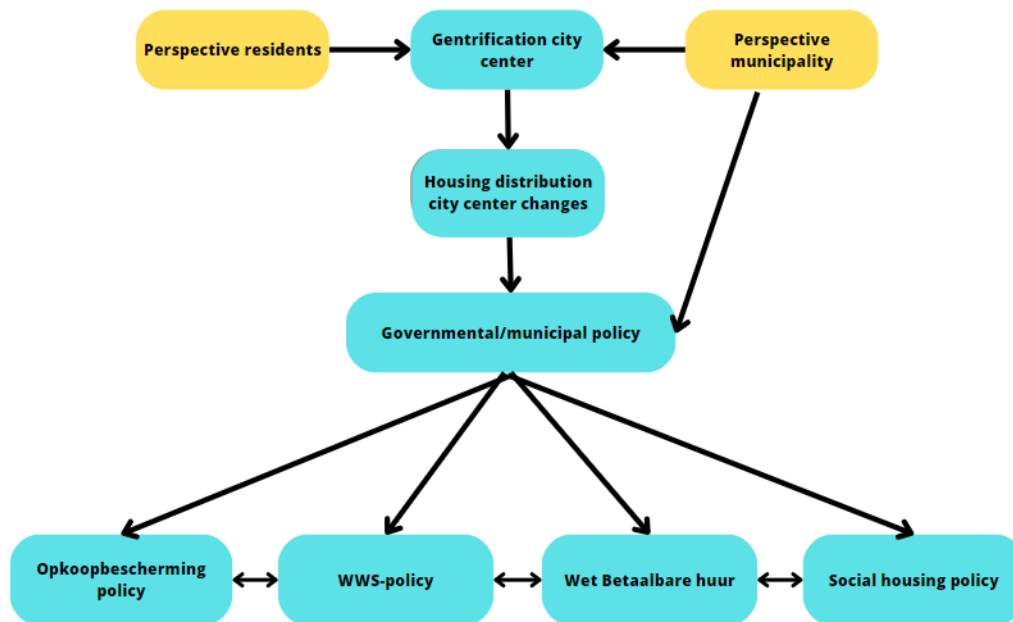


Figure 3: Conceptual model (Authors Own).

The conceptual model above (Figure 3) shows the relation and process of gentrification in the city center of Groningen. Gentrification is happening in the city center and as a result the housing distribution changes. The municipality has taken note of these changes, which led to the development of new policies in an attempt to limit further delineation from spatial development plans. These policies are interconnected. The Opkoopbescherming policy and the overarching Wet Betaalbare Huur focusses on the supply side of the problem, while the Social Housing policy and the WWS policy focus more on the demand side. After implementation, the housing distribution changes again. The residential perception of gentrification is also analyzed in this study.

2.7 Expectations

It is expected that residents of the city center are aware of gentrification happening in the neighborhood, and think this is a negative change. New municipal housing policies may reduce the effects of gentrification and more housing will fall in the middle income sector. This will help limit the negative effects of gentrification for residents and will assist with the goal of the municipality for Groningen to be an undivided city.

3. Methodology

This research involved a combination of primary and secondary data analysis. The initial phase comprised qualitative data through a theoretical framework, aiming to provide sufficient background into current policies, actors, and the historical context of the problem. Additionally, quantitative data from Excel sheets obtained from the CBS were used to analyze housing trends and identify gentrification. For primary, qualitative data, semi-structured interviews were conducted. This method allowed the participants, two professionals in the Housing and Living department at the municipality of Groningen, to provide in-depth insights and share additional knowledge relevant to the study. The other component of this study involved qualitative data in the form of a survey. The survey aimed to explore the opinion of residents of the city center with regards to gentrification. The utilization of a mixed-method approach was used to enhance the study by providing a broader analysis of the subject. This strategy improved results by offering a more balanced exploration of perception, as a quick survey tends to create a larger and more willing participant pool compared to interviews.

3.1 Interview

The analysis of this study was done on a micro-meso level. The effects of gentrification on the housing distribution of the city center of Groningen (micro) was researched by interviewing professionals at the municipality (meso). These professionals were able to highlight the underlying motivation behind applied policies and give more clarity about the perspective of the municipality of Groningen regarding gentrification. The aim of this analysis was exploratory, allowing for a small sample size. The transcribed interview was coded for key themes and compared to the theoretical framework to answer the research questions. The coding and transcribing of interviews have been introduced in the bachelor course 'Methods of Academic research,' where this method was applied in a research project. Prior experience contributes to proficiency in using these methods. Ethical considerations included preserving anonymity, obtaining participants consent, and storing the recorded interview securely until deletion when the research was complete. Thereafter only the transcribed copy of the interview will exist in the appendix of this paper. The interview questions were communicated to the participants in advance to allow time for preparation and suggested changes.

3.2 Survey

The survey data was analyzed on a micro-micro level, as an individual shares an opinion. The survey was distributed through social media, and going door-to-door around dinner time so most people were home. The target group of the survey were people that have lived in the city center for about 5 years, so there has been enough time to observe changes in the neighborhood. The aim was to have a sample size of 30, as this is the recommended sample size for a population. The data was gathered using the program Maptionnaire, because this program allowed participants to share spatial data on a map and creates suitable figures and tables with the gathered data. The data was analyzed and shown through a stacked bar-chart. Ethical considerations included obtaining participants consent before starting the survey, preserving anonymity, and storing data in an excel sheet. The data will only exist in the appendix of this study after completion of the research. The quality of the data can be affected by information bias, as a definition of gentrification has been provided in the survey. To minimize survey bias the following precautions were taken: simple language, ranking answer possibilities and objective descriptions.

3.3 Secondary Data

This study incorporated data from CBS data sets: 'Kenmerken van woningen en huishoudens in Groningen, 2020' and 'Bestaande koopwoningen; gemiddelde verkoopprijzen, regio.' These datasets offered insights into housing distribution and housing prices in the city of Groningen. The information derived from these datasets is presented in the theoretical framework and was used to analyze results from the survey and interview. The housing policies, including the WWS-policy, Sociale Huur policy, Opkoopbescherming policy and Wet Betaalbare Huur are discussed in the theoretical framework using secondary data sourced from government documents. The investigation into their connection to gentrification involved analyzing the intended outcomes of these policies. Additionally, the policies were correlated with insights gathered from the interview results.

4. Results

This section delves into the perspective and reasoning of both the municipality of Groningen and city center residents concerning gentrification, policies, and housing distribution. Most of this information is not publicly available and was extracted from the interview or survey.

It is important to mention that not all the results are tied to the spatial limit mentioned in the research question, the city center of Groningen. Most policies are municipal or nationwide implemented and the results therefore have a broader implication.

4.1 Active policies

The interview (p. 33) revealed there are no specific policies for gentrification in the municipality of Groningen. However, there are policies with regard to the housing distribution. The Woonvisie is a combination of state-and-local issued policies to ensure the vision of Groningen as an undivided city. It includes guidelines for new neighborhood development, striving for 30% social housing, 40% middle-income housing and 30% high-income housing (Interview, p. 33). As seen in Ch2.3, the city center does not adhere to these standards. Figure 4 shows an overview of the distribution of policies in Groningen.

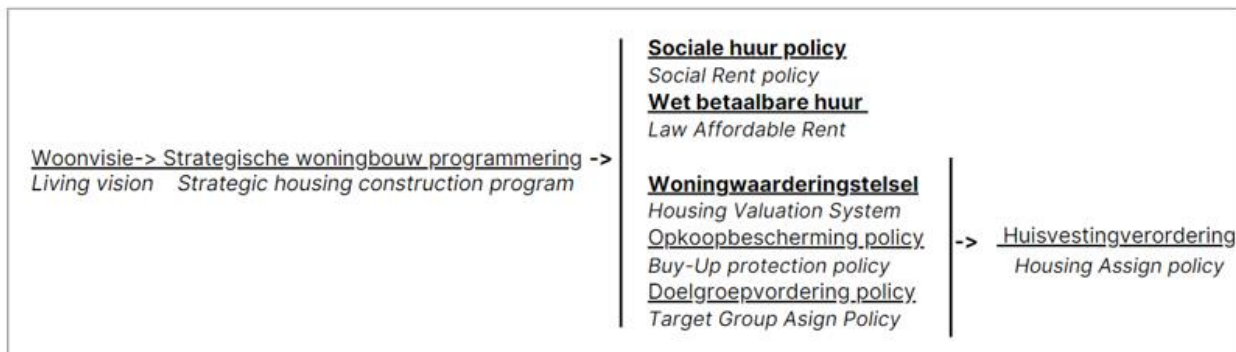


Figure 4: Overview active policies with regards to housing distribution municipality of Groningen, highlighted policies are state issued (Authors Own).

Most active policies are from the past five years or set for implementation in 2024 (Interview, p. 40). The reason for this is that municipal policies move with the conjuncture, reflecting the municipality's adaptability to evolving circumstances (Interview, p. 41). The Opkoopbescherming policy is expected to have minimal impact in the city center, as properties typically exceed the WOZ-threshold (Interview, p. 37). Currently, there is no state policy aiding middle-income individuals find housing. Paying a high rent makes it hard to save money, and delays the possibility of buying a home (Interview, p. 35). The Wet Betaalbare Huur is designed to assist

this growing group. It includes an administrative penalty as a tool for municipalities to ensure landlords comply with the new restrictions (Interview, p. 36). Current policies focus on reducing the influence of private investors on the housing market (Interview, p. 39) and increasing the construction of new properties to address the housing crisis (Interview, p. 47). It is inferred that both of these results will help minimize gentrification.

4.2 Private investors

The city center of Groningen has a relatively high proportion of rental properties compared to other neighborhoods, with private rent constituting the largest share (Figure 5) at 59% (Interview, p. 37; AlleCijfers, 2023b).

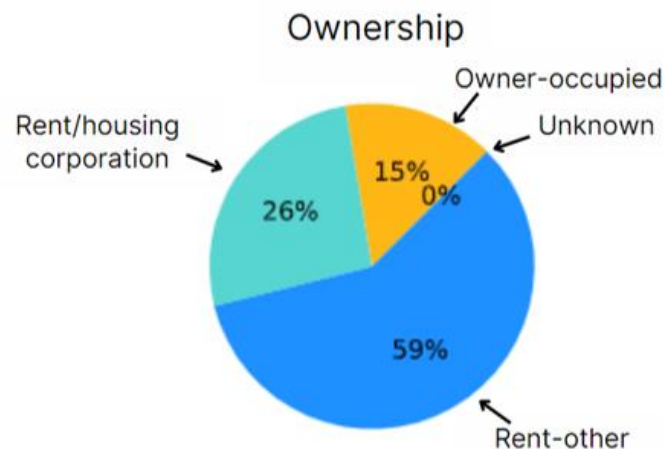


Figure 5: Distribution housing ownership Centrum Groningen 2023 (AlleCijfers, 2023b).

Over the last decade, the private rent sector in the municipality of Groningen saw a significant increase, especially between 2023 and 2018 (Figure 6). The city center's housing market development, characterized by a surge in student properties, aligns with the typical pattern of a student city (Interview, p. 37).

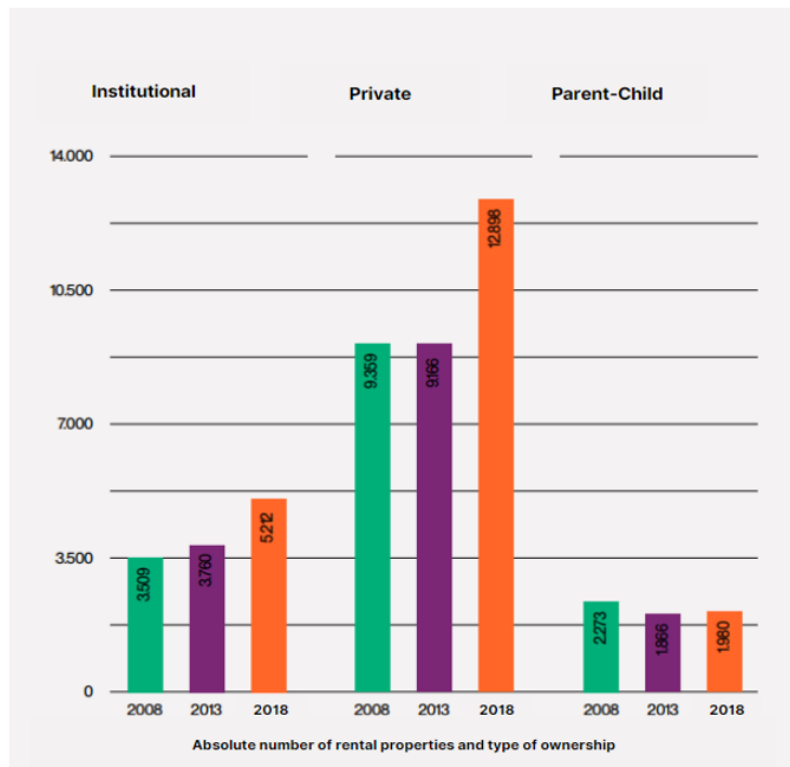


Figure 6: Rent sector distribution municipality of Groningen (Woonvisie, 2020).

Private investors are playing a major role in shaping the housing landscape of student cities. Years ago the trend of converting properties to student rooms started, as having a student property is more lucrative than renting out a single family home (Interview, p. 38). Currently, the permission to split a building is also no longer granted in the city center (Interview, p. 39). The municipality tried to cater to student needs and introduced measures in 2016 to incentivize investors to transform low-quality student rooms into studios, as indicated by student opinion polls (Interview, p. 38). However, a policy change in 2020 resulted in the option for higher studio rent prices, leading to an oversaturation of studios and a shortage of affordable student rooms. The municipality is planning to retract the studio regulation from the zoning plans (Interview, p. 38). It is suggested that an oversaturation of a specific kind of property can cause exclusion of specific income groups.

Private investors are frequently linked to elevated rent prices. However, the municipality acknowledges that private investors are constructing social or low-rent properties. The challenge lies in the lack of regulation monitoring the duration of these properties remaining

designated as social rent. The municipality is actively working towards establishing such regulations (Interview, p. 33).

4.3 Housing market

The municipality of Groningen expressed contentment with the existing level of control in the housing market (Interview, p. 41). The idea of intensifying regulations and expanding control is not viewed as a viable solution (Interview, p. 40). This perspective stems from the complexity of the housing market, involving various stakeholders. The municipality does not construct houses and relies on developers and housing corporations. These stakeholders voice concerns about a stacking of policies, as developers must consider factors beyond building regulations (Interview, p. 40). While a completely unregulated market is also deemed unsuitable, the municipality maintains ongoing dialogue with developers to strike a balance and achieve the common goal of creating more housing (Interview, p. 40).

The role of housing corporations will stay consistent, with a projected growth in absolute numbers of properties, while the percentage remains around 30% (Interview, p. 43). As shown in figure 7 by a green arrow, social housing properties in the city center are expected to grow. This points to a positive impact on gentrification, as more affordable housing options become available. The municipality aims to facilitate the construction of approximately 300 social housing units total through housing corporations and designates priority zones, yellow outlines in figure 7, to expedite development (Interview, p. 43).

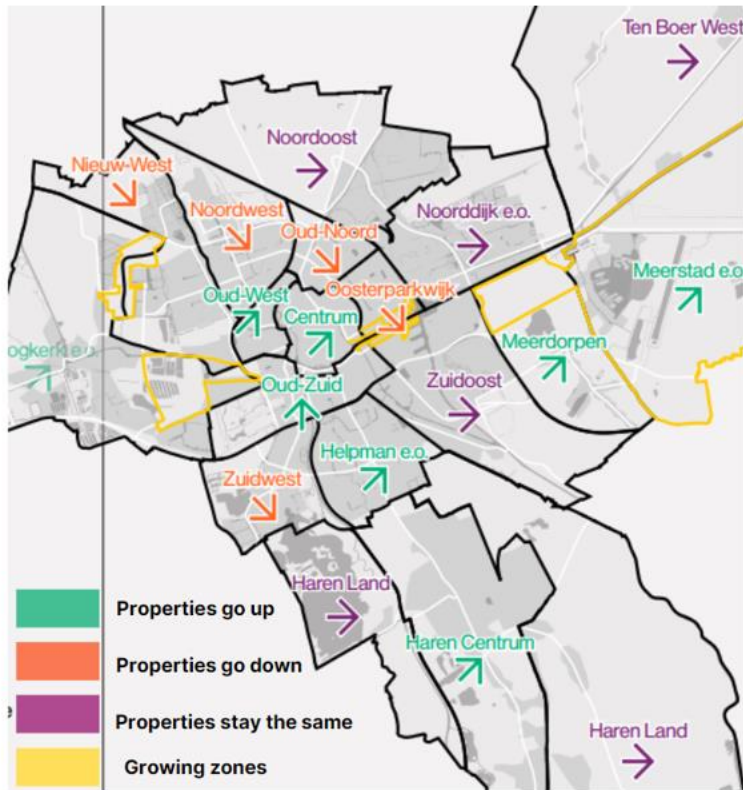


Figure 7: Predicted social housing development municipality of Groningen (Woonvisie, 2020).

4.4 Squeezed middle class

With the Wet Betaalbare Huur the national government of the Netherlands created a new group to specifically help the growing middle class with finding a house (Interview, p. 44). Social housing is accessible for people in a multiple person household with an income up to €48.650 annually. The new middle group includes those with an income between €48.000 and €76.000. This group will be eligible to apply for houses with rent ranging from €800 to €1100, falling between 148 and 186 WWS points. An estimated 20.000-25.000 houses in Groningen are expected to fall into this category (Interview, p. 45) and contribute to a more balanced socio-economic distribution.

Under Wet Betaalbare Huur landlords will be required to follow the WWS system when setting rent prices for houses in this category, contributing to a higher supply of affordable rental housing. Another effect is that landlords may opt to sell the properties, because of reduced profit margins, increasing the availability of affordable housing for purchase (Interview, p. 45). Although initially scheduled for implementation on January 1, 2024, the law's enforcement is

delayed due to the fall of the government, but the intention is to still implement in 2024 (Interview, p. 45).

4.5 Residential perspective

To investigate the knowledge and impact of gentrification on residents in the city center of Groningen, a survey was administered to the residents of the neighborhood Centrum. A total of 24 questionnaires were completed, with 14 respondents identifying as female and 10 as male. The age distribution of the respondents is presented below (Figure 8).

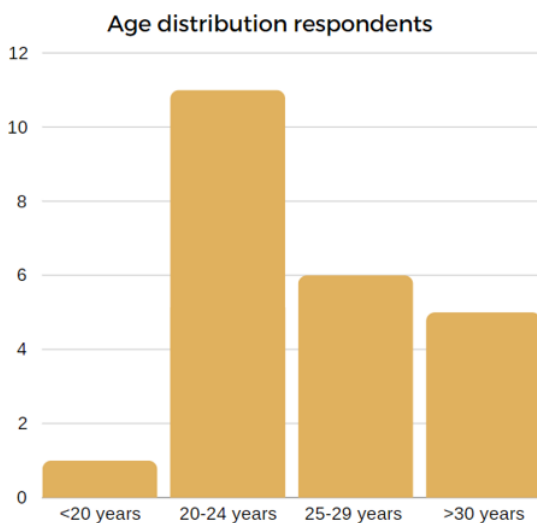


Figure 8: Age distribution respondents survey (Authors own).

Figure 8 shows a clear peak for the middle twenties category. This is typical for a student city as relatively more young adults are living in the city center (Interview, p. 37).

As depicted in figure 9, the majority of the participants had been living in the city center for approximately 4 to 6 years, with some outliers such as 33 years or 23 years. The focus was on collecting data from individuals who had resided in the neighborhood for about 5 years. This time frame was chosen as it aligns with the period during which most policies were formulated, allowing for a more comprehensive reflection on the impact of gentrification and potential changes (Interview, p. 40).

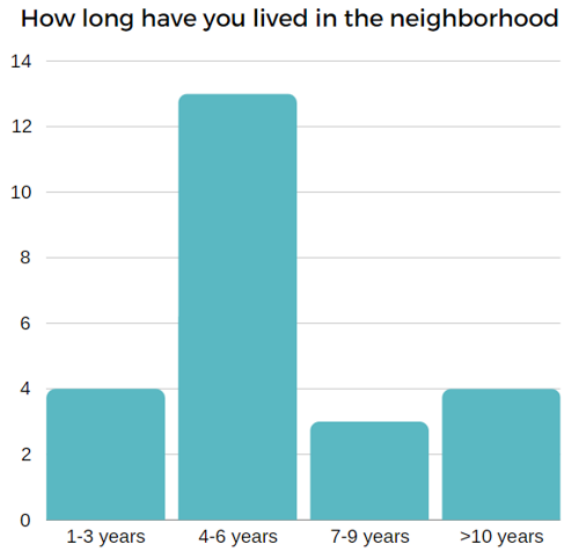


Figure 9: Time of residence distribution (Authors own).

As illustrated in figure 10, the distribution of house ownership reveals a percentage of owner-occupied homes that aligns with the neighborhood’s average discussed in Ch 4.2. Notably, it demonstrates a more balanced distribution between private landlords and housing corporations.

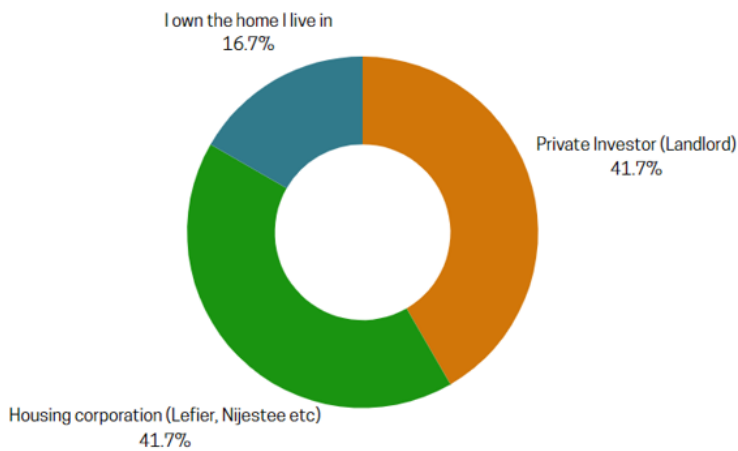


Figure 10: Distribution of house ownership (Authors own).

Figure 11 displays the spatial distribution of respondents. The aim was to achieve a comprehensive and balanced understanding from the expansive neighborhood by gathering responses from all areas, predominantly though door-to-door outreach and social media.



Figure 11: Spatial distribution of respondents (Authors own).

Among the respondents, 62.5% were familiar with the concept of gentrification, while 37.5% had not heard of the concept before. Following the provided definition of gentrification: “Gentrification will be defined as the process of revitalizing a neighborhood or urban area, in this case the city center of Groningen, in the social, cultural, and economic domain. By doing so the area attracts financially powerful investors and residents that eventually results in the displacement of lower socio-economic groups due to rising rent and land prices,” respondents were asked to respond to the statements below (figure 12).

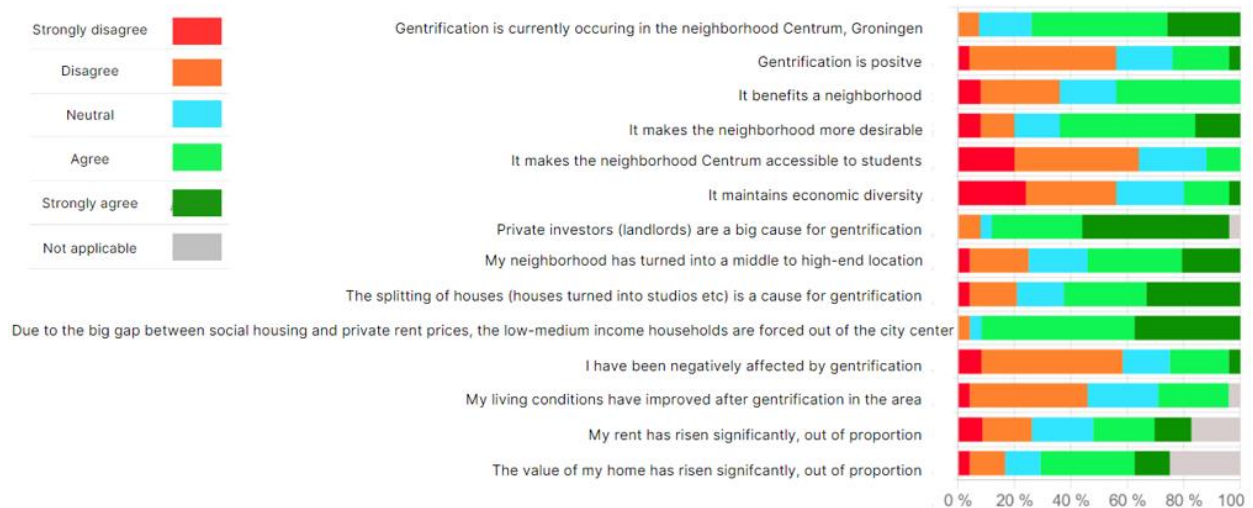


Figure 12: Multiple choice raster survey (Authors own).

The survey results offered intriguing insights into resident's experiences. A significant 83% of respondents agreed or strongly agreed that gentrification is occurring in the neighborhood, while only 7% disagreed, and 14% were neutral. Notably, despite the absence of specific gentrification policies in the municipality of Groningen, residents strongly perceive its impact. Regarding the statement 'Gentrification is positive,' 56% disagreed or strongly disagreed, 20% were neutral and 24% agreed or strongly agreed. Interestingly, a substantial portion of respondents (58%) indicated to not have been negatively affected by gentrification, while 20% were neutral and 25% agreed or strongly agreed with the statement 'I have been negatively affected by gentrification.' Additionally, 46% disagreed or strongly disagreed on the statement 'My living conditions have improved after gentrification in the area', 29% were neutral or stated non-applicable and 25% agreed. In terms of broader societal relevance there is a significant consensus (92%) on the statement 'due to the big gap between social housing and private rent prices, the low-medium income households are forced out of the city center,' as only 8% expressed neutrality or disagreement. These responses reflect concerns among respondents, either personally or for fellow neighbors, regarding the influence of gentrification on the future housing certainty in the neighborhood.

At neighborhood level, opinions on the benefits of gentrification were diverse. While 44% of respondents agreed gentrification is beneficial for a neighborhood, 20% were neutral, and 36% either disagreed or strongly disagreed. This diversity suggests that gentrification can have positive impacts, such as improved street maintenance and increased economic activity. The statement '*It makes the neighborhood more desirable*' highlights the potential domino effect of gentrification, with 64% of respondents agreeing or strongly agreeing, 16% remaining neutral, and 20% disagreeing or strongly disagreeing. This increased desirability may attract more affluent residents, potentially contributing to further gentrification. In terms of the neighborhood's perceived status, 54% of respondents agreed or strongly agreed that the neighborhood has transformed into a middle to high-end location, while 21% were neutral and 25% disagreed or strongly disagreed. Concerning economic diversity, 56% disagreed or strongly disagreed that gentrification maintains economic diversity, while 24% expressed neutrality and 20% either agreed or strongly agreed. Regarding accessibility to students, 64% disagreed or strongly disagreed, 20% were neutral and only 12% agreed with the notion 'Gentrification makes the neighborhood more accessible to students.'

On the issue of whether the role of private investors (landlords) inevitably contribute to gentrification, there is a widespread agreement among respondents, as 84% expressed (strong) agreement, 8% stated non-applicable or neutral, and 8% disagreed. This suggests that residents recognize the connection between private investors and gentrification, acknowledging the impact investors wield on the housing market. Regarding the statement 'The splitting of houses (houses turned into studios etc) is a cause for gentrification,' opinions are diverse, while 61% either agreed or strongly agreed, 17% were neutral, and 21% expressed disagreement. The surge in housing prices can be attributed to various factors, with the ongoing housing crisis (Ch2.4) being a major contributor. However, within the domino effect of gentrification (Ch2.2), escalating housing prices play a significant role. In relation to the statement 'The value of my home has risen significantly, out of proportion,' 43% agreed or strongly agreed, 12.5% were neutral, 17% disagreed or strongly disagreed, and 25% stated non-applicable. This aligns with the overall housing price in the municipality of Groningen (Ch2.4). The statement 'My rent has risen significantly, out of proportion' yielded a distribution where 35% agreed or strongly agreed, 22% were neutral, 26% disagreed or strongly disagreed, and 17% indicated non-applicable. Notably, renters may find it challenging to discern a substantial change in rent, as significant increases can only occur with a new rental agreement.

5. Conclusion & Discussion

Gentrification in the Netherlands is characterized as state-led. This means that the government plays an active role in gentrification activities, executed through housing policies. This research aimed to explore the effect of gentrification on the housing distribution in the city center of Groningen. The gap in gentrification research in Groningen is addressed by bringing attention to both residential and municipal perspectives. Data was collected through a semi-structured interview with the municipality of Groningen and a survey for residents of the city center. Using multiple research methods proved to be a strength as it allowed for gathering detailed data from both municipality and residents. In addition, by including different perspectives, more nuanced insights were made with regard to the effects of gentrification and it is easier to use results in a broader implication.

A significant surprise in the study's results was the absence of specific policies addressing gentrification. Existing policies indirectly influence gentrification dynamics but are not explicitly linked to it. This is in line with research from Hackworth and Smith (2001), who indicated that gentrification is often used by authorities as a tool for urban redevelopment and indirectly included in housing policies. This discovery proves the research gap, but makes drawing concrete conclusions difficult as the concept of gentrification is not mentioned in any official documents or the interview. The avoidance of the term 'gentrification' may stem from its negative connotation. Words like revitalization are sporadically used in texts, but these are often associated with projects that could cause gentrification and not the actual determination of existing gentrification. Current or future policies like the Opkoopbescherming policy, WWS policy, Social Rent policy, Splitting policy, and the upcoming new law Wet Betaalbare Huur are all formulated to address the housing needs of low to medium-income households, mitigate the influence of private investors on the housing market and influence housing distribution. These new policies show the municipality's adaptability to evolving circumstances and its commitment to shifting the housing market from a mostly profit driven business model to one prioritizing residents' basic housing needs. The gravity of the housing crisis may be a limiting factor, preventing the municipality to focus on more specialized issues like gentrification.

In addition, the study tried to incorporate the opinion of the residents of the city center of Groningen with regard to gentrification by collecting data through a survey. There were a total of 37 responses, of which only 23 were completely filled out and submitted. The notable gap may stem from the primary data collection method being door-to-door visits. The chosen timeframe,

around 6pm, aimed to coincide with sufficient daylight and residents being at home for dinner. However, this approach led to a substantial number of residents scanning the QR code and promising to complete the survey later, as people were occupied with meal preparations. This means the target sample size of 30 respondents was not met, making the results not generalizable for all residents of the city center. Another limitation of the survey was the requirement for participants to reside in the city center for, preferably, 5 years or more to form a substantiated opinion about the effect of gentrification on the neighborhood. This was often not the case and limited the data collection process. In addition, even with living for more than 5 years in the city center it can still be difficult to notice significant changes.

The majority of the respondents were familiar with the concept of gentrification prior to the survey. This indicates a growing awareness of the term beyond expert circles, possibly due to increased media coverage. The substantial agreement (83%) among respondents that some form of gentrification is occurring in the neighborhood carries significant weight, particularly considering the municipality's lack of specific policy. This highlights that the impacts of gentrification are palpable within the community and warrant attention. Despite 56% of the respondents expressing a negative view of gentrification, a notable 58% have personally not been negatively impacted. However, 92% of respondents expressed concern about the housing certainty of individuals with a lower socioeconomic status, fearing their forced displacement from the city center. This can cause feelings of social injustice and have an effect on the social fabric within the neighborhood. The influence of private investors is well known by the respondents and is seen as a cause for gentrification by 84% of them. This is in line with the earlier research from Van Weesep and Wiegersma (1991) with regard to the role of private investors in gentrification activities in Amsterdam.

In conclusion, this research has attempted to delve into gentrification dynamics in the city center of Groningen, examining the connection to the housing market, analyzing relevant policies, and discussing residential perspective. Based on a qualitative analysis of housing policies and residential perception, coupled with quantitative housing data from the CBS (2023), it can be concluded that the housing distribution in the city center of Groningen is affected by gentrification. The results indicate that housing policies are used to influence gentrification and maintain the overarching goal of the municipality to be an undivided city. It also shows that gentrification is noticed by residents of the city center and perceived in a negative way. Private investors together with the housing crisis are factors that contribute to gentrification.

5.1 Recommendations and limitations

This study has offered significant insights, pointing towards promising opportunities for future research. The initial objective of this research was to analyze and reflect on the outcomes of existing gentrification policies. However, the literature review revealed that many policies were either recently implemented or scheduled for implementation on January 1st, 2024. Consequently, conducting an in-depth analysis of policy results became unfeasible due to the recency of application. Therefore, an additional aspect focusing on residential perceptions was incorporated into the research. It became clear that the municipality of Groningen was unable to talk or speculate about gentrification at all after the interview with the professionals at the municipality. This unexpected turn led to an incoherent interview, hindering the collection of essential information. Additionally, insufficient data on housing distribution and residents' socio-economic status in the city center of Groningen over the past decade posed challenges in comparing potential changes and drawing conclusions on possible gentrification. It is further suggested that in-depth interviews with residents, instead of a survey, would have resulted in a more comprehensive understanding of how gentrification is perceived and experienced in the city center. An option for future research involves focusing on a specific district within the neighborhood Centrum to assess variations in gentrification experiences, as the neighborhood is quite extensive. However, this is only possible if data with regard to the changing housing distribution and housing prices is available for this specific district. Additionally, exploring the perspective of other stakeholders, like housing corporations or private investors, could offer a more nuanced understanding of the issues and reasoning behind certain decisions.

References

- AEDES (2022). *Woningbouwproductie corporaties stijgt, maar moet sneller omhoog*. [online] Aedes. Available at: <https://aedes.nl/aedes-benchmark/woningbouwproductie-corporaties-stijgt-maar-moet-sneller-omhoog> [Accessed 26 Oct. 2023].
- AlleCijfers (2023a). *Héél véél informatie over Groningen | AlleCijfers.nl*. [online] AlleCijfers.nl. Available at: <https://allecijfers.nl/gemeente/groningen/> [Accessed 17 Sep. 2023].
- AlleCijfers (2023b). *Wijk Centrum (gemeente Groningen) in cijfers en grafieken (bijgewerkt 2023!)*. [online] AlleCijfers.nl. Available at: <https://allecijfers.nl/wijk/centrum-groningen/> [Accessed 17 Sep. 2023].
- Boer, J. (2005). *Gentrificatie van de oude Pijp en de Jordaan: Een onderzoek naar de rol van de overheid en particulier initiatief*. [online] Available at: <https://www.jacoboer.nl/live/downloads/scriptie.pdf> [Accessed 15 Jan. 2024].
- Bunten, D.M. (2019). Untangling the Housing Shortage and Gentrification. *Bloomberg.com*. [online] 23 Oct. Available at: <https://www.bloomberg.com/news/articles/2019-10-23/untangling-the-housing-shortage-and-gentrification> [Accessed 16 Jan. 2024].
- Bunten, D.M., Preis, B. and Aron-Dine, S. (2023). Re-measuring gentrification. *Urban Studies*, 61(1), p.004209802311738-004209802311738. doi:<https://doi.org/10.1177/00420980231173846>.
- Capital Value (2023). *4. Key facts woningbeleggingsmarkt*. [online] research.capitalvalue.nl. Available at: <https://research.capitalvalue.nl/pages/key-facts-woningbeleggingsmarkt> [Accessed 26 Oct. 2023].
- CBS (2023). *Kenmerken van woningen en huishoudens in Groningen, 2020*. [online] Centraal Bureau voor de Statistiek. Available at: <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2023/19/kenmerken-van-woningen-en-huishoudens-in-groningen-2020> [Accessed 22 Sep. 2023].
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2023). *Bestaande koopwoningen; gemiddelde verkoopprijzen, regio*. [online] Centraal Bureau voor de Statistiek. Available at: <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/83625NED?q=#> [Accessed 13 Dec. 2023].

Cody, H., Rowan, A. and Wind, B. (2022). *Beleggers op de Groningse woningmarkt*. [online] Available at: <https://gemeenteraad.groningen.nl/Documenten/Bijlage-6-Woonvisie-rapport-beleggers-Groningse-woningmarkt-1.pdf> [Accessed 22 Sep. 2023].

Cortie, C., Van de Ven, J. and De Wijs-Mulkens, E., 1982. Gentrification in de Jordaan. De opkomst van een nieuwe binnenstadselite. *Geografisch Tijdschrift*, 16(4), pp.352-379.

Gemeente Groningen (2022). *Woonvisie Groningen - Een Thuis Voor Iedereen*. [online] Available at: <https://gemeente.groningen.nl/sites/groningen/files/2022-03/Woonvisie-Groningen.pdf> [Accessed 25 Sep. 2023].

Gemeente Groningen (2023a). *Evaluatie Opkoopbescherming*. [online] Available at: <https://gemeenteraad.groningen.nl/Documenten/Bijlage-3-Evaluatie-Opkoopbescherming.pdf> [Accessed 28 Sep. 2023].

Gemeente Groningen (2023b). *Opkoopbescherming | Gemeente Groningen*. [online] gemeente.groningen.nl. Available at: <https://gemeente.groningen.nl/opkoopbescherming>.

Glass, R. (1964). *London: Aspects of Change*. London: MacGibbon & Kee.

Hackworth, J. and Smith, N. (2001). The changing state of gentrification. *Tijdschrift voor economische en sociale geografie*, 92(4), pp.464–477. doi:<https://doi.org/10.1111/1467-9663.00172>.

Hamnet, C. (1984). Gentrification and Residential Location Theory: A Review and Assessment. In: D.T. Herbert and R.J. Johnston, eds., *Geography and the Urban Environment*. New York: John Wiley & Sons, pp.282–319.

Hochstenbach, C. (2016). State-led Gentrification and the Changing Geography of Market-oriented Housing Policies. *Housing, Theory and Society*, 34(4), pp.399–419. doi:<https://doi.org/10.1080/14036096.2016.1271825>.

Kohn, M. (2013). What is wrong with gentrification? *Urban Research & Practice*, 6(3), pp.297–310. doi:<https://doi.org/10.1080/17535069.2013.846006>.

Kurstjens, P. (2022). *De smaak van gentrificatie*. [online] ROMagazine.nl. Available at: <https://romagazine.nl/artikel/28109/de-smaak-van->

PBL (2015). *De stad verbeeld 12 infographics over de stedelijke leefomgeving*. [online] Available at: https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/PBL_2015_De_stad_verbeeld_1744.pdf.

Remy (2023). *Hoe groot is de woningnood in Groningen?* [online] Groningen. Available at: <https://groningen.nieuws.nl/ondernemers/1550515/hoe-groot-is-de-woningnood-in-groningen/> [Accessed 17 Sep. 2023].

Statista (2023). *Urbanization by continent 2022*. [online] Statista. Available at: <https://www.statista.com/statistics/270860/urbanization-by-continent/#:~:text=In%202022%2C%20the%20degree%20of> [Accessed 21 Sep. 2023].

Uitermark, J., Duyvendak, J.W. and Kleinhans, R. (2007). Gentrification as a Governmental Strategy: Social Control and Social Cohesion in Hoogvliet, Rotterdam. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 39(1), pp.125–141. doi:<https://doi.org/10.1068/a39142>.

United Nations (2020). *Urbanization: expanding opportunities, but deeper divides | UN DESA | United Nations Department of Economic and Social Affairs*. [online] www.un.org. Available at: <https://www.un.org/development/desa/en/news/social/urbanization-expanding-opportunities-but-deeper-divides.html#:~:text=But%20when%20poorly%20planned%2C%20urbanization> [Accessed 15 Jan. 2024].

van Bockxmeer, J. (2023). *Wat er misging in het woonbeleid, volgens de man die er de basis voor legde*. [online] De Correspondent. Available at: <https://decorrespondent.nl/14726/wat-er-misging-in-het-woonbeleid-volgens-de-man-die-er-de-basis-voor-legde/bebf7ef8-e0b4-0f06-02d3-2441d4aa0067> [Accessed 26 Oct. 2023].

van der Linden, L. (2021). *Woningnood, al een eeuw een probleem*. [online] IsGeschiedenis. Available at: <https://isgeschiedenis.nl/nieuws/woningnood-al-een-eeuw-een-probleem> [Accessed 24 Oct. 2023].

Van Weesep, J. and Wiegersma, M. (1991). Gentrification in the Netherlands: Behind the Scenes. In: *Urban Housing for the Better-Off: Gentrification in Europe*. Utrecht: Bureau Stedelijke Netwerken, pp.98–111.

Vastgoed Vergunningen (2022). *Een woning splitsen - kadastraal of bouwkundig?* [online] Vastgoedvergunningen. Available at: <https://www.vastgoedvergunningen.nl/een-woning->

splitsen-bouwkundig-of-kadastraal/#:~:text=Vaak%20zijn%20er%20twee%20redenen
[Accessed 22 Sep. 2023].

Wiegman, C. (2020). *De toekomst van Groningen als ongedeelde stad*. [online]
frw.studenttheses.ub.rug.nl. Available at: <https://frw.studenttheses.ub.rug.nl/3539/> [Accessed 17
Sep. 2023].

Appendix

1. Interview

Transcript interview Municipality Groningen department Housing and Living

-Policies

-Private Investors

-Housing market

- Squeezed middle class

-Important information that does not fall into a specific category

C: Beleidsadviseur wonen, voornamelijk bezig met bijzondere woonvormen, woningbouw in dorpen, vergunningen aanvragen, beleid beoordelen en middenhuur

M: Beleidsadviseur wonen en houd zich voornamelijk bezig met de doelgroep 18-30 jaar, dus echt jongeren

J: Voor mijn bachelorscriptie moet ik een onderzoek doen over ruimtelijke segregatie en stedelijke vorm. Ik heb daarin specifiek gekozen om te kijken naar gentrificatie in de binnenstad (de wijk centrum) van Groningen. Hoe de gemeente Groningen hier naar kijkt en wat voor tools en beleidsinstrumenten ze tot hun beschikking hebben en worden gebruikt. Er is geen specifiek beleid voor gentrificatie in de gemeente Groningen, maar gentrificatie is nauw verbonden met het woningbeleid, dus daar zou het meeste onderzoek naar gedaan worden. Daarnaast probeer ik aan de hand van een vragenlijst ook de bewoners van de binnenstad te bereiken, om te kijken in hoeverre ze op de hoogte zijn van gentrificatie en wat hun mening daarover is.

In mijn onderzoek zal gentrificatie worden gedefinieerd als het proces van revitalisering van een buurt of stedelijk gebied, in dit geval het centrum van Groningen, op het sociaal, cultureel en economisch gebied. Hierdoor trekt het gebied financieel machtige investeerders en bewoners aan wat uiteindelijk kan resulteren in de uitsluiting van de lagere socio-economische klasse door stijgende huur en grondprijzen.

C&M: Oke ja ja

J: De volgende vragen zullen hierover gaan.

J: Met wat voor een blik kijkt de gemeente Groningen naar gentrificatie en wordt het als een probleem gezien of juist als een tool om de stad te revitaliseren, of iets anders in die richting?

C: Ehm even kijken, **we hebben niet specifiek een gentrificatie beleid.** Wat wij wel doen, kijk wat we willen voorkomen dat bepaalde groepen geen toegang meer hebben tot de binnenstad, de binnenstad is natuurlijk best een dure plek om te wonen. **Wij streven naar een ongedeelde stad en betaalbare woningen.** En eigenlijk in elke wijk waar we projecten ontwikkelen. Dat betekent ook wel dat we zeggen, niet in elk project maar wel grotere projecten moet er ook een aandeel sociale huur gebouwd worden, of je moet huizen in de middenhuur sector bouwen. En vanuit onze strategische woningbouwprogrammering hanteren we een beetje **de richtlijn: er moet minimaal 30 % sociale huur, 40 % middenhuur en 30% dure huur.** Dat is een beetje op wijk niveau bekeken. Dus dat betekent dat we ook niet overal toestaan dat er maar gewoon dure woningen worden gebouwd in de binnenstad.

J: Is het dan dat de sociale huur of de goedkopere woningen vooral door woningcorporaties worden gebouwd? Of hebben jullie ook nog andere particuliere bedrijven en ontwikkelaars waar jullie mee samen werken?

C: Ja, we hebben ook wel een paar particuliere ontwikkelaars waarmee we afspraken zullen maken. En daar zie je wel dat ze vaak kleinere woningen in meenemen. We zeggen minimaal 50m². Die dan nog net sociale huur kunnen zijn. Maar ook wel woningcorporaties, die hebben ook wel bezit in de binnenstad. **Het is natuurlijk wel bij particuliere ontwikkelaars, weet je eigenlijk niet hoelang die weer sociale huurwoningen in stand houden. Daar willen we wel afspraken over gaan maken maar...**

J: Die zijn er nog niet op dit moment?

C: Formeel leggen we dat nu nog niet helemaal vast, nee, dus daar willen we wel meer op gaan sturen

J: Ja

M: En we kijken eigenlijk wel per wijk wat het meeste gewenst is. Want je hebt zegmaar de noordelijke wijken, paddepoel, selwerd, en de tarrahih wijk is het aandeel sociale huur best wel hoog en daar hebben we de afgelopen jaren wel volop gestuurd dat daar best wel een andere soort doelgroep naartoe zou kunnen komen omdat je, vanuit sociaal oogpunt is het gewenst dat je gewoon een gemêleerde doelgroep hebt in een wijk. Dan kunnen kinderen ook aan elkaar optrekken en dat kun je stimuleren door andere typen woningen toe te voegen. Dus eigenlijk zie je dat in die wijken de sociale huurwoningen naar beneden gaan terwijl het aandeel middel huur en dure huur of koop in het wat duurdere segment toenemen. En in andere wijken, bijvoorbeeld in Helpman, wat toch echt wel een stuk duurder is om te wonen, daar is het eigenlijk meer vica versa. En zo proberen we eigenlijk echt per wijk te kijken naar hoe je een ongedeelde stad en gemeente kan nastreven.

J: Ja klinkt logisch inderdaad

J: En wat zijn dan de belangrijkste actieve beleidsmaatregelen om vooral in de binnenstad die ongedeelde stad te kunnen na borgen, wat voor beleidsplannen zijn er nu zegmaar?

M: Ja, we hebben **de woonvisie,** die is van 2020, daar hebben we echt op hoofdlijnen opgeschreven wat onze visie is. Daar staat zegmaar dat zegmaar de kapstok toch echt de ongedeelde gemeente is, en wat chris zegmaar net vertelde is **de strategische woningbouwprogrammering** vloeit eigenlijk de agenda van ons en kan je daar goed zien. Die moet nog worden vastgesteld

C: Ja, hij is nog niet officieel maar is wel al naar de raad gestuurd. Daar staat ook al wat duidelijker op wijkniveau waar meer middenhuur, waar meer sociale huur wordt toegevoegd. Want die 30% sociale huur wordt niet overal gebouwd. Wat M ook al zei dat je in wijken zoals vinkhuizen of selwerd, daar is al zoveel sociale huur dat we nu zeggen van daar moet je juist meer andere segmenten gaan toevoegen.

M: **Doelgroep vordering** is ook een huidig beleid. Dat is eigenlijk een vordering die samenwerkt met een bestemmingsplan. Als er dan voor een bepaald gebied een nieuw bestemmingsplan moet worden gemaakt, kun de doelgroep vordering als een soort oplegger zien en daarin staan dan de percentages die C zonet genoemde. Die kun je daarin vastleggen en dat komt dan vervolgens ook daadwerkelijk in het bestemmingsplan en eventuele instandhoudings termijnen kun je daarmee ook regelen. Vooralsnog is het nog nooit ingezet, ik weet niet precies waarom niet, Ik denk dat je een beetje kan kiezen, je kunt het gewoon in overleg met partijen overeenkomen en ik denk dat we daar vooralsnog aardig in geslaagd zijn. En als je een beetje extra dwang of, nouja dwang is niet het goede woord..

C: Haha ja

M: Ehm je visie wat kracht wil bijzetten dan zou je nog dit instrument kunnen gebruiken.

J: En zijn er dan in deze visies dan ook bijvoorbeeld beleidsplannen zoals het woningwaarderingstelsel zegmaar opgenomen of het aankoopbescherming beleid en de verhoging van de inkomensgrens van sociale huur zijn die daar dan ook in meegenomen? Of staat dat weer los daarvan

C: Ja, dan zit je weer in de huisvestingsverordening.

J:Huisvestingsverordening?

M: Ja, wij hebben dan wel het **woningwaarderingstelsel** en... je noemde er nog eentje?

J Opkoopbescherming, inkomensverhoging sociale huur woning?

M: **Huurinkomens verhoging, is eigenlijk meer rijksoverheid beleid.** Dat moet door partijen wel gevolgd worden maar daar sturen wij eigenlijk niet op aan.

J; nee oke

C: Nee wij kunnen wel, wat binnen onze **huisvestingsverordening** doen, de verdeling van de woningen. Dus daar kan je wel zeggen, kijk sociale huurwoningen moet je gewoon aan bepaalde categorieën toewijzen, maar je kan wel zeggen van wij al gemeente vinden dat bepaalde urgentie voorwaarden dus op welke wijze ga je een woning toewijzen etc en dat kan je dan wel weer in je huisvestingsverordening opnemen

J: Ja

C: Maar dat is voornamelijk voor sociale huur is dat rijksbeleid, **voor middenhuur is nog geen rijksbeleid maar kunnen we zelf wel al zeggen van we willen ook middenhuur gaan toewijzen aan bepaalde inkomensgroepen.** Dat bijvoorbeeld als er in de binnenstad dan midden

huurwoningen worden gebouwd dat die dan ook bij de juiste doelgroep terecht komen, niet bij de mensen die het meeste verdienen, of juist minder. Dus daar proberen we de huisvestingsverordening op te sturen.

M: de Opkoopbescherming zit daar ook in

J: Ja, want ik had inderdaad op de gemeenteraad website allemaal brieven en moties gelezen, en het kwam best wel vaak terug dat ze bijvoorbeeld vanaf 1 januari inderdaad het woningwaarderingssysteem veranderen. Wat zou bijvoorbeeld het gewenste resultaat zijn volgens de gemeente? Hebben jullie daar kennis over of is dat eerder een andere afdeling?

C: Over het doortrekken van de WWS?

J: Ja zeg maar wat hoopt de gemeente daarmee te bereiken?

C: Ja, wat je nu ziet is dat kijk je hebt sociale huur, daar betaal je tot 850 euro ofwel iets van 145 punten zit je gebonden aan de huur die je mag vragen, pas daarboven mag je willekeurig vragen wat je wilt. Dus je ziet dat als je een kamertje of studiotje bij de grote markt huurt. Kan je er zo 1200 eu voor betalen. Alleen wat je met het WWS stelsel krijgt is dat de woningen die nu net te veel punten hebben om een sociale huurwoning te zijn die straks ook beschermd worden. Dat betekent dat die straks ook beschermd zijn en dat je straks als huurbaas dus niet 1200 mag vragen maar bijvoorbeeld maar 900 euro. Dus daarmee voorkom je eigenlijk, nou ik bedoel je zorgt voor meer eerlijke huur voor je woning, en de kleinere woningen waar nu heel veel gevraagd voor mag worden dat straks gewoon niet meer kan. En dit is juist wel goed voor de middeninkomens die nu een beetje tussen wal en schip vallen en heel veel moeten betalen voor hun woning, weinig ruimte hebben om te sparen om straks de stap naar een koopwoning te kunnen zetten, om die groep wat meer ruimte en opties te geven. En dan proberen we en wat wij wel verwachten is dat woningen die nu nog in de vrije sector zitten dat daar straks een deel van gereguleerd gaat worden.

J: En mag dat dan ook? Want ik had ook ergens gelezen dat pas als de wet ingaat de nieuw gebouwde woningen hieronder vallen, maar woningen die nu al worden verhuurd mogen niet volgens die regeling worden verhuurd.

C: Nee klopt, die vallen dan nu nog onder de oude regeling maar zodra er een nieuw huurcontract komt of er wordt een nieuwe woning gebouwd dan vallen ze er wel onder.

J: Dus met een nieuwe huurder ook al?

C: Ja klopt

J: Okey dat is wel heel goed om te weten

C: Dan moet je bij het nieuwe contract ook gewoon het puntenstelsel aanhouden en laten zien.

M: Ja eigenlijk werkt de nieuwe wetgeving altijd zo, we zeggen altijd dat je niet halverwege het spel de regels kan gaan veranderen, dus hij gaat inderdaad pas van toepassing bij nieuwe contracten, en hebt moment dat die wet in werking treedt worden we ook als gemeente verplicht gesteld om op die wet te gaan handhaven, op het woningwaarderingssysteem, want dat is nu niet onze taak maar dat komt er dan wel bij. Dus als een van ons denkt 'goh volgens mij wordt daar veel te veel huur betaald' kan je vanaf dan bij de gemeente aankloppen en kunnen ze dat voor

jou checken. Ik weet eigenlijk niet hoe ver dat gaat ook en stel je bent het er niet mee eens of die hele procedure dan bij de huurcommissie blijft liggen of dat je er als huurder zelf iets er in moet doen maar wij krijgen daarin wel een extra wettelijke taak in ieder geval.

C: Ja maar bezwaar en alles kan je naar de huurcommissie en naar de gemeente stappen, en wij als gemeente zouden daarop kunnen handhaven als dat nodig is. We zijn dit jaar begonnen met een **bestuurlijke boete**. Die zouden we kunnen opleggen, bijvoorbeeld als iemand zich niet aan de regels van te veel huur houdt, krijg je niet meer eerst een brief met een waarschuwing maar krijg je nu meteen een boete als verhuurder .

J; Dus als huisbaas zijnde krijg je die boete?

C|:Ja ja

C; Eehm en ja kijk **daarmee probeer je ook wel weer die kwetsbare doelgroepen en betaalbare woningen in de binnenstad te houden**

Kort intermezzo want ruimte was door iemand anders gereserveerd 11:00

M: Waar hadden we het over?

C: Middenhuur, wws, huisvestingsverordening, en inderdaad met de wws, het is even de vraag of de **wet betaalbare huur** ook ingevoerd gaat worden. Ja, even afwachten wat daarmee gaat gebeuren.

J: En over de Opkoopbescherming, ja haha het gaat heel veel over regeltjes in mijn scriptie,

M& C: Hahah

C: Maar de Opkoopbescherming?

J: ja de Opkoopbescherming is nu ongeveer 1,5 jaar actief in groningen

M:Ja

J: En ik had gelezen dat NVM Groningen ook al een onderzoek heeft gedaan naar hoe het beleid is ontvangen en het huidige resultaat ervan, en de conclusie was dat met name huizen die verder van het centrum liggen nu een langere verkooptijd hebben. Wat zouden hiervoor redenen kunnen zijn volgens jullie? Denken jullie dat het Okoopbescherming beleid ook nog in de binnenstad gaat werken of denken jullie eigenlijk dat voor de binnenstad geldt dat eigenlijk niet zoveel nut gaat hebben?.

M: Nou ik heb **zelf ook de Opkoopbescherming geëvalueerd** en ik vind de NVM daarin vrij stellig want wat je eigenlijk ziet is dat de afgelopen jaren heel veel regels zijn opgelegd voor beleggers, vermogen wordt extra belast en volgens de regels die chris net benoemde over wet betaalbare huur komt er heel veel op hun af. En wij vonden het heel erg lastig om te zeggen van goh die **Opkoopbescherming heeft gevoelsmatig een effect gehad, maar wij konden heel lastig zeggen van dit is de regel geweest die echt het verschil heeft gemaakt voor een bepaalde doelgroep.** Dus dat vind ik lastig. Ik denk wel dat je moet zien dat de woningen net buiten het centrum wat minder courant zijn dan in het centrum en doorgaans ook wat goedkoper dus dat

zijn denk ik ook de woningen die onder deze regelgeving vallen. En ik denk dat de gemiddelde WOZ waarde in het centrum toch wel hoger ligt. Dus daar is de Opkoopbescherming ook niet voor bedoeld. Die heeft een maximale grens nu tot 305.000 euro die gaat vanaf 1 januari naar 355.000 euro dus misschien dat het vanaf dan wel wat meer gaat doen in de binnenstad.

C: hmmm nee

M: maar ik denk dat in het algemeen de woz waarde in het centrum toch wel echt wat hoger ligt dan in bijvoorbeeld de schilderwijken

J: Dus de Opkoobscherming is ook niet echt voor de binnenstad bedoeld?

M: Nee, het is echt bedoeld voor goedkope en middeldure woningen en wij hebben dat vastgesteld op een grens van volgend jaar op 355.000 euro.

C: Ja, ja inderdaad wat je zegt in de binnenstad verwacht ik niet dat er veel woningen zijn die daaronder vallen, je ziet soms wel echt van die hele grote panden op de gordel die te koop zijn of juist van die hele kleine studiootje die te koop zijn. Ja ik vind die kleine studiootjes ook niet iets wat een belegger heel snel koopt om te gaan verhuren.

M: Nou ik denk dat het aandeel huur op dit moment wel een stuk hoger is in de binnenstad dan in de andere wijken, maar goed zoals we al zeiden mag je niet halverwege het spel aanpassen en zo werkt het bij de Opkoopbescherming ook. Als dat nu al in verhuring staat mag dat ook zo blijven. Dus die woningen komen ook nooit onder die regelgeving te vallen.

C: En ik denk ook dat die langere verkooptijd ook gewoon door de markt zou komen. Als je kijkt naar de hypotheekrente wat stijgt, en waar de woning voor bedoeld is vaak starters en middeninkomens van wat kunnen zij nog lenen als het 305.000 euro is als je net begint te werken is dat best veel.

J: Ja klopt ja

J: En wat is dan jullie mening over de invloed van de particuliere beleggers op de woningmarkt of de binnenstad van Groningen?

C: Hoe de woningmarkt zich binnen de binnenstad ontwikkeld?

J: Ehm ja bijvoorbeeld, of gewoon zegmaar zien jullie particuliere beleggers als een negatieve factor in de woningmarkt of juist niet of iets anders?

C: Als je jaren terug keek, dat al die pandjes kamerverhuurpanden zijn geworden, en die zijn daarna weer tot studiootjes omgezet en een groot deel van de woningen in de binnenstad zijn ook gewoon studentenpanden, en dat is ook gewoon een beetje typerend aan een studenten stad. Dat past er ook wel weer bij, je ziet wel dat de kamerverhuur mag je niet meer bouwen, je mag niet meer panden omzetten naar kamerverhuur, dus de laatste jaren zijn er juist projecten die particuliere beleggers bouwen zijn kwalitatief betere projecten. Het zijn misschien niet, ik bedoel af en toe zit er inderdaad een penthouse bij, daarachter de v&d dat zijn wel echt hele lux grotere woningen. Maar er worden ook wel gewoon woningen van 50-70m² ook in de binnenstad gebouwd door particuliere investeerders. En dat voegt dan wel weer kwalitatief betere woningen toe dan al die studenten woninkjes.

J: Ja, want je zei net iets over dat studentenwoningen of studio's niet meer mogen worden gemaakt. Maar er is toch een regeling dat je van een studentenhuus wel weer studio's mag maken als de studio's 24m² minimaal zijn.

C: Ja ja dat klopt

J: Voegt dat denk je toe aan de nouja beetje het wegdrücken van groepen of niet? In de zin van er wordt best wel veel winst gemaakt door de beleggers door dat soort huizen om te bouwen, terwijl het ook gewoon weer naar een eengezinswoning kan gaan.

M: Ja ziet eigenlijk dat dat gewoon niet gebeurt. Een kamer pand is gewoon veel meer winstmakend dan een eengezinswoning. Dus ja, misschien nu met de nieuwe regelgeving dat de huurprijzen allemaal een beetje gedrukt gaan worden dat beleggers misschien daarom wel hun kamerverhuurpanden van de hand doen. Ik moet zeggen dat ik die beweging nu nog niet echt zie. Wij zouden het in sommige wijken best wel goed vinden dat het aandeel kamerverhuur afneemt, want daarin is echt wel een beetje wildgroei geweest afgelopen tijd. Maar de kans dat dat gebeurt is gewoon heel erg klein en die beleidsregel voor het omzetten naar studios is sinds 2016 van kracht en die is eigenlijk gekomen omdat studenten, we doen altijd onderzoek naar woonwensen van studenten, en die gaven toch wel aan jaar op jaar dat ze graag zelfstandig zouden wonen. Dus de gemeentne raad heeft toen gezegd kunne we daar iets mee en ja je hebt ook gewoon kamerpanden die nog steeds kwa kwaliteit heel erg slecht is dus het was eigenlijk een soort van win win want het kamerverhuurpand werd van betere kwaliteit en het product sloeg beter aan voor de wensen die de studenten hadden. Je ziet alleen dat sinds 2020, of misschien ietsje eerder, dat inderdaad dat voor die studios gewoon fors meer gevraagd mag worden ook nog onder het wws systeem dan voor een kamer dus op een gegeven moment schiet het zijn doel een beetje voorbij, en de gemeenteraad heeft nu ook wel uitgesproken dat ze de studio regeling nu weer uit het bestemmingsplan willen gaan halen. Je ziet dat beleid regels volgt eigenlijk een beetje de conjunctuur, het ene moment is het heel erg gewenst, ja totdat het het doel voorbij steekt of het niet meer van de tijd is en dan moet je als gemeente weer gaan kijken hoe je je daar weer aan kan gaan aanpassen.

J: En kennen jullie het concept studentificatie dan? Is dat bekend bij de gemeente toevallig?

C: Nee dit zegt mij niks

J; ja het is een iets nieuwer concept wat een beetje doorspeelt op gentrificatie, het is in engelse steden vooral een ding, dat er te veel studenten zijn voor een wijk en dat de studenten daar ook de andere bewoners een beetje wegdrücken.

C&M: Ah zo

J: In groningen heb je dit waarschijnlijk ook een beetje maar misschien ook dat juist internationale studenten en expats ruimte innemen omdat er een heel groot aandeel de stad in worden gezogen door de rug en de hanze en dat dat ook de woning verhouding in de binnenstad onder druk zet omdat zij veel geld en middelen meenemen en kunnen overbieden op alle huizen. Is dit iets wat gebeurt

C: Dat internationale studenten een woning kopen om zelf in te gaan wonen als student zijnde?

J; Ehm ja dat kan ook ja

C: Ik denk niet dat we dat heel veel zien, want kijk wat het eigenlijk is, is dat als student sta je vrij om een huis te kopen en daar in te gaan wonen, wat betekent dat je daar niet met 4 andere studenten in mag wonen. En of je dan student bent of werkt. En als je ergens alleen woont geeft dat ook veel minder overlast en voor een buurt als jij met vier studenten woont en de feestjes die daar bij horen dan kan ik voorstellen dat je zoals jij zei net met studentificaite je kan hebben

dat de lokale bevolking een beetje wordt weggeduwd alleen we hebben kamerverhuur nu eigenlijk gewoon weer uitgesloten en in 1 woning mag je met 1 huishouden wonen dus ik verwacht niet dat dat soort stromen met internationale studenten die zelf een woning ergens kopen dan weer mensen of een buurt zo gaat ontwrichten.

J: En merken jullie dat dat verbod op kamerbouwverhuur al veel invloed heeft gehad, heeft dat al veel verandering met zich meegebracht?

M: Nou ik denk vooral dat als we dat niet hadden gedaan, kamerverhuur en studentenkamers een heel courant en lucratief product zou zijn geweest. Ook op het moment dat wij als gemeente nu weer ruimte zouden geven van voeg het maar weer toe, dan staan ze hier denk ik in rijen voor de deur, ondanks de regelgeving die wordt aangescherpt. Dus ik denk dat het wel echt effect heeft gehad, dat we dat hebben stopgezet.

C: Behoorlijk ja

C: En dat ze dan andere manieren zoeken om toch lucratief te blijven, nou dan krijg je de omzet in studio's bijvoorbeeld, of je mag nog wel grotere woningen kopen en dan mag je die splitsen onder bepaalde voorwaarden. Alleen ja daar werken we eigenlijk in de binnenstad niet vaak meer aan mee omdat daar vooral al veel kleinere woningen zijn.

J: Ja ik zag ook in de woonvisie, die heb ik gelezen, dat er ook een idee is om gewoon omdat er nu dus inderdaad je wilt liever niet splitsen in de binnenstad maar door omwegen beleggers toch door die regels weten te glijpen. En er is nu dus een voorstel om gewoon het splitsen van woningen in de binnenstad volledig te verbieden, in het bestemmingsplan woningsplitsing staat daar volgens mij..

M: Ja

J: Is dat iets wat best wel een sterke voet aan wal heeft of is dat iets wat meer is geopperd maar nog verder niets mee is gedaan, zijn er zegmaar al meer officiële plannen voor?

C: Ehm nee om het helemaal te verbieden niet nee, maar we hebben in het bestemmingsplan wel meegenomen dat we onder voorwaarden eraan mee kunnen werken, dat betekent dat we zelf altijd de afweging kunnen maken over waar willen we het wel en waar willen we het niet. Want je hebt hier bijvoorbeeld aan de singel echt panden van 300 tot 400M2 waar we bijvoorbeeld ook 2 tot 3 gezinswoningen van kunnen maken. Dat je toch weer een aantal grotere woningen terug krijgt binnen de binnenstad. Kijk in dat soort plannen willen we juist best meewerken maar als je vervolgens, ja trouwens een woning moet ook minimaal meer dan 140m2 zijn voordat we überhaupt zouden gaan overwegen of splitsen zou mogen. Maar als je dan een woning van 150m2 hebt en je wilt daar 3 woningen van 50m2 van maken in de binnenstad, een plek waar al veel van dat soort woningen zijn, vinden we behoud van zo eengezinswoning belangrijker dus werken we daar juist niet aan mee. In zo een bestemmingsplan kan het dan dus onder voorwaarden maar we maken er wel zelf steeds afwegingen mee. En we kijken ook altijd naar de omgeving. Het voordeel van de binnenstad is dat je omdat eigenlijk de leefbaarheid onder druk staat veel studenten veel kleinere woningen is dat je dan als je niet wilt meewerken daar een best goed argument voor hebt, want je moet altijd kunnen beargumenteren waarom niet.

M: Ja,

J: Ja,

J: En vinden jullie het dan ook belangrijk dat de gemeente meer controle gaat hebben over de woningmarkt, er is best wel een zeg maar over de afgelopen jaren een tijdje geleden een grote liberalisatie van de woningmarkt gekomen, wat soort van heeft geleid dat de huidige woningcrisis. En nu zijn ze de liberalisatie juist weer een beetje aan het beperken, denken jullie dat dat de goede oplossing is of zien jullie daar nog andere mogelijkheden in die daarbij zouden kunnen helpen?

C: Ik denk niet dat de oplossing is dat we alles gaan reguleren en overal op gaan sturen. We moeten de markt ook wel vrijheid geven. Want wij als gemeente bouwen zelf eigenlijk geen woningen. Dus wij sturen wel op wat voor woningen en voor welke doelgroepen ga je bouwen, en we krijgen ook wel vaak genoeg al dat er echt een opstapeling van beleid al is. Want naast doelgroepen en betaalbaarheid, hebben we ook nog natuurinclusief en duurzaam bouwen. Wat eigenlijk allemaal regeltjes zijn wat bouwen juist duurder maakt. En de ontwikkelaars daar zijn we dan ook wel met hen over in gesprek en dan zoeken we ook een middenweg want het belangrijkste is gewoon dat er meer woningen komen. Dus het is een beetje geven en nemen als gemeente. Dus we willen wel deels reguleren maar ook echt wel een deel van de markt overlaten ja. Om het helemaal aan de markt over te laten, dan zou je dus kamerverhuur ook weer los moeten laten, en het splitsen van woningen en alles, dan wordt het echt een beetje een soort van wilde westen.

J: Haha ja

C: Dus het is echt wel goed dat we dingen vastleggen in bestemmingsplannen en met verordeningen. Alleen we moeten ook echt met de markt in gesprek blijven over wat wel en wat niet kan.

J: En wat denk je dat het huidige niveau is van de controle van de woningmarkt van de gemeente?

C: Ik ehm nou wij hebben wel deels een stuur alleen wij zijn ja ik denk dat we best tenminste goed gericht hebben op de markt, voldoende gewoon.

J: Dus bijvoorbeeld 55%? Of?

C: Eehm

J: Het hoeft niet perse een percentage te zijn, maar bedoel je meer is het hoe het nu is genoeg en het werkt?

C: Ja kijk er zijn misschien een paar aanscherpingen, we hebben een Opkoopbescherming we hebben een huisvestingsverordening, we hebben bestemmingsplannen, we hebben onze woonvisie en strategische woningbouwprogrammering en nog ander beleid bij andere afdelingen.

J: Ja misschien wat marije al zei misschien dat het gewoon ligt aan waar in de conjunctuur je zit

C&M: Jaa jaa

M: En die regels die C ook allemaal net opnoemde zijn allemaal ook eigenlijk van de afgelopen 5 jaar. En ik denk dat je daaruit ook wel kan zien en volgens mij staat het ook in onze woonvisie dat we, onze de wethouder die toen nog op wonen zat die wel echt een forse vinger in de pap

zeg maar, onze huidige wethouder ook wel. Maar ik zie nu ook wel een beetje het heeft met die conjunctuur te maken dat woningen zijn gewoon in de afgelopen 10 jaar verdubbeld in prijs en het is daardoor ook voor heel veel groepen niet meer mogelijk om überhaupt een woning te kopen of te huren dus we krijgen ook steeds vaker de vraag van goh mag ik hier niet toch met een vriend of student wonen? En je ziet dat er toch wel een aantal fracties zijn, niet allemaal, maar die denken van goh gemeente, moet je daar niet toch weer wat extra ruimte in geven? En ik zie dat ook wel bij onze grootte collega gemeente, Utrecht, heeft een kamerverhuurbeleid weer versoepeld, we hebben zelf wat geëxperimenteerd met hospitaverhuur. Dus ik zie ook wel weer een beweging ietsje de andere kant op ja. **Dus ja, het is inderdaad heel erg aan de conjunctuur. Het moet in balans zijn**

C: Jawel het moet passen bij de huidige markt

M: Ja

C: En als wij heel veel gaan reguleren, zegmaar dat investeerders heel weinig nog maar kunnen verdienen aan een woning en dat we vervolgens ook nog zeggen van je woning moet er precies zo uitzien, hier aan voldoen daar aan voldoen en dat ze dan onderaan de streep bijna niks overhouden. Dan gaan ze ook gewoon maar in andere dingen investeren of naar het buitenland of ze zoeken een andere gemeente waar wat minder strenge regels zijn. Dus ja je ziet nu wel dat de markt best wel kwa woningbouw wat moeilijker begint te worden en wij weer zeggen de markt moet wel in beweging blijven dus het moet misschien wel weer wat soepeler worden ergens anders.

M: Ja, het is natuurlijk ook niet dat je toepassingen op of zomaar allerlei regels mag opleggen want de regels die op de huisvestingsverordening en de toeristische verhuur ding moet je kunnen onderbouwen op basis van schaarste. Nou verwachten we daar wel dat er daar een aantal jaren nog wel sprake van is want groningen is hartstikke aan het boomen op dit moment dus schaarste zal nog wel een aantal jaren relevant zijn. En sommige regels moet je onderbouwen op basis van leefbaarheid problematiek dus je kan niet zeggen, je kunt geen wildgroei regels opleggen als gemeente, het moet wel passend zijn

J: En wat is jullie zeg maar hoe zien jullie het belang in van dat nederlandse mensen of mensen in de nederlandse samenleving een eigen huis kunnen bezitten, dus dat ze in een koopwoning wonen in plaats van in een huurwoning? Want een best wel lange tijd was dat een van de speerpunten, dat eigenlijk iedere nederlander op een gegeven moment een eigen huis moest kunnen bezitten

C&M: Ja hmhm

J: Is dat nog steeds iets waar jullie naar streven of is dat idee iets wat lossier geworden?

C: Hmm ja **we sturen niet echt aan dat iedereen een koopwoning heeft, we zien wel veel huurwoningen hier in de stad. We proberen wat betaalbare koopwoningen toe te voegen. Omdat je ziet dat woningen gewoon heel duur zijn geworden waardoor dat eigenlijk niet meer voor iedereen toegankelijk is daar proberen we wel wat in te doen.** Ja, dat goedkopere woningen terugkomen. Alleen wijs sturen niet echt op dat iedereen een koopwoning moet kunnen kopen nee

M: Er zijn ook denk ik wel doelgroepen, expats bijvoorbeeld, die willen helemaal geen eigen woning hebben

C: Nee

M: Die zijn hier natuurlijk maar kort dus

C: studenten willen ook geen eigen woning kopen

J: Ja nee tuurlijk niet

M: Dus ja het is heel doelgroep afhankelijk

J: En hoe zien jullie de rol van woningcorporaties in de toekomstige woningmarkt? Zien jullie die juist groeien, of hetzelfde blijven, of dat woningcorporaties weer terug gaan naar hun oorsprong van burgerinitiatieven, of juist dat burgerinitiatieven er meer bijkomen, en met elkaar ehm ik ben even het woord kwijt,

C: Wooncooperaties en cpo's

J: Ja, dat ja wooncooperaties aangaan, zien jullie die meer opkomen? Zien jullie daar een toekomst in?

C: **Ja we zijn wel bezig met wooncooperaties.** Dus dat wonen zoals groep zijnde en dat zij zich kunnen verenigen en zelf een project kunnen starten. We hebben dat in de stad nou laatste voorbeeld is ebbinge hof, dat zijn 40 oudere die daar samen een woonblok hebben gerealiseerd. En die dat echt van A tot Z hebben opgezet. Ook wel samen met ons om te praten over locatie en stukje financiering. Alleen de vereniging is eigenaar van dat pand of de stichting is het eigenlijk, en als bewoner mag je huren van de stichting, het is ook nooit dat je eigenaar wordt van het pand en als je weggaat mag je je woning ook niet verkopen of krijg je een deel van de winst. Nee dat blijft allemaal binnen de stichting. En er zijn ook wel groepen die dat ook willen. Maar ik kan niet zeggen dat dat een hele grote markt is, het is echt nog een beetje een niche. **Volgend jaar wel meer locaties daarvoor beschikbaar stellen en we willen ook meer groepen uitnodigen om dat te gaan doen.** Maar dat is echt als je als wooncoöperatie dus je ziet bijvoorbeeld dat oudere dat wel willen of zo een meerdere generatie hof, of mensen die op een duurzamere manier willen leven. En je hebt dat CPO en dat betekent dat je wel zelf eigenaar wordt van het pand maar je mag wel meedenken in het ontwikkelproject. In het verleden hebben we daar veel meer mee gedaan. Maar ik zit nu even te denken, ik denk niet dat we nu een lopend traject hebben daarvoor. Oh wacht volgens mij nog eentje aan de friesenstraatweg, goh. Ja in het verleden hebben we daar wel meer mee gedaan ja

M: Het zijn lastige processen

C: Ja het zijn lastige processen omdat je daar als bewoner zelf heel veel moet gaan doen, en die mensen moeten daar ook zelf wel trek in hebben want je bent vaak wel een aantal jaar onder de pannen. Bij CPO zit er vaak nog wel een iets of wat plan, grotendeels uitgedacht en mag je meedenken over bepaalde inrichting of iets en bij een wooncoöperatie ja dan kan je het eigenlijk helemaal zelf bedenken. Maar dan moet je zelf ook de architect, investeerder en financiën regelen. En dat moet je wel een aantal jaar volhouden als zo een groep. En dat zijn best wel moeilijke projecten. **Maar ik hoorde vorige week nog dat vanuit de ontwikkelings kant is er juist ook vraag naar dat soort groepen omdat je dan wel een groep hebt waar je je producten aan kan afzetten.** Omdat zij ook wel in de nieuwbouw werken ze hebben best wel mogelijkheden voor de nieuwbouw maar je verkoopt niet elke woning dus voor dat je wilt gaan starten moet je wel een X aantal woningen al hebben verkocht. En als je nou al ee groep met 40

mensen hebt en die willen graag wonen en je kan voor ze bouwen dan heb je gelijk al afnemers.

J: Ja het geeft wel zekerheid

M: Ja

C: En als ontwikkelaar zijnde is dat best interessant. Maar ja het is nog een beetje een kleine markt nog

J: En dan woningcorporaties als Lefier en Nijestee, die zijn op dit moment vooral veel sociale huur en wat goedkopere en middenhuur. Willen jullie hen laten groeien in groningen in de toekomst?

C: Ehm nou, even denken, ligt groeien misschien

M: Volgens mij hebben we een streven van iets van 300 sociale huurwoningen per jaar.

C: Zoiets ja

M: En we proberen wel in de wat groter ontwikkel zones zoals bijvoorbeeld de suiker zones hun wat naar voren te trekken. Omdat je ziet dat ontwikkelaars het best wel moeilijk hebben omdat de bouwkosten zijn gestegen en het moeilijk is om aan mensen te komen. Dus heel veel projecten lopen toch wel wat vertraging op. En ja, we noemen het altijd heel mooi dat woningcorporaties een beetje 'anti-cyclisch' kunnen bouwen. Die kunnen ietsje makkelijker geld lenen. Dus soms wil je huuin wat eerder in het traject want dan komt in ieder geval zo een woningproject op gang en er is ook nog steeds vraag naar sociale huur en midden huur. En ik geloof dat ze wel wat nadenken over betaalbare koop. Maar ja zij zijn ook aan allerlei regeltjes verbonden.

C: Ja zitten ook wel in betaalbare koop in nieuwbouw?

M: Ja volgens mij wel

C: Oh ja, zou best kunnen hoor. Wat ook is dat ze ook een deel van hun bezit weer verkopen zodat ze weer het geld kunnen gebruiken voor nieuwbouw. En dat zijn vaak ook wel betaalbare koopwoningen die zij verkopen. Ja hun aandeel zou in Groningen denk ik licht nou ik denk eigenlijk gelijk blijven. Want het aantal woningen groeit überhaupt hier dus zij zullen ook gewoon bijblijven met hun aandeel.

M: Ja meegroeien inderdaad

C; Ja absolute aantallen zullen ze wel groeien maar procentueel zal dat gelijk blijven waarschijnlijk rond de 30%.

M: Ja meegroeien inderdaad

C; Ja absolute aantallen zullen ze wel groeien maar procentueel zal dat gelijk blijven waarschijnlijk rond de 30%.

J: Jullie benoemde het zelf ook al, het midden probleem eigenlijk, dus mensen die tussen de sociale huur en hoge huur/koopgrens vallen, en ik vroeg me af als het aandeel sociale huur niet gaat stijgen maar de inkomensgrens van de mensen die zich mogen aanmelden wel omhoog

gaat, gaat deze verhoging van de sociale huur dan wel invloed hebben op de squeezed middle problem of is het aantal sociale huurwoningen eigenlijk gewoon te weinig?

C: Ja je bedoelt dat de midden mensen dan meer woningen krijgen?

J: Ja ik bedoel dat dat wel een rede is waarom die regels ook worden opgesteld. ga ik vanuit

C: Ja, het zijn wel regels die sturen op dat die huurprijzen naar beneden gaan en invloed heeft dat een bepaalde inkomensgroep daar kan gaan wonen. Nou dan verwachten wij wel dat er dan meer woningen voor die doelgroep beschikbaar komen.

M: Ja want volgens mij gaat het nu worden dat het middeninkomen nu tot 76.000 euro gaat oplopen, nou dat is best wel een fors bedrag dus ik zou ook verwachten dat er genoeg aanbod daarvoor komt.

C: Ja ja dus we verwachten wel echt dat die groep echt wel meer kansen gaat krijgen op de woningmarkt.

M: Ja dat denk ik ook wel

J: 76.000? Het was toch 48.000?

M: Ja dat is voor sociale huur, en voor middeninkomen wordt ook gereguleerd en volgens mij gaat een meer persoons familie inkomen gaat naar 76.000 euro inkomen. dus je hebt een categorie inkomen tot 48.000 inkomen komt in aanmerking voor sociale huur, en dan heeft het rijk nu ook nog een groep geformuleerd dat heet de middeninkomens en dat is van 48.000 tot 76.000 euro inkomen.

j: En die kunnen dan, die 15 % overige woningen van de sociale huur kunnen dan aan hun worden toegestemd? of bedoel je iets anders?

C: Oo nee nee wij hebben het over de midden huurwoningen die straks..

J: Oh is daar een regeling voor, of iets, of is dat nog niet persee

C: Dat is die wet betaalbare huur dan met die was punten en daar zit ook die inkomensgrenzen bij meegenomen. en dat is tot 76.000 euro dus dat zijn de mensen die net teveel verdienen voor sociale huur en die zouden dan voor dat segment in aanmerking kunnen komen. je hebt bij de sociale huur natuurlijke ook nog wel een deel vrije toewijzing of beleidsruimte, die 7,5% of 15% maximaal. waar corporaties ook nog zelf andere doelgroepen kunne toewijzen. maar daar gaan wij niet over, dat mogen ze zelf weten hoe ze daar mee omgaan, het kan best zijn dat ze als ze bepaalde andere of net in een blokje een andere doelgroep willen hebben dat ze dat dan specifiek aan hogere inkomensgroepen toewijzen. om verschillende redenen, maar nee echt die middengroep zal het echt moeten gaan hebben van de wws en het verhogen van die inkomensgrens dus. daar zit grootste voordeel in voor hun.

J: Ik zal er nog even wat meer naar kijken in mijn eigen onderzoek want ik heb dit een beetje gemist

M: Ja zij komen dan straks in aanmerking voor de woningen tussen 148 punten en 186 punten dus huur prijs van 800-1100 euro, daar hoort die category midden inkomens tussen de 48.000

en 76.000 euro dan bij. en die willen we wel actief gaan toewijzen maar dan wel alleen bij nieuwbouw toch?

C: Ja

M: Dus dan krijgen zij wel meer ruimte op de markt. zoals we er nu naartoe kijken

C: Ja want we hebben zelf ook een inschatting gemaakt, beetje een fictieve berekening, nou dat we verwachten iets van 20-25.000 woningen die straks onder de middenklasse of tussen die 148 en 186 punten gaan vallen.

M: Ja het is allemaal een heel technisch verhaal haha

J: is niet erg is niet erg ahha

C : Dus die onder die middenklasse gaan vallen, en of ze er dan nu al onder Vallen of dat ze er nu zegmaar nog boven zitten kwa huurprijzen, omdat we van particuliere huurbazen niet weten wat voor huur ze vragen. dus we verachte zeker wel dat een deel daarvan nu zeker boven die grens zit en dat straks wanneer er dus een nieuwe huurder inkomt dan gereguleerd wordt. en andere effect wat ook nog kan komen is dat dan een investeerder denkt dit is voor mij niet meer lucratief dus ik ga de woning verkopen. en dat er dan dus misschien meer betaalbare koopwoningen terugkomen.

J: En dit gaat dan dus ook in vanaf 1 januari 2024?

C: Dat was de planning ja, maar da moet nog even blijken of dat doorgaat, dat moet het nieuwe kabinet gaan beslissen

M: Ik denk niet dat ze dat gaan halen

C: Nee dus dan wordt het misschien 1 Juli of iets

M: Precies ja

J: Jaa maar dus wel nog een doel voor 2024?

C: Onder de wet betaalbare huur

J: Ja ik ga mezelf er nog wat meer in verdiepen, soms zie je door de bomen het bos even niet meer met al het bestaande beleid er zijn zoveel verschillende dingen

C&M: Jaa haha nee klopt helemaal groot gelijk

C: En dit zou is ook nog niet vastgesteld beleid of regelgeving dus het is ook nog maar de vraag wat daarvan doorgaat

M: Ja als je onze strategische woningbouw programmering leest eigenlijk al die bedragen die daarin worden opgenomen komen overeen met de wet betaalbare huur. we zijn daarmee begonnen met het idee dat die op 1 januari 2024 ingevoerd zou worden maar toen viel het kabinet dus dan lopen we wat vertraging op

C: Ja dan staat alles stil

M: Maar je zult zien dat die grenzen die daarin genoemd worden die komen overeen. dus we hebben ons door de wet betaalbare huur laten inspireren in ieder geval

J: En je noemde net al even Utrecht, soort van een samenwerking of iets..

M: Nee nee meer vergelijkbaar

J: Aa ja dat was het. Hebben jullie nou ja dit gaat dan wel even specifiek over gentrificatie, maar hebben jullie bijvoorbeeld er met andere gemeenten over gentrificatie gehad, of nouja misschien meer over het midden probleem en hoe dat op te lossen? **Wordt er advies gevraagd aan andere gemeenten? of is dat eigenlijk niet echt een ding**

M: **Nee ik spreek wel veel met andere gemeentes, maar dan gaat het eigenlijk over studenten en jongeren vaak omdat dat ook juist wel een groep is dat tussen wal en schip valt.** en daarvan leren we wel echt heel veel van elkaar want het is natuurlijk zonde als je allemaal zelf het wiel gaat uitvinden. maar over die midden categorie ik denk niet dat we daar heel veel uitwisseling over hebben.

C: Nee nee denk ik ook niet. Het is wel dat als wij als gemeente vragen hebben dat we dan een andere gemeente kunnen benaderen, Amsterdam bijvoorbeeld.

M: Kijken ook wel wat van elkaar af

C: Ja jawel hoor dat gebeurt inderdaad wel. en Vanuit provincie organiseren we soms wel eens bijeenkomsten voor gemeenten hier uit het noorden. We hadden laatst een wetten groep verhuurderschap.

M: Ja

C: Dus er wordt wel een wat georganiseerd voor gemeente en waar je het er dan onderling over hebt. maar het is ook wel vaak dat bij zo een bijeenkomst je elkaar dan spreekt en het er over hebt en daarna dan heel soms nog eens even als je vragen hebt, maar het is niet dat we samen optrekken in beleid

J: nee oke, ja had best gekund

M: had zeker best gekund

C: ja klopt

M: Maar wat je nu ziet bij nieuw beleid. **Ik kan me best voorstellen bij die wet betaalbare huur dat het ministerie dan komt met iets van een kennisdelingsbijeenkomst. en daar tref je elkaar als gemeenten dan wel en het is ook fijn dat je dan af en toe vragen aan het ministerie kan stellen** van goh heb je dit eigenlijk zo bedoeld, want je hebt dit opgeschreven maar hoe moeten we dit nou eigenlijk lezen? Maar ja, er zijn geen vaste overlegstructuren, nee.

J: Zouden jullie dat meer willen, zit daar nut in? of denken jullie juist omdat er toch wel zo veel verschil ook is, dat het dan juist fijner is met mensen die echt uit de omgeving een beetje zelf oplost.

M: **Ja dat maar ik denk ook dat stel er zijn wel vragen dan weten we elkaar wel te vinden.** we hebben ook wel eens dan zijn we op bezoek geweest bij Amsterdam en dan vertellen zij over de problematiek die daar speelt en dan kunnen wij gewoon heel veel van leren. ook wel vanuit

belgië, gemeente Gent is hier regelmatig op bezoek. je ziet wel dat gemeenten die een beetje kwa structuur of inwoneraantal of doelgroepen op elkaar lijken die dan is een belletje of mailtje en dan ben je met elkaar en dan overleg je een keertje. we overleggen als gemeente al zoveel.

C: Haha ja

M: Helaas

M: Dat we niet nog meer structuren moeten gaan opzetten. ik denk dat het goed werkt zoals het nu werkt.

C: Nee je hebt dan wel die g5 of g20 waar collega's dan aansluiten voor overleggen maar het gaat daar wel eens over landelijk beleid of wat een andere beleidsaanpassing gaat. maar nee ik denk dat als het echt nodig is we de andere gemeente wel vinden voor hulp.

M: Ja, de meest vaste structuur is denk ik wel echt de gemeente Groningen-assen. dat is wel echt een samenwerkingsverband. maar dat is het dan ook wel

J: Okey en dan als laatste vraag: wat zou volgens jullie op dit moment de beste oplossing, of beste toekomstige stappen zijn om de woningcrisis in Groningen op te lossen of echt vooruit te helpen?

M: Oe

J: Of zeg maar welke beleidsplannen zullen echt gaan helpen, welke heeft hoe je er nu naar kijkt het meeste potentie om echt impact te gaan hebben. op welke zou je echt de focus moeten leggen volgens jullie.

M: Ja ik denk eigenlijk dat het meeste, nou ja voor gentrificatie is dat misschien wat minder van belang, maar er moeten gewoon heel veel woningen bij. volgens mij is het nog steeds het idee van 20.000 nieuwe woningen in 2035 ouzo?

C : In 15 jaar.

M: Ja 15 jaar, ja dat wordt op het tempo wat we nu maken wel echt heel erg lastig. en ik durf niet te zeggen waar daar de stimulans voor moet zijn maar als ze op een of andere manier het voor elkaar zouden krijgen om meer bij te bouwen dan denk ik dat heel veel doelgroepen daarbij gebaat zullen zijn.

C: ja en ik denk wel...

M: Nog meer regels dat weet ik/denk niet of dat gaat helpen

C: Nee we zijn onze strategische woningbouwprogrammering die geeft dan niet keihard waarin je moet voldoen, maar die geeft wel richting over van ja wat zou je nou waar moeten gaan bouwen. en we hebben ook een ander overleg waarin allerlei ontwikkelaars in zitten allemaal verschillende partijen en ook corporaties om tafel zitten waar we afspraken maken over hoe gaan we nou echt de bouw in de stad verder kijken. dus echt dat soort overleggen plus onze kaders en verrichtingen die wij hebben ja juist dat gesprek en onze richting moet gaan helpen om te gaan bouwen

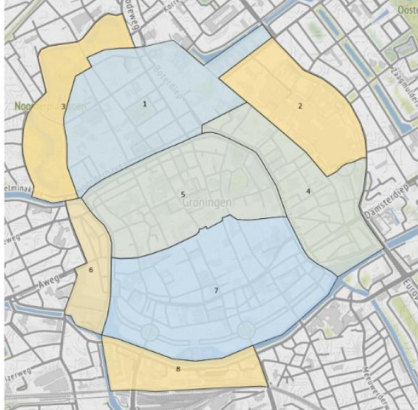
M: Ja

C: En ja wij moeten dan als gemeente ook soms wat gaan toegeven. en het helpt niet als je alleen maar achter je computertje zit van dit is ons beleid en dan de deur dichtgooit en gaat zitten wachten op een briefje. nee daarvoor moet je echt met elkaar voor in overleg zitten.

J: Enorm bedankt voor jullie participatie in dit interview. Ik heb erg veel geleerd

2. Survey

Respondent ID	Publication ID	Submitted	Submitted Time
8zw7hcx4g9r7	9ox78cz9uug7	WAAR	2023-10-23 09:12:48
7jy64pgm4u64	9ox78cz9uug7	WAAR	2023-10-23 09:58:48
88utk7o4xbi2	9ox78cz9uug7	WAAR	2023-10-23 10:00:57
6gg4znm2fby8	9ox78cz9uug7	WAAR	2023-10-23 10:40:09
79hsu7ajs3ja	9ox78cz9uug7	WAAR	2023-10-23 10:21:24
7oa9xmc3r6o9	9ox78cz9uug7	WAAR	2023-10-23 13:05:25
2icc7oc3sj97	9ox78cz9uug7	WAAR	2023-10-23 17:24:48
34zei3imn9f6	9ox78cz9uug7	WAAR	2023-10-24 12:39:50
8znm62i8vt64	9ox78cz9uug7	WAAR	2023-10-24 13:13:50
86paj8hw9cw7	9ox78cz9uug7	WAAR	2023-10-24 15:53:38
6t93rt9a3ane	9ox78cz9uug7	WAAR	2023-10-24 19:38:20
969def9zkg94	9ox78cz9uug7	WAAR	2023-10-25 17:57:56
4ci4zp3tnf87	9ox78cz9uug7	WAAR	2023-10-27 11:45:46
294zkv2yw4s4	9ox78cz9uug7	WAAR	2023-10-30 10:23:36
6lo9ip8pwr64	9ox78cz9uug7	WAAR	2023-10-30 10:29:31
2yx2j8kg8vb9	9ox78cz9uug7	WAAR	2023-10-30 10:27:30
3lpo4u68jpu4	9ox78cz9uug7	WAAR	2023-10-30 10:27:09
732d2dxu4bwa	9ox78cz9uug7	WAAR	2023-10-30 10:40:17
6ui3rbu3ufs7	9ox78cz9uug7	WAAR	2023-10-30 10:45:35
94dky7mvd6g7	9ox78cz9uug7	WAAR	2023-10-30 12:41:30
4oy2dn6i3ds8	9ox78cz9uug7	WAAR	2023-11-07 22:19:07
34a4j3vek8f9	9ox78cz9uug7	WAAR	2023-11-08 10:09:19
2ks8d6ujb373	9ox78cz9uug7	WAAR	2023-11-14 12:02:05
4oa3g88b8vf8	9ox78cz9uug7	WAAR	2023-11-30 22:47:56
First Active		Last Active	Publication Consent
2023-10-23 09:10:15		2023-10-23 09:12:48	WAAR
2023-10-23 09:54:11		2023-10-23 09:58:48	WAAR
2023-10-23 09:55:53		2023-10-23 10:00:57	WAAR
2023-10-23 10:05:22		2023-10-23 10:40:09	WAAR



Do you live in the neighborhood Centrum? Defined as above

- Yes, continue with this survey
- Yes, continue with this survey
- Yes, continue with this survey
- Yes, continue with this survey
- Yes, continue with this survey
- Yes, continue with this survey
- Yes, continue with this survey
- Yes, continue with this survey
- Yes, continue with this survey
- Yes, continue with this survey
- Yes, continue with this survey
- Yes, continue with this survey
- Yes, continue with this survey
- Yes, continue with this survey
- Yes, continue with this survey
- Yes, continue with this survey
- Yes, continue with this survey
- Yes, continue with this survey
- Yes, continue with this survey
- Yes, continue with this survey
- Yes, continue with this survey
- Yes, continue with this survey
- Yes, continue with this survey
- Yes, continue with this survey
- Yes, continue with this survey
- Yes, continue with this survey
- Yes, continue with this survey

What is your gender?

How old are you

Female	21
Female	25
Female	23

Female	25
Male	44
Female	19
Female	24
Male	22
Female	35
Female	72
Female	42
Male	52
Female	26
Male	23
Female	23
Male	26
Male	24
Male	25
Male	24
Female	24
Female	26
Female	23
Male	34
Male	23

How long have you lived in this neighborhood? Can be in multiple homes

3 years

6 years

(5 years) A total of 3 or 4 years in this home. And around 1,5

6

8

1 year

3 years

5 years

Almost 5 years

7

(13)Ik woon hier sinds 2010

33 years

9 jaar

(23) All of my lifetime, 23

5 years

5 years

5 years

6 years

5 years

(3years) 1 year in zone 4, 2 years in zone 7

6 years
5
11
4

Do you own your home or do you pay rent?

I pay rent, housing corporation (Lefier etc)
I pay rent, private investor (landlord)
I pay rent, housing corporation (Lefier etc)
I pay rent, private investor (landlord)
I own the home I live in
I pay rent, housing corporation (Lefier etc)
I pay rent, private investor (landlord)
I pay rent, housing corporation (Lefier etc)
I own the home I live in
I own the home I live in
I pay rent, housing corporation (Lefier etc)
I pay rent, housing corporation (Lefier etc)
I pay rent, private investor (landlord)
I pay rent, private investor (landlord)
I pay rent, private investor (landlord)
I pay rent, housing corporation (Lefier etc)
I pay rent, housing corporation (Lefier etc)
I pay rent, private investor (landlord)
I pay rent, housing corporation (Lefier etc)
I pay rent, private investor (landlord)
I pay rent, housing corporation (Lefier etc)
I pay rent, private investor (landlord)
I own the home I live in
I pay rent, private investor (landlord)

Do you know what gentrification/ gentrificatie is?

Yes
Yes
Yes
No
No
Yes
Yes
Yes
Yes
No
No
Yes

No
Yes
No
Yes
Yes
Yes
No
No
Yes
No
Yes
Yes

Please state your opinion on the statements below with regard to gentrification

[3,2,3,4,3,1,4,4,4,3,3,3,2,3,5]
[4,1,1,2,1,4,4,3,4,3,1,2,3,2,2]
[3,1,3,3,2,0,4,3,1,4,0,1,3,3,2]
[3,2,2,3,2,2,4,3,1,4,3,3,2,2,5]
[4,1,1,3,1,0,4,3,3,3,1,1,4,5,1]
[3,4,3,3,3,3,4,3,1,3,1,3,1,3,3]
[4,0,0,0,0,0,4,4,4,4,4,0,2,4,4]
[4,1,1,1,0,0,4,2,4,4,1,1,2,-1,3]
[3,2,2,4,2,1,3,2,1,4,1,1,1,5,3]
[2,1,3,2,1,3,3,3,3,3,2,1,2,5,3]
[2,1,1,1,1,3,3,1,3,3,3,1,2,1,3]
[2,2,2,2,1,2,2,1,3,3,1,5,2,1,1]
[4,1,3,3,1,1,4,4,4,4,2,1,0,2,4]
[2,2,3,4,1,0,1,2,2,2,1,3,3,2,4]
[3,1,1,3,2,2,4,1,3,3,1,1,2,2,3]
[3,3,3,3,2,2,1,2,3,3,1,3,2,1,5]
[4,3,3,2,0,1,3,4,3,4,2,2,5,4,1]
[1,3,2,3,0,1,3,0,2,3,1,1,3,1,5]
[4,1,0,0,3,2,4,4,4,4,0,2,1,0,0]
[3,1,3,4,1,0,4,2,2,3,3,2,2,3,2]
[3,1,2,1,0,1,3,3,2,4,2,2,4,3,5]
[3,1,1,3,1,3,3,3,4,3,3,1,3,4,3]
[3,1,1,3,1,1,4,1,4,3,1,2,3,5,3]
[2,3,3,3,1,1,3,1,0,1,1,3,2,0,5]

Gentrification is currently occurring in the neighborhood Centrum, Groningen

Agree
Strongly Agree
Agree
Agree

Strongly Agree
Agree
Strongly Agree
Strongly Agree
Agree
Neutral
Neutral
Neutral
Strongly Agree
Neutral
Agree
Agree
Strongly Agree
Disagree
Strongly Agree
Agree
Agree
Agree
Agree
Neutral

Gentrification is positive

Neutral

Disagree

Disagree

Neutral

Disagree

Strongly Agree

Strongly disagree

Disagree

Neutral

Disagree

Disagree

Neutral

Disagree

Neutral

Disagree

Agree

Agree

Agree

Disagree

Disagree

Disagree

Disagree

Disagree

It benefits an neighborhood

Agree

Disagree

Agree

Neutral

Disagree

Agree

Strongly disagree

Disagree

Neutral

Agree

Disagree

Neutral

Agree

Agree

Disagree

Agree

Agree

Neutral

Strongly disagree

Agree

Neutral

Disagree

Disagree

It makes the neighborhood more desirable

Strongly Agree

Neutral

Agree

Agree

Agree

Agree

Strongly disagree

Disagree

Strongly Agree

Neutral

Disagree

Agree

Neutral

Agree

Strongly Agree

Agree

Agree

Neutral

Agree

Strongly disagree

Strongly Agree

Disagree

Agree

Agree

It makes the neighborhood Centrum accessible to students

Agree

Disagree

Neutral

Neutral

Disagree

Agree

Strongly disagree

Strongly disagree

Neutral

Disagree

Disagree

Disagree

Disagree

Disagree

Neutral

Neutral

Strongly disagree

Strongly disagree

Agree

Disagree

Strongly disagree

Disagree

Disagree

Disagree

It maintains economic diversity

Disagree

Strongly Agree

Strongly disagree

Neutral

Strongly disagree

Agree

Strongly disagree

Strongly disagree

Disagree

Agree

Agree

Neutral

Disagree

Strongly disagree

Neutral

Neutral

Disagree

Disagree

Neutral

Strongly disagree

Disagree

Agree

Disagree

Private investors (landlords) are a big cause for gentrification

- Strongly Agree
- Strongly Agree
- Strongly Agree
- Strongly Agree
- Strongly Agree
- Strongly Agree
- Strongly Agree
- Strongly Agree
- Agree
- Agree
- Agree
- Neutral
- Strongly Agree
- Disagree
- Strongly Agree
- Disagree
- Agree
- Agree
- Strongly Agree
- Strongly Agree
- Agree
- Agree
- Strongly Agree
- Agree

My neighborhood has turned into a middle to high-end location

Strongly Agree

Agree

Agree

Agree

Agree

Agree

Strongly Agree

Neutral

Neutral

Agree

Disagree

Disagree

Strongly Agree

Neutral

Disagree

Neutral

Strongly Agree

Strongly disagree

Strongly Agree

Neutral

Agree

Agree

Disagree

**The splitting of houses (houses turned into studios etc) is a cause for
gentrification**

Strongly Agree

Strongly Agree

Disagree

Disagree

Agree

Disagree

Strongly Agree

Strongly Agree

Disagree

Agree

Agree

Agree

Strongly Agree

Neutral

Agree

Agree

Agree

Neutral

Strongly Agree

Neutral

Neutral

Strongly Agree

Strongly Agree

Strongly disagree

Due to the big gap between social housing and private rent prices, the low-medium income households are forced out of the city

Agree

Agree

Strongly Agree

Strongly Agree

Agree

Agree

Strongly Agree

Strongly Agree

Strongly Agree

Agree

Agree

Agree

Strongly Agree

Neutral

Agree

Agree

Strongly Agree

Agree

Strongly Agree

Agree

Strongly Agree

Agree

Agree

I have been negatively affected by gentrification

Agree

Disagree

Strongly disagree

Agree

Disagree

Disagree

Strongly Agree

Disagree

Disagree

Neutral

Agree

Disagree

Neutral

Disagree

Disagree

Disagree

Neutral

Disagree

Strongly disagree

Agree

Neutral

Agree

Disagree

Disagree

My living conditions have improved after gentrification in the

Agree
Neutral
Disagree
Agree
Disagree
Agree
Strongly disagree
Disagree
Disagree
Disagree
Disagree
Not applicable
Disagree
Agree
Disagree
Agree
Neutral
Disagree
Neutral
Neutral
Neutral
Disagree
Neutral
Agree

Gentrification is overhyped

Neutral
Agree
Agree
Neutral
Strongly Agree
Disagree
Neutral
Neutral
Disagree
Neutral
Neutral
Neutral
Strongly disagree
Agree
Neutral
Neutral
Not applicable

Agree
Disagree
Neutral
Strongly Agree
Agree
Agree
Neutral

My rent has risen significantly, out of proportion

Agree
Neutral
Agree
Neutral
Not applicable
Agree
Strongly Agree
Not applicable
Not applicable
Not applicable
Disagree
Disagree
Neutral
Neutral
Neutral
Disagree
Strongly Agree
Disagree
Strongly disagree
Agree
Agree
Strongly Agree
Not applicable
Strongly disagree

The value of my home has risen significantly, out of proportion

Not applicable
Neutral
Neutral
Not applicable
Disagree
Agree
Strongly Agree
Agree
Agree

Agree
 Agree
 Disagree
 Strongly Agree
 Strongly Agree
 Agree
 Not applicable
 Disagree
 Not applicable
 Strongly disagree
 Neutral
 Not applicable
 Agree
 Agree
 Not applicable

3. CBS Data

CBS Data Housing distribution Groningen 2020 (2023)

<https://www.cbs.nl/-/media/excel/2023/19/kenmerken-van-woningen-en-huishoudens-in-groningen-2020.xlsx>

Woningen in de gemeente Groningen naar type eigendom, prijsklasse en kenmerken van het huishouden, 2020

Wijk	Type eigendom	Prijsklasse	Onderwerp	Klasse	Aantal
Centrum	Totaal	Totaal	Totaal	Totaal	7600
Centrum	Eigenaar	Totaal	Totaal	Totaal	1800
Centrum	Eigenaar	Totaal	Woningtype	Eengezinswoning	800
Centrum	Eigenaar	Totaal	Woningtype	Meergezinswoning	1100
Centrum	Eigenaar	Totaal	Leeftijd	18 tot 30 jaar	100
Centrum	Eigenaar	Totaal	Leeftijd	30 tot 45 jaar	400
Centrum	Eigenaar	Totaal	Leeftijd	45 tot 65 jaar	700
Centrum	Eigenaar	Totaal	Leeftijd	65 jaar en ouder	600
Centrum	Eigenaar	Totaal	Huishoudensinkomen	Laag	400
Centrum	Eigenaar	Totaal	Huishoudensinkomen	Laag – midden	200
Centrum	Eigenaar	Totaal	Huishoudensinkomen	Midden – hoog	200
Centrum	Eigenaar	Totaal	Huishoudensinkomen	Hoog	1000
Centrum	Huurder	Totaal	Totaal	Totaal	5800

Centrum	Huurder	Totaal	Woningtype	Eengezinswoning	500
Centrum	Huurder	Totaal	Woningtype	Meergezinswoning	5300
Centrum	Huurder	Totaal	Leeftijd	18 tot 30 jaar	2500
Centrum	Huurder	Totaal	Leeftijd	30 tot 45 jaar	1600
Centrum	Huurder	Totaal	Leeftijd	45 tot 65 jaar	1000
Centrum	Huurder	Totaal	Leeftijd	65 jaar en ouder	700
Centrum	Huurder	Totaal	Huishoudensinkomen	Laag	4200
Centrum	Huurder	Totaal	Huishoudensinkomen	Laag – midden	600
Centrum	Huurder	Totaal	Huishoudensinkomen	Midden – hoog	300
Centrum	Huurder	Totaal	Huishoudensinkomen	Hoog	700

CBS Data housing prices Groningen (2023)

<https://datasets.cbs.nl/CSV/CBS/nl/83625NED>

Perioden	Regio's	Gemiddelde verkoopprijs (euro)
1995		62.635
Groningen (
2000		99.943
Groningen (
2005		164.28
Groningen (
2010		180.217
Groningen (
2015		177.441
Groningen (
2020		278.72
Groningen (
2021		321.804
Groningen (
2022		353.917
Groningen (

Bron: Centraal Bureau voor de Statistiek, Kadaster