



WAAROM NORD-NEUKÖLLN NIET VAN CLUB-MATE EN ROLKOFFERS HOUDT

Een onderzoek naar het gemeentelijk beleid in Berlijn als reactie op gentrification en de invloed hiervan op de dynamiek van de wijk

Rijksuniversiteit Groningen

Kiri de Bruin
19 februari 2013

Master scriptie

Waarom Nord-Neukölln niet van Club-Mate en rolkoffers houdt

Een onderzoek naar het gemeentelijk beleid in Berlijn als reactie op gentrification en de invloed hiervan op de dynamiek van de wijk

Kiri de Bruin

Rijksuniversiteit Groningen
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen
Master Vastgoedkunde
Dr. J.R. Beaumont

Groningen
19 februari 2013

Voorwoord

Voordat ik aan de master Vastgoedkunde begon, heb ik eerst Vastgoed en Makelaardij gestudeerd aan de Hanzehogeschool Groningen. Tijdens die opleiding heb ik onder andere als exchange student aan de Sheffield Hallam University in Sheffield, Engeland gestudeerd en stage gelopen bij Engel&Völkers in Kaapstad, Zuid Afrika. Zodra ik begon met het schakelprogramma Vastgoedkunde (voorafgaande aan de master) heb ik dan ook gelijk geïnformeerd naar de mogelijkheden om tijdens mijn master naar het buitenland te gaan. Die mogelijkheden bleken er volop en uiteindelijk werd het Berlijn.

Bestemming bekend, onderwerp voor mijn master scriptie nog niet. Totdat ik in de *Volkskrant* het artikel *Bruisend Berlijn* las. Het bleek dat “goedkope woningen en de vrije sfeer kunstenaars aantrok. De groep werd de basis voor de latere magneetwerking”. In het artikel wordt eens te meer de aantrekkingskracht van de creatieve klasse genoemd. Ik wilde dan ook nagaan wat de invloed van het beleid ten aanzien van de creatieve klasse is, zodra zij daadwerkelijk ergens gevestigd zijn, op de dynamiek van de wijk.

Enmaal in Berlijn bleek er echter een veel sterker proces gaande in de stad; gentrification, de opwaardering van een wijk door de komst van hogere inkomensklassen. Elke Berlijner heeft een mening over gentrification, positief dan wel negatief, terwijl de meeste Nederlanders niet eens weten wat gentrification is. In overleg met mijn begeleider, dhr. Beaumont, heb ik toen het onderwerp van mijn scriptie aangepast. Het werd een onderzoek naar het gemeentelijk beleid in Berlijn als reactie op gentrification en de invloed hiervan op de dynamiek van de wijk. De creatieve klasse blijft nog steeds terugkomen, aangezien zij een van de groepen is die veelal voorop loopt in het proces van gentrification.

Net als velen anderen ben ik ook verliefd geworden op Berlijn. Het is een fantastische, voor mijn gevoel unieke stad waar alles kan en alles mag, zolang je anderen maar niet lastig valt. Toch zijn Berlijners ook ontzettend betrokken en hebben ze allemaal een mening over de toekomstige ontwikkeling van hun stad. Die betrokkenheid werkte aanstekelijk. Met veel plezier ben ik dan ook de stad gaan ontdekken en vol enthousiasme ben ik het gesprek over gentrification aangegaan.

Het was interessant en leerzaam om Nord-Neukölln te ontdekken en om de diepte-interviews voor te bereiden en uit te voeren. Toch viel de hoeveelheid tijd die in de interviews ging zitten tegen; doordat ik mijn onderzoek grotendeels in de zomer heb uitgevoerd, waren de respondenten bijvoorbeeld niet altijd goed bereikbaar en het afnemen en uitwerken van de interviews vereiste ook de nodige tijd. Maar ook hier werkte het enthousiasme, de kennis en de visies van de respondenten aanstekelijk en het onderwerp in combinatie met de stad bleef boeien. Het was tevens erg leerzaam (en soms een waar gevecht) om voor dit onderzoek grotendeels op mezelf aangewezen te zijn.

Graag wil ik de respondenten bedanken voor hun bijdrage aan de diepte-interviews. Daarnaast wil ik dhr. Beaumont en dhr. Brouwer bedanken voor hun begeleiding vanuit de Rijksuniversiteit. Mijn vader Theo de Bruin wil ik bedanken voor zijn enthousiaste hulp op afstand en natuurlijk mijn lieve vrienden, waar ik de laatste tijd veel te vaak ‘nee’ tegen heb moeten zeggen.

Kiri de Bruin
Groningen, januari 2013

Samenvatting

Gentrification is een proces dat leidt tot de opwaardering van een wijk door de komst en vestiging van hogere sociale klassen. Het proces zorgt voor verbetering van de woningvoorraad, een verhoging van de belastinggrondslag voor de stad, het aantrekken van werkgelegenheid en commerciële activiteiten, en een verbetering van de kwaliteit van dienstverlening. Als gevolg van deze verbeteringen verandert de wijk waar gentrification plaatsvindt en wordt het leven duurder, onder andere door stijgende huur. Bepaalde bewoners voelen zich niet meer thuis in de wijk en vertrekken vrijwillig, andere kunnen toenemende kosten niet meer opbrengen en vertrekken noodgedwongen. Dit vertrek wordt ook wel displacement genoemd.

Het proces zorgt in Berlijn voor de nodige discussie: waar politici, vastgoedbedrijven en de middenklassen gentrification als middel zien om stedelijk verval tegen te gaan, belastingbetalers aan te trekken, evenals creatieve kenniswerkers, betekent gentrification voor stedelijke armen dat de kosten voor levensonderhoud stijgen, vernietiging van sociale netwerken en het risico te worden uitgezet (Bernt & Holm, 2009).

Gentrification beïnvloedt de dynamiek van de wijk, er vindt immers opwaardering plaats. De gemeente kan dit proces ondersteunen, controleren, beperken of proberen te voorkomen. Vanuit de Berlijnse politiek wordt er nog niet standvastig gereageerd en zorgt het proces voor een politieke worsteling. De probleemstelling van het onderzoek luidt dan ook als volgt:

Welke invloed heeft het gemeentelijk beleid van Berlijn als reactie op gentrification op de dynamiek van de wijk?

De vijf ondersteunende onderzoeksvragen, die specifiek op de verschillende aspecten van de probleemstelling in gaan, zijn:

1. Wat is gentrification en wat zijn de gevolgen van gentrification?
2. Waarom en onder invloed waarvan veranderen woonwijken?
3. Hoe kun je hier (verandering woonwijken) als overheid invloed op hebben?
4. Wat is het gemeentelijk beleid in Berlijn met betrekking tot gentrification?
5. In hoeverre kan gentrification in Berlijn voor andere gemeenten als voorbeeld dienen?

De wijk Nord-Neukölln dient als case study in dit onderzoek. Gentrification is immers al jaren gaande in verschillende wijken in Berlijn, maar Nord-Neukölln is relatief nieuw in het proces. De voormalige probleemwijk met veel arme bewoners is inmiddels ontdekt door de studenten, 'hipsters' en zelfs toeristen en investeerders.

Om de probleemstelling te beantwoorden is kwalitatief verklarend onderzoek gedaan in de vorm van een kwalitatieve inhoudsanalyse, een case study en negen diepte-interviews. Voordeel van kwalitatief onderzoek is dat er veel waarde wordt gehecht aan de betekenis van geschreven teksten. Daarnaast wordt er waarde gehecht aan de betekenis die de respondenten aan zaken met betrekking het onderzoek geven. De beleving staat centraal en is daarmee interpretatief van aard (Verhoeven, 2007).

Een voordeel van een case study is dat een specifiek onderwerp onderzocht kan worden. Het zorgt voor veel diepgang, maar omdat er maar één case (Nord-Neukölln) wordt onderzocht kunnen er geen directe conclusies worden getrokken. Veel meer wordt gekeken naar achterliggende verklaringen. Door middel van "non-participant observation" (Baily, 2011) hebben verschillende observatiemomenten plaatsgevonden in de wijk.

De negen diepte-interviews zijn allemaal anders verlopen. De opzet van de interviews was iedere keer hetzelfde, waarbij telkens werd geanticipeerd op de reacties van de respondent. Specifieke aspecten en informatie werden tijdens de interviews diepgaander besproken. Zodoende heeft ieder interview zijn eigen inhoud en waarde gekregen.

Uit de inhoudsanalyse, case study en diepte-interviews is duidelijk geworden dat in Nord-Neukölln een verandering waarneembaar is. In de wijk vestigen zich steeds meer jong volwassenen. Zowel vraag als aanbod van culturele en recreatieve activiteiten veranderen hierdoor. Dit is onder andere zichtbaar in de vorm van renovatie van woningen, nieuwe winkels en cafés die openen en verbetering van de infrastructuur. Kortom, de positieve kenmerken die in de theorie worden genoemd zijn waar te nemen in de praktijk. Ook de negatieve gevolgen van het proces zijn echter zichtbaar: de demografische samenstelling en levensstandaard veranderen, en daarmee de dynamiek van de wijk. Als gevolg hiervan gaan mensen weg uit de wijk en lijkt er dus verdringing, oftewel displacement, plaats te vinden.

Het is echter de vraag of de wijkverandering die in Nord-Neukölln plaatsvindt wel direct beschouwd moet worden als gentrification, of dat het gezien moet worden als een normaal stedelijk proces. Het lijkt er namelijk op dat Berlijn een steeds meer normale stad wordt, waarin de woningmarkt domineert. De stad is continu in beweging en verandert daardoor continu, en Nord-Neukölln verandert mee. Duidelijk is in ieder geval dat Berlijn behoefte heeft aan een stedenbouwkundig beleid over de ontwikkeling van de stad en op welke manier op de verandering ingespeeld kan worden. De vraag is echter ook hoeveel de gemeente kan doen, hoeveel invloed zij kan hebben op het proces. Gentrification wordt namelijk in gang gezet door mensen zelf en het is tevens van belang te beseffen dat beleid geen sociale dynamiek 'maakt'; een samenleving beweegt van zichzelf. Aansluiten bij de bestaande dynamiek is beter dan een nieuwe dynamiek op gang proberen te brengen. Daarnaast lijkt gentrification, in ieder geval voor Nord-Neukölln, niet per se een slechte ontwikkeling te zijn. Het ligt dus behoorlijk genuanceerd.

De invloed van het huidige gemeentelijk beleid van Berlijn als reactie op gentrification is dus minimaal en daarmee is ook de invloed op de dynamiek van de wijk beperkt. Om de positieve kansen van gentrification zoveel mogelijk te benutten en de negatieve kanten zoveel mogelijk in te perken is het dus van belang dat er daadwerkelijk iets wordt gedaan. Er moet niet naar elkaar gewezen worden (zoals bijvoorbeeld bewoners lijken te doen middels hun protesten), er moeten oplossingen komen. De gemeente moet zichtbaarder worden en meer initiatief nemen. Aanbevelingen wat betreft gemeentelijk beleid zijn dan ook:

- Doorschuiven bevorderen en / of het opbreken van langdurige huurcontracten
- (Sociale) nieuwbouw om aan de woningvraag te voldoen
- Controle met betrekking tot huurprijs
- Investeren in onderwijs
- Succesvolle projecten faciliteren
- Bewoners betrekken bij ontwikkelingen (zoals 'Neighborhood council')
- Herontwikkeling
- Verandering ondersteunen door te investeren in infrastructuur

Als Berlijn iets wil veranderen zijn ze afhankelijk van de markt. De stad is niet in de positie veel regels en eisen te stellen, gezien de schulden. De gemeente moet dus afspraken maken met investeerders en de belangen van de bewoners behartigen.

Inhoudsopgave

1 INLEIDING	11
1.1 DOELSTELLING	12
1.2 PROBLEEMSTELLING EN ONDERZOEKSVRAGEN.....	12
1.3 HYPOTHESEN.....	13
1.4 ONDERZOEKSAANPAK	13
1.5 LEESWIJZER.....	13
2 THEORETISCH KADER	15
2.1 GENTRIFICATION	15
2.1.1 PROCES	18
2.1.2 GEVOLGEN GENTRIFICATION	19
2.2 BELEID ALS REACTIE OP GENTRIFICATION.....	20
2.3 BERLIJN	22
2.3.1 GENTRIFICATION IN BERLIJN	22
2.3.2 BELEID IN BERLIJN	22
2.4 DYNAMIEK WOONWIJKEN	23
2.4.1 FYSIEKE KENMERKEN	24
2.4.2 SOCIALE KENMERKEN	24
2.4.3 BELEID	26
2.4.4 VEILIGHEID	26
2.5 CONCLUSIE.....	27
3 METHODE VAN ONDERZOEK	29
3.1 ONDERZOEKSPROCEDURE	29
3.2 KWALITATIEVE INHOUDSANALYSE.....	29
3.3 CASE STUDY	30
3.4 DIEPTE-INTERVIEWS	30
3.5 BETROUWBAARHEID EN VALIDITEIT	32
3.6 NIET GEKOZEN ALTERNATIEVEN	33
4 CASE: NORD-NEUKÖLLN	35
4.1 ONTWIKKELING BERLIJN	35
4.2 WONINGMARKT IN BERLIJN	38
4.2.1 KREUZBERG	39
4.2.2 PRENZLAUER BERG	40
4.2.3 FRIEDRICHSHAIN	42
4.3 NORD-NEUKÖLLN.....	43
4.3.1 WONINGMARKT NORD-NEUKÖLLN	44
4.3.2 VERWACHTINGEN	45
4.4 BELEID	47
4.4.1 LIEGENSCHAFTSFONDS	48
4.4.2 THE NEIGHBORHOOD COUNCILS	49
4.4.3 EVALUATIE VAN HET GEMEENTELIJK HANDELEN	50
4.5 GENTRIFICATION	53
4.5.1 VOORDELEN GENTRIFICATION	54
4.5.2 NADELEN GENTRIFICATION	54
4.5.3 GENTRIFICATION EN DE WIJKDYNAMIEK	55
4.5.4 VOORBEELDFUNCTIE ANDERE GEMEENTEN	56

5 ANALYSE	59
5.1 GENTRIFICATION EN DE GEVOLGEN VAN GENTRIFICATION	59
5.2 VERANDERING WOONWIJKEN	60
5.3 INVLOED OVERHEID OP WIJKDYNAMIEK	61
5.4 BELEID IN BERLIJN ALS REACTIE OP GENTRIFICATION	61
5.5 GENTRIFICATION IN BERLIJN ALS VOORBEELD	62
6 CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN	63
6.1 BEANTWOORDING PROBLEEMSTELLING	63
6.2 AANBEVELINGEN	65
6.3 REFLECTIE	66
BRONNENLIJST	69
BIJLAGE 1 INTERVIEWVRAGEN	73
1 DOEL INTERVIEWS	73
2 INTERVIEWVRAGEN	73
BIJLAGE 2 RESPONDENTEN	75
1 JACO BOER D.D. 27 AUGUSTUS 2012	75
2 SEBASTIAN HEINRICH D.D. 17 SEPTEMBER 2012	75
3 DJONY JAEGER D.D. 4 SEPTEMBER 2012	75
4 VINCENT KOMPIER D.D. 27 AUGUSTUS 2012	75
5 JANNEK KORSKY D.D. 31 AUGUSTUS 2012	75
6 BASTIAN LANGE D.D. 26 SEPTEMBER 2012	76
7 LOKALE POLITICI NEUKÖLLN D.D. 18 SEPTEMBER 2012	76
8 MARGIT MAYER D.D. 6 NOVEMBER 2012	76
9 SEBASTIAN SCHWARZ, TOURGUIDE D.D. 30 AUGUSTUS 2012	76

1 Inleiding

Het idee voor dit onderzoek ontstond naar aanleiding van een artikel in de *Volkskrant; Bruisend Berlijn* (Schoonenboom, 2011). Hieruit bleek dat “creatievelingen goed zouden zijn voor de stadseconomie. Ze zouden in verre buitenwijken de komst van horeca, studenten en betalende burgers voorbereiden; om er maar van te zwijgen dat ze goed zijn voor het imago van de stad”. Schoonenboom (2011) geeft aan dat “goedkope woningen en de vrije sfeer kunstenaars aantrok. De groep werd de basis voor de latere magneetwerking”.

Eenmaal in Berlijn blijkt dat ook het proces gentrification erg leeft: naast de creatievelingen en de studenten, ontdekken ook mensen met een middel- tot hoog inkomen een buurt of stadsdeel. Dit zorgt voor een verbetering van de woningvoorraad, een verhoging van de belastinginkomsten voor de stad, het aantrekken van werkgelegenheid en commerciële activiteiten en een verbetering van voorzieningen en de kwaliteit van de dienstverlening (Sumka, 1979). Berlijn wordt daarnaast steeds populairder. Dit zorgt voor spanning op de huizenmarkt. De komst van nieuwe Berlijners brengt immers nieuwe prijzen met zich mee (Schoonenboom, 2012). Vaak zoeken nieuwe inwoners naar een woning in het centrum of in een van de ‘hippe wijken’, ze kunnen zich dit namelijk makkelijk veroorloven, Berlijn is tenslotte een goedkope stad. Dit zorgt ervoor dat de huren stijgen met verdringing van de originele bewoners als gevolg, aangezien zij minder te besteden hebben en daardoor naar goedkopere wijken trekken. Holm (2011) bevestigt dit proces. Hij geeft aan dat veel ‘Berlijners’, ongeveer 180.000 per jaar, verhuizen binnen de stad. De Berlijner zou er in principe alles aan doen om in zijn eigen wijk te blijven.

Gentrification zorgt in Berlijn voor de nodige discussie: terwijl het aan de ene kant zorgt voor de opwaardering van de wijk, voelen “oorspronkelijke bewoners zich verdrongen door de nieuwkomers. De prijzen stijgen, hun avondwinkel wordt een delicatessenzaak of een wijnhandel”. En “de stad werd de afgelopen vijf jaar beroemd onder de leus ‘arm aber sexy’, maar eigenlijk past dat beeld anno 2011 niet meer. Alleen: ze weet nog niet wat ze dan wel wil zijn. Het is een stad die op een kruispunt staat - en twijfelt tussen nostalgie en metropoolverlangens” (Schoonenboom, 2012).

Onduidelijk is hoe de Berlijnse politiek reageert op gentrification. Dienen gentrification en displacement in de begin jaren negentig nog als rechtvaardiging voor het subsidiebeleid, sinds 2000 wordt gentrification veelal gezien als een normale vorm van stedelijke ontwikkeling, waarvoor overheidsingrijpen / -controle niet meer nodig zou zijn en dus werden subsidies stopgezet (Bernt & Holm, 2009). Daarnaast is Berlijn een stad met enorme schulden en hoge werkloosheid, wat het voeren van beleid niet eenvoudiger maakt.

Elke stad, maar ook elke wijk of buurt kent een eigen dynamiek en eigen wijze van ontwikkelen. Verschillende factoren hebben invloed op de dynamiek van de wijk; denk aan de invloed van mensen (beroepen, kapitaal, opleiding, ondernemers), invloed van sociale cohesie (wijkbeleid, bevolkingsopbouw) en invloed huizenbestand (woningcorporaties, particulier bezit, ander kapitaal). Ook de overheid heeft invloed op de dynamiek, door middel van infrastructuur, woon- en huisvestingbeleid, economisch beleid en onderwijs).

1.1 Doelstelling

Gentrification beïnvloedt de dynamiek van de wijk, er vindt immers een opwaardering plaats. De overheid kan dit proces bevorderen of afremmen. Vanuit de Berlijnse politiek wordt echter niet standvastig gereageerd en het beleid kent verschillende kanten.

Doelstelling van dit onderzoek is dan ook nagaan in hoeverre en op welke wijze het beleid, als reactie op gentrification, invloed heeft op de dynamiek van de wijk.



Gentrification is actueel in verschillende wijken in Berlijn. Hier is en wordt veel onderzoek naar gedaan en zoals gezegd worden de nodige over gentrification discussies gevoerd. Relatief nieuw in het gentrification proces is de wijk Nord-Neukölln. In de probleemwijk “kwamen eerst de kunstenaars, toen de studenten, de journalisten, en als laatste de makelaars” (Schoonenboom, 2011). Omdat in deze wijk minder onderzoek is gedaan naar gentrification en de invloed hiervan, zal deze wijk als case study dienen.

Figuur 1. Ligging

Nord-Neukölln (Wikipedia, z.d.)

1.2 Probleemstelling en onderzoeksvragen

Welke invloed heeft het gemeentelijk beleid van Berlijn als reactie op gentrification op de dynamiek van de wijk?

De probleemstelling is de centrale vraag, de leidraad, van dit onderzoek. Een vijftal ondersteunende onderzoeksvragen gaan specifiek in op de verschillende aspecten van de probleemstelling:

1. Wat is gentrification en wat zijn de gevolgen van gentrification?
2. Waarom en onder invloed waarvan veranderen woonwijken?
3. Hoe kun je hier (verandering woonwijken) als overheid invloed op hebben?
4. Wat is het gemeentelijk beleid in Berlijn met betrekking tot gentrification?
5. In hoeverre kan gentrification in Berlijn voor andere gemeenten als voorbeeld dienen?

Om de probleemstelling te beantwoorden is het allereerst van belang een duidelijk beeld van gentrification te krijgen. Het proces heeft immers positieve en negatieve gevolgen en beide zijn zichtbaar in Berlijn en Nord-Neukölln. Ook bij de verwachtingen met betrekking tot gentrification wordt stilgestaan. Getoetst wordt welke invloed het gemeentelijk beleid heeft op de dynamiek van de wijk. Wat is die dynamiek nu precies? De beoordeling van de Nord-Neukölln is hierbij ook van betekenis; inzicht verkrijgen in wat goed is in die wijk en wat minder functioneert, en de oorzaak hiervan. Ook wordt nagegaan of en in hoeverre gentrification invloed heeft op de wijkdynamiek. De overheid is ook van groot belang in het onderzoek. Duidelijkheid moet dan ook verkregen worden over de huidige rol van de gemeente en de eventuele meerwaarde ervan; verschilt de huidige rol van de gewenste rol en speelt het beleid in op de negatieve en positieve gevolgen van gentrification?

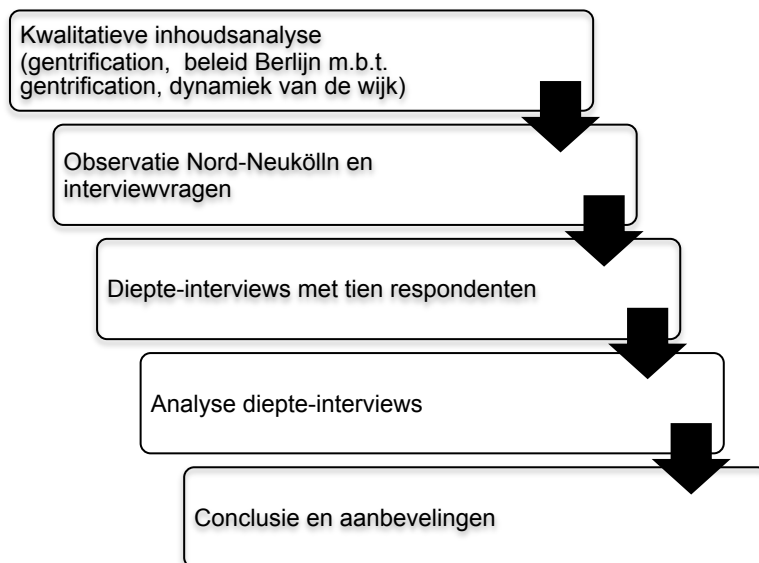
1.3 Hypothesen

De gemeente wil door middel van haar beleid Berlijn meer tot metropool maken. Dit beleid stuit echter op verzet van de burgers. Wat niet gek is in een stad met een dergelijke 'protest-cultuur'. Dit zorgt voor een politiek dilemma. Gentrification is ondertussen een proces dat al jaren speelt in Berlijn. Met zowel positieve als negatieve gevolgen. De verwachting is dat doordat het beleid wankelt en een duidelijke visie ontbreekt, kansen worden gemist om de dynamiek van de wijk positief te beïnvloeden.

Een gemeentelijk beleid heeft een dergelijk proces, een dergelijke beweging als gentrification natuurlijk niet volledig in de hand. De verwachting is dat de gemeente intensief moet samenwerken met burgers, bedrijven en instellingen om de positieve kansen die gentrification creëert te benutten en de negatieve tegen te gaan.

1.4 Onderzoeksaanpak

Het onderzoek om bovenstaande probleemstelling te beantwoorden bestaat uit kwalitatief bureauonderzoek, verschillende observatiemomenten in de wijk Nord-Neukölln en negen diepte-interviews. Het bureauonderzoek betreft een analyse van bestaand materiaal en literatuuronderzoek. De inzichten die op basis van deze inhoudsanalyse verkregen zijn, zijn vertaald in interviewvragen. Vervolgens hebben de diepte-interviews plaatsgevonden. Om een zo breed, divers en volledig mogelijk beeld te kunnen geven, is gekozen voor respondenten van verschillende organisaties, functies en daarmee visies. In figuur 2 is het onderzoeksproces schematisch weergegeven.



Figuur 2. Onderzoeksproces

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het theoretisch kader van het onderzoek. Onderwerpen als gentrification, beleid, dynamiek van de woonwijk en de stad Berlijn staan centraal. Verschillende bronnen, onderzoeken en discussies worden met elkaar verbonden. Om de probleemstelling op een juiste manier te kunnen beantwoorden, moet een passende onderzoeksmethode gekozen worden; hoe het onderzoek is uitgevoerd wordt besproken in hoofdstuk 3.

Informatie over de woningmarkt van Berlijn, de ontwikkeling van de wijken Kreuzberg, Prenzlauer Berg, Friedrichshain en Nord-Neukölln en het beleid staat in hoofdstuk 4. Op basis van het kwalitatief bureauonderzoek, de verdieping over Berlijn en Nord-Neukölln en verschillende observaties in de wijk hebben negen diepte-interviews plaatsgevonden. Deze interviews worden ook besproken in het hoofdstuk. Op basis van voorgaande hoofdstukken volgt in hoofdstuk 5 een analyse van de bevindingen. De verschillende onderzoeksvragen worden beantwoord. De resultaten uit de eerdere hoofdstukken leiden tot hoofdstuk 6, de conclusie. Hierin volgt de beantwoording van de probleemstelling, evenals aanbevelingen voor vervolgonderzoek en reflectie op het onderzoek.

2 Theoretisch kader

Berlijn, gesticht rond 1230 is een stad met een enorme geschiedenis. Na de Eerste Wereldoorlog ontstond de Weimarrepubliek. Berlijn groeide snel en werd een bruisende metropool, waar “het culturele leven floreerde als nooit tevoren. [...] Berlijn was het culturele, sociale, artistieke en wetenschappelijke middelpunt van Europa” (Mak, 2007). De verwoestingen na de Slag om Berlijn, aan het eind van de Tweede Wereldoorlog waren enorm. Veel van de Berlijnse stadshistorie ging verloren. Mede als gevolg van het IJzeren Gordijn en de voormalige Muur, waarbij Oost-Berlijn van West-Berlijn werd gescheiden, was de wederopbouw en herontwikkeling beperkt.

Pas in 1989, na de val van de Muur kwam de herontwikkeling van Berlijn op gang. Onder andere Pariser Platz, de Reichstag en Postdamer Platz werden opnieuw opgebouwd dan wel herontwikkeld (Siegert, 2001). Berlijn werd in 1990 de hoofdstad van Duitsland, waardoor het aantal inwoners verder toenam. Wijken in voormalig Oost-Berlijn zoals Prenzlauer Berg, die eerst vooral in trek waren bij studenten, krakers, artiesten en intellectuelen, werden snel populair (Papen, 2012). Prenzlauer Berg wordt inmiddels ook wel gezien als het schoolvoorbeeld van gentrification, “the process of upgrading urban neighbourhoods” (Bernt en Holm, 2009). Door de toename van stedelijke verbeteringen in Berlijn volgen verschillende gentrification-processen elkaar op, ieder met een specifieke ruimtelijke structuur (Holm, 2011)

Dit hoofdstuk beschrijft de belangrijkste bevindingen uit de analyse van bestaand materiaal en literatuuronderzoek. Het hoofddoel is een helder beeld verschaffen van de bestaande gegevens over gentrification, beleid in Berlijn met betrekking tot gentrification en de dynamiek van woonwijken.

Allereerst wordt in paragraaf 1 het proces gentrification besproken. Volgens sommigen wordt het proces steeds belangrijker voor de hedendaagse stedenbouw; anderen benadrukken dat voorbij wordt gegaan aan de verschillen in dat proces. Ook wordt gentrification vanuit het sociale aspect van de wijk bekeken. Het proces heeft verschillende gevolgen, zowel positief als negatief. Deze gevolgen en vooral displacement worden besproken. Op deze gevolgen kan door middel van beleid worden ingespeeld. Verschillende beleidsopties worden genoemd in paragraaf 2. In Berlijn is gentrification duidelijk aanwezig. Dit en hoe hier door middel van beleid op wordt gereageerd staat centraal in paragraaf 3. Onderzocht wordt welke invloed dit beleid heeft op dynamiek van de wijk. Paragraaf 4 bespreekt dan ook welke factoren van invloed zijn op de dynamiek en wat een goed functionerende wijk bepaald en hoe die zich ontwikkelt.

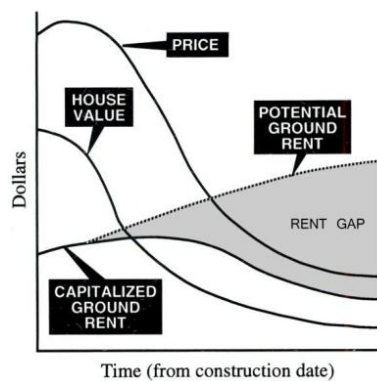
Op deze manier ontstaat een theoretisch kader, waarin de verschillende bronnen, onderzoeken en discussies met elkaar verbonden worden. Het hoofdstuk dient als basis en afbakening voor het onderzoek.

2.1 Gentrification

Het begrip gentrification werd als eerst gebruikt door sociologe Ruth Glass (1964):

“One by one, many of the working-class quarters of London have been invaded by the middle-classes – upper and lower. Shabby, modest mews and cottages – two rooms up and two down – have been taken over, when their leases have expired, and have become elegant, expensive residences ... Once this process of ‘gentrification’ starts in a district it goes on rapidly, until all or most of the original working-class occupiers are displaced and the whole social character of the district is changed.”

Sindsdien is de definitie verschillende keren veranderd en bijgesteld. Steeds terugkerend is echter de term 'klasse'. Gentrification moet gezien worden als een proces waarbij opwaardering van een wijk plaatsvindt door de vestiging van hogere sociale klasse, met een goede opleiding en goed betaalde baan. Neil Smith (1996) kreeg veel bekendheid met zijn visie, die georiënteerd is op vastgoed. De oorzaak van gentrification ligt volgens hem aan de aanbodzijde van de vastgoedmarkt: kapitaalkrachtige investeerders zullen het initiatief nemen bij de opwaardering van een wijk, aangezien winst valt te behalen door goedkope, slecht onderhouden huizen te herontwikkelen en vervolgens te verkopen. Onderliggende theorie is de *rent-gap theorie* (zie figuur 3), waarbij de rent-gap het verschil is tussen huidige (capitalized ground rent) en potentiële grondprijzen.



Figuur 3. Rent Gap (Smith, 1996, p. 65)

Met oog op de definitie van Glass is Smith (2002) van mening dat destijds gentrification, die verspreid plaatsvond op de particuliere markt in westerse steden, werd aangemoedigd door de door de staat gesponsorde naoorlogse vernieuwing. Met betrekking tot de huidige stedelijke vernieuwing is, met name in Europa, sprake van “a generalization of gentrification in the urban landscape”. Belangrijke verschillen in de visie van Glass toen en van onder andere de DETR (UK Department of Environment, Transport and Regions) nu zijn dat gentrification voor Glass een “marginal oddity” was, terwijl het nu een centrale doelstelling is van het Britse stedelijk beleid. De midden- en hogere middenklasse waren de belangrijkste actoren in de visie van Glass, nu zijn dat de overheid en bedrijven. Een ogenschijnlijk toevallig ongepland proces dat ontstond in de naoorlogse woningmarkt wordt nu zorgvuldig gepland. Het belangrijkste verschil is misschien wel dat gentrification eerst ‘geïdentificeerd’ werd in een paar grote ontwikkelde kapitalistische steden als Londen, Parijs en New York, nu is het nagenoeg wereldwijd. Smith benadrukt dat het van belang is stil te staan bij de snelheid waarmee een aanvankelijk klein stedelijk proces zich ontwikkelt tot een belangrijke dimensie in de hedendaagse stedenbouw. Er moet kritisch gekeken worden naar de schaal waarop dit alles plaatsvindt, de geografische focus en het vinden van de juiste sociale balans in geval van vernieuwing. Een algemeen gevolg van gentrification is daarnaast displacement; voor het lot van die mensen is volgens Smith amper erkenning.

De definitie die Marcuse (1985, p. 199) geeft voor gentrification is als volgt:

“Gentrification occurs when new residents – who disproportionately are young, white, professional, technical, and managerial workers with higher education and income levels – replace older residents – who disproportionately are low-income, working-class and poor, minority and ethnic group members, and elderly – from older and previously deteriorated inner-city housing in a spatially concentrated manner, that is, to a degree differing substantially from the general level of change in the community or region as a whole“

Marcuse (1989) onderscheidt de “gentrifiers” in de “pioneers” en de “settlers”. De pioneers zijn jong opgeleiden, studenten en kunstenaars, nemen grotere risico’s, vinden creatieve manieren om in te spelen op verandering, knappen zelf het nodige op en maken hier winst op als ze weer vertrekken. Ze zijn op zoek naar een alternatieve levensstijl, alternatieve vormen van huisvesting en manieren om de kost te verdienen (Rose, in Marcuse, 1989). De settlers hebben hogere inkomens, zijn bezorgd over de veiligheid van een buurt en zijn bereid hogere prijzen te betalen voor een buurt waar gentrification al plaatsvindt. Beide groepen vallen onder de veelgebruikte term “yuppie”; het zijn insiders, zijn succesvol en vinden nieuwe woningen die hen voorzien van zowel immateriële als materiële voordelen: zowel enthousiasme en winst, als status en onderdak.

Het kan ook gezien worden als twee van de drie door Gale (1980) onderscheiden fasen. Zeker door aanwezigheid van de settlers verandert het aanbod aan voorzieningen. Als gevolg hiervan stijgen de huren, waardoor een deel van de oorspronkelijke bewoners de wijk verlaat. In de laatste fase komen ook professionele vastgoedpartijen naar de wijk. Meer exclusieve voorzieningen ontstaan, ten koste van de voorzieningen die passen bij de alternatieve leefstijl van de eerdere fasen. Voor hogere inkomensgroepen worden tevens luxe woningen gebouwd. Meer oorspronkelijke bewoners worden verdrongen, evenals als een deel van de pioneers.

Een punt van kritiek op de bestaande visies van gentrification is dat gentrification gezien wordt als een min of meer homogeen proces, ongeacht andere verschillen. Volgens Butler & Robson (2001) wordt voorbij gegaan aan de verschillen binnen het gentrification proces. Zelf hebben zij drie wijken in het zuiden van Londen (Telegraph Hill, Battersea en Brixton) met elkaar vergeleken, waar sinds vijftien á twintig jaar gentrification plaatsvindt en stellen dat het proces in de wijken van elkaar verschilt. Die verschillen worden veroorzaakt door andere inzet van cultureel, sociaal en economisch kapitaal door de middenklas-bewoners.

De algemene opwaardering van Telegraph Hill wordt gerealiseerd door gezamenlijk te handelen op basis van kenmerken van cultureel kapitaal, zoals kennis, zorgvuldige voorbereiding, uitdrukingskracht en sociaal vertrouwen. De gentrification van de wijk is door de bewoners bereikt met relatief bescheiden economische middelen. In Battersea overheerst het economisch kapitaal waardoor een dure huizenvoorraad ontstaat, evenals exclusieve voorzieningen, zoals een particuliere school. Bewoners zijn vaak zowel collega’s als burens als gevolg van de concentratie werknemers van de zakelijke en financiële sector. Brixton tot slot heeft voldoende middelen in termen van zowel cultureel als economisch kapitaal. Door het ontbreken van samenhang en het ‘willen nastreven’ van sociale diversiteit verzwakt het sociale kapitaal echter. De wijken hebben door deze ontwikkelingen verschillende kenmerken gekregen. Iedere wijk heeft, waar mogelijk, ingespeeld op de sterke punten. Elk geval van gentrification moet volgens Butler & Robson dan ook apart onderzocht worden.

Richard Florida benadert gentrification in zijn boek *The rise of the creative class* vanuit het sociale aspect van de wijk: creativiteit, kunst, architectuur en muziek zijn volgens hem allemaal facetten van gentrification. Florida's "super creative core" is vaak de groep die als eerst een nieuwe wijk intrekt, het zijn de eerste toetreders, ook wel de "risk oblivious". Deze groep knapt de wijk enigszins op, waarna ook de "risk takers" volgen, op zoek naar de "bohemian lifestyle". Tenslotte komen de "risk averse", waar de "creative professionals" onder vallen (Sumka, 1979; Florida, 2002). Hierin kan een vergelijking worden getrokken met de eerder genoemde drie fasen van Gale.

Florida geeft aan dat een nieuwe sociale klasse is ontstaan; de creatieve klasse. Florida heeft het niet per se over gentrification maar heeft wel een visie met betrekking tot stedelijke ontwikkeling. Volgens Florida (2002) draait het bij stedelijke ontwikkeling niet meer om het aantrekken van bedrijven en investeerders, maar om het stimuleren van een "people climate" in stedelijk gebied; het aantrekken en vasthouden van bewoners, in het bijzonder bewoners met creatieve en innovatie talenten. Steden dienen dan ook te investeren in een tolerante sfeer, waar plaats is voor excentriciteit en nieuwe ideeën. Volgens Bontje en Musterd (2005) gaat het dan dus om "steden die ruimhartig plaats bieden aan bewoners met uiteenlopende leefstijlen en culturele achtergronden". Het groeitempo van Amerikaanse steden wordt volgens Florida (2002) mede bepaald door de omvang van het creatieve deel van de bevolking: hoe meer 'creatievelingen', hoe meer economische groei. Florida stelt dat deze creatievelingen vooral afkomen op een bepaald niveau van voorzieningen en een tolerant klimaat. Vaak wordt gehoopt dat door de aanwezigheid van deze groep inwoners, een stad maar ook een wijk tevens meer aantrekkingskracht heeft op andere mensen. Hoewel Florida's theorie betrekking heeft op stedelijke ontwikkeling, kan deze dus ook doorgetrokken worden naar de ontwikkeling van de wijk: voorzieningen en een tolerante sfeer zijn immers ook op wijkniveau van toepassing. Creatieve kenniswerkers zijn tevens kapitaalkrachtige inwoners. Dit betekent een impuls voor de plaatselijke economie. Aan de andere kant betekent het voor de stedelijke armen stijgende kosten wat betreft levensonderhoud, vernietiging van hun sociale netwerken en het risico om uit hun woning gezet te worden (Bernt & Holm, 2009), ook wel displacement genoemd.

2.1.1 Proces

Indicatoren met betrekking tot gentrification zijn onder andere opleiding en hoogte van de huur. Daarnaast speelt ook speculatie een rol; het gedrag van vastgoedspeculanten en van de vastgoedmarkt in het algemeen, is misschien wel de meest gevoelige indicator met betrekking tot de aard van verandering die in een buurt of wijk plaatsvindt (Marcuse, 1985). Kopers en verkopers op de vastgoedmarkt doen immers een poging te berekenen wat er zal gebeuren in de toekomst, en hun handelingen weerspiegelen deze voorspellingen.

Volgens Marcuse (1989, p. 214) zijn gentrification en de bijbehorende woonvoorkeuren (de vraag naar woningen) geen willekeurige verschuivingen, maar vinden deze plaats op een specifieke plaats en tijd, als gevolg van specifieke veranderingen in het arbeidsproces van een specifieke groep / klasse mensen. De verschuiving houdt in: een verminderde vraag naar ongeschoolde arbeid, waardoor de effectieve vraag naar goedkope woningen in het centrum van de stad ook daalt. Tegelijkertijd neemt de vraag naar professionele en leidinggevende werknemers in / rondom het centrum toe. Dus een shift van de productie naar de dienstensector. Dit, samengaan met toenemende kosten van vervoer en files leidt onvermijdelijk tot verplaatsing van huishoudens met een hoger inkomen naar die wijken,

terwijl het aantal huishoudens met laag inkomen daalt. Ook Sumka (1979) beaamt dat revitalisatie, vernieuwing van een buurt of wijk het gevolg is van macro-trends in de woningmarkt en veranderingen in de demografie en levensstijl.

Gentrification en de processen die daardoor teweeggebracht worden (bijvoorbeeld displacement) hebben een grote invloed op de (her)ontwikkeling van steden. Potentiële gebieden met betrekking tot gentrification zijn gebieden met goedkope, oude en verslechterde woningen, oorspronkelijk uit het duurdere segment. Deze zijn omringd met woningen voor de midden- en hogere inkomensklassen, evenals parken (Marcuse 1985, p.204). De oude, historische panden worden vervolgens gerenoveerd, waarbij opvallende kenmerken bewaard blijven.

Hackworth (2000) onderscheidt drie golven van gentrification. De eerste begon in de jaren vijftig en kan worden gezien als "sporadic gentrification", zoals Glass waarnam. In de jaren zeventig en tachtig volgde de tweede golf; gentrification raakt steeds meer verweven met bredere processen van stedelijke en economische herstructurering. Dit wordt door Hackworth de "anchoring phase of gentrification" genoemd. De derde golf ontstond in de jaren negentig, waarbij gentrification gegeneraliseerd is. Kenmerken van deze generalisatie zijn: de rol van de staat verandert, het opkomen van "global capital", verandering van de politieke oppositie, geografische spreiding (van het centrum naar buiten) en sectorale generalisatie van gentrification.

Deze ontwikkelingen kwamen op verschillende manieren in verschillende steden en wijken voor, in verschillende ritmes: "Insofar as it is an expression of larger social, economic, and political relations, gentrification in any particular city will express the particularities of the place in the making of its urban space" (Smith, 2002).

2.1.2 Gevolgen gentrification

Het aantrekken van "middle- and upper-income households" in een wijk zorgt volgens Sumka (1979) voor een verbetering van de woningvoorraad, een verhoging van de belastinggrondslag voor de stad, het aantrekken van werkgelegenheid en commerciële activiteiten, en een verbetering van de kwaliteit van de dienstverlening. Een ander gevolg is dat bewoners gemotiveerd worden hun eigen woning beter te onderhouden, zodat ze naast trots op hun wijk ook trots op hun woning kunnen zijn: het plaatje kloppend maken (Nyden e.a., 2006). Gevolg van al deze verbeteringen is echter ook een "unvoluntary dislocation" van de bewoners, die tot de lagere inkomensgroepen uit de buurt behoren. Dit doordat het leven in de wijk duurder is geworden. Dit wordt ook wel displacement genoemd.

De definitie van George en Eunice Grier voor displacement is als volgt:

"Displacement occurs when any household is forced to move from its residence by conditions that affect the dwelling or its immediate surroundings, and that: 1) are beyond the household's reasonable ability to control or prevent; 2) occur despite the household's having met all previously imposed conditions of occupancy; and 3) make continued occupancy by that household impossible, hazardous, or unaffordable"(in Marcuse 1985, p.204-205).

Displacement kent een bepaald patroon: indien vastgoedsspeculanten denken dat een wijk binnenkort veel midden- en hogere inkomensklassen zal aantrekken, zullen zij hier woningen gaan verwerven. Door de speculatie stijgen deze recent verkregen objecten snel in waarde. De eerste die 'getroffen' worden door de interesse van de speculanten zijn de huurders.

Ontwikkelaars en speculanten hebben volgens Sumka (1979) namelijk niet de intentie de huidige huurders te behouden. Bedrijf- en onderhoudskosten worden immers niet gedekt door die huidige, lage huren en het slopen van een object is eenvoudiger als het leeg is. Vervolgens worden huiseigenaren getroffen. Deze zijn namelijk nog in de veronderstelling dat hun wijk in verval is, waardoor ze veelal gretig in zullen gaan op een schijnbaar goed bod van de ontwikkelaar of speculant. Doordat ze de werkelijke waarde onderschat hebben, zullen deze huiseigenaren op moeilijkheden stuiten bij de aankoop van een vergelijkbare woning elders. Daarnaast zal de komst van de midden- en hogere inkomensklassen een stijging van het vastgoed en daarmee een stijging van belasting als gevolg hebben. Sommige huiseigenaren zullen zich deze kostenstijging niet kunnen veroorloven en verhuizen daarom.

Het type mensen die worden 'displaced' zijn vaak bewoners met een laag inkomen, ouderen, grote gezinnen, eenoudergezinnen en andere 'sterk benadeelden op de woningmarkt' (Hartman, 1979).

Door displacement verplaatsen sociale problemen uit een wijk in plaats van een oplossing te zoeken voor problemen als armoede, vervuiling en verloedering. Daarnaast brengt displacement maatschappelijke kosten met zich mee, onder andere door een toenemende behoefte aan woningen. Het zorgt voor de nodige wrok bij mensen; zij moeten immers plaats maken voor meer betalende huishoudens. Mensen voelen zich vaak geïntimideerd en ervaren dat het moeilijk is een gelijksoortig onderkomen te vinden (Atkinson, 1997, in Atkinson, 2000). De verschillende typen displacement staan in onderstaande tabel.

Tabel 1. Typen displacement (Marcuse, 1985)

<i>Typen displacement</i>	<i>Voorbeeld</i>
Physical displacement	Als verhuurder gebouw niet meer verwarmd, waardoor huurders geforceerd worden te verhuizen
Economic displacement	De huurstijging is zo groot dat de huurders het niet kunnen opbrengen en zodoende geforceerd worden te verhuizen
Last-resident displacement	Alleen de laatste bewoner van een object wordt als displaced beschouwd
Chain displacement	Alle bewoners die uit een object zijn verplaatst, worden meegenomen
Exclusionary displacement	Een huishouden vertrekt vrijwillig, het appartement wordt vernieuwd, waardoor het appartement niet meer geschikt is voor een gelijksoortig huishouden
Displacement pressure	Als de wijk verandert: vrienden verhuizen, winkels sluiten, publieke voorzieningen veranderen, etc.

2.2 Beleid als reactie op gentrification

Waar politici, vastgoedbedrijven en de middenklasse gentrification als middel zien om stedelijk verval tegen te gaan, belastingbetalers aan te trekken, evenals creatieve kenniswerkers, betekent gentrification voor stedelijke armen dat de kosten voor levensonderhoud stijgen, vernietiging van sociale netwerken en het risico te worden uitgezet (Bernt & Holm, 2009). Het proces zorgt dus voor een politieke worsteling; moet gentrification worden ondersteund of moet het gecontroleerd, beperkt of voorkomen worden. De onduidelijkheid hierover is de reden dat de focus in dit onderzoek ligt op het gemeentelijk beleid. Gezocht moet worden naar een aanpak om de negatieve effecten van gentrification tegen te gaan en de positieve elementen ervan te bevorderen.

Volgens Hartman (1979) was destijds de gebruikelijke reactie van de overheid “too little, too late”. De weerstand om iets tegen het displacement / relocatie probleem te doen, wordt veroorzaakt doordat het geld kost om steun te bieden en doordat het vernieuwingsproces wordt verstoord indien te veel aandacht aan het probleem wordt besteedt. Alleen druk van de ‘displaced’ zelf kan voor een snel en effectief optreden van de overheid zorgen.

Waar gentrification voordelen kent (verbetering woningvoorraad, meer belastinginkomsten, het aantrekken van hogere inkomens), kent displacement nadelen (verplaatsing van inwoners, het verstoort een wijk, inefficiënt gebruik bestaande infrastructuur). Het is echter geen kwestie van de kosten tegen de baten afwegen; zij die de kosten betalen, plukken er immers niet de vruchten van. De ironie wil tevens dat juist de bewoners die al jarenlang in een wijk wonen (ook toen de wijk nog niet gewild was) en door middel van bewonerscomités e.d. hebben gevraagd om verbetering van de wijk, het zich niet meer kunnen veroorloven te blijven nadat hier daadwerkelijk gehoor aan is gegeven. Dit doordat bijvoorbeeld de voorzieningen en omgeving zijn verbeterd, waardoor de huur stijgt (Newman & Wyly, 2006).

In een wijk met gentrification zijn zorgvuldig ontwikkelde, gedetailleerde procedures van belang bij het maken van plannen. Dit om de toegestane gentrification te bepalen, evenals de omvang en locatie. In wijken waar displacement een grote rol speelt moet de overheid zorgen voor een toename van investeringen en publieke middelen, ten behoeve van de bewoners (Marcuse, 1985).

Betrokkenheid van bewonerscomités kunnen in beide gevallen een positieve invloed hebben. Uit onderzoek van Nyden e.a. (2006) blijkt namelijk dat deze actief betrokken zijn bij een wijk en daardoor de nodige invloed kunnen uitoefenen. Hetzelfde geldt voor wethouders; als deze bereid is zich actief in te zetten voor een wijk wordt bijvoorbeeld het verkrijgen van subsidie eenvoudiger.

Het blijkt dat middeninkomensklassen eenvoudiger wijkbijeenkomsten organiseren dan lage inkomensklassen. Hetzelfde geldt met betrekking tot pogingen om publieke en private beslissingen te beïnvloeden, aangaande hun wijk. Zij hebben immers de opleiding, meer ervaring en financiële middelen om dit proces te faciliteren (Kasinitz, 1988, in Nyden e.a., 2006).

Tabel 2. Typen displacement en beleidsopties (Bernt & Holm, 2009)

<i>Typen displacement</i>	<i>Beleids-opties</i>
Physical displacement	Wetten tegen intimidatie en m.b.t. onderhoud Juridisch advies voor huurders
Economic displacement	Maximale huur vaststellen voor bepaalde huishoudens Individuele begeleiding
Last-resident displacement / chain displacement	Bescherming van een individuele bewoner, dan wel alle bewoners van een object gedurende een bepaalde tijd
Exclusionary displacement	Controle m.b.t. huurprijzen Goedkoper segment in de woningmarkt
Displacement pressure	Bestemmingsplannen Ondersteuning m.b.t. slechte infrastructuur

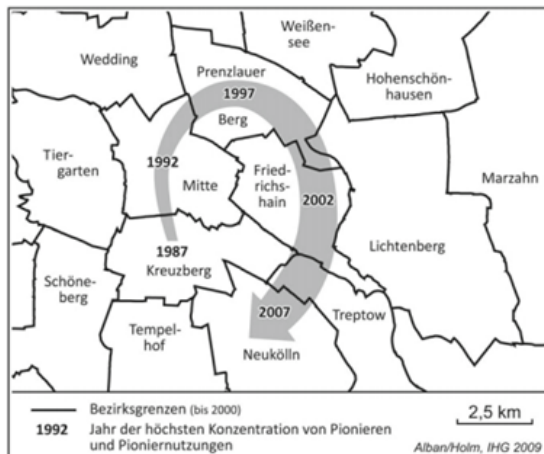
Bovenstaande beleidsopties in tabel 2 verschillen niet alleen wat betreft ruimtelijke schaal, gericht op individuen of wijken en tijdschaal, maar verschillen vooral in de kosten van de beleidsinterventie. Het geven van juridisch advies aan huurders is bijvoorbeeld relatief goedkoop en eenvoudig uit te voeren, het creëren van een goedkoper segment op de woningmarkt brengt aanzienlijke kosten en procedures met zich mee (Bernt & Holm, 2009).

2.3 Berlijn

Naar aanleiding van de vorige twee paragrafen, waarin het proces gentrification in algemene zin en het beleid als reactie hierop centraal stonden, wordt in deze paragraaf ingezoomd op de stad Berlijn.

2.3.1 Gentrification in Berlijn

Door de toename van stedelijke verbetering in Berlijn, volgen verschillende gentrification-processen elkaar op, ieder met een specifieke ruimtelijke structuur. De verschuiving is weergegeven in figuur 4 en vindt plaats van Kreuzberg naar Mitte, Prenzlauer Berg en Friedrichshain, en de laatste jaren weer in Kreuzberg en inmiddels zelfs in Neukölln (Holm, 2011). Het 'centrum' van Berlijn is het kerngebied van gentrification. De buitenste gebieden / wijken tonen de laagste gentrification-trends.



Figuur 4. Ruimtelijke verplaatsing gentrification stadia in Berlijn (1987 – 2007) (Holm, 2011)

Ook uit onderzoek van Papen (2012) blijkt dat gentrification, “the process of upgrading urban neighbourhoods“, duidelijk aanwezig is in Berlijn. Als voorbeeld wordt Prenzlauer Berg, gelegen in het noordoosten van de stad, genoemd; daar waar lage inkomensklasse zijn displaced over de afgelopen 15-18 jaar, de huren enorm zijn gestegen, evenals het opleidingsniveau en inkomen van de bewoners. Ook is een toename van restaurants, cafés en winkels zichtbaar. Een groot deel van de woningvoorraad is gerenoveerd, waardoor het gebied erg in trek en relatief duur is.

2.3.2 Beleid in Berlijn

Na de val van de Muur werd er door experts vanuit gegaan dat Berlijn snel haar historische waarde terug zou krijgen. Ze voorspelden economische groei, grote bevolkingstoename en een snel toenemende vraag naar woningen (von Einem, 1990 in Bernt & Holm, 2009). Gentrification en displacement waren begin jaren '90 dan ook concepten die hebben bijgedragen aan de rechtvaardiging om het gevestigde subsidiebeleid en belangen met betrekking tot dit beleid, voort te zetten.

Er ontstond echter kritiek omdat het subsidiëren van renovatie niet langer financieel haalbaar was. Daarnaast bleek het beleid niet effectief met betrekking tot de bescherming van de lage inkomensklassen tegen displacement. Hoe meer gentrification dus een probleem werd, des te meer werd displacement een taboe. Aan het eind van de jaren '90 namen overheidssubsidies af.

Sinds 2000 werd gentrification gezien als een normale vorm van stedelijke ontwikkeling, waardoor overheidsingrijpen / -controle niet meer nodig zou zijn en dus subsidies stopgezet werden (Bernt & Holm, 2009). Veel gebouwen zijn bijvoorbeeld eigendom van particuliere bedrijven, zoals Hermes en GSW. De afgelopen dertig jaar kregen deze bedrijven subsidies van het stadsbestuur waardoor de huur voor bewoners betaalbaar was. Nu deze subsidies zijn afgeschaft hebben bedrijven en woningcorporaties de huurprijzen verhoogd.

Gentrification als thema is sindsdien weer steeds populairder geworden. Was het een paar jaar geleden voor velen vooral een academisch begrip, inmiddels komt gentrification voor in folders en posters van wijkinitiatieven, is het onderdeel van debatten met betrekking tot het woonbeleid en komt het veelvuldig voor in de krantkoppen. Kortom, het thema is weer opgepakt in de politiek en media (Holm, 2011).

Waar mijns inziens het politieke dilemma van Berlijn goed naar voren komt is het project *Mediaspree*: de gemeente wil onder andere kantoren ontwikkelen in het gebied aan de Spree-oever in Friedrichshain en Kreuzberg. Dit moet nieuwe bedrijven aantrekken, wat tevens een impuls voor de werkgelegenheid betekent. Gezien de hoge werkloosheid en grote schulden die Berlijn heeft, kan dat geen kwaad. Aan de andere kant kent Berlijn veel leegstand. Dit is dan ook reden voor burgers om fel tegen de Mediaspree te zijn. Zij zien immers onder andere 'hun' stranden en bars (waaronder de welbekende Bar 25) verdwijnen.

2.4 Dynamiek woonwijken

De wijk kent geen standaarddefinitie. Het wordt veelal gedefinieerd als een bepaald geografisch gebied, een geografisch gelokaliseerde gemeenschap.

Verskillende factoren hebben invloed op de dynamiek van de wijk, oftewel verschillende mechanismen beïnvloeden de ontwikkeling van de wijk. Denk aan invloed van mensen (beroepen, kapitaal, opleidingen, ondernemers), invloed van sociale cohesie (wijkbeleid, bevolkingsopbouw), invloed huizenbestand (woningcorporaties, particulier bezit, ander kapitaal), invloed van de overheid (infrastructuur, woon- en huisvestingbeleid, economisch beleid, onderwijs), etc. Aangezien onderzocht wordt welke invloed het beleid met betrekking tot gentrification heeft op de dynamiek van de wijk, moet duidelijk afgebakend worden wat een goed functionerende wijk bepaald en hoe die zich ontwikkelt. Elke wijk of buurt kent immers een eigen dynamiek en eigen wijze van ontwikkelen.

Om de dynamiek van de wijk te omschrijven wordt gebruik gemaakt van de definitie die Fortuin & Wentink (1999) gebruiken in hun onderzoek *Hoger springen: Naar een beleid dat integrale uitvoering faciliteert*: "Dynamiek betekent dat er met een bepaalde aanleiding van vanuit een bepaald punt (een sector, een instelling, een wijk) activiteiten in gang gezet worden die ertoe leiden dat andere settings (een wijk, een instelling, een sector, een bestuurslaag) in beweging komen. (...) Het betekent dat er buiten de kring van direct betrokkenen zelfstandige ontwikkelingen op gang komen. (...) Het is het samenspel van allerlei activiteiten en de 'eigen beweging' die een wijksamenleving heeft dat 'wijkdynamiek' op gang brengt".

2.4.1 Fysieke kenmerken

Verouderingsproces

Wijken hebben te maken met een fysiek verouderingsproces van gebouwen en de woonomgeving, maar ondergaan ook een relatief verouderingsproces. De bouw van een nieuwe woonwijk die beter op de veranderde behoeften inspeelt, kan de waardering voor de huidige woonsituatie in sterke mate beïnvloeden ('filtering'), zonder dat er ogenschijnlijk iets verandert (TUDelft, z.d.). De nieuwe woningen voldoen immers beter aan de eisen en wensen van de woonconsument. Zij die het zich kunnen veroorloven trekken naar deze nieuwe woningen en hun woningen worden bewoond door mensen met minder keuzemogelijkheden. Veroudering en fysiek verval van de woningvoorraad heeft tevens een ongunstige marktpositie als gevolg, waardoor woningen steeds vaker worden toegewezen aan huishoudens die geen andere keuze hebben. Dit leidt tot een verslechtering van het imago en de marktpositie van de wijk (Prak en Priemus, 1986, in Leidelmeijer et al, 2011)

Fysieke kwaliteit

Clark et al (2006, in Wittebrood en Permentier, 2011) heeft, met betrekking tot de fysieke kwaliteit van de woonomgeving aangetoond dat "bewoners in wijken met hogere dichtheden en minder groen meer geneigd zijn te verhuizen". Daarnaast speelt ook het onderhoud van de openbare ruimte, geluidsoverlast en de aanwezigheid van zwerfvuil een bijdrage aan de geneigdheid te verhuizen, aldus Ross et al (2001, in Wittebrood en Permentier, 2011). Dit leidt echter niet tot de vanzelfsprekende beslissing om te verhuizen. Bewoners die al langer in een wijk wonen, voelen zich in het dagelijks leven bijvoorbeeld op verschillende manieren met de wijk verbonden: ze kunnen zich immers hechten aan hun omgeving, bepaalde voorzieningen, het sociale netwerk, de school van hun kinderen (Lupi 2005, in Wittebrood en Permentier, 2011).

Wijkvoorzieningen

Wijkvoorzieningen leveren de bewoners gemak op, vergroten de levendigheid van een wijk en kunnen dienen als ontmoetingsplaatsen. Deze ontmoetingsplaatsen kunnen bijdragen aan een sterkere sociale cohesie in de wijk. De kans om anderen te ontmoeten is immers essentieel voor het ontstaan van onderlinge contacten (Flap en Volker, 2005, in Bergeijk et al, 2008). Het geeft bewoners in de eerste plaats de mogelijkheid over voldoende informatie te beschikken om andere bewoners te herkennen en sociaal te plaatsen (Fischer, 1982, Kleinhans, 2005, in Van Bergeijk, 2008). Het zorgt voor verbondenheid met de wijk.

Bij voorzieningen moet gedacht worden aan maatschappelijke voorzieningen, als scholen en wijkcentra, en commerciële voorzieningen, als winkels en sportscholen. Uit onderzoek *De Prijs van de Plek* van het Ruimtelijk Planbureau blijkt dat er "in stedelijke gebieden een positieve relatie is tussen de woningprijs per vierkante meter en de nabijheid van openbaar vervoervoorzieningen". Ook de openbare ruimte, bijvoorbeeld parken en speelplekken, hebben invloed op het woongenot van bewoners (Van Bergeijk et al, 2008).

2.4.2 Sociale kenmerken

De bevolking in een wijk verandert: naast autonome ontwikkelingen in de bevolkingsomvang (geboorte en sterfte) kunnen in- en uitstroom van grote invloed zijn op de samenstelling van de bevolking, waardoor ook een wijk verandert. Deze verandering speelt een belangrijke rol in de waardering van de wijk (TUDelft, z.d.).

Levensfase en wonen

Veranderingen in de levensfase van mensen (gaan studeren, samenwonen, kinderen, scheiden, pensioen, etc.) kent sterke samenhang met het veranderen van woning. Een verandering in levensfase zal immers de wens voor een bepaalde woning beïnvloeden (Clark en Dieleman, 1996, in Van Bergeijk et al, 2008).

Huishoudens beginnen met een relatief goedkope woning. Vaak verandert vervolgens de samenstelling van het huishouden en ontstaan meer financiële mogelijkheden. Gevolg hiervan is dat de eisen en wensen van de huishoudens veranderen. Uiteindelijk vinden veel huishoudens een soort ideale woning en woonomgeving, en zullen daar voor langere tijd blijven. Dit geldt echter niet voor elk huishouden: ouderdom en onvoldoende financiële middelen zijn twee voorbeelden van belemmeringen die hierin beperkend kunnen werken (Musterd en Van Kempen, 2007 in Van Bergeijk et al, 2008).

Selectieve migratie

Een wijk zal 'verarmen' indien sociale stijgers (iemand of een huishouden dat een substantiële inkomensstijging doormaakt) en middenklassers wegtrekken en hier steeds meer lage inkomens voor terugkomen, aldus Wittebrood en Permentier (2011). Er is in dit geval sprake van selectieve migratie. Een andere ontwikkeling die tot selectieve migratie kan leiden is bijvoorbeeld sterke vergrijzing van de bewoners in een wijk: vergrijzing heeft namelijk overaanbod van woningen als gevolg, wat - indien het een minder gewild segment betreft - kan leiden tot een selectieve instroom van minder kansrijke huishoudens (Leidemeijer et al, 2011).

Het vertrek van de middenklasse kan onder andere leiden tot negatieve socialisering van achterblijvers: door het ontbreken van rolmodellen die behoren tot de middenklasse, zouden afwijkende (werk)normen onder de achterblijvers ontstaan (Lewis 1968, in Wittebrood en Permentier, 2011). Doordat waardevolle contacten en informatie-uitwisseling met de middenklasse ontbreekt, wordt tevens een verbetering van de sociaaleconomische situatie van deze lage inkomensgroep geremd (Wilson 1987, in Wittebrood en Permentier, 2011). Vanwege deze veronderstelde socialisatiefunctie en informatie-uitwisseling wil men graag sociale stijgers en de middenklasse aan de wijk binden.

Een verhuizing wijst volgens Wittebrood en Permentier (2011) op een toe- of afname van inkomsten. Onder degenen die binnen de wijk verhuizen en degenen die de wijk verlaten is namelijk een relatief groot aandeel met een inkomstendaling of inkomstentijging zichtbaar. Daarnaast zijn onder 'vertrekkers' bewoners met stabiel werk oververtegenwoordigd en bewoners met een stabiele uitkering ondervertegenwoordigd. Bewoners die een wijk verlaten zijn wat betreft inkomstenniveau en inkomstenontwikkeling een selectieve groep in vergelijking met degenen die in een wijk blijven wonen.

Selectieve migratie kan volgens Van Bergeijk et al (2008) verminderd worden door wijken middels nieuwbouw en renovatie weer aantrekkelijk te maken. Dit zal vervolgens bijdragen aan de stabiliteit en daarmee aan de sociale duurzaamheid van de wijk. De sociale cohesie en veiligheid in de wijk wordt hierdoor positie beïnvloedt. Leeftijdsopbouw (in een wijk met een lage verhuismobiliteit wonen veelal mensen van middelbare leeftijd) en de eigendomsverhouding in een wijk zijn ook van invloed: bewoners die eigenaar zijn van een woning zijn doorgaans meer tevreden met hun woning en blijven er ook langer wonen dan huurders (SCP, 2003, in Van Bergeijk et al, 2008).

Sociale verbondenheid en contacten

De sociale cohesie in een wijk wordt positief beïnvloed door de tevredenheid met de eigen woning. Bewoners die positief zijn over hun woning, zijn veelal ook positief over de sociale cohesie in de wijk. De sociale verbondenheid neemt tevens toe wanneer mensen langer in een wijk wonen. Ook de bewoners in de directe omgeving en de tevredenheid over de bevolkingssamenstelling (indien de bevolking in een wijk immers erg uiteenloopt, is het moeilijker gelijkgestemden te vinden met wie men zich kan identificeren) zijn van sterke invloed (Van Bergeijk et al, 2008)

Sociale contacten worden grotendeels beïnvloed door objectieve persoonskenmerken. Werklozen en huishoudens met kinderen zijn bijvoorbeeld voor hun sociale contacten meer op de wijk georiënteerd. De woonduur speelt ook een rol: het aantal sociale contacten neemt toe naarmate men langer in een wijk woont (Van Bergeijk et al, 2008).

Wat opvalt, is dat de aspecten die van invloed zijn op de sociale verbondenheid volgens Van Bergeijk et al (2008) niet van invloed zijn op de sociale contacten binnen de wijk. Dit betekent dat, wanneer middels beleid wordt getracht de sociale verbondenheid te verbeteren, dit deels andere maatregelen zal vragen dan het stimuleren van onderlinge sociale contacten.

2.4.3 Beleid

Op een hoger niveau hebben ook het Rijksbeleid en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals welvaartsgroei en vergrijzing invloed op de vraag naar woningen in een bepaalde wijk. Per wijk zal deze combinatie van processen verschillend van aard zijn waardoor geen twee wijken of buurten dezelfde transitie doormaken. Ook zaken als woningtoewijzing, huurbeleid, woontoeslagen, onderhoudsbeleid en nieuwbouw (bepaald door instituties) zijn van grote invloed (Leidelmeijer et al, 2011).

In het onderzoek *Hoger springen: Naar een beleid dat integrale uitvoering faciliteert* (Fortuin & Wentink, 1999) worden een aantal aanbevelingen voor beleid met betrekking tot de wijkdynamiek gedaan. Het is volgens hen van belang niet uit het oog te verliezen dat beleid geen sociale dynamiek ‘maakt’, maar dat een samenleving van zichzelf beweegt. De overheid heeft de maatschappelijke beweging niet volkomen in de hand. “Een goede regel voor sturing zou kunnen zijn: zoek dynamiek op, analyseer de omgeving, probeer de doorwerking in de tijd en naar de omgeving te versterken. Probeer niet dynamiek op gang te brengen, maar sluit aan bij bestaande dynamiek. Beleid moet voorwaardenscheppend werken en visie-ontwikkeling stimuleren”. Succesvolle activiteiten, hoe klein ook, verdienen aandacht. “Succesvolle activiteiten groeien vaak tegen de verdrukking in. Je hoeft daar als beleidsmaker niet bovenop te gaan zitten. Je kunt ze echter versterken door de doorwerking naar de rest van de wijk te verbeteren”.

2.4.4 Veiligheid

Het ervaren van overlast en (on)veiligheid zijn zonder twijfel van invloed op de tevredenheid van bewoners met hun wijk. VROM (2004, in Van Bergeijk et al, 2004) noemt verschillende vormen van overlast: fysieke verloederings, overlast die voortkomt uit de interactie tussen mensen en vormen van overlast die aan specifieke bronnen verbonden zijn, zoals het verkeer. De verschillende vormen van overlast heeft op hun beurt ook weer verschillende specifieke effecten. Verkeer kan bijvoorbeeld voor geluidsoverlast zorgen, maar ook voor stankoverlast. Dit heeft verschillende effecten op de waardering van de leefomgeving.

Een verloederde woonomgeving, overlast van jongeren en buurtbewoners dragen tevens bij aan het gevoel van onveiligheid. Ook individuele karakteristieken (bijvoorbeeld een oude, slecht geïsoleerde woning) en kenmerken van de wijk (zoals het percentage sociale huurwoningen, aandeel hoogbouw, verhuismobiliteit, bebouwingsdichtheid, aantal parken en concentratie van voorzieningen) zijn van invloed op onveiligheidsgevoelens (VROM, 2004, in Van Bergeijk et al, 2004).

2.5 Conclusie

Duidelijk is geworden dat gentrification verschillende definities kent. Door sommigen wordt gentrification vanuit de aanbodkant benaderd (bijv. Neil Smith), door anderen vanuit de vraagkant (bijv. Richard Florida). In ieder definitie komt echter, weliswaar op verschillende manier, de term 'klasse' terug.

Gentrification moet gezien worden als een proces dat leidt tot de opwaardering van een wijk door de komst en vestiging van hogere sociale klassen. Het proces wordt steeds belangrijker in de hedendaagse stedenbouw en wordt vaak gezien als een homogeen proces. Dit stuit op kritiek; elk proces in een stad of wijk heeft namelijk een eigen verloop en kenmerken.

In Berlijn zorgt gentrification voor de nodige discussies en een politiek dilemma. Waar het aan de ene kant onder andere verbetering en het tegengaan van stedelijk verval betekent, maakt het ook dat oorspronkelijke bewoners zich niet meer thuis voelen dan wel zich niet meer kunnen veroorloven ergens te blijven wonen.

Het beleid van de gemeente is hierin ook niet duidelijk. Overheidssubsidies namen bijvoorbeeld eind jaren '90 af en sinds 2000 werd gentrification gezien als een normale vorm van stedelijke ontwikkeling. De rol van de overheid zou daarmee uitgespeeld zijn, waardoor subsidies werden stopgezet. Nu de subsidies zijn afgeschaft hebben bedrijven en woningcorporaties, die veel gebouwen in eigendom hebben, de huurprijzen verhoogt.

Het is dus streven naar een beleid waarbij de negatieve effecten worden tegengegaan en de positieve elementen worden bevorderd. Moet het proces dus ondersteund en actief gestimuleerd worden, of juist gecontroleerd, beperkt of zelfs voorkomen worden.

In dit onderzoek wordt op wijkniveau gekeken. Een wijk heeft te maken met zowel een fysiek als relatief verouderingsproces. De dynamiek van een wijk wordt o.a. beïnvloed door de fysieke kwaliteit, sociale kenmerken, de aanwezigheid van voorzieningen en maatschappelijke ontwikkelingen. Het is een samenspel van allerlei activiteiten en de 'eigen beweging' die een wijksamenleving heeft dat wijkdynamiek op gang brengt.

Op basis van het theoretisch kader zijn een aantal onderwerpen voor de diepte-interviews naar voren gekomen. De respondenten zal gevraagd worden hoe zij Nord-Neukölln beoordelen, de verwachtingen met betrekking tot gentrification in Berlijn en specifiek Nord-Neukölln, de voordelen en nadelen van gentrification en of / hoe het beleid hier volgens hen op inspeelt, de invloed van gentrification op de wijkdynamiek van Nord-Neukölln, het huidige beleid in Berlijn en tot slot of dit beleid als voorbeeld kan dienen voor andere gemeenten.

3 Methode van onderzoek

Doel van het onderzoek is het analyseren van de dynamiek van de wijk en inventariseren welke invloed het politieke beleid van Berlijn met betrekking tot gentrification hierop heeft. Om deze probleemstelling op een juiste manier te kunnen beantwoorden, moet een passende onderzoeksmethode gekozen worden. De onderzoeksmethode moet ook passen bij de onderzoeker, die een voorkeur heeft voor kwalitatief onderzoek waarbij er persoonlijk contact is met respondenten. Het onderzoek is geen diepgaande survey. Het is eerder bedoeld om bestaande perspectieven en houdingen met betrekking tot gentrification en beleid te begrijpen, waarbij de focus op Nord-Neukölln ligt.

In dit hoofdstuk staan de onderzoeksprocedure, het onderzoeksinstrument en de respondenten centraal. Het beschrijft tevens de betrouwbaarheid en validiteit, evenals niet gekozen alternatieven.

3.1 Onderzoeksprocedure

Er is kwalitatief verklarend onderzoek gedaan. Het verzamelen van gegevens is bij kwalitatief onderzoek open en flexibel. De begrippen gentrification en dynamiek van de wijk kennen verschillende definities en zijn daardoor moeilijk meetbaar. Kwalitatief onderzoek is echter, in tegenstelling tot kwantitatief onderzoek niet gebonden aan het verzamelen van cijfermatige gegevens. Voor het literatuuronderzoek en inhoudsanalyse is informatie in de vorm van teksten verzameld. De betekenis van deze geschreven teksten is belangrijk. Daarnaast wordt waarde gehecht aan de betekenis die de respondenten aan zaken met betrekking tot het onderzoek geven, een belangrijk aspect van kwalitatief onderzoek. De beleving staat centraal en is daarmee interpretatief van aard (Verhoeven, N., 2007, p. 25, 118).

Het kwalitatief inhoudsproces is niet echt vast omljnd. Het onderzoeksproces verloopt wel in fasen, maar dataverzameling heeft niet op één moment plaatsgevonden. Eventueel onvoldoende gegevens kunnen in een latere fase alsnog aangevuld worden. Het heeft als voordeel dat het “de betrouwbaarheid van de resultaten verhoogd, omdat door middel van ‘nieuwe’ data gecontroleerd kan worden of datgene wat tijdens eerdere analyses is gevonden, klopt.” (Verhoeven, 2007, pp. 252)

3.2 Kwalitatieve inhoudsanalyse

Zowel gentrification als de dynamiek van de wijk zijn actuele thema's, waarover al de nodige onderzoeken zijn uitgevoerd. Een analyse van bestaand materiaal dient dan ook als basis voor het onderzoek. Doordat het zo actueel is, wordt vanuit verschillende standpunten over de thema's geschreven. De gegevens zijn online, in boeken en magazines geraadpleegd. Middels kwalitatief bureauonderzoek zijn gegevens verzameld en vervolgens bestudeert. De gegevens zijn gegroepeerd en er zijn verbanden gezocht. Alleen relevante informatie is geselecteerd.

De probleemstelling en onderliggende deelvragen waren de basis tijdens het verzamelen van gegevens. Door deze basis werd voorkomen dat teveel van het onderwerp werd afgeweken en mede daardoor het de inhoudsanalyse als basis kunnen dienen van dit onderzoek. (Een deel van) de informatie is teruggekomen als gespreksonderwerp bij de diepte-interviews.

3.3 Case study

Om de probleemstelling van dit onderzoek te beantwoorden wordt gebruik gemaakt van een case study. De wijk Nord-Neukölln staat centraal in de case study. Zoals de figuur van Holm (zie p. 23) ook aangeeft, speelt gentrification in verschillende wijken in Berlijn. Hier is en wordt veel onderzoek naar gedaan en zoals gezegd worden er de nodige discussies over gevoerd.

Prenzlauer Berg wordt bijvoorbeeld zelfs al op *Wikipedia* (z.d.) genoemd en in Friedrichshain en Kreuzberg worden dagelijks 'alternative tours' gegeven waar onder andere bij gentrification en de gevolgen ervan wordt stilgestaan. Relatief nieuw in het gentrification proces is echter de wijk Nord-Neukölln. In de probleemwijk met de vele migranten en arme bevolkingsgroepen "kwamen eerst de kunstenaars, toen de studenten, de journalisten, en als laatste de makelaars" (Schoonenboom, 2011). Het onderzoek zal zich dan ook op deze wijk toespitsen, aangezien in en naar deze wijk veel minder onderzoek is gedaan.

Een voordeel van een case study is dat een specifiek onderwerp, in dit geval de wijk Nord-Neukölln, onderzocht kan worden. De onderzoeksmethode zorgt voor veel diepgang, waardoor veel informatie gevonden wordt. Het is wel van belang gedegen vooronderzoek te doen, aangezien op één gebied wordt ingezoomd. Een beperking van een case study is de externe validiteit, resultaten zijn immers moeilijk te generaliseren. Er wordt maar één case onderzocht, waardoor geen directe conclusies getrokken kunnen worden. Veel meer wordt gekeken naar achterliggende verklaringen (Bryman, 2008).

Gedurende het verzamelen van de data en ook tijdens de diepte-interviews zijn in Nord-Neukölln verschillende observatiemomenten geweest. "Observation is a research method that enables researchers to systematically observe and record people's behavior, actions and interactions", aldus Dr. Ajay Baily (2011). De observaties werden gedaan door middel van "non-participant observation", wat betekent dat de onderzoeker geen onderdeel is van de situatie die wordt geobserveerd. De wijk is fietsend, met het openbaar vervoer en meerdere malen (vijf keer) lopend geobserveerd. Gedurende deze momenten zijn tevens foto's gemaakt.

3.4 Diepte-interviews

Op basis van de kwalitatieve inhoudsanalyse hebben negen diepte-interviews plaatsgevonden. Deze manier van interviewen houdt in dat met één hoofdvraag en verschillende topics gewerkt wordt. De vragen en onderwerpen van de topiclijst (zie bijlage 1) komen niet exact in deze volgorde aan de orde. Er moet ruimte zijn voor de inbreng van de respondent, waardoor het kan zijn dat de volgorde van vragen bijvoorbeeld verandert. De topiclijst wordt vooral gebruikt om tijdens het gesprek na te gaan of alles wat relevant is, is besproken. (Flowerdew & Martin, 2005)

De manier van interviewen biedt ruimte tot doorvragen aangezien vragen en volgorde niet vastliggen. "Ieder interview verloopt anders, afhankelijk van de respondent. De rode draad blijft echter hetzelfde." (Verhoeven, N., 2007, p. 126) Er is voor een kwalitatieve manier van interviewen gekozen zodat beter op de respondent ingespeeld kan worden, maar vooral omdat de beleving van de respondent het belangrijkste uitgangspunt is. Het is van belang te realiseren dat iedere respondent anders is en daarmee ook ieder interview anders verloopt. Een ander voordeel is dat het interview overal kan plaatsvinden. Hierdoor kan eenvoudig voor een locatie gekozen worden waar de respondent zich op zijn gemak voelt.

Het is een intensieve manier van onderzoeken, maar gezien de doelstelling van dit onderzoek de meest geschikte methode.

Voor dit onderzoek hebben negen diepte-interviews plaatsgevonden in de periode augustus en september 2012 (zie tabel 3). De respondenten lopen erg uiteen. Hier is bewust voor gekozen. De respondenten weten het nodige of gentrification, beleid, Berlijn, Nord-Neukölln dan wel de wijkdynamiek. Er ontstaat een breed, divers maar vooral volledig beeld door zoveel mogelijk meningen en visies te verzamelen. De kleine groep respondenten is een logische keuze aangezien statistische generalisatie bij kwalitatief onderzoek minder belangrijk is en het een intensieve bezigheid (afnemen en verwerken kost immers veel tijd) is (de Bruin, 2010).

Het diepte-interview geeft de respondenten de mogelijkheid hun persoonlijke opvattingen en ervaringen, ideeën, gevoelens en emoties met betrekking tot gentrification uit te drukken. In bijvoorbeeld een enquête is hier vaan geen of beperkte ruimte voor. Persoonlijke ervaringen maken het onderwerp tevens tastbaarder.

Tabel 3. Respondenten, functie en te behandelen onderzoeksvragen

<i>Respondent</i>	<i>Functie</i>	<i>Onderzoeksvragen</i>
Jaco Boer	Stadsgeograaf	No. 1, 2, 3 en 5
Sebastian Heinrich	GPlant, architecten + Ingenieure GmbH	No. 1, 2, 3, 4 en 5
Djony Jaegers	Inwoner Nord-Neukölln	No. 1, 2, 4 en 5
Vincent Kompier	Planoloog, demograaf	No. 1, 2, 3, 4 en 5
Jannek Korsky	Hipster Antifa Neukölln: Organisatie m.b.t. gentrification in Neukölln	No. 1, 4 en 5
Bastian Lange	Multiplicities-Berlin	No. 1, 2, 3, 4 en 5
Lokale politici Neukölln	Discussie 'Wohnen, leben und arbeiten in Neukölln': Christian Kölling, Michael Morsbach, Christina Schwarzer, Gabriele Vonnekold, Steffen Burger, Thomas Licher	No. 1, 3, 4 en 5
Margit Mayer	Politikwissenschaft FU Berlin	No. 3, 4 en 5
Sebastian Schwarz	Tourguide Alternative Berlin tours	No. 1, 4 en 5

1. *Wat is gentrification en wat zijn de gevolgen van gentrification?*
2. *Waarom en onder invloed waarvan veranderen woonwijken?*
3. *Hoe kun je hier (verandering woonwijken) als overheid invloed op hebben?*
4. *Wat is het gemeentelijk beleid in Berlijn met betrekking tot gentrification?*
5. *In hoeverre kan gentrification in Berlijn als voorbeeld dienen?*

De respondenten zijn persoonlijk dan wel per e-mail benaderd. Het doel van het onderzoek is tijdens de uitnodiging tot het diepte-interview, toegelicht. Daarnaast is een vooruitblik op het interview gegeven, inclusief gespreksonderwerpen, gespreksduur en verwachtingen.

In sommige gevallen bleek het echter lastig de respondent te bereiken en / of binnen aanzienlijke tijd een afspraak te maken voor het diepte-interview. Een oorzaak hiervoor is wellicht dat het onderzoek tijdens de zomer(vakantie) plaatsvond. De respondenten reageerden positief en veelal enthousiast op de uitnodiging.

Zes van de negen interviews hebben face-to-face plaatsgevonden. In twee gevallen bleek dit echter, gezien de drukke agenda's van respondenten, niet haalbaar. In deze gevallen zijn de interviewvragen in overleg per e-mail naar de respondenten toegestuurd en hebben zij deze schriftelijk beantwoord. Bij onduidelijkheden is per e-mail over en weer nog een en ander toegelicht. Het is, na vele pogingen, niet gelukt om een gemeenteraadslid van Nord-Neukölln te spreken. Ze waren op vakantie of te druk. Desalniettemin werd een uitnodiging ontvangen voor deelname aan een discussie over de oorzaken van gentrification in Neukölln en of er daadwerkelijk gentrification gaande is of niet.

De zes face-to-face interviews duurden gemiddelde een uur. Het langste interview duurde 1 uur en 40 minuten, het kortste interview 35 minuten. In vijf van de zes gevallen heeft het interview plaatsgevonden op een door de respondent aangewezen plek. Eén respondent gaf alleen aan welke wijk in Berlijn zijn voorkeur had. De onderzoeker heeft vervolgens zelf een locatie in de desbetreffende wijk voorgesteld. Door de respondenten zelf de keuze te geven wat betreft de locatie, werd gehoopt dat de respondenten zoveel mogelijk op hun gemak zouden zijn. Aan het begin van deze interviews is aan de respondenten gevraagd of zij het goed vonden indien het interview opgenomen zou worden. Dit was voor geen enkele respondent een probleem. Het voordeel was dat de onderzoeker de opnamen naderhand in alle rust heeft kunnen terug luisteren en uitspraken letterlijk kon overnemen en verwerken in het onderzoek. De volledige uitwerking van de interviews is te vinden in bijlage 2. Naast de opnamen zijn aantekeningen gemaakt.

In het geval van de discussie met lokale politici Neukölln moesten aantekeningen volstaan. Er was namelijk geen gelegenheid om goedkeuring voor een eventuele opname te vragen. Zoals gezegd is in het geval van de schriftelijke interviews per e-mail gecorrespondeerd over onduidelijkheden. Om te voorkomen dat informatie juist is onthouden / geïnterpreteerd hebben alle respondenten de tekst waar zij een bijdrage aan hebben geleverd, ontvangen (per e-mail). Dit geeft de respondenten de mogelijkheid om de verslaglegging door te lezen en indien nodig te wijzigen en / of aan te vullen.

In het onderzoek is tevens gebruik gemaakt van corroboratie, wat betekent dat bij controle een voorspelling van een hypothese of theorie juist is gebleken. Het is “een maat van weerstand die een hypothese of theorie heeft geboden aan weerleggingspogingen. (...) Graag van corroboratie zegt dus enkel iets over het verleden en niets over de toekomst van een theorie” (Horsten, e.a., 2007)

Het toepassen van corroboratie maakt het onderzoek beter gefundeerd. Het maakt een koppeling tussen de kwalitatieve inhoudsanalyse en de diepte-interviews; meningen en uitspraken van de respondenten kunnen getoetst en al dan niet bevestigd worden door middel van de feitelijke informatie uit de inhoudsanalyse.

3.5 Betrouwbaarheid en validiteit

De respondenten zijn zorgvuldig en bewust gekozen, zoals onder *Diepte-interviews* valt te lezen. Om een zo breed, divers en volledig mogelijk beeld te kunnen geven, is gekozen voor respondenten van verschillende organisaties, functies en daarmee visies. De onderwerpen die gedurende de interviews aan bod zijn gekomen, zijn gebaseerd op een zorgvuldig uitgevoerde inhoudsanalyse en observaties. Op deze manier wordt tevens de validiteit gewaarborgd; de begrippen die voor en in het onderzoek gebruikt zijn, komen namelijk voort uit deze analyse. Bij alle interviews vormt de topiclijst de basis en is de lijst gebruikt om tijdens het gesprek na te gaan of alles wat relevant is, ook daadwerkelijk is besproken.

De interviews die face-to-face plaatsvonden, hebben op een locatie plaatsgevonden die voor de respondenten vertrouwd is. Op deze manier voelt de respondent zich het meest op zijn gemak. Bij de schriftelijke interviews is in geval van onduidelijkheden nogmaals navraag gedaan bij de respondent, om te voorkomen dat antwoorden verkeerd geïnterpreteerd worden.

3.6 Niet gekozen alternatieven

Het is geen optie geweest onder de gehele bevolking van Nord-Neukölln een enquête af te nemen. Voor een representatieve steekproef zouden immers ontzettend veel enquêtes afgenomen (en verwerkt) moeten worden. Gezien de duur van dit onderzoek en het tijdelijke verblijf in Berlijn van de onderzoeker was dit niet haalbaar.

Bij het opstellen van een enquête moet met veel dingen rekening gehouden worden; zoals met de hierboven genoemde populatie en de steekproef. Het aantal respondenten moet immers een betrouwbaar en representatief beeld opleveren. Een enquête moet daarnaast niet te lang zijn en overbodige vragen moeten vermeden worden. Het moet voor iedereen duidelijk en begrijpelijk zijn, dus eenvoudig en duidelijk taalgebruik (Flowerdew & Martin, 2005). Probleem zou in dit onderzoek onder andere de taal zijn: de onderzoeker beheerst de basis van de Duitse taal, maar een goede enquête opstellen zou de nodige tijd en moeite kosten. Daarnaast heeft Nord-Neukölln een grote immigrantenpopulatie, die de Duitse taal niet of nauwelijks beheerst. De kans bestaat dat de respondenten vragen niet begrijpen of anders interpreteren en dat als gevolg hiervan de respons aanzienlijk verkleind. Een enquête laat ook geen ruimte voor 'het eigen verhaal' van de respondent; zij zijn gebonden aan de antwoordmogelijkheden uit de vragenlijst en er zijn weinig mogelijkheden om door te vragen.

Een focusgroepdiscussie geeft inzicht in de gevoelens en meningen van deelnemers en hoe deze in verband staan met elkaar. Een focusgroepdiscussie is gezien de taal ook lastig. De respondenten bij wie de diepte-interviews zijn afgenomen, spreken Duits, Nederlands en / of Engels. Indien gekozen zou worden om bijvoorbeeld in het Duits de discussie te voeren, zal een aantal van de respondenten wellicht minder spreken omdat ze zich minder op hun gemak voelen aangezien het niet hun moedertaal is. Sommige meningen zullen daardoor niet of minder uitvoerig ter sprake komen. De onderzoeker zou de discussie moeten leiden, maar heeft hier nog geen ervaring mee. Dit in combinatie met de basisbeheersing van het Duits maakt dat een focusgroepdiscussie niet de voorkeur had. Daarnaast is de beoogde populatie erg groot, waardoor een focusgroep geen goede afspiegeling geeft.

Wellicht is een focusgroep wel waardevol om gaandeweg naar oplossingen te zoeken. Het zou voor de gemeente als hulpmiddel kunnen dienen om beleid te maken. Echter, dan is voldoende respons wel van belang (Flowerdew & Martin, 2005). Iets wat bijvoorbeeld tijdens de discussie met lokale politici ontbrak; de voorzitter Christian Kölling gaf aan dat hij veel meer mensen had verwacht dan de zes mensen die nu aanwezig waren.

4 Case: Nord-Neukölln

In hoofdstuk 2 Theoretisch kader is de basis van het onderzoek weergegeven, te weten informatie die is vergaard door analyse van bestaand materiaal en literatuuronderzoek. Uit deze analyse kwam een aantal onderwerpen naar voren die vervolgens centraal stonden in de diepte-interviews. Deze onderwerpen zijn Nord-Neukölln, verwachtingen met betrekking tot gentrification, de voor- en nadelen van gentrification, de reactie van gemeentelijk beleid hierop, de invloed op de wijkdynamiek, beleid en een eventuele voorbeeldfunctie van Berlijn.

Doel van de diepte-interviews is een beeld krijgen van de visies van verschillende respondenten met betrekking tot het beleid dat de gemeente in Berlijn voert in reactie op gentrification en specifiek in Nord-Neukölln. Negen diepte-interviews zijn afgenomen en ieder interview is anders verlopen. De opzet van de interviews was iedere keer hetzelfde waarbij telkens werd geanticipeerd op de reacties van de respondent. Specifieke aspecten en informatie werden tijdens de interviews diepgaander besproken. Zodoende heeft ieder interview zijn eigen inhoud en waarde gekregen.

Dit hoofdstuk linkt de ontwikkeling van Berlijn, de woningmarkt en vervolgens Nord-Neukölln aan de belangrijkste uitkomsten van de diepte-interviews. De uitkomsten worden toegelicht, evenals overeenkomsten en tegenstellingen tussen de verschillende respondenten.

De interviewvragen en omschrijving van de respondenten zijn opgenomen onder de eerste en tweede bijlage; Diepte-interviews en Respondenten.

4.1 Ontwikkeling Berlijn

Berlijn is de hoofdstad van Duitsland. In december 2012 telde Berlijn 3.513.026 inwoners (Berlin.de, z.d.). 86,3 Procent is Duits, 13,7 procent is buitenlands (Statistik Berlin Brandenburg, 2010). De stad noemt zichzelf ook wel “a metropolis of diversity and contrasts – a city of opportunities – is emerging here, where different political, cultural, and historical experiences of what was once a divided continent come together” (Berlin.de, z.d.). Opvallend is echter dat de ziel van de Berlijner volgens Antoine Verbij (2012, in *Berlijn voor Gevorderden*) in de eerste plaats verbonden is met de *Kiez*¹ en niet met de metropool Berlijn. Mede door de Muur heeft elke buurt immers zijn eigen cafés, winkels en theaters. Berlijners zouden dan ook hun eigen wijk amper uitkomen. De meest uiteenlopende mensen (hipsters, homo’s, Turken, gezinnen, etc.) “hebben op de meeste uiteenlopende manieren en op de meest uiteenlopende plekken bezit genomen van de stad”.

Jaco Boer (stadsgeograaf), één van de respondenten, linkt de ontwikkeling van Berlijn met gentrification en beleid. De ontwikkeling van de stad is van belang aangezien dat wat nu gebeurt niet los gezien kan worden van wat de afgelopen twintig, misschien wel dertig jaar in Berlijn is gebeurd.

De *Wende*, de val van de Muur heeft volgens Boer voor een enorme omslag gezorgd. In korte tijd is bijvoorbeeld het grootste deel van de subsidies afgeschaft, want ‘West-Berlijn had geen *Sonderstatus*² meer en moest nu op eigen benen gaan staan. Maar dat lukte dus niet, de stad raakte enorm in de schulden’. De huurbescherming in West-Berlijn hield in dat particulieren subsidies kregen om geen maximale huur te vragen, zodat ook een aantal woningen sociaal verhuurd kon worden. Na de *Wende* gold dit ook voor Oost-Berlijn, maar na

¹ Kiez: de eigen buurt / omgeving

² Sonderstatus: speciale, bijzondere status

een aantal jaar werd deze huurbescherming stopgezet omdat de stad er geen geld meer voor had.

Berlijners gingen na de Wende tevens suburbaniseren; “Dat hadden ze namelijk nooit gekund en dat is dus een soort uitgestelde ontwikkeling geweest. Dat schetst dus ook heel erg de andere manier van denken die hier dus decennia heeft geheerst als het gaat om woningbouw en stadsontwikkeling. Plotseling voelt men zich nu overgeleverd aan de markt en zijn er allerlei markt-tendensen die in andere steden al lang aan de gang zijn, en die beginnen nu ook in Berlijn hun werk te doen. In positieve en in negatieve zin”, aldus Boer. Voor de Wende was er dus subsidie en geen suburbanisatie. Na de Wende veranderde dit dramatisch.

De stad had na de eenwording tevens veel voorzieningen dubbel: zowel Oost als West hadden tijdens de Muur bijvoorbeeld een dierentuin en universiteiten. De federale regering weigerde hiervoor te blijven betalen; het stadsbestuur weigerde de voorzieningen te sluiten. Hierdoor, en “door een schandaal waarbij de gemeente op grote schaal speculeerde met het gemeentelijk woningbezit”, aldus Wouter Meijer (2012, in *Berlijn voor Gevorderden*) heeft Berlijn in 2011 een schuld van 63 miljard euro. Berlijn leeft momenteel op krediet en redt het dankzij steun uit de rest van Duitsland. De stad heeft de hoogste werkloosheid van alle deelstaten en veel inwoners leven van de bijstand, zoals ook te zien is in tabel 4.

Tabel 4. Berlijn per 2010

<i>Ongecorrigeerde bruto toegevoegde waarde</i>	€ 80.530 mln.	<i>Voornaamste inkomstenbron</i>	
Landbouw en bosbouw	0,1 %	Werkgelegenheid	42 %
Industrie, incl. energie	13,9 %	Bijstand – ALG I	1,1 %
Bouw	3,8 %	Bijstand – Hartz IV	10,6 %
Handel, horeca, transport	14,8 %	Pensioen	23,4 %
Financieel, verhuur en bedrijfsactiviteiten	35,1 %	Eigen vermogen	0,7 %
Overige diensten	32,3 %	Familieleden	19,6 %
		Ouderbijdrage (Elterngeld)	0,4 %
<i>Arbeitsplaatsen (1.000)</i>	1.665,6	Andere steun	2,2 %
<i>% Werkloosheid</i>	14,1 %		

Bron: Statistik Berlin Brandenburg, 2010

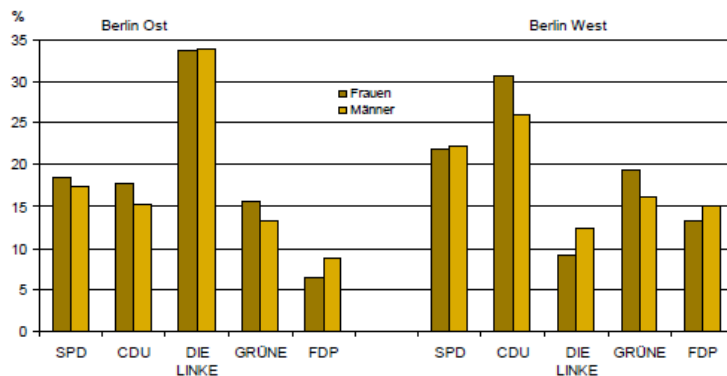
Berlijn is dus veranderd en is nog steeds aan het veranderen en volgens Boer willen Berlijners dat niet, ze willen niet veranderen. “Het veranderen, of eigenlijk het niet willen veranderen, leeft hier zo sterk. Terwijl het heel dubbel is. Het grappige vind ik ook wel dat een aantal mensen en ook wel een aantal media in Berlijn, beginnen door te krijgen dat het misschien ook wel een beetje hypocriet is om te zeggen van ‘ik wil niet dat de boel verandert’. Want het zijn vaak de mensen die hier heen zijn getrokken en die dus onderdeel zijn van die verandering, die dus dat soort dingen roepen”.

Uit onderzoek van Margit Mayer (2006) komt het (niet) veranderen ook naar voren. In de hoofden van mensen, in hun dagelijkse gedrag, in de manier waarop ze gebruik maken van de media, in hun consumptiepatronen en vooral politiek, wordt de stad volgens Mayer (2006) nog steeds verdeeld tussen Oost en West. 23 Jaar na de val van de Muur lopen er nog steeds zichtbare en minder zichtbare grenzen door Berlijn. Sinds de eenwording is de stad namelijk van een relatief compacte en sociaal geïntegreerde stad veranderd in een versnipperde, uitgestrekte stad met meer zichtbare ruimtelijke ongelijkheid.

Daarnaast ontstaan er “islands of wealth and upgraded spaces”, die zich afscheiden van hun slechtere omgeving.

Deze patronen van ruimtelijke ongelijkheid overlappend en versterkend, zijn de sociale en culturele grenzen die de immigranten van de Duitsers scheiden. Ook gentrification processen versterken de ‘eilandvorming’. De mensen die bijvoorbeeld in de jaren negentig naar Prenzlauer Berg zijn verhuisd hebben een hoger inkomen, zijn jonger, beter opgeleid en vormen meer eenpersoonshuishoudens dan de mensen die weg zijn gegaan. De lokale infrastructuur is daarnaast drastisch veranderd door hun koopkracht en verschil in consumptiegedrag: dure boetieks en chique restaurants hebben de oude huurders, de kleine winkels en alternatieve projecten verdrongen omdat deze de huurprijzen niet konden bijhouden (Gude e.a., 1999, in Mayer, 2006).

Met uitzondering van Mitte en Prenzlauer Berg, waar meer dan de helft van de bevolking ‘uitwisselde’, zijn de meeste West-Berlijners in West-Berlijn gebleven en de meeste Oost-Berlijners in Oost. Het is niet alleen een culturele kloof (voor veel West-Berlijners bestaat de grens tussen “civilized West” en “foreign” of “wild East” bijvoorbeeld nog steeds), maar het vindt ook politieke uiting, zoals ook zichtbaar is in onderstaande figuur 5: Zo stemt in 1999 en 2009 het merendeel van West op de Christlich Demokratische Union Deutschlands (CDU), terwijl het merendeel van Oost in 1999 op de Partei des Demokratischen Sozialismus (PDS) stemt. De PDS gaat in 2007 met de WASG verder als Die Linke en die partij krijgt in 2009 het merendeel van de stemmen in Oost (Gender Datenreport, 2011; Mayer, 2006).



Figuur 5. Algemene verkiezingen Berlijn 27-09-2009, verdeling naar partijen Oost en West-Berlijn (Gender Datenreport, Berlin 2011)

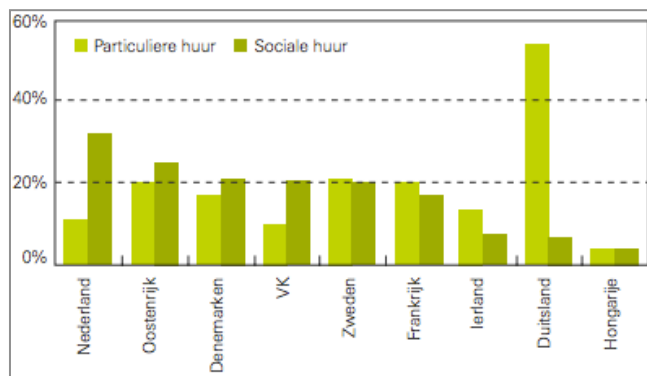
Duidelijker dan verschillen door inkomen, opleidingsniveau en werkgelegenheid zijn in Berlijn verschillen door nationaliteit, voornamelijk in West-Berlijn (Kreuzberg, Nord-Neukölln en Wedding). Grote delen van Oost-Berlijn blijven namelijk “free of foreigners”. Een hoog percentage buitenlanders betekent niet automatisch een slecht buurt. Een groot aandeel buitenlanders in combinatie met factoren met sociaal economische druk kan echter wel voor sociale problemen zorgen.

Wijken in Berlijn met veel sociale achterstand worden sinds de midden jaren negentig steeds meer geassocieerd met verval, geweld, armoede, drug, criminaliteit en veel immigratie. Zo plaatste *der Spiegel* (1997, in Mayer, 2006) bijvoorbeeld een artikel waarin Neukölln werd afgeschilderd als een “outcast ghetto”, waar sociale huisvesting in krotten veranderden. Door deze en andere negatieve berichtgeving werd armoede steeds meer als gevaar en bedreiging voor de openbare orde gezien in plaats van een sociaal probleem. Deze negativiteit werkt echter averechts; het draagt vooral bij aan verdere stigmatisering van de bewoners van deze wijken.

4.2 Woningmarkt in Berlijn

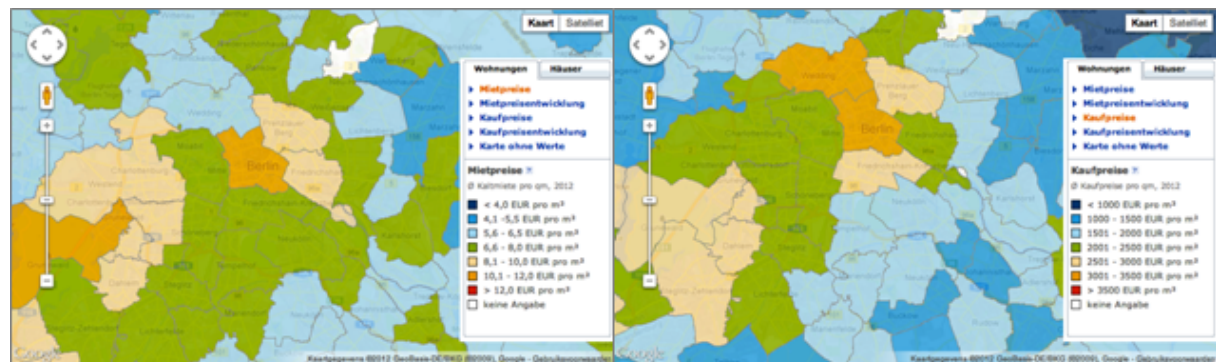
Door Bouwfonds Real Estate Investment Management (2009) zijn Europese woningmarkten met elkaar vergeleken. In Duitsland is, door de afwezigheid van de hypotheekrenteaftrek, de betaalbaarheid van huurwoningen beter dan koopwoningen. Daarnaast heeft Duitsland een grote kwalitatieve huurvoorraad. Dit maakt dat het eigenwoningbezit in Duitsland relatief laag is in vergelijking met de rest van Europa. Wat tevens opvallend is voor Duitsland en daarmee ook Berlijn, is dat eigendom heel sterk verdeeld is naar sociale klasse.

Zoals onderstaand figuur laat zien, is de huurwoningmarkt grotendeels in handen van particulieren. De bouw van sociale huurwoningen is namelijk achtergebleven bij de totale woningbouw en de laatste tijd zijn veel sociale huurwoningen geprivatiseerd dan wel gesloopt (Bouwfonds Reim, 2009). Een van de redenen hiervoor is het volledig afschaffen van de bouw en subsidies voor sociale woningen. Na de val van de Muur blijken groeiprognoses immers niet uit te komen: het is zelfs zo dat meer dan 100.000 mensen Berlijn hebben verlaten, op zoek naar werk, een vrijstaande woning, of allebei. Het stadsbestuur ziet zich daarom genoodzaakt radicale besluiten te nemen om de olopende schuldenlast te dempen (Kompier, 2012 in *Berlijn voor gevorderden*).



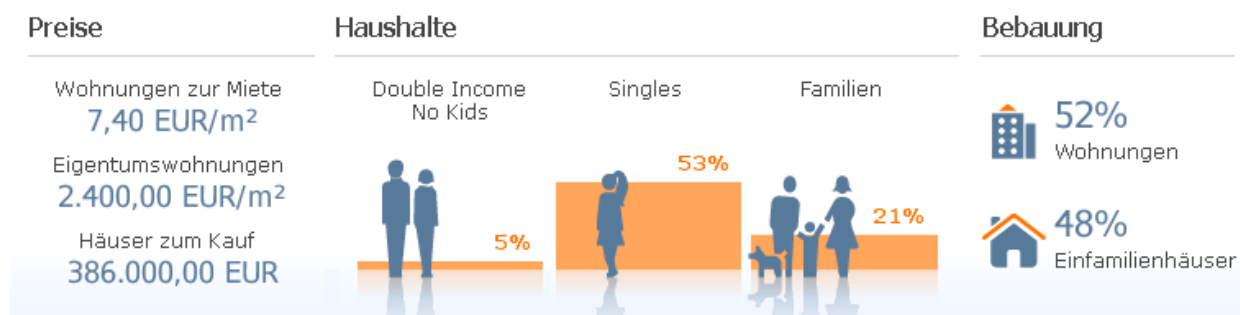
Figuur 6. Particuliere en sociale verhuur (als % van de totale woningvoorraad) (Bouwfonds Reim, 2009)

De aanvangshuur is in Duitsland onderhandelbaar. “De huurprijstijging is gekoppeld aan de inflatie of aan huurniveaus van soortgelijke woningen in de omgeving. Hiervoor wordt in de meeste steden gebruikt gemaakt van de *Mietspiegel*. De Mietspiegel is gebaseerd op een databestand met huurcontracten van woningen met een vergelijkbare woonkwaliteit in een bepaald gebied. De huurcontracten zijn de laatste vier jaar afgesloten. Hierdoor ontstaan bandbreedtes voor huurprijzen. Daarnaast geldt de regel dat de huurprijs met niet meer dan twintig procent in drie jaar verhoogd mag worden met uitzondering van huurverhoging als gevolg van modernisering” (Bouwfonds Reim, 2009).



Figuur 7. Huurprijzen Berlijn (Immobilienscout24, 2012)

Bovenstaande figuur 7 geeft de huurprijzen en koopprijzen van (een groot deel van) Berlijn weer. De getoonde waarden zijn gemiddelden op basis van woonoppervlakte per m² en de *Kaltmiete*³ per m². Uit figuur 8 blijkt dat de gemiddelde huurprijs €7,40 per m² is en die van koop €2.400 per m². Daarnaast heeft Berlijn veel eenpersoonshuishoudens en is de verdeling appartementen / eengezinswoningen ongeveer gelijk.



Figuur 8. Woningprijzen, huishoudens en verdeling appartementen/eengezinswoningen Berlijn
(Immobilienscout24, 2012)

4.2.1 Kreuzberg

Hoewel in het oosten van Berlijn gelegen, hoorde Kreuzberg bij West-Berlijn. De stad werd geconfronteerd met ernstige tekorten op de arbeidsmarkt. De Duitse overheid haalde daarom gastarbeiders uit Zuid-Europa en Turkije naar West-Berlijn. Aangezien Kreuzberg aan drie kanten omsloten was door de Muur, een groot deel van de woningen slecht onderhouden waren en moderne voorzieningen ontbraken, was de huur laag.

Stedelijke vernieuwing en woningsanering zorgden er in het midden van de jaren zeventig voor dat de huur steeg. Als gevolg hiervan werden een aantal Turkse huurders verdrongen naar andere wijken. Dit terwijl 'alternatieve' Duitsers juist aangetrokken werden tot de wijk. Verschillende oude woningen werden ontruimd om plaats maken voor nieuwe woonprojecten. De mensen die zich in de wijk vestigden, hebben geholpen delen van Kreuzberg te gentrificeren, waardoor het nu onder andere een hot spot van subculturele innovatie en multicultureel succes is (Kil en Silver, 2006). Ook na de val van de Muur is Kreuzberg een mengeling gebleven van een alternatieve en migranten cultuur. Oudbouw en stadsvernieuwing wisselen elkaar af. Door de stijgende woningprijzen zijn veel studenten en kunstenaars in de afgelopen jaren echter naar Neukölln getrokken. (Meijer, 2012 in *Berlijn voor Gevorderden*).

Andrej Holm (2011) geeft aan dat ook in Kreuzberg, wat de basis was van de herontwikkeling in Berlijn, twintig jaar na de *Behutsamen Stadterneuerung* nieuwe interesses met betrekking tot herontwikkeling ontstaan. In de afgelopen vijf jaar was een verandering van eigenaren zichtbaar in de voormalige herontwikkelingsgebieden Chamissoplatz, Luisenstadt en Wrangelkiez. Met name internationale investeerders hebben land gekocht in de oudere delen van Kreuzberg, waardoor nieuwe huren sterk stegen.

Uit een marktanalyse met betrekking tot nieuwe huurprijzen blijkt dat in Friedrichshain-Kreuzberg en Charlottenburg-Wilmersdorf het kleinste aandeel betaalbare woningen heeft (IVD, 2010, in Holm, 2011). Sociale studies in verschillende gebieden en onderstaande figuur 9 laten zien dat de bestaande huurprijzen zijn gestegen, evenals de gemiddelde huurprijzen (Topos, 2008, in Holm, 2011). Dit leidt desalniettemin niet tot een lagere waardering van Kreuzberg of grote verdringing van armere bevolkingsgroepen. Tegelijkertijd is het aantal hogere inkomens duidelijk toegenomen.

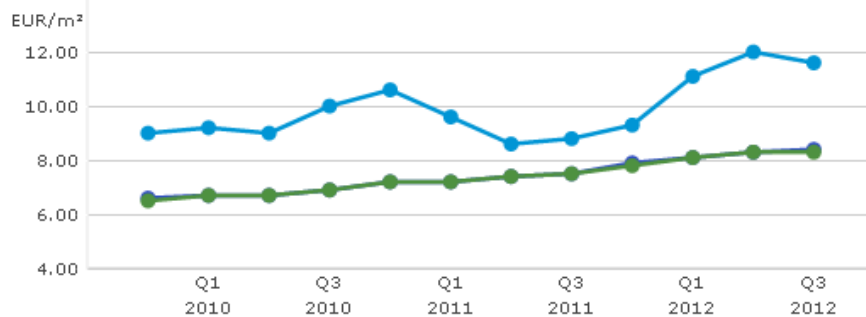
³ Kaltmiete: kale huur

Durchschnittliche Nettokaltmiete: **8,20 EUR/m²**

Entwicklung über 12 Monate: **+6,3%**

**Berlin Kreuzberg
(Kreuzberg):**

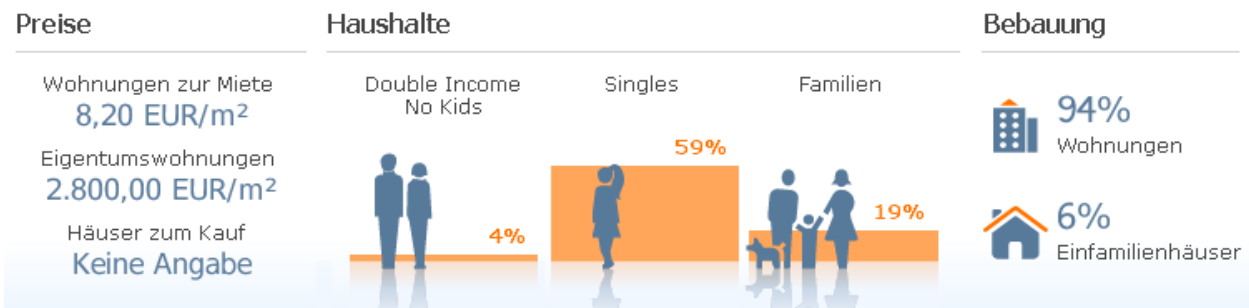
- Alle Immobilien
- Neubauimmobilien
- Bestandsimmobilien



Figuur 9. Huurprijsontwikkeling Kreuzberg periode 2010 - 2012 (Immobilienscout24, 2012)

De huurstijging in het geval van nieuwe verhuur speelt ook een grote rol. Van Criekingen (2010, in Holm, 2011) noemt dit “rental-gentrification”. Deze stijgingen worden veroorzaakt door vrijwel alle eigenaren. Een verandering van eigenaar legt nog meer druk op het herstel van de prijzen, aangezien een nieuwe eigenaar een woning over het algemeen als een investering ziet. Modernisering en transformatie zijn onderdeel van deze investering.

In vergelijking met Berlijn in het algemeen, ligt de prijs per m² van zowel huur- als koopwoningen in Kreuzberg hoger, zoals uit figuur 10 valt af te lezen. Daarnaast valt het op dat in de wijk voornamelijk appartementen staan (94 procent, tegenover 6 procent eengezinswoningen). Het grootste deel van de bewoners zijn eenpersoonshuishoudens, net als in de rest van Berlijn het geval is.



Figuur 10. Woningprijzen, huishoudens en verdeling appartementen/eengezinswoningen Kreuzberg (Immobilienscout24, 2012)

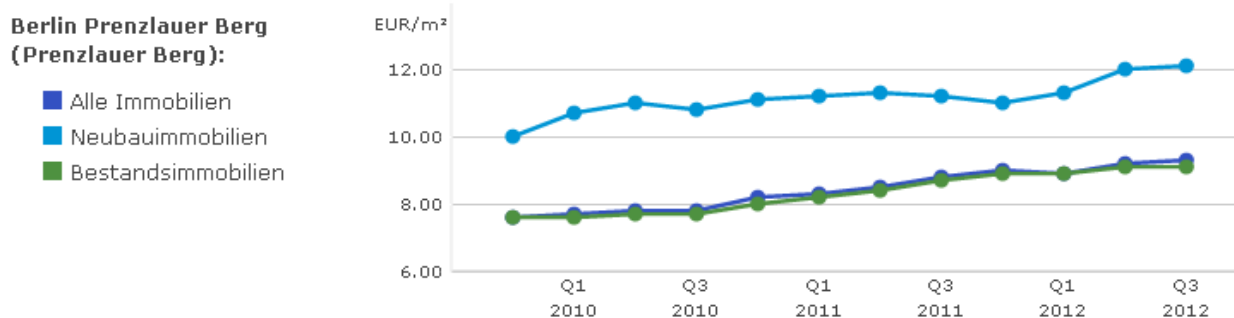
4.2.2 Prenzlauer Berg

Tijdens het communisme werd Prenzlauer Berg verwaarloosd. Het beleid van de DDR gaf immers voorkeur aan geprefabriceerde hoogbouw (*Plattenbau*). De woonomstandigheden verslechterden en veel mensen verlieten het gebied. In de loop der jaren werd het een verzamelpaats voor studenten, krakers, artiesten, intellectuelen en andere buitenstaanders. Gedurende de laatste jaren onder de DDR werd Prenzlauer Berg een belangrijke plek voor de ontwikkeling van de oppositiebeweging.

Na de val van de Muur veranderde de wijk snel. Winkels werden bijvoorbeeld meer ‘Westers’ en maakten gebruik van kleurrijke reclameborden en billboards. Prenzlauer Berg “has been a battleground of gentrification and displacement for the last 15 – 18 years” (Bernt and Holm, 2009: 312, in Papen, 2012). Een groot aantal lage inkomensgroepen zijn verdrongen (Dörfler, 2005; Holm, 2006; Bernt and Holm, 2009, in Papen, 2012). Dit onder andere door het wegvallen van de huurbescherming. De gemiddelde huur steeg aanzienlijk

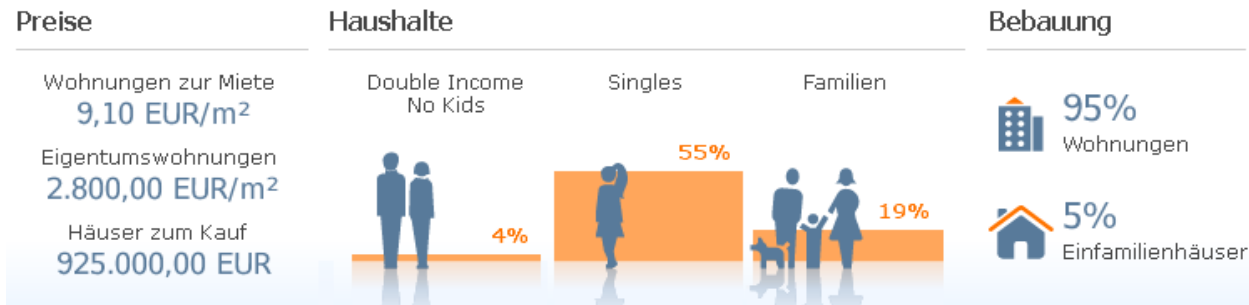
tussen 1991 en 2001, en stijgt nog steeds zoals uit onderstaande figuur blijkt. Daarnaast blijkt uit onderzoek van onder andere Holm (2006, in Papen, 2012) dat het opleidingsniveau en inkomen van de bewoners is toegenomen. Er wordt echter in twijfel getrokken of economische factoren de belangrijkste oorzaak zijn van de verdringing in Prenzlauer Berg. ‘Vervreemding’ wordt namelijk ook als oorzaak genoemd: mensen zien hun wijk zodanig veranderen dat ze zich niet langer thuis voelen en de wijk verlaten, ook wel “displacement pressure” genoemd (Häußermann en Kapphan, 2000, in Papen, 2012).

Durchschnittliche Nettokaltmiete: **9,10 EUR/m²** Entwicklung über 12 Monate: **+3,3%**



Figuur 11. Huurprijsontwikkeling Prenzlauer Berg periode 2010 - 2012 (Immobilienscout24, 2012)

Uit figuur 11 en 12 blijkt dat de huurprijs in Prenzlauer Berg beduidend hoger is dan die van gemiddeld Berlijn. Daarnaast is te zien dat de wijk, net als Kreuzberg veel appartementen heeft. Opvallend is dat ‘slechts’ 19 procent van de huishoudens families zijn, terwijl over Prenzlauer Berg regelmatig wordt gezegd dat je er ‘over de buggy’s heen zou vallen’.



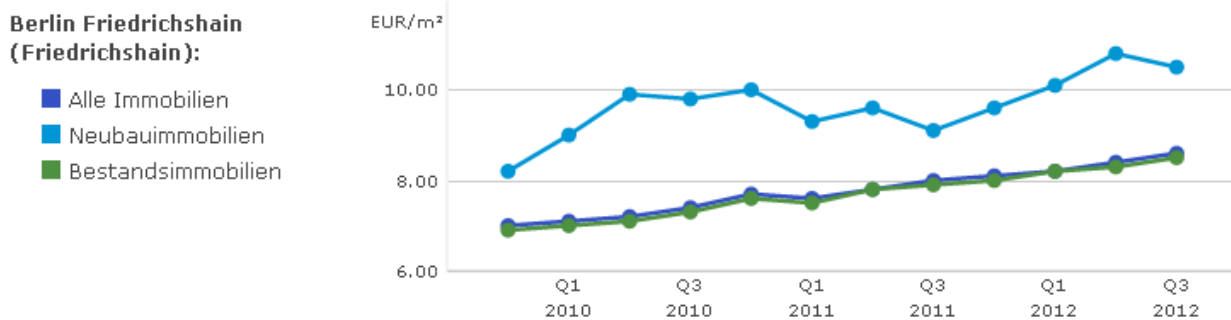
Figuur 12. Woningprijzen, huishoudens en verdeling appartementen/eengezinswoningen Prenzlauer Berg (Immobilienscout24, 2012)

Prenzlauer Berg veranderde dus van een arbeiderswijk in een levendige en aantrekkelijke buurt met een mix van wonen, winkels, cafés en galerieën. Die verandering werd echter niet door iedereen toegejuicht. Lokale activisten organiseerden bijvoorbeeld regelmatig demonstraties, waaronder “Wir bleiben alle”. ‘Wir’ verwijst naar alle mensen die in het gebied leefden, op het hoogtepunt deed zelfs politieke of sociale voorkeur / status er niet meer toe (Bernt en Holm, 1998, in Papen, 2012). De wijk heeft ook veel ‘politieke graffiti’, waarin het ongenoegen met betrekking tot de manier van ontwikkeling en gentrification, en wie in Prenzlauer Berg zou moeten wonen, kenbaar wordt gemaakt. Een bekend voorbeeld is de slogan “Schwabe raus”: na de val van de Muur kwamen veel mensen uit West-Berlijn naar de wijk. De ‘Schwabens’ uit Zuidwest-Duitsland zouden de wijk zijn binnengedrongen (Scollon, 2003, in Papen, 2012).

4.2.3 Friedrichshain

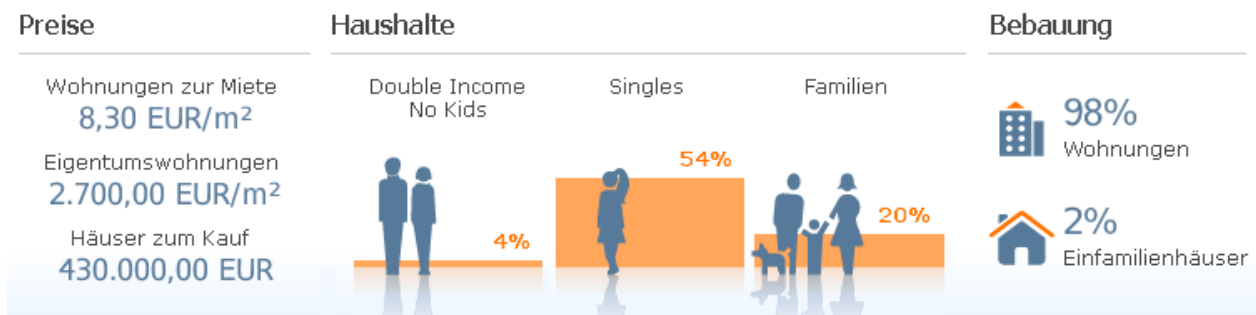
Friedrichshain was tot de val van de Muur een arbeiderswijk in Oost-Berlijn. Sinds de hereniging is de wijk, onder andere door de centrale ligging en goedkope huurprijzen, steeds populairder geworden. Door sommigen wordt het zelfs al het nieuwe Prenzlauer Berg genoemd: toen het in die wijk te netjes, trokken onder andere studenten en kunstenaars naar Friedrichshain. Gebouwen werden opgeknapt en er kwamen restaurants en winkels. Inmiddels mengen de 'alternatieven' met de studenten, jonge gezinnen en toeristen (Meijer, 2012 in *Berlijn voor Gevorderden*) Toeristen komen af op de diversiteit en de gemoedelijke en creatieve sfeer. Door de grote aantallen toeristen zijn straten als de Simon-Dach-Straße voor 'echte Berlijners' inmiddels no-go areas geworden. Het protest tegen de toeristen wordt steeds feller, want door hen stijgen onder andere de horecaprijzen (Berlijn is immers erg goedkoop in vergelijking met andere Europese steden) en daarmee ook huurprijzen. Het afgelopen jaar, zoals te zien is in figuur 13, stegen de huurprijzen met ongeveer 6,2 procent. Stickers met "Berlin doesn't love you" en leuzen als "DU bist kein Berliner" zijn overal door Friedrichshain te vinden.

Durchschnittliche Nettokaltmiete: **8,30 EUR/m²** Entwicklung über 12 Monate: ↗ **+6,2%**



Figuur 13. Huurprijsontwikkeling Friedrichshain periode 2010 – 2012 (Immobilienscout24, 2012)

Dat in een paar jaar tijd drastische veranderingen hebben plaatsgevonden in de bevolkingsopbouw blijkt volgens Holm (2010) uit een studie van Asum (Angewandte Sozialforschung und Urbanes Management), waarbij de herontwikkelingsgebieden Traveplatz / Ostkreuz en Warschauer Straße centraal staan. Sinds ongeveer 2003 is het gemiddelde inkomen sterk gestegen, voornamelijk door de toestroom van rijke(re) huishoudens. Het verschil tussen arm en rijk is groter geworden. Opvallend is dat slechts tien tot vijftien procent van de bewoners vijftien jaar geleden ook al in de gebieden woonden. Ouderen vormen een minderheid en vooral het aantal afgestudeerden is sterk toegenomen. Betaalbare woningen zijn er steeds minder. Volgens Holm (2010) wacht men al jaren tevergeefs op een effectieve tegenactie vanuit het beleid van de gemeente. De Senaat heeft zich grotendeels teruggetrokken uit het woningbeleid en Friedrichshain zelf heeft onvoldoende middelen. Uit verschillende studies blijkt dat progressieve verdringing van armen plaatsvindt.



Figuur 14. Woningprijzen, huishoudens en verdeling appartementen/eengezinswoningen Friedrichshain (Immobilienscout24, 2012)

De gemiddelde huurprijs in Friedrichshain is €8,30 per m², zoals figuur 14 laat zien. De verdeling van huishoudens is vrijwel hetzelfde als die van Kreuzberg en Prenzlauer Berg. Hetzelfde geldt voor de verdeling van appartementen en eengezinswoningen: ook Friedrichshain bestaat voornamelijk uit appartementen en heeft amper (slecht 2 procent) eengezinswoningen.

4.3 Nord-Neukölln

Lange tijd golden de buurten in Nord-Neukölln met ombouw als sociale probleemgebieden met een hoog aandeel migranten en arme bevolkingsgroepen. Er waren weinig cafés en veel criminaliteit (Bos, 2012).

De respondenten bevestigen de slechte reputatie van Nord-Neukölln. Volgens Jannek Korsky (Hipster Antifa Neukölln) is “Neukölln as a whole well known for its poverty, for a high percentage of welfare dependents, for a high rate of criminality”. Margit Mayer (professor Politikwissenschaft) noemt “the (alleged) violence, problems with school”. Sebastian Heinrich (GPlant) voegt daar nog de vele immigranten en werkloosheid aan toe. Mayer houdt de politici en politieke partijen verantwoordelijk, gezien het feit dat gesneden is in de sociale infrastructuur (jeugdcentra en sociale programma’s gericht op zowel kinderen als migranten). Volgens haar is de reden dat politici niet meer geld uitgeven in deze gebieden het gevolg van hun slechte diagnose van problemen.



Afbeelding 1. Sfeerimpressie Nord-Neukölln, augustus 2012

Met behulp van een *Zwischennutzungsagentur*⁴ werd geprobeerd de vele leegstaande commerciële ruimtes rondom Reuterplatz goedkoop te verhuren aan kunstenaars, culturele projecten, designers en experimentele projectbureaus. En met succes: het straatbeeld verandert dankzij de hippe winkels, trendy plekken en nieuw geopende cafés (Holm, 2011).

⁴ Zwischennutzungsagentur: een bureau voor tijdelijk gebruik. Het bedrijf probeert eigenaren van panden met lege winkels te informeren, enthousiasmeren om jonge, startende ondernemers in die ruimte te laten werken.

Dat de wijk verandert, zien de respondenten ook. “Nord-Neukölln seems to be up and coming”, aldus Heinrich. Reden hiervan is volgens hem de lage huur en goede locatie. “Nord-Neukölln seems to be predestined to become a *Szenekiez*⁵”. De verandering is zichtbaar door onder andere de nieuwe cafés die openen en de zogenoemde ‘hipster culture’. Bastian Lange (Multiplicities-Berlin) beaamt dit en volgens hem experimenteren de creatieven veel in de wijk. Ze creëren banen, richten startups op, “but only for a short period of time. (...) they attract others, they attract foreign direct investments. They make and mean a lot for this city”. Vincent Kompier noemt als voorbeeld *Coopolis*, een Zwischennutzungsagentur in Neukölln. Volgens Kompier een erg “persoonlijke benadering, op een kleinschalige manier en vanuit particulieren, en niet vanuit de overheid”.

Volgens Lange creëert deze “upcoming creative situation” ook een kans voor de Turkse gemeenschap in Nord-Neukölln; “to access into new labour opportunities, education opportunities. (...) And if they have income, they might invest it a bit in their living standard, for education, gives them a good self-respect. You are no more excluded, you can participate and profit from it. But there is of course also a bit scepticism regarding creative industries; it’s only bad, it’s only hipsters, etc. It is very black and white”. De veranderingen die de creatieven teweeg brengen, krijgen dus zowel positieve als negatieve reacties. De reacties lijken echter niet altijd even genuanceerd.

4.3.1 Woningmarkt Nord-Neukölln

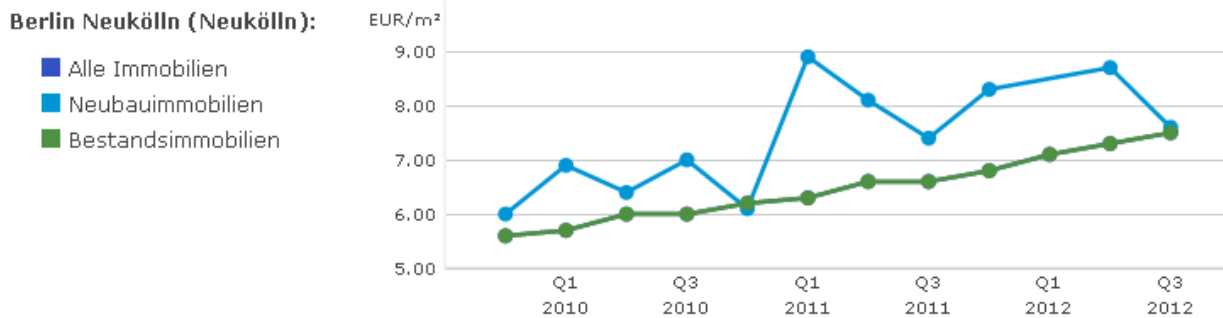
Wat betreft bevolkingssamenstelling zijn nog geen grote verschuivingen zichtbaar, maar opvallend is het positieve migratiesaldo: studenten bevestigen de aantrekkelijkheid van de wijk wegens het alternatieve milieu. Originele bewoners zien daarnaast de leegstand aanzienlijk verminderen. Woningadvertenties bevestigen de samenhang tussen verbeterd imago en stijgende huurprijzen (zie ook figuur 15). Door de sluiting van vliegveld Tempelhof zijn er ook positieve prognoses voor andere delen van Nord-Neukölln, zoals Schillerkiez. Stijgende huurprijzen en een afname in het woningaanbod voor ‘economisch zwakkeren’ lijkt dit te bevestigen (Fietz, 2010, in Holm, 2011).

Volgens Holm (2011) duidt, naast stijgende huurprijzen (10,3 procent zoals te zien is in figuur 15) bij nieuwe verhuur en dalende leegstand, de interne migratie op “chain displacement”: ontstaan door de verdringingsprocessen die plaatsvinden in gebieden met een hogere waardering.

De interesse van professionele vastgoedbedrijven is gewekt, doordat Nord-Neukölln aantrekkelijker wordt. Deze richten zich vooral op oude(re) huiseigenaren, aangezien het aannemelijk is dat die huizen binnenkort van eigenaar wisselen (Lerch, 2010, in Holm, 2011). Vervolgens renoveren zij deze woningen en verhuren of verkopen deze tegen veel hogere prijzen.

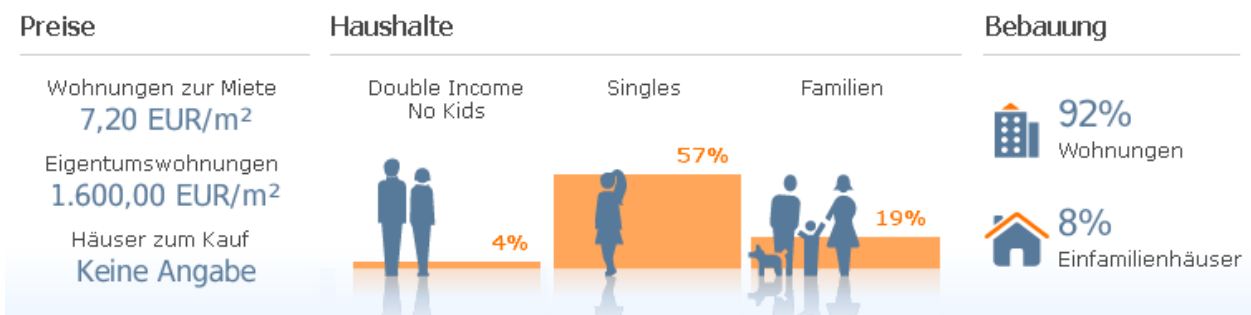
⁵ Szenekiez: een hippe, trendy wijk

Durchschnittliche Nettokaltmiete: **7,20 EUR/m²** Entwicklung über 12 Monate: **↗ +10,3%**



Figuur 15. Huurprijsontwikkeling Neukölln periode 2010 – 2012 (Immobilienscout24, 2012)

Als reactie op alle veranderingen ontstaan sociale bewegingen en wijkinitiatieven. Het protest richt zich vooral op de herwaardering en modernisering van de infrastructuur. Critiek wordt geleverd op de Zwischennutzungsagentur en het wijk management. Ook de nieuwe cafés, culturele instellingen en toeristen zijn onderwerp in dit scherpe debat. Leuzen met “Touristen fisten” en “Touris Raus” zijn niet ongewoon (Holm, 2011; Bos, 2012).



Figuur 16. Woningprijzen, huishoudens en verdeling appartementen/eengezinswoningen Neukölln (Immobilienscout24, 2012)

De huurprijs per m² ligt met €7,20 onder het Berlijns gemiddelde (zie figuur 16). Daar staat echter wel een procentuele stijging van 10,3 procent tegenover en de verwachting is dat de prijsstijging voorlopig nog wel zal doorzetten. Wat betreft de verdeling van huishoudens en die van woningen, kijkt Neukölln amper af van de andere tot dusver besproken wijken.

4.3.2 Verwachtingen

De respondenten is gevraagd wat de verwachtingen met betrekking tot gentrification in Berlijn en specifiek in Nord-Neukölln zijn. De vraag is of zij een bepaalde factor (gebeurtenis, handeling van een organisatie, kapitaal) als aanleiding zien voor de veranderingen in de wijk en hoe gentrification zich zal ontwikkelen.

Het valt Jaco Boer op dat gentrification in Berlijn, in vergelijking met Amsterdam heel snel gaat. “In Prenzlauer Berg is eigenlijk binnen een tijdsbestek van vier, vijf jaar zestig dan wel zeventig procent van de bevolking weggetrokken en opgevuld met nieuwe mensen. Want hier [Prenzlauer Berg] is eigenlijk geen leegstand. Er is een enorme volksverhuizing geweest. Zo’n hele snelle radicale gentrification heb je eigenlijk in Amsterdam nooit gehad”.⁶

⁶ Hierbij moet opgemerkt worden dat uit onderzoek (van onder andere Bernt & Holm, 2009) blijkt dat gentrification niet in vijf jaar de hele wijk heeft veranderd. Dit heeft langer geduurd, minstens vijftien jaar. Feit blijft wel dat gentrification snel en radicaal is verlopen.

Ook Sebastian Schwarz (tourguide Alternative Berlin) vindt dit opvallend. Door die snelle ontwikkeling ontstaat volgens hem ook een probleem: binnen een paar jaar en dus binnen één generatie kan een buurt compleet veranderen, terwijl de bewoners nog precies weten hoe 'het vroeger' was. "And going from having squat houses, having independent thinking, kind of alternative little businesses or social projects... all these things and places get closed down and moved away for tourism and business".

Gentrification is volgens Jannek Korsky "a process that has been there before, in other districts. People tried to fight against it and always failed. (...) Neukölln became 'hip', or 'in' (...) and especially young tourists come to the place to participate in that 'Neukölln-feeling'. That again led investors to the idea to buy houses etc. in order to gain profit from the rising interest". Het is een soort cirkel die niet kan worden gestopt. Vincent Kompier denkt dat een oorzaak ligt in de huur: "Ik heb wel door dat de huur in Berlijn, dat is de crux waar je aan draait. Als de huur hoger wordt dan moet je hard werken (...) Vervolgens worden cafés duurder en dan wordt alles duurder". Ook Margit Mayer denkt dat gentrification in Neukölln zal doorzetten, tenzij 'oppositiebewegingen' de komende jaren aan kracht winnen en daarmee gentrification stoppen of vertragen.

Een welbekend gevolg van gentrification is de verbetering van de woningvoorraad, zoals beschreven in hoofdstuk 2 Theoretisch kader. Bastian Lange denkt dat bepaalde delen van Nord-Neukölln inderdaad een "upgrading proces" door zullen maken, met een uitwisseling van bevolking als gevolg. De gebouwen die onderdeel uitmaken van die upgrade zullen waarschijnlijk potentieel hebben voor de enigszins 'bourgeois' mensen; die willen wonen in de binnenstad met een interessante omgeving. Toch denkt hij dat een groot deel van de gemeenschappen niet zal veranderen; "they are so inscribed in these situations". Dit zal leiden tot een algemeen milieu, wellicht interessant voor een jongere generatie die er kan experimenteren en de wijk kan verbeteren. "You might have some hotspots where investments will take place and where you will have some physical and esthetical upgrading, on purpose infrastructure".

Djony Jaegers (inwoner Nord-Neukölln) denkt dat de buurt vooral negatief zal veranderen. Ze woont nu drie jaar in de wijk en heeft al veel mensen om haar heen zien vertrekken, omdat ze het niet meer kunnen veroorloven. "Zelf wil ik misschien ook wel weg, maar ik zit nu nog relatief goedkoop. Als ik hetzelfde wil voor hetzelfde bedrag, moet ik ver buiten het centrum gaan wonen". Ook vindt ze dat de wijk verandert: "Tuurlijk zijn er meer leuke cafés en het wordt wat hipper, maar het is niet meer zoals het was. De sfeer verandert".

Typisch voor Berlijn vindt Kompier dat veel verschillende groepen inderdaad vreedzaam langs elkaar heen leven en niet veel met elkaar te maken hebben. Volgens hem is dat in Neukölln bij uitstek zo. Hij vraagt zich echter wel af in hoeverre die groepen juist niet meer tegenover elkaar komen te staan, waarbij hij onder andere doelt op het "gedoe met toeristen - 'Berlin does not love you', etc." Kompier denkt zelfs dat de contrasten en tegenstellingen in de buurt groter worden door gentrification en ook de bevolkingssamenstelling wat zal veranderen, "wat op zich de buurt als totaal denk ik interessant maakt, maar wat de tegenstelling tussen succesvolle mensen versus niet, zal versterken".

In verschillende wijken in Neukölln bestaat dus angst voor gentrification. Uit een studie van Topos Stadtplanung (2011) zou echter blijken dat in Neukölln geen gentrification plaatsvindt. Dit kan de zorgen voor verdringen van mensen met lage inkomens echter niet wegnemen. Tijdens de discussie 'Wohnen, leben und arbeiten in Neukölln' blijkt dat de aanwezige politici inderdaad grotendeels van mening zijn dat in Neukölln geen gentrification plaatsvindt.

Het is volgens Thomas Licher (Die Linke) inderdaad zo dat arme huurders de nog armere huurders verdringen, maar van gentrification is volgens hem geen sprake. Christina Schwarzer (CDU) vindt dat er verdringing plaatsvindt, maar geen gentrification. Belangrijk is de ontwikkelingen af te wachten. Ze ziet het liever zo: "er vinden hier [Nord-Neukölln] positieve ontwikkelingen plaats, met hier en daar wat schoonheidsfoutjes; verdringing". Gabriele Vonnekold (Die Grünen) en Steffen Burger (Piratenpartei) zijn het hier niet mee eens. "Als je gentrification definieert als dat wat op Kollwitzplatz [Prenzlauer Berg] gebeurt, dan vind hier inderdaad geen gentrification plaats. (...) Ondertussen zie je inderdaad zeker verdringen hier, want mensen gaan niet vrijwillig. Dus als het er zoveel zijn; ja, dan is het zeker gentrification". Volgens Burger bevindt Nord-Neukölln zich wellicht in het begin van het proces van gentrification.

Bastian Lange snapt de discussie wel: "Yes, it's [gentrification] is taking place, at least in some parts of Berlin on a rising level but still a bit modest". Het is volgens hem een gevoelig onderwerp, waarbij het niet alleen om de samenhang tussen bewoners en beleggingsfondsen / investeerders gaat maar ook om de bewoners en de "newcomers, like the hipsters and their hipster culture". De spanningen groeien en dan vooral op het niveau van "go away tourists, go away from my district". Het zegt volgens Lange veel over de liberale situatie kenmerkend voor Berlijn, met betrekking tot buitenlanders en verschillende levensstijlen. Daarnaast noemt hij, net als Kompier de 'social gap' die in Nord-Neukölln ontstaat, tussen degenen die goed zijn opgeleid en sociale, culturele en intellectuele kennis en middelen hebben om hun weg te vinden op de arbeidsmarkt en aan de andere kant degenen die eigenlijk al generaties lang soort van afhankelijk van de staat zijn. Het verschil wordt steeds groter en dit duidt volgens Lange op "a more subtle cultural movement of gentrification" maar persoonlijk denkt hij dat het misschien ook wel neer komt op een "more kind of normal dynamics in terms of change". Hij is in ieder geval van mening dat het te eenzijdig en bekrompen is om alleen op gentrification te focussen. Tot nu toe heeft het in ieder geval niet geleid tot een complete verandering van de wijk.

4.4 Beleid

De Berlijnse Senaat heeft sinds het midden van de jaren negentig de subsidies afgebouwd met betrekking tot sociale woningbouw. Naast grote projecten werden vanaf de jaren zeventig steeds meer kleine individuele projecten ondersteund. Tussen 1961 en 1990 werd negentig procent van de nieuwbouwprojecten voor sociale woningbouw gefinancierd met publieke middelen (Holm, 2007).

In bijna alle huisvestingsprogramma's betaalt de Senaat het verschil tussen de sociale huur en de werkelijke kosten van de eigenaar, *Kostenmiete*. Dit systeem heeft tot een stijging van de huurkosten geleid, omdat eigenaren de financieringsverplichting van de stad in hun voordeel gebruikten. Met de afschaffing van deze maatregel mogen de eigenaren de huur verhogen naar die van de *Kostenmiete* (Holm, 2010).

Het woonbeleid van Berlijn is intussen dus volledig verschoven van huur naar eigendom. Terwijl subsidiering voor 'condo conversion' wordt uitgebreid, is de financiering van sociale huisvesting drastisch ingeperkt. De huurbescherming is beëindigd, ieder jaar worden 30.000 huizen, voorbehouden voor de lage inkomensgroepen 'bevrijd' en sociale huisvestingsmaatschappijen worden verkocht.

Door middel van beleid moet polarisatie en fragmentatie voorkomen worden. Twee maatregelen die Mayer (2006) noemt om dit tegen te gaan, zijn: *Planwerk Innenstadt* (beoogd doel: het opnieuw verbinden en herstructurering van de stadscentra van Oost en West Berlijn) en een 'community management program for problem neighborhoods' (streeft ernaar de meest zichtbare uitingen van verloedering te voorkomen). Beide hebben tot doel de aantrekkelijkheid van de stad te verbeteren. Mayer is echter kritisch op beide maatregelen. *Planwerk* richt zich volgens haar namelijk vooral op eigendom en vergeet daarbij de oorspronkelijke bewoners, en het community management program zorgt voor verder stigmatisering van de probleemwijken.

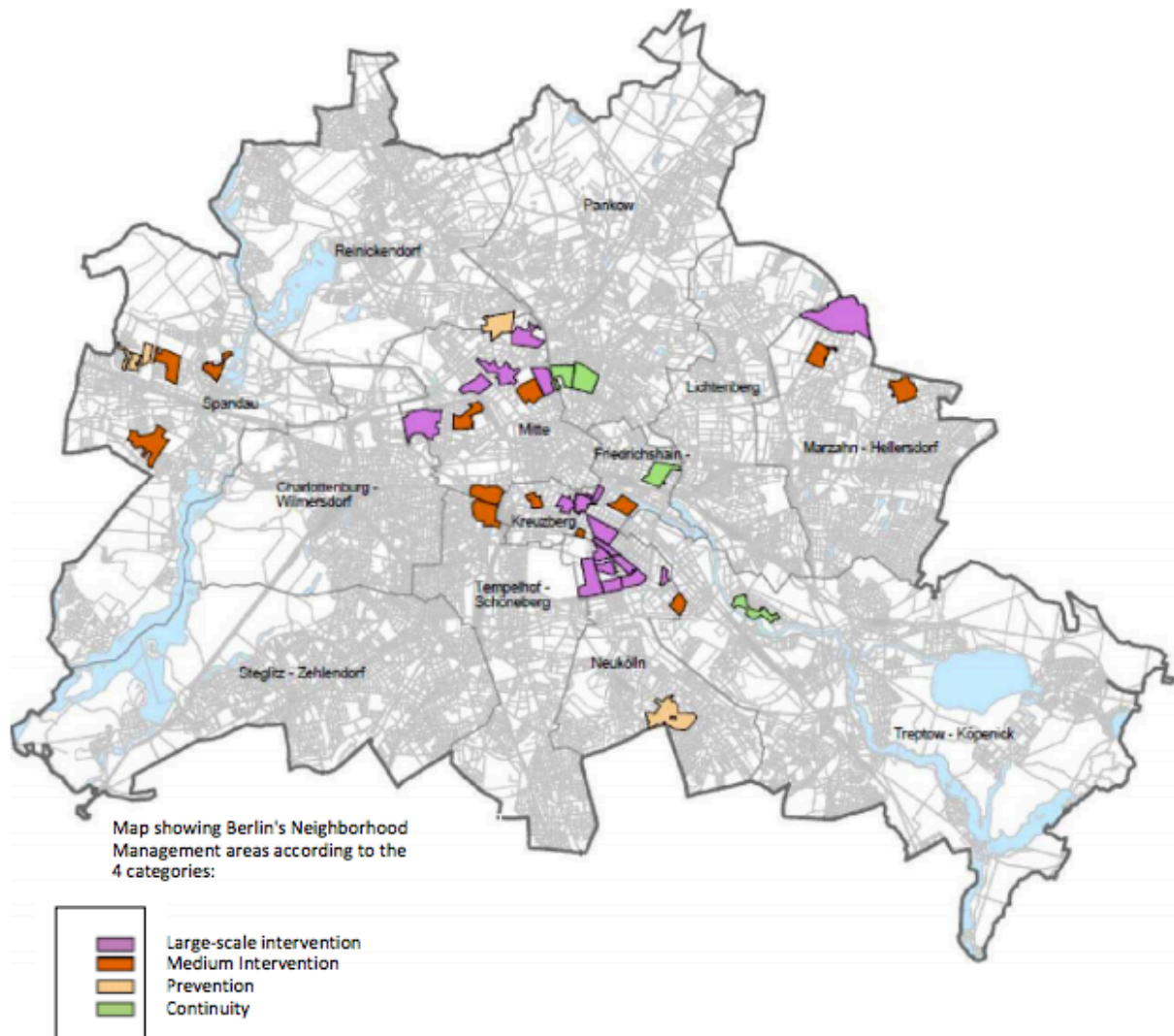
4.4.1 Liegenschaftsfonds

Het Liegenschaftsfonds, een dochteronderneming van de deelstaat Berlijn, beheert meer dan vijfduizend lege kavels en lege gebouwen van Berlijn. Het fonds verkoopt deze aan de hoogste bieder. Sinds de oprichting in 2001 hebben bijna 5.500 vastgoedtransacties plaatsgevonden, met een totale oppervlakte van bijna veertien miljoen m². De opbrengsten waren meer dan twee miljard euro. Het portfolio bestond uit residentieel en commercieel vastgoed, gemengd gebruik, industrieel vastgoed en speciaal gebruik. Er is zowel aan particulieren als aan projectontwikkelaars verkocht (Liegenschaftsfonds.de, z.d.).

Tegen het beleid van het Liegenschaftsfonds is door een aantal Berlijnse architecten en stadontwikkelaars kritiek geuit. Volgens Vincent Kompier (2012) is de grootste kritiek dat 'het Liegenschaftsfonds bestuurlijk onder financiën en niet onder stadsontwikkeling valt. Zij willen dat de politiek een onderscheid gaat maken voor gebouwen en gronden van de stad Berlijn. Met aan de ene kant 'commerciële' prijzen voor partijen die het makkelijk kunnen betalen, en aan de andere kant een 'sociale' prijs voor sociale en culturele initiatieven'.

4.4.2 The Neighborhood Councils

In verschillende gebieden (zie onderstaand figuur 17) in Berlijn vindt het programma 'Socially Integrative City' plaats: burgers worden in dit model van burgerparticipatie betrokken bij besluitvormingsprocessen, de 'Neighborhood councils'.



Figuur 17. Berlin's Neighborhood Management areas (Mühlberg & Buchholz (Red.), 2010)

Een wijkraad, ofwel 'Neighborhood Council' is een commissie die bestaat uit mensen en actoren uit de respectievelijke gebieden ('Kiez'), die betrokken zijn bij de ontwikkeling van hun buurt en zorgen voor een voortdurende dialoog met de 'Neighborhood Management teams' en de overheid.

Doel van het programma is het voorkomen van een 'neerwaartse spiraal' in de aangewezen gebieden, wat een verdere verslechtering voor de bewoners zou betekenen. Daarnaast wil het discriminatie van bepaalde bevolkingsgroepen en / of sociale segregatie tegengaan. Ze willen maatschappelijk achtergebleven gebieden motiveren onafhankelijker en meer leefbare wijken met positieve toekomstverwachtingen te worden, waarbij integratie, onderwijs en werkgelegenheid verbeterd wordt.

De gebieden zijn traditionele binnenstedelijke gebieden (in zowel voormalig Oost- als West-Berlijn) en / of grote publieke woonblokken in voormalig West-Berlijn en / of grote wooncomplexen in voormalig Oost-Berlijn. Vaak vinden grote verschuivingen van bewoners plaats, waarbij velen afhankelijk zijn van een uitkering en / of allochtoon zijn. De gebieden zijn tevens het sterkst getroffen door economische veranderingen in Berlijn.

Uit een evaluatie blijkt dat het programma succes heeft: het werd mogelijk bewoners te motiveren verantwoordelijkheid te nemen voor de wijk waarin ze wonen, het aantal groepen en actoren dat interactie kent met het 'neighborhood management' is toegenomen, evenals het aanbod en aantal activiteiten (met een focus op kinderen en jongeren), sinds de jury's (bestaande uit onafhankelijke burgers, die bepalen of projecten goedgekeurd worden) vrij zijn om naar eigen inzicht te handelen krijgen zelfs vrij onconventionele projectvoorstellen een kans tot uitvoering, de voorgestelde budgetten werden grondig en kritisch onderzocht waarbij de vraag hoe zinvol een project voor een wijk is en hoe efficiënt de middelen worden besteed centraal staat (Mühlberg & Buchholz (Red.) , 2010).

4.4.3 Evaluatie van het gemeentelijk handelen

De respondenten is gevraagd wat volgens hen de meerwaarde is van het huidige beleid als reactie op gentrification. Daarnaast is stilgestaan bij de rol van de gemeente en de rol van de bewoners.

Sebastian Schwarz reageert heel stellig: "There is none [policy]. Gentrification is not first on the agenda". Als voorbeeld wordt de MediaSpree genoemd. Volgens Schwarz betekent het project geld en werkgelegenheid, maar het had volgens hem ook op een andere plek gekund. Al ziet hij ook wel dat de plek, als investeerder zijnde, fantastisch is. "And the city is broke, has no backbone". Schwarz begrijpt dat de inkomsten belangrijk zijn voor de stad, maar het gaat volgens hem ten koste van de democratie; 87 procent van de inwoners van Friedrichshain en Kreuzberg hebben namelijk tegen het MediaSpree project gestemd. Hieruit blijkt sterk dat de inwoners het niet wilden en dat moet dan ook gerespecteerd worden volgens hem.

Ook Jaco Boer noemt de MediaSpree als voorbeeld, maar is wat genuanceerder. "Het is lastig om er [het beleid] een vinger op leggen. Alles heeft twee kanten eigenlijk". De MediaSpree is volgens hem heel zichtbaar. "Veel mensen roepen 'dat is niet goed'. Aan de andere kant, Berlijn is helemaal niet in de positie om het niet te doen, gezien de schulden. Alles is eigenlijk te weerleggen".

Margit Mayer reageert een stuk stilliger op de vraag. Volgens haar heeft het beleid geen toegevoegde waarde, behalve voor investeerders en ontwikkelaars. De gemeente zou moeten ingrijpen om de belangen van de bewoners te beschermen en te bevorderen, in plaats van uitsluitend die van beleggers en ontwikkelaars.

Politici doen niets dat echt werkt, volgens Jannek Korsky. Maar hij zoekt de oorzaak veel meer bij armoede dan bij gentrification. "In reality, it is 'normal' in capitalism that people with money have more power and influence, what we think is more worth criticizing: the problem is poverty, not gentrification". En er zitten altijd economische overwegingen achter wat politici wel of niet doen. Zo proberen ze volgens Korsky de gevolgen van armoede te verlagen, zoals misdaad, maar niet de armoede zelf.

De overheid is in Berlijn volgens Vincent Kompier "op heel veel vlakken behoorlijk afwezig. (...) En Berlijn is natuurlijk ook niet in de positie om heel veel te kunnen en heel veel regels te stellen, gezien de torenhoge schuld die de stad heeft. (...) Geen geld, is geen controle". Het valt Kompier op dat er in die zin ook niet heel veel van de overheid wordt verwacht. "Ze verwachten wel een paar dingen en die zijn dan ook wel scherp, maar er wordt niet gezegd dat de overheid alles moet oplossen". Men beseft volgens hem ook dat de overheid niet alles

kan doen. Daarnaast is het zo dat in de Duitse wet staat dat 'eigendom verplicht': men is dus zelf verantwoordelijk voor het pand.

Het is volgens Kompier opvallend dat Berlijn vier jaar lang een "rood / rode regering" heeft gehad, die niets aan de huur en stijging ervan heeft gedaan. Berlijn lijkt "een soort rode stad, maar eigenlijk is het behoorlijk kapitalistisch / liberaal (...). En in die zin werkt het kapitalisme hier ook kei hard. (...) Wouter [Meijer, correspondent NOS] legt de oorzaak dan op de macro economische schaal en die zegt: 'er is heel veel geld uit zuidelijke landen dat veilig weggezet moet worden en dat gaat dan naar Berlijn, en dan in het vastgoed hier'. Want slechter kan het niet, lager kan het niet".

Een andere oorzaak ligt in het feit dat rond de Wende enorme prognoses gemaakt zijn voor groei: "Ze zijn als een gek gaan bouwen en dat terwijl Berlijn leeg liep", aldus Kompier. Daarnaast vindt hij "en dat geldt natuurlijk voor bijna alle steden, maar dit stadsbestuur heeft echt helemaal niet door hoe de stad in elkaar zit". Maar er zijn ook mensen die daar juist de voordelen van inzien, doordat ze niet doorhebben hoe de stad werkt kunnen 'wij lekker onze gang gaan'. Het lijkt volgens hem dan ook bijna zo dat de gemeente achter de ontwikkeling in gentrification-gebieden aanholt. Het komt volgens hem heel erg vanuit de particulieren.

Gentrification zou misschien afgeremd kunnen worden door bijvoorbeeld straten juist niet op te knappen. Volgens Kompier kan dat immers "alleen maar kwaliteitsverbetering opleveren. Slechter kan het namelijk niet" in Nord-Neukölln. Boer is van mening dat het proces zelf heel moeilijk te temperen is als overheid, maar volgens hem kunnen ze wel tegen de markt in, op momenten dat de markt het even af laat weten, "intervenieren door zelf dingen te kopen en dat door bijvoorbeeld woningbouwcorporaties tegen weinig geld te laten verhuren". Maar Boer geeft aan dat voorlopig nog niet te zien gebeuren in Neukölln, gezien het huidige niveau van de discussie.

De stad erkent dat het beleid ten aanzien van stedelijke huisvesting in principe gefaald heeft de laatste vijf tot acht jaar, aldus Bastian Lange. Ze moeten nu dan ook iets doen volgens hem; nieuwe modellen vinden, herontwikkelen, nieuwe strategieën om de markt te betreden en meer strategisch vermogen verkrijgen. "Housing was not first on the list, not first on the agenda". Het ging vooral om werkgelegenheid, toegang tot nieuwe markten verkrijgen en een aantal grote infrastructurele projecten.

Thomas Licke erkent dat het moeilijk is een oplossing voor onder andere de enorme huurstijging bij nieuwe verhuur te bedenken. Volgens hem hebben politici maar ook de buurt zelf hier weinig invloed op. Oplossingen moeten gezocht worden in het verhinderen van renovatie en het dempen van de prijsstijging. Er is momenteel vraag naar zo'n 25.000 woningen, waarvan er slechts 3.000 zijn gebouwd. Volgens Christina Schwarzer moet er nieuw gebouwd worden, terwijl Michael Morsbach het doorschuiven wil bevorderen (ouderen wonen nu bijvoorbeeld heel hun leven in hetzelfde huis, dat inmiddels vaak veel te groot voor ze is). Daarnaast benadrukt Schwarzer dat het van belang is dat bewoners in bepaalde gevallen ook zelf aan de bel trekken. "Als de huur bijvoorbeeld meer dan dertig procent van het inkomen is, mag er geen sprake van huurstijging zijn. Maar dat gaan wij of een verhuurder niet controleren". Gabriele Vonnekold vindt het vooral belangrijk dat in het geval van nieuwe verhuur grenzen gesteld worden en betwijfeld of ze de marktmechanismen hun werk moeten laten doen. Ook noemt ze het *Zwischennutzungsagentur* en het opbreken van langdurige huurcontracten als mogelijkheid, evenals vraag en aanbod beter op elkaar laten aansluiten en dus sociale huurwoningen. Kompier noemt als mogelijk optie woningonttrekking: "dat hebben ze toegelaten in de jaren negentig of zoiets omdat ze toen

dachten van ‘we hebben veel woningen nodig’. Dat is natuurlijk wel iets waarvan ik denk misschien moeten we dat eens terugdraaien”. Volgens Lange kan de wijk veranderd worden door sterk in onderwijs te investeren. Hierdoor worden mensen mobieler, nieuwe arbeidsmogelijkheden. Er ontstaan kansen die ze nu niet hebben, aangezien ze afhankelijk zijn van financiële middelen van de staat. Tenslotte is het van belang dat de discussie niet meer gaat om ‘we zouden’ of ‘we kunnen’, feit is dat er iets gedaan moet worden.

Bewoners

“De felle reacties die er hier in Berlijn zijn, begrijp je waarschijnlijk beter als je de ontwikkeling van Berlijn kent. Mensen zijn eigenlijk in een hele beschermde stad opgegroeid, zeker ook in West-Berlijn, ook in Neukölln, dat was natuurlijk West-Berlijn. Het was allemaal gereguleerd, dat was allemaal qua huurprijs beschermd en na verloop van tijd – na de val van de Muur – is dat dus afgeschaft. Dat heeft mensen heel erg het idee gegeven van ‘we zitten in een soort wild west kapitalisme’. Terwijl voor ons niveau de huren natuurlijk nog steeds heel laag zijn hier, maar goed heel veel mensen zijn werkloos hier”, aldus Jaco Boer.

Feit is volgens Boer dat het debat in Berlijn nooit is weggeweest en dat Berlijners erg begaan zijn met de stad. Dit betekent dat ze voortdurend discussiëren over hun stad en ook over de ontwikkeling die zij het liefst zien plaatsvinden. Maar het debat is volgens hem wel heel scherp, bij sommige groepen zelfs gewelddadig.

“Berliners are protesting against basically everything”, volgens Sebastian Schwarz. Berlijn was altijd al een plaats waar veel ideeën en ideologieën botsten. In een dergelijke omgeving wordt men automatisch bewust van de politieke situatie, bewust van wat er in de stad gebeurt. De stad kende altijd al contrasten, demografisch en politiek. “And also when you are poor, you protest more, right? Berlin has education, universities. Although people were poor, they were educated. Mix that together and it makes people activists”, aldus Schwarz. Zie afbeelding 2 en 4 voor voorbeelden van protesten en graffiti van bewoners.

Korsky moedigt het protest aan. Volgens hem moet de getroffen mensen en bewoners blijven vechten voor hun rechten met betrekking tot de bescherming van huurders. Hij hoopt de aanpak van de politiek te kunnen veranderen door publiekelijk protest te blijven voeren. Op die manier kunnen bewoners iets bereiken voor zichzelf, zonder individuen de schuld te geven voor hun situatie.

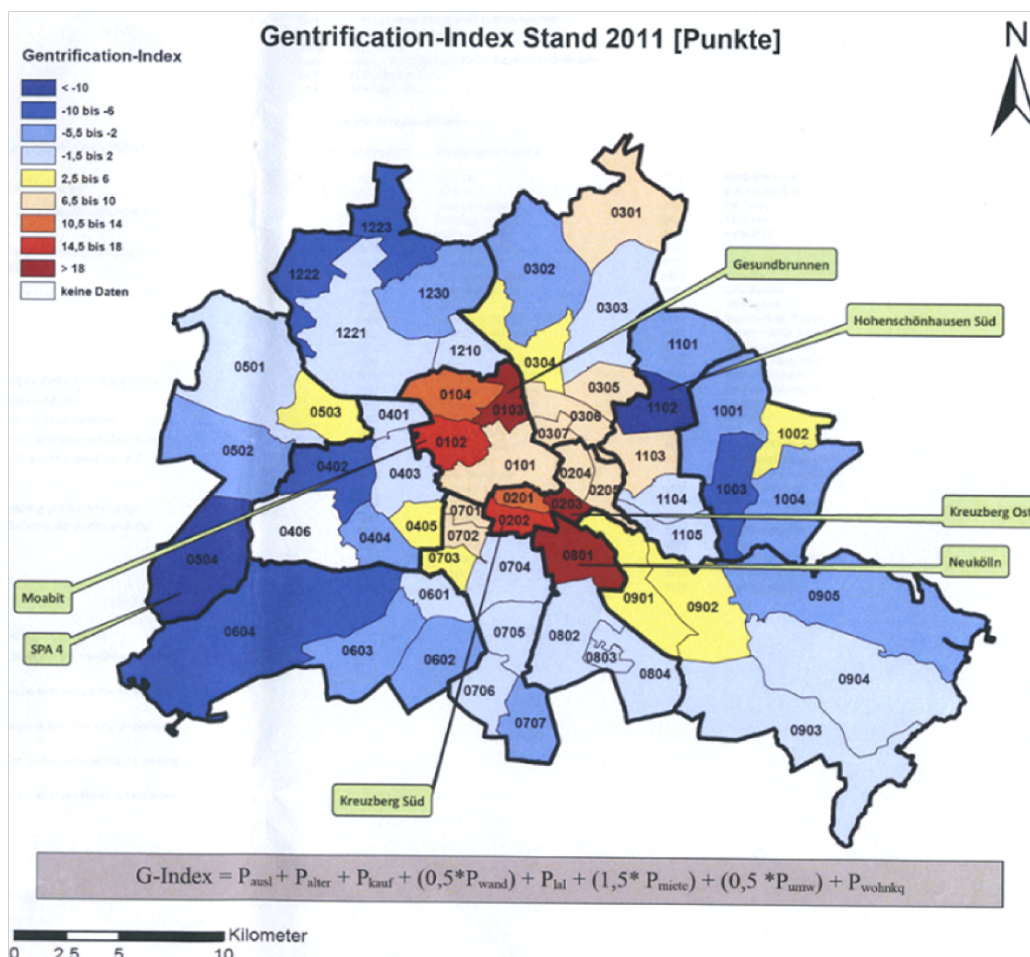


Afbeelding 2. Bewonersprotest tegen gentrification en werkzaamheden in Nord-Neukölln, augustus 2012

4.5 Gentrification

Gentrification en de daaruit voortvloeiende processen hebben een enorme impact op de (her)inrichting van steden. De discussie die in Berlijn over gentrification wordt gevoerd en de daaruit voortvloeiende verplaatsing van individuen en huishoudens neemt toe in intensiteit. Relevant onderzoek wordt volgens Czarnetzki e.a. (2012) echter gekenmerkt door eenzijdigheid. Op de voorgrond staan de gevolgen van de instroom van hogere inkomens en de upgrade van een wijk of buurt die dat als gevolg heeft. Het effect dat deze verplaatsing heeft op de huishoudens die juist (moeten) vertrekken uit deze wijk, spelen slechts een kleine rol in onderzoeken.

Op basis van deze eenzijdigheid is onderzoek gedaan. Dit onder andere naar aanleiding van studies van Atkinson (2000 en 2011) met betrekking tot de gevolgen van de door gentrification veroorzaakte displacement in London, Melbourne en Sydney, en Holm met zijn gentrificationmodel van Berlijn (2011). Er is een uitgebreide kwantitatieve analyse van sociaal-demografische, economische en vastgoedontwikkelingen in Berlijn op micro-niveau gemaakt. Hierbij is gekeken naar de leeftijdsopbouw, het aandeel langdurig werklozen, allochtone bevolking, huurontwikkeling, verandering van huur naar eigendom, migratie, huisvestingskosten en koopkracht.



Figuur 18. Gentrification-Index per 2011 (Czarnetzki e.a., 2012)

Uit de analyse blijkt dat het centrum van Berlijn het kerngebied van gentrification is. De uitkomsten van de analyse zijn tevens weergegeven in figuur 16. De buitenste regio's tonen de minste gentrification-trends. Neukölln, Kreuzberg Ost en Gesundbrunnen tonen de meeste gentrificationtrends. Spandau 4 (Gatow, Kladow) en Hohenschönhausen Süd de minste. Uit de analyse komen dezelfde gebieden als die in het model van Holm, maar de gebieden lijken naar buiten te verspreiden. Erbij gekomen zijn Moabit, Wedding, Weißensee, Nord-Lichtenberg en Schöneberg.

4.5.1 Voordelen gentrification

Op de vraag wat de voordelen zijn van gentrification, antwoorden de respondenten verschillend. Volgens Sebastian Heinrich is een voordeel van gentrification de upgrade van het gebied in combinatie met veel herontwikkelingsprogramma's. Het resultaat is al te zien zelfs, vindt Jannek Korsky; huizen worden gerenoveerd, prijzen stijgen, bars richten zich op nieuwe klanten, boetiekjes en winkels proberen in te spelen op 'hipster-related stuff', etc. De verschijning / uitstraling van de wijk is al sterk veranderd. "The infrastructure is getting improved in a general manner. A lot of people make their living out of tourism". Dit is volgens Korsky ook een positief effect wat betreft armoede: het biedt ook armere mensen immers de kans een goed betaalde baan in die sector te krijgen. "Er zijn heel veel impulsen. Aan allerlei kanten gebeuren er dingen, er ontstaan restaurantjes hier en daar. En daar wordt vervolgens weer op gereageerd. Het zorgt voor een belangrijke verandering", aldus Jaco Boer.

Mensen moet volgens Vincent Kompier wel "doorhebben dat er ook andere dingen in de wijk gebeuren; het is niet alleen maar wonen en kraak". Als dat sterker zou worden, mensen uit andere buurten erheen trekken, komt het Neukölln ten goede, het maakt dat de wijk voor Berlijners interessant kan worden.



Afbeelding 3. Sfeerimpressie Nord-Neukölln, augustus 2012

4.5.2 Nadelen gentrification

Alle respondenten zijn het erover eens dat de huurstijging een groot nadeel is van gentrification. Dat dit veel genoemd wordt komt wellicht ook doordat het percentage huur en dan met name particulier als percentage van de totale woningvoorraad, in Duitsland erg hoog is. Het eigenwoningbezit is dus relatief laag in vergelijking met de rest van Europa. Djony Jaegers heeft bijvoorbeeld al meerdere mensen om zich heen zien weggaan, sommigen noodgedwongen, anderen vrijwillig. Het blijkt echter lastig om een soortgelijke woning in een soortgelijke buurt te krijgen. Maar gentrification kent meer nadelen, de sfeer in de buurt verandert of mensen zien hun favoriete winkel sluiten. "Als je daar [Nord-Neukölln] als Turkse immigrant woont, dan kan ik me ook wel voorstellen dat als je ineens alleen maar

studenten, creatieven of misschien zelfs al de yuppen ziet verschijnen, dat je – ook al kun je het je veroorloven er te blijven – dat je weggaat”, aldus Vincent Kompier. De armere mensen, de ‘artiesten’ “that have created something nice in the area” worden volgens Sebastian Schwarz gedwongen de wijk te verlaten. Het stoort veel mensen omdat hun manier van leven (noodgedwongen) verandert. De demografie en levensstandaard in een wijk veranderen immers. Jaco Boer bevestigt deze beweging.

Doordat mensen hun buurt zien veranderen, voelen ze zich er niet meer thuis en sommigen kiezen ervoor dan ook weg te gaan. Ook Korsky is het hier mee eens. Mensen die al jaren in Neukölln wonen, zichzelf misschien zelfs zien als de ‘pioneers of gentrification’ en het fijn wonen vonden, uiten steeds meer kritiek. “They say the feeling is disappearing”.

4.5.3 Gentrification en de wijkdynamiek

Op de vraag of gentrification de wijkdynamiek van Nord-Neukölln beïnvloedt, reageren de respondenten behoorlijk genuanceerd. Het is duidelijk zichtbaar dat de dynamiek van de wijk, maar ook die van de stad zelf verandert, maar dit wordt volgens hen niet alleen door gentrification veroorzaakt.

Bastian Lange noemt vooral de tegenstrijdigheid van de situatie in Nord-Neukölln en vele andere buurten en wijken in Berlijn. Tijdens een workshop met onder andere de burgemeester van Kreuzberg kwam Lange erachter dat er een aantal jaar geleden niets gebeurde, er amper verandering plaats vond. “We were aiming at and pushing in that direction that something would happen. And now something has happened; in terms of very much tourism, much unexpected sort of side-effects regarding hotels, hostels...” Deze verandering zorgt voor een toename in de vraag naar verschillende soorten ruimtes, waardoor de prijzen ook stijgen. Lange benadrukt echter dat in iedere stad een soort constante uitwisseling van de bevolking is. Sommigen verhuizen omdat ze meer geld verdienen, anderen omdat ze in een slechte situatie terecht komen. “The crux for me is, what can we consider as normal, as normal regarding change and when did we invent this buzzword of gentrification for the public debate?” Lange noemt het namelijk ‘typisch Berlijn’ dat elke stedelijke en / of wijkverandering die plaatsvindt, direct wordt beschouwd als gentrification. Hij noemt het “a very unreflected debate” met veel protest.

Ook Jaco Boer ziet dat de stad verandert en dat het iets is wat veel Berlijners tegen het hoofd stoot. “Ze kennen het niet omdat ze altijd – of nouja altijd, na de Tweede Wereldoorlog tot aan de Wende hebben ze altijd onder een soort kaasstolp geleefd; afgesloten van de rest van de wereld”. De wijken en ook de status van wijken bleven heel erg lang constant. Inmiddels kent Berlijn een enorme dynamiek en mensen vinden dat niet leuk. De realiteit is echt dat ze in een land leven “waar het marktkapitalisme de economie regelt en domineert. De overheid kan daar de scherpe kantjes vanaf veilen, maar meer niet”.

De oorzaak van de snelle verandering van de stad ligt volgens Sebastian Schwarz bij het feit dat Berlijn eigenlijk een vrij nieuwe stad is. Na de Wende ontstonden enorm veel mogelijkheden. Maar de stad heeft volgens Schwarz moeite “balancing out culture and life with profit and paying the rent”. Het is moeilijk die balans te bewaren en een genuanceerde oplossing te vinden.

Een andere oorzaak is de grote schuld die de stad heeft. Dit, zeker in combinatie met de financiële crisis maakt Berlijn een arme stad, aldus Sebastian Heinrich. Desalniettemin is het belangrijk dat door de gemeente geïnvesteerd wordt in de wijken, juist om kansen die ontstaan te benutten.

Gentrification of niet, er vinden inderdaad grote veranderingen plaats in Neukölln de laatste jaren, vindt Christina Schwarzer. Een positieve verandering zijn de jonge, 'frisse' mensen en studenten die nu in de wijk wonen. Negatief is dat de armen verdrongen worden. Michael Morsbach beaamt dat er inderdaad veel demografische veranderingen plaatsvinden. Berlijn en zeker ook in Nord-Neukölln hebben te maken met een 'Modernisierungsdruck'.



Afbeelding 4. Protesten / graffiti van bewoners uit Nord-Neukölln, augustus 2012

4.5.4 Voorbeeldfunctie andere gemeenten

Tot slot is aan de respondenten gevraagd in hoeverre zij denken dat gentrification in Berlijn als voorbeeld kan dienen voor andere gemeenten.

Gentrification in Prenzlauer Berg mag volgens Sebastian Heinrich gezien worden als een voorbeeld. "It is now a beautiful neighborhood; they have given it a beautiful upgrade and respected its origin". Hij benadrukt daarnaast nogmaals dat gentrification kans creëert, maar dat het van belang is dat mensen – politiek en bewoners – dit oppakken, hier op reageren.

Zowel Vincent Kompier als Jaco Boer vinden dat Berlijn een steeds meer normale stad wordt, waarin de markt de woningbouw domineert. "Afhankelijk van hoeveel middelen de overheid heeft en welke ideologie de overheid aanhangt, kan een overheid die markt corrigeren door grenzen aan een huurprijs te stellen". De politieke wil is er in Berlijn, maar het geld is er niet. "En dat is die voortdurende spagaat waarin de stad zit eigenlijk". Dus of Berlijn het juiste voorbeeld is, durven ze niet duidelijk te zeggen. Berlijn is een hele

interessante stad en zal nooit helemaal normaal worden en continu die verandering, "het is denk ik ook iets dat bij Berlijn hoort".

Gentrification in Berlijn moet volgens Sebastian Schwarz niet als voorbeeld gezien worden. Beleid ontbreekt, het volgens hem "a wild west", wat hand in hand gaat met de 'touristification'. Berlijn moet meer moeite steken in het behouden van de 'juwelen' die de stad heeft, zoals *Tacheles*, *Yaam* en alle andere mooie plekken die nu dreigen te sluiten. Maar zegt hij "I guess it is inevitable. Sad but true, right?"

De discussie over gentrification in Berlijn wordt door Jannek Korsky vooral een typisch Duits debat genoemd. Mensen hebben het meer over wie schuldig is, in plaats van een oplossing zoeken voor de mensen die eronder lijden

5 Analyse

In dit hoofdstuk staat de analyse en daarmee de beantwoording van de vijf ondersteunende onderzoeksvragen centraal. De onderzoeksvragen, die specifiek in gaan op delen van de probleemstelling zijn:

1. Wat is gentrification en wat zijn de gevolgen van gentrification?
 2. Waarom en onder invloed waarvan veranderen woonwijken?
 3. Hoe kun je hier (verandering woonwijken) als overheid invloed op hebben?
 4. Wat is het gemeentelijk beleid in Berlijn met betrekking tot gentrification?
 5. In hoeverre kan gentrification in Berlijn voor andere gemeenten als voorbeeld dienen?
- Bij het analyseren van deze onderzoeksvragen wordt theorie, zoals gevonden in het theoretisch kader aan de case study en aan de uitspraken van de respondenten gekoppeld.

5.1 Gentrification en de gevolgen van gentrification

Gentrification leeft in Berlijn. Weten veel Nederlanders niet wat gentrification is, in Berlijn heeft vrijwel iedereen er een mening over, soms positief en soms negatief.

De definitie van gentrification is, sinds het in 1964 als eerst gebruikt werd door sociologe Ruth Glass, verschillende keren veranderd en bijgesteld. Gentrification moet gezien worden als een proces waarbij de opwaardering van een wijk plaatsvindt door de vestiging van hogere sociale klasse, met een goede opleiding en een goed betaalde baan. Het is een proces dat eigenlijk wordt veroorzaakt door mensen zelf: eerst komen studenten en kunstenaars. Zij veranderen de aanblik van de wijk, maken een wijk gemoedelijker en beter benaderbaar voor anderen, er komen andere voorzieningen. Gezien de lage huurprijzen is er immers ruimte voor creatieve en nieuwe spannende ideeën. Na deze groepen komen langzaam de yuppies en investeerders. Hierdoor veranderen en verbeteren de voorzieningen verder, huizen worden gerenoveerd, werkgelegenheid trekt aan en nog steeds is er ruimte voor nieuwe ideeën. Daarnaast worden bewoners door deze ontwikkeling gestimuleerd hun eigen woning beter te onderhouden, zodat ze trots op hun wijk én woning kunnen zijn. Maar de prijzen stijgen. Met deze prijsstijgingen gaat ook verbetering van de leefruimte gepaard: niet alleen de gevels, maar gehele woningblokken worden opgeknapt. De wijk oogt mooier. Voor de gemeente is het nu makkelijk om ook 'mee te helpen' aan de gentrification door inderdaad bijvoorbeeld de infrastructuur aan te pakken. Maar eigenlijk komen zij pas in beeld, durven zij pas te investeren, als het hele proces al in gang is gezet, door de burgers / inwoners zelf.

Als gevolg van de opwaardering stijgt de huur, iets wat veel bewoners merken. Berlijn kent immers een grote kwalitatieve huurvoorraad. Doordat het leven in de wijk duurder is geworden (door de huurstijging, maar ook door de komst van de nieuwe voorzieningen) verhuizen een aantal bewoners noodgedwongen, ook wel *economic displacement* genoemd. Sommige bewoners zullen juist vertrekken omdat de wijk verandert: vrienden verhuizen, winkels sluiten, publieke voorzieningen veranderen, etc. Dit wordt *displacement pressure* genoemd. De mensen die getroffen worden zijn veelal bewoners met een laag inkomen, ouderen, grote gezinnen, eenoudergezinnen en andere 'sterk benadeelden op de woningmarkt'. Door displacement verplaatsen sociale problemen uit een wijk in plaats van een oplossing te zoeken voor de problemen als armoede, vervuiling en verloedering.

Gentrification in Nord-Neukölln

Opvallend is hoe snel gentrification in Berlijn gaat. Binnen één generatie kan een wijk compleet veranderen. Nord-Neukölln wordt steeds populairder en vooral jonge mensen en toeristen komen naar de wijk om deel te nemen aan dat 'Neukölln-feeling'. Hierdoor gaan investeerders huizen kopen zodat ze kunnen profiteren van de toenemende belangstelling voor Nord-Neukölln. Maar het gaat niet alleen om de samenhang tussen bewoners en investeerders, maar ook om de samenhang tussen bewoners en nieuwkomers, zoals de hipsters en de toeristen. De spanningen nemen toe, ondanks dat veel verschillende groepen vreedzaam langs elkaar leven. Hetzelfde geldt voor de verschillen en contrasten tussen degenen die goed zijn opgeleid en degenen die afhankelijk zijn van een uitkering.

In Nord-Neukölln bestaat angst voor gentrification. Uit een studie van *Topos Stadtplanung* blijkt daarentegen dat in Neukölln geen gentrification plaatsvindt, iets waar een groot aantal politici van Neukölln het mee eens is. Het kan de zorgen voor displacement van mensen met lage inkomens echter niet wegnemen. Feit is namelijk dat armere bewoners verdrongen worden, ze gaan immers niet vrijwillig.

Gentrification of niet, in Nord-Neukölln is nog geen sprake van een complete verandering van de wijk, zoals bijvoorbeeld het geval was bij Prenzlauer Berg. Misschien moet de verandering ook wel gezien worden als een normaal proces en moet de focus niet alleen op gentrification liggen.

5.2 Verandering woonwijken

Woonwijken veranderen door verschillende factoren die invloed hebben op de dynamiek; de invloed van mensen, sociale cohesie, het huizenbestand en de overheid. Ook gentrification maakt dat een wijk verandert. Er zijn Berlijners die gentrification als oorzaak van iedere stedelijke verandering zien, maar het ligt genuanceerder; de dynamiek van Nord-Neukölln, maar ook van Berlijn verandert, echter niet alleen door het proces en de gevolgen van gentrification.

Jarenlang gebeurde er niets in Berlijn, er vond amper verandering plaats. Dit terwijl wel 'behoefte' was aan verandering, zodat er iets zou gebeuren. Inmiddels vindt die verandering plaats. Toerisme neemt toe, wijken worden opgeknapt en de vraag neemt toe, waardoor prijzen stijgen. De vraag is echter in hoeverre dit aan gentrification te wijten is. In iedere stad vindt een soort constante uitwisseling van de bevolking plaats, alleen is men in Berlijn gewend om (mede door de Wende) overal en dus ook in centrum goedkoop te kunnen wonen. Door de Muur was alles gereguleerd, bleven wijken heel lang constant en veranderde weinig. Inmiddels neemt de dynamiek toe, in Berlijn en ook zeker in Nord-Neukölln en dat is nog relatief nieuw voor de Berlijners.

Berlijners zijn ook erg begaan met hun stad. "Berliners are protesting against basically everything". Men is zich bewust van de politieke situatie en bewust van wat er in hun stad gebeurt. Er wordt voortdurend over gediscussieerd, maar het debat met betrekking tot gentrification is erg scherp, soms zelfs gewelddadig. Toch wordt het door sommigen ook aangemoedigd; blijven vechten voor hun rechten met betrekking tot de bescherming van huurders, in de hoop dat de politiek zal veranderen. De verandering die plaatsvindt, wordt door veel Berlijners dus als iets slechts gezien. Maar toch is het voor velen duidelijk dat verandering nodig is en zeker in Nord-Neukölln; "slechter kan het niet".

5.3 Invloed overheid op wijkdynamiek

Het is van belang dat men doorkrijgt dat in Nord-Neukölln andere, nieuwe dingen gebeuren. Als dat versterkt, komen mensen uit andere wijken waardoor Nord-Neukölln interessanter wordt, niet alleen voor toeristen en de hipsters maar ook voor de overige Berlijners. Er zijn heel veel impulsen en het resultaat van de veranderende dynamiek is al zichtbaar. Niet alleen is de uitstraling van de wijk al sterk veranderd, ook worden huizen gerenoveerd, openen nieuwe bars, boetiekjes en winkels die zich richten op nieuwe klanten en de prijzen stijgen.

De overheid kan op deze verandering inspelen. De veroudering en verval van de woningvoorraad wordt tegengegaan; onder andere door de groeiende interesse van investeerders. De overheid kan dit ondersteunen door bijvoorbeeld te investeren in infrastructuur en het onderhouden van groen en speeltuinen, waardoor de gehele wijk verbeterd en niet slechts de woningvoorraad. Daarnaast vergroten wijkvoorzieningen de levendigheid en waardering van een wijk.

Deze verandering heeft als gevolg dat arme bewoners (al dan niet noodgedwongen) de wijk verlaten. Zoals gezegd is dit niet volledig te wijten aan gentrification, maar is dit ook een normaal stedelijk proces, maar de overheid zou dit enigszins kunnen beïnvloeden door middel van regelgeving wat betreft de huur. Er is immers een tekort aan sociale huurwoningen, dus onder andere door nieuwbouw moet gezorgd worden voor betaalbare woningen. Hier zou de overheid de belangen van de bewoners moeten behartigen en hierover afspraken moeten maken met investeerders. Feit is echter wel dat ook in Berlijn het marktkapitalisme de economie en de woningmarkt regelt en domineert. Er is natuurlijke enige speelruimte in hoeverre het kapitalisme wordt afgeremd, de overheid kan er de scherpe kanten vanaf veilen, maar meer ook niet. Als Berlijn iets wil, dan zijn ze toch afhankelijk van de markt. De overheid kan hier in beperkte mate op inspelen, de verandering afremmen of bevorderen maar meer niet.

5.4 Beleid in Berlijn als reactie op gentrification

Berlijn is een stad met enorme schulden, momenteel ruim 63 miljard. Interessant is dat daardoor – in tegenstelling tot wat bij aanvang van dit onderzoek de verwachting was – de prioriteit van het beleid van de gemeente Berlijn helemaal niet ligt bij gentrification. Geld dat beschikbaar is, wordt besteed aan noodzakelijke dingen als werkgelegenheid en het verbeteren / herstellen van de infrastructuur. Dit is dan ook overal in Berlijn zichtbaar. Maar op andere vlakken is de overheid dus behoorlijk afwezig en de stad erkent dat het beleid ten aanzien van stedelijke huisvesting in principe gefaald heeft de laatste vijf tot acht jaar. Gentrification, maar ook wonen was “not first on the list”. Als er al beleid is, heeft dit volgens velen geen toegevoegde waarde. Dit dilemma is goed zichtbaar bij de MediaSpree: het project betekend geld en werkgelegenheid, maar bewoners keerden zich massaal tegen. Toch ging het project door, want Berlijn is niet in de positie om veel regels te stellen, gezien de schulden. Het lijkt erop dat de gemeente vooral de belangen van investeerders en ontwikkelaars behartigd, in plaats van de belangen van de bewoners te beschermen en te bevorderen.

Het is moeilijk een oplossing te bedenken om de huurstijging tegen te gaan, zeker omdat bewoners maar ook politici er weinig invloed op hebben. Toch zijn verschillende maatregelen denkbaar:

- Doorschuiven bevorderen
- (Sociale) nieuwbouw, om aan woningvraag te voldoen
- Maximum huur bij nieuwe verhuur
- Opbreken langdurige huurcontracten
- Investeren in onderwijs
- Herontwikkelen

Gentrification is een proces dat moeilijk te temperen is. Zeker in Nord-Neukölln, waar elke investeringen in principe een verbetering is want “slechter kan het namelijk niet”. Maar door als overheid niet mee te gaan in deze opwaardering, kan het proces wellicht afgeremd kunnen worden.

5.5 Gentrification in Berlijn als voorbeeld

Het lijkt erop dat Berlijn een steeds meer normale stad wordt, waarin de markt de woningmarkt domineert. Het is een interessante stad die continu in beweging is en daardoor continu verandert. Dit is iets wat de betrokken bewoners moeilijk vinden om te accepteren.

Gentrification in Berlijn gaat erg snel, maar creëert hoe dan ook kansen. De wijk Prenzlauer Berg geldt tegenwoordig zelfs als schoolvoorbeeld van gentrification. De kansen moeten echter wel benut worden, door bewoners en vanuit de politiek. Momenteel ontbreekt beleid echter als reactie op gentrification. Maar ook dit is te nuanceren, aangezien het de stad simpelweg aan financiële middelen ontbreekt om te investeren. Op de juiste manier reageren op gentrification komt daardoor niet op de eerste plaats.

6 Conclusie en aanbevelingen

Doelstelling van dit onderzoek was nagaan in hoeverre en op welke wijze het beleid, als reactie op gentrification, invloed heeft op de dynamiek van de wijk. Gentrification heeft invloed op die dynamiek, onder andere door de opwaardering van de wijk. Het proces zorgt voor een politieke worsteling en onduidelijkheid.

In de voorgaande hoofdstukken is onder andere het theoretisch kader gevormd. Hier vloeiden een aantal onderwerpen voor de diepte-interviews uit voort. Hoe deze interviews zijn afgenomen is één van de dingen die in hoofdstuk 3 is besproken. In het daaropvolgende hoofdstuk is dieper in gegaan op de case study Nord-Neukölln. De woningmarkt in Berlijn en die van een aantal wijken is besproken, evenals het beleid en gentrification. Dit alles is gekoppeld aan uitspraken van de respondenten. De belangrijkste uitkomsten hiervan zijn besproken in hoofdstuk 5. De resultaten en het beantwoorden van de probleemstelling, welke invloed heeft het gemeentelijk beleid van Berlijn als reactie op gentrification op de dynamiek van de wijk?, staan in dit hoofdstuk centraal. Het zijn behoorlijk genuanceerde uitkomsten. Er is namelijk geen eenduidige oplossing te geven en de kwestie kan op verschillende manieren bekeken worden. De relevantie van het onderzoek wordt besproken, onder andere in de vorm van aanbevelingen. Ook is er een reflectie met betrekking tot het verloop van het onderzoek.

6.1 Beantwoording probleemstelling

Gentrification, de opwaardering van een wijk door de vestiging van hogere sociale klasse, is een proces dat wordt veroorzaakt door mensen zelf. Potentiele gebieden voor gentrification kenmerken zich door goedkope en verslechterde woningen, oorspronkelijk uit het duurdere segment. De eerste stappen van gentrification kenmerken zich onder andere door lage huur, een shift naar de diensteneconomie en de komst van (onder andere) de creatieve klasse. Als gevolg hiervan verandert de aanblik van een wijk en verbeteren de voorzieningen. Deze positieve veranderingen maken onder andere dat huurprijzen stijgen, wat (al dan niet noodgedwongen) verhuizing van oorspronkelijke bewoners als gevolg heeft.

In Nord-Neukölln is een verandering zichtbaar. In de wijk, met lage huren en een goede locatie, vestigen zich steeds meer jong volwassenen, veelal studerend. Hierdoor verandert de vraag, maar ook het aanbod van recreatieve en culturele activiteiten. Deze veranderingen zijn zichtbaar in de vorm van renovatie van huizen, nieuwe boetiekjes en winkels die openen, verbetering van de infrastructuur, etc. Kortom, de positieve kenmerken die in de theorie worden genoemd zijn ook waar te nemen in de praktijk; de uitstraling van Nord-Neukölln verandert. Onder andere als gevolg van deze positieve elementen, stijgt de huur (met 10,3 procent in de periode 2010-2012). De demografische samenstelling en levensstandaard veranderen, en daarmee de dynamiek van de wijk. Als gevolg hiervan gaan mensen weg uit de wijk en lijkt er dus verdringing plaats te vinden.

Nord-Neukölln is redelijk nieuw in het gentrification-proces en afgevraagd moet worden of de wijkverandering die plaatsvindt wel direct beschouwd moet worden als gentrification. In Berlijn en daarmee ook in Nord-Neukölln, hebben immers lange tijd geen veranderingen plaatsgevonden.

Uit de theorie blijkt dat gentrification voor een politieke tweestrijd zorgt. Het wordt namelijk als middel gezien om stedelijk verval tegen te gaan, maar het betekent ook noodgedwongen vertrek van bewoners, oftewel displacement. Er zijn verschillende beleidsopties mogelijk, die verschillen wat betreft ruimtelijke schaal, tijdsschaal, maar vooral wat betreft de kosten. Het is van belang te beseffen dat beleid geen sociale dynamiek 'maakt', maar dat een samenleving van zichzelf beweegt. Aansluiten bij de bestaande dynamiek is beter dan een nieuwe dynamiek op gang proberen te brengen.

In Berlijn zijn subsidies sinds 2000 stopgezet, omdat gentrification als normale stedelijk ontwikkeling werd gezien en controle van de overheid dus niet meer nodig zou zijn. Sindsdien zijn de huurprijzen verhoogd, door de particuliere bedrijven en woningcorporaties die veel van de gebouwen in eigendom hebben. Het beleid is, ondanks dat het proces gentrification sterk aanwezig is in Berlijn en ook zeker invloed heeft op de dynamiek van de wijk en daarmee Nord-Neukölln, grotendeels afwezig. De gemeente loopt eigenlijk achter de ontwikkelingen aan, speelt er pas op in als de verandering al in gang is gezet door bewoners en / of investeerders. De invloed die de overheid heeft, is dan ook klein.

Berlijn heeft klaarblijkelijk behoefte aan een stedenbouwkundig beleid over de ontwikkeling van de stad en op welke manier daarop kan worden ingespeeld. De vraag is echter ook hoeveel de gemeente kan doen, hoeveel invloed zij kan hebben op het proces. Zeker omdat het, in ieder geval voor een wijk als Nord-Neukölln, niet per se een slechte ontwikkeling is. Werd de wijk eerst als een probleemwijk gezien met veel armoede en criminaliteit, nu ontstaan er steeds meer kansen door de ontwikkelingen die plaats vinden. Niet alleen wordt in de woningvoorraad geïnvesteerd, de werkgelegenheid neemt toe evenals educatie mogelijkheden.

Veel aanbevelingen wat betreft beleid met betrekking tot gentrification richten zich op het voorkomen van verdere huurstijging. Hierbij moet echter wel in acht genomen worden dat huurstijgingen een algemeen gevolg zijn van verbeteringen in woningen. Een 'stand still' lijkt, zeker in een relatief jonge stad als Berlijn niet realistisch. Er moet echter wel geprobeerd worden de verhuizingen af te doen nemen. Ook al is uitwisseling van bevolking deels een normaal stedelijk proces, de aantallen in Nord-Neukölln zijn erg hoog.

Aanbevelingen wat betreft gemeentelijk beleid zijn:

- Doorschuiven bevorderen en / of het opbreken van langdurige huurcontracten
- (Sociale) nieuwbouw om aan de woningvraag te voldoen
- Controle met betrekking tot huurprijs
- Investeren in onderwijs
- Succesvolle projecten faciliteren
- Bewoners betrekken bij ontwikkelingen (zoals 'Neighborhood council')
- Herontwikkeling
- Verandering ondersteunen door te investeren in infrastructuur

Gentrification leidt bij veel bewoners tot protest. De gemeente probeert de angst voor gentrification (en misschien vooral de angst voor verandering) weg te nemen door de dialoog aan te gaan en bijvoorbeeld discussies te organiseren waarbij politici en buurtbewoners het gesprek met elkaar kunnen aangaan. Deze discussies konden in Nord-Neukölln tot nu toe echter op een minimale opkomst van bewoners rekenen.

Opvallend, gezien de hoeveelheid protestuitingen middels bijvoorbeeld graffiti, protestacties en zelfs protestorganisaties die zijn opgericht. Het lijkt erop dat de bewoners vooral op zoek zijn naar een schuldige en niet zo zeer op zoek zijn naar oplossingen.

De invloed van het gemeentelijk beleid van Berlijn als reactie op gentrification is minimaal en daarmee is ook de invloed op de dynamiek van de wijk beperkt. Om de positieve kansen van gentrification zoveel mogelijk te benutten en de negatieve kanten zoveel mogelijk in te perken is het dus van belang dat er daadwerkelijk iets wordt gedaan. Er moet niet naar elkaar gewezen worden, er moeten oplossingen komen. De gemeente moet zichtbaarder worden en zelf meer initiatief nemen, in plaats van dit initiatief vooral bij de bewoners en investeerders te leggen. De gemeente kan hierin veel meer faciliteren. Beide hypothesen⁷ worden hiermee bevestigd. Feit is dat Berlijn geen geld heeft, maar de overheid kan bijvoorbeeld initiatieven als een Zwischennutzungsagentur ondersteunen, de ontwikkeling een extra 'boost' geven door te investeren in de omgeving maar ook in de bewoners zelf, door onder andere te investeren in onderwijs waardoor het verschil tussen arm en rijk kleiner wordt.

6.2 Aanbevelingen

Volgens velen komt in het project *Mediaspree* het politieke dilemma van Berlijn goed naar voren. De gemeente wil door middel van het project kantoren ontwikkelen om daarmee nieuwe bedrijven en dus werkgelegenheid aan te trekken. Tevens wil het daarmee stedelijke vernieuwing van de omgeving bewerkstelligen. Burgers zijn echter fel tegen; leegstaande gebouwen, stranden, plekken voor creatieven worden omgezet in kantoren. In hun ogen zijn deze overbodig, Berlijn kenmerkt zich immers door de hoeveelheid leegstand.

De *Mediaspree* is dus een botsing tussen geld nodig hebben en cultuur behouden. Het project kan als case study dienen; onderzoeken wat vanuit de gemeente juist is om te doen. Hoe in gesprek te komen met burgers en hoe kan hun weerstand verkleind worden. In een referendum dat enkele jaren geleden plaatsvond, keerden burgers zich massaal (87 procent) tegen het plan. Hier is echter amper gehoor aangegeven. Moet de creativiteit rondom de Spree inderdaad ten koste gaan van hoogbouw die Berlijn niet eigen is, of zijn andere mogelijkheden denkbaar? Daarnaast kunnen alternatieven voor de *Mediaspree* onderzocht worden, projecten die de goedkeuring van de burgers bijvoorbeeld wel krijgen. Ook kunnen verschillende scenario's, verschillende toekomstverwachtingen in kaart gebracht worden; zal het project daadwerkelijk voor zoveel meer werkgelegenheid zorgen en stedelijke vernieuwing implementeren. Tonen bedrijven wel animo? Zijn de voordelen inderdaad zoveel groter dan de nadelen?

Gentrification en de daardoor veroorzaakte gevolgen (zoals displacement) hebben grote invloed op de (her)inrichting van steden. Zeker omdat dit een kwalitatief onderzoek is, kan een onderzoek naar gentrification-tendensen voor meer diepgang zorgen, evenals een kwantitatieve analyse van verplaatsingen. Hierbij kan informatie gebruikt worden over het opleidingsniveau, de grootte van huishoudens, leegstand, herontwikkeling van oude gebouwen, de bouw van nieuwe (luke) appartementen, migratie en herkomst.

⁷ Hypothese 1: Kansen om de dynamiek van de wijk positief te beïnvloeden worden gemist doordat een duidelijke visie wat betreft gemeentelijk beleid ontbreekt.

Hypothese 2: De gemeente moet intensief samenwerken met burgers, bedrijven en instellingen om de positieve kansen die gentrification creëert te benutten en de negatieve tegen te gaan.

Dit onderzoek zou op Berlijn toegepast kunnen worden, want door het verzamelen van gegevens op grote schaal kunnen tevens eenvoudig(er) kleinschalige ontwikkelingen en processen gedetecteerd worden. Het zou echter ook specifiek op Nord-Neukölln toegepast kunnen worden. De populatie is in dat geval kleiner en de uitkomsten kunnen met de uitkomsten van dit onderzoek vergeleken worden.

Gedurende het verblijf in Berlijn, het doen van literatuuronderzoek en de case study kwam naast gentrification steeds de rol van toeristen, ook wel touristification terug. In dit onderzoek is er niet veel over uitgeweid, maar het lijkt een proces te zijn dat in ieder geval in Berlijn hand in hand gaat met gentrification. Interessant is om te onderzoeken of dit ook daadwerkelijk zo is en zo ja, welke rol de toeristen dan hebben. Wie is de Berlijnse toerist, waar is die toerist naar op zoek in Berlijn en op welk moment vallen zij samen met het proces van gentrification; lopen zij voorop, net als de pioniers of volgen zij daarna zoals de settlers. Daarnaast is interessant te onderzoeken welke invloed het toerisme heeft op de stedenbouw in Berlijn; gaat de ontwikkeling van de woningvoorraad inderdaad ten koste aan hotels en hostels en wat levert het de stad op.

6.3 Reflectie

Bij herhaling van dit onderzoek zouden de diepte-interviews het beste in een andere periode dan de zomer afgenomen kunnen worden. Doordat het benaderen van de respondenten en daadwerkelijke interviews nu grotendeels in de zomermaanden plaatsvonden, was het moeilijk respondenten te bereiken. Van te voren was een bepaalde periode ingepland voor de interviews, maar al vrij snel werd duidelijk dat dit bijgesteld (en dus verlengd) moest worden. Hierdoor heeft het onderzoek de nodige vertraging opgelopen. Om deze reden was het onder andere niet mogelijk een diepte-interview met een politicus uit Nord-Neukölln af te nemen. Gelukkig volgde na enige mailcorrespondentie echter wel een uitnodiging om aanwezig te zijn bij de discussie 'Wohnen, leben und arbeiten in Neukölln', tussen bewoners en zes gemeenteraadsleden van verschillende politieke partijen in Neukölln. Het was erg interessant, onder andere door de matige opkomst van maar zes bewoners. Dit was tegen de verwachting van de onderzoeker in, evenals van de aanwezige politici bleek uit een kort gesprek met de voorzitter van de discussie, dhr. Kölling; de discussie was immers georganiseerd omdat gentrification erg leeft in Nord-Neukölln. Daarnaast zijn er verschillende pogingen ondernomen om met dhr. Holm, volgens sommigen dé expert op het gebied van gentrification en beleid in Berlijn, te spreken. Helaas tevergeefs.

Er zijn veel verschillende bronnen gebruikt voor het theoretisch kader. Onder andere een aantal oude bronnen, zoals die van Marcuse en Sumka. Deze bronnen zijn gekozen omdat deze tijdens het vak *Kultur- und Sozialgeographische Aspekte der Großstadt: Wohin ziehen die Verdrängten?* (aan de *Humboldt Universität zu Berlin*) uitgebreid besproken en toegepast zijn. Dankzij de colleges werden de bronnen, zelfs die in het Duits, en de uitkomsten ervan goed begrepen door de onderzoeker. Hierdoor waren ze goed toepasbaar in het onderzoek.

Het onderzoek was kwalitatief, waarbij negen diepte-interviews (de discussie meegerekend) hebben plaatsgevonden. Door te spreken met respondenten van verschillende organisaties en met verschillende functies en daarmee visies, is geprobeerd een zo volledig mogelijk beeld te verkrijgen. Hoewel de onderzoeksmethode de mogelijkheid biedt dieper op het onderwerp in te gaan, is een beperking dat algemene conclusies, geldend voor de hele doelgroep, niet getrokken kunnen worden.

Het was niet mogelijk met meer respondenten te spreken, aangezien de onderzoeker slechts een aantal maanden in Berlijn was. Het zou echter niet verkeerd zijn nog dieper op het onderwerp in te gaan, zodat bijvoorbeeld beleidsopties concreter worden. Iets wat wellicht met meer diepte-interviews beter was gelukt.

De onderzoeksmethode sloot erg aan bij de interesses en voorkeuren van de onderzoeker. Enigszins onderschat werd echter de hoeveelheid tijd die in de diepte-interviews in beslag namen; naast het daadwerkelijk afnemen van de interviews betekende het immers ook opstellen van interviewvragen, benaderen van de respondenten, uitwerken en analyseren van de gesprekken.

Zelfstandig aan het onderzoek werken is goed bevallen, al moet gezegd worden dat 'harde deadlines' gemist werden. Zeker in combinatie met het ontdekken van een nieuwe stad werd een deadline nog wel eens verschoven. Onder andere hierdoor heeft het onderzoek langer geduurd dan van te voren was verwacht. Naarmate het onderzoek vorderde werd de zelfdiscipline wel beter.

Persoonlijk contact met de begeleider werd ook wel gemist; hier was voorafgaand aan het onderzoek al wel voor gewaarschuwd aangezien het onderzoek zou plaatsvinden in het buitenland. Vanuit de *Humboldt Universität zu Berlin* zou eventueel extra begeleiding mogelijk zijn. Eenmaal in Berlijn bleek dit helaas niet het geval. Begeleiding vond hierdoor dus grotendeels plaats per e-mail, waarbij onder andere door de zomervakantie soms lange tijd tussen de mailcorrespondentie zat. Dit maakte dat problemen voornamelijk zelfstandig opgelost moesten worden, waardoor het onderzoek af en toe een persoonlijk gevecht werd. Ook hierdoor werden de deadlines waarschijnlijk als minder hard ervaren.

Het bleek tevens lastig scherpe conclusies te trekken uit relevante informatie. De informatie en het onderzoek zijn erg interessant, het onderwerp leeft en blijft leven bij (onder andere) de onderzoeker, maar wellicht juist daardoor was het lastig echt ergens voor te staan, om dit duidelijk en helder over te brengen. Dit komt waarschijnlijk mede doordat gentrification vele kanten kent, en het onderzoek daardoor ook genuanceerd maakt. Het scherper verwoorden, duidelijke conclusies trekken is dan ook absoluut een aandachtspunt voor volgend onderzoek.

Bronnenlijst

- Atkinson, R. (2000). *Measuring Gentrification and Displacement in Greater London*. Urban Studies, Vol. 37, 149-165
- Atkinson, R., Wulff, M., Reynolds, M., Spinney, A. (2011). *Gentrification and displacement: the household impacts of neighbourhood change*. AHURI Report no. 160
- Baily, A. (2011). *Guest lecture on Observation*. 21 september 2011. Rijksuniversiteit Groningen: Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen: Healthy Ageing. Groningen
- Bergeijk, E. van, et al. (2008). *Helpt herstructurering? Effecten van stedelijke herstructurering op wijken en bewoners*. Uitgeverij Eburon: Delft
- Berlin.de (z.d.). Berlin in Brief: Facts and Figures. Laatst geraadpleegd 22 januari 2013 via: <http://www.berlin.de/berlin-im-ueberblick/zahlenfakten/index.en.html>
- Berlin.de (z.d.). Berlin in Brief: Politics and the constitutions: prospects. Laatst geraadpleegd 17 november 2012 via: <http://www.berlin.de/berlin-im-ueberblick/politik/perspektiven.en.html>
- Bernt, M. & A. Holm (2009). *Is it, or is not? The conceptualization of gentrification and displacement and its political implications in the case of Berlin-Prenzlauer Berg*. City: analysis of urban trends, culture, theory, policy, action 13, 2-3, 312-324
- Boer, J., Kompier, V., Vermeer, B. (Red.) (2012). *Berlijn voor Gevorderden: 8 Nederlanders over de ziel van hun stad*. Amsterdam: Uitgeverij Oostenwind
- Bontje, M. & Musterd, S. (2005). *Hoe woont de creatieve kenniswerker?* Geraadpleegd 4 maart 2012 via http://www.os.amsterdam.nl/pdf/2005_wonen_in_de_creatieve_kennisstad.pdf
- Bos, K. (2012). *Berlijnse vreemdelingenhaat: Toeristje pesten als nieuwe volkssport*. Vrij Nederland (4 augustus 2012), 34-37
- Bouwfonds Real Estate Investment Management (2009). *Europese woningmarkten vergeleken: regionale verschillen in de te verwachten woningvraag tot 2015*. Bouwfonds Real Estate Investment Management: Hoevelaken.
- Bruin, K. de (2010). *Warmer zonder te stoken: Duurzaam energiegebruik bevorderen in de particulier woningvoorraad: Onderzoeksmethode*. Groningen
- Bryman, A. (2008). *Social Research Methods*. Third edition. Oxford University Press.
- Butler, T. & Robson, G. (2001). *Social Capital, Gentrification and Neighbourhood Change in London: A Comparison of Three South London Neighbourhoods*. Urban Stud, 38: 2145

- Cüppers, C., Bialas, C. & Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Red.) (2011). *Gender Datenreport: Berlin 2011*. Berlin: Anbieterinformationen Senatsverwaltung für Arbeit, Integration und Frauen
- Czarnetzki, F., Döring, C., Ulbricht, K. (2012). *Quantitative Analyse der Gentrifizierungstendenzen in Berlin; Entwicklung eines Gentrification-Index*. Humboldt-Universität zu Berlin: Geographisches Institut
- Florida, R. (2002). *The rise of the creative class: And how it's transforming work, leisure, community, and everyday life*. New York: Basic Books
- Flowerdew, R. & Martin, D. (2005). *Methods in human geography: a guide for students doing a research project*. Second edition. Harlow: Pearson Prentice Hall
- Fortuin, K. & Wentink, M. (1999). *Hoger springen: Naar een beleid dat integrale uitvoering faciliteert*. Utrecht: Verwey-Jonker Instituut
- Gale, D.E. (1980). *Neighborhood resettlement in Washington D.C.* In: Laska, S.B. & Spain, D. (1980). *Back to the city, issues in neighborhood renovations*: New York
- Glass, R. (1964). *London: aspects of change*. London: MacGibbon and Kee
- Hackworth, J. (2000). *The Third Wave*. PhD dissertation. Department of Geography: Rutgers University
- Hartman, C. (1979). *Comment on " Neighborhood Revitalization and Displacement : a Review of the Evidence"*. Journal of the American Planning Association, 45(4), 488-491
- Holm, A. (2007). *Wohnungsmarkt: Der schwindende Rest: Sozialer Wohnungsbau in Berlin*. MieterEchte 323/August 2007. Laatst geraadpleegd 17 november 2012 via: <http://www.bmgev.de/mieterrecho/323/15-sozialer-wohnungsbau-ah.html>
- Holm, A. (2010). *Gentrification Blog: Berlin: Verdrängungsalltag in Friedrichshain*. Laatst geraadpleegd 21 september via <http://gentrificationblog.wordpress.com/2010/01/11/berlin-verdrängungsalltag-in-friedrichshain/>
- Holm, A. (2011). *Gentrification in Berlin: Neue Investitionsstrategien und lokale Konflikte*. Herrmann, H. et al. (Hrsg.): Die Besonderheit des Städtischen. Wiesbaden, p. 213-232
- Horsten, L., Douven, I., Weber, E. (2007). *Wetenschapsfilosofie*. Uitgeverij van Gorcum, p.57, 156
- Immobilienscout 24 (z.d.). *Mietpreise für Berlin*. Laatst geraadpleegd 20 september 2012 via: <http://www.immobilienscout24.de/de/immobilienbewertung/immobilienpreise.jsp?address=berlin&commercialisationType=mietpreise&buildingType=whg>
- Kil, W. & Silver, H. (2006). *From Kreuzberg to Marzahn: New Migrant Communities in Berlin*. German Politics and Society, Issue 81 Vol. 24, No. 4, Winter 2006

Leidemeijer, K., et al. (2011). *Omslagpunten in de ontwikkeling van wijken. Leefbaarheid en selectieve migratie*. RIGO Research en Advies BV: Amsterdam

Liegenschaftsfonds.de (z.d.). *Liegenschaftsfonds Berlin – Berlin's estate agent*. Laatst geraadpleegd 21 september 2012 via <http://www.liegenschaftsfonds.de/site/index.php?id=2&L=2>

Mak, G. (2007). *In Europa: aflevering 10: 1929 Berlijn*. Nederland

Marcuse, P. (1985). *Gentrification, abandonment and displacement: connections, causes and policy responses in New York City*. *Journal of Urban and Contemporary Law* 28, 195-240

Marcuse, P. (1989). *Gentrification, homelessness, and the work process: Housing markets and labour markets in the quartered city*. *Housing Studies* 4, H. 3, 211-220

Mayer, M. (2006). *New Lines of Division in the New Berlin*. Friedrich Ulfers, Günter Lenz, Antje Dallmann, eds., *Towards a New Metropolitanism: Reconstituting Public Culture, Urban Citizenship, and the Multicultural Imaginary in New York City and Berlin*, Heidelberg: Universitätsverlag Winter

Mühlberg, P., Buchholz, D. (Red.) (2010). *The Neighborhood Councils within the Neighborhood Management Process*. Berlin Senate Department for Urban Development.

Newman, K. & Wyly, E. (2006). *The right to stay put, Revisited: Gentrification and resistance to displacement in New York City*. *Urban Studies*, 43(1), 23-57

Nyden, P., Edlynn, E., & Davis, J. (2006). *The differential impact of gentrification on communities in Chicago*. *Human Relations* (Vol. 60611). Chicago.

Papen, U. (2012). *Commercial discourses, gentrification and citizens' protest: The linguistic landscape of Prenzlauer Berg, Berlin*. *Journal of Sociolinguistics* 16, 1, 56-80

Schoonenboom, M. (2011) *Bruisend Berlijn*. Geraadpleegd 8 december 2011 via <http://www.volkskrant.nl/vk/nl/2844/Archief/archief/article/detail/2910837/2011/09/16/Bruisend-Berlijn.dhtml>

Schoonenboom, M. (2012). *Italiaanse pakken willen huis in oude krakerswijk*. Geraadpleegd 16 juli 2012 via <http://www.volkskrant.nl/vk/nl/2844/Archief/archief/article/detail/3287506/2012/07/17/Italiaanse-pakken-willen-huis-in-oude-krakerswijk.dhtml>

Schoonenboom, M. (2011) *Schuimwijn in de probleemwijk*. Geraadpleegd 3 juli 2012 via: <http://www.volkskrant.nl/vk/nl/2844/Archief/archief/article/detail/1874397/2011/04/13/Schuimwijn-in-de-probleemwijk.dhtml>

Siegert, H. (2001). *Berlin Babylon*. Duitsland

Smith, N. (1996). *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. London: Routledge

Smith, N. (2002). *New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy*. *Anthropos*, 34: 427-450

Statistics Berlin Brandenburg (2010). *Berlin in Figures 2010. Laatst geraadpleegd 17 november 2012* via: http://www.statistik-berlin-brandenburg.de/produkte/Faltblatt_Brochure/berlin_in_Zahlen_engl.pdf

Sumka, H. J. (1979). *Neighborhood Revitalization and Displacement: A Review of the Evidence*. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 480-487

Technische Universiteit Delft (z.d.). 5. *Onderzoeksprogramma Stedelijke Vernieuwing en Wonen*. Laatst geraadpleegd 9 mei 2012 via <http://www.tudelft.nl/live/binaries/239e83ca-66fa-4588-ae9d-e2e5bff4e8bb/doc/Paginas%20van%20Concept0308hfdst5.pdf>

TOPOS Stadtforschung (2011). *Sozialstrukturentwicklung in Nord-Neukölln*. Laatst geraadpleegd 21 september 2012 via http://www.schillerpromenade-quartier.de/uploads/media/NNK_TOPOS_End.pdf

Verhoeven, N. (2007). *Wat is onderzoek? Praktijkboek methoden en technieken voor het hoger onderwijs*. Tweede herzien druk. Boom onderwijs.

Visser, P. & Dam, F. van (2006). *De Prijs van de Plek: Woonomgeving en woningprijs*. Den Haag: Ruimtelijk Planbureau. Rotterdam: NAI Uitgevers

Wikipedia (z.d.). *Gentrificatie*. Laatst geraadpleegd 18 januari 2013 via <http://nl.wikipedia.org/wiki/Gentrificatie>

Wikipedia (z.d.). *Location of Neukölln in Neukölln district and Berlin*. Laatst geraadpleegd 27 januari 2013 via [http://en.wikipedia.org/wiki/Neuk%C3%B6lln_\(locality\)](http://en.wikipedia.org/wiki/Neuk%C3%B6lln_(locality))

Wittebrood, K. en Permentier, M. (2011). *Wonen, wijken & interventies. Krachtwijkenbeleid in perspectief: 3. Dynamiek in stedelijke woonbuurten*. Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag 2011

Bijlage 1 Interviewvragen

1 Doel interviews

Aanleiding voor dit onderzoek is het besef dat gentrification positieve (de opwaardering van een wijk) maar ook negatieve gevolgen (displacement) heeft. Het beleid dat Berlijn voert met betrekking tot gentrification is volgens velen niet standvastig en kent verschillende kanten. Doelstelling is dan ook nagaan in hoeverre en op welke wijze dit beleid de dynamiek van de wijk beïnvloed. Elke wijk of buurt kent immers een eigen dynamiek en eigen wijze van ontwikkeling.

Graag wil ik door middel van diepte-interviews een beeld krijgen van de visies die verschillende partijen hebben over dit onderwerp. Daarnaast wil ik graag inventariseren of en in hoeverre gentrification in Berlijn als voorbeeld kan dienen.

De vragen en onderwerpen die beschreven zijn in deze notitie komen niet exact in deze volgorde aan de orde tijdens het interview. Deze lijst wordt gebruikt om tijdens het gesprek na te gaan of alles wat relevant is, is besproken.

2 Interviewvragen

Introductie / Introduction

NL - Bent u bekend met de wijk Nord-Neukölln en bent u professioneel betrokken bij de wijk; en zo ja op welke manier?

EN - Are you familiar with the district Nord-Neukölln and are you (professionally) involved in the area and if so, in what way?

Nord-Neukölln

NL - Hoe beoordeelt u de wijk: wat is er goed en wat functioneert minder? Wat is daarvan de oorzaak? Is er iemand verantwoordelijk of zou iemand / organisatie meer specifiek een rol moeten vervullen en zo ja, wat dan? En waarom hebben ze dat niet gedaan?

EN - How would you rate the district: what is good and what works less? What is the cause? Is anyone responsible or should someone / organization play a more specific role and if so, what role? And why haven't they done that yet?

Verwachtingen / Expectations

NL - a. Wat zijn uw verwachtingen met betrekking tot gentrification in Berlijn en specifiek Nord-Neukölln?

b. Wat was de aanleiding van de veranderingen in de wijk: welke factor (gebeurtenis, handeling van een organisatie, kapitaal) heeft daarin een cruciale rol gespeeld?

c. Hoe denkt u dat gentrification in Nord-Neukölln zich zal ontwikkelen?

d. Zijn er reeds trends zichtbaar op dit gebied?

EN – a. What are your expectations regarding gentrification in Berlin and specifically Nord-Neukölln?

b. What do you think was the reason of the changes in the district: which factor (event, action of an organization, capital) has a crucial role?

c. How do you think gentrification in Nord-Neukölln will develop?

d. Are there trends visible already?

Voordelen / Benefits

NL - a. Wat zijn volgens u de voordelen van gentrification, en specifiek voor Nord-Neukölln?

b. Speelt het beleid hier voldoende op in / maakt het beleid hier voldoende gebruik van?

EN - a. What benefits has gentrification, and specifically for Nord-Neukölln?

b. Does the policy make sufficient use of these benefits?

Nadelen / Disadvantages

NL - a. Wat zijn volgens u de nadelen van gentrification, en specifiek voor Nord-Neukölln?

b. Speelt het beleid hierop in en zo ja, hoe?

EN - a. What are the disadvantages of gentrification, and specifically for Nord-Neukölln?

b. Does the policy respond to these disadvantages and if so, how?

Invloed op wijkdynamiek / Influence neighbourhood dynamic

NL - a. Is gentrification van invloed op de dynamiek van de wijk?

b. Hebben bovengenoemde voor- en nadelen invloed op de wijkdynamiek, en specifiek op de wijkdynamiek van Nord-Neukölln? Hoezo wel / niet?

EN - a. Does gentrification influence the dynamic of a neighbourhood?

b. Do the above-mentioned advantages and disadvantages affect the neighbourhood dynamics, and specifically that of Nord-Neukölln? How?

Beleid / Policy

NL - a. Wat is de meerwaarde van het huidige beleid als reactie op gentrification?

b. Wat zou de rol van de gemeente in deze kwestie moeten / kunnen zijn?

c. Wat zou de rol van de bewoners moeten / kunnen zijn?

d. Wat zal juist averechts werken?

EN - a. What is the added value of the current policy regarding gentrification in Berlin?

b. What could / should be the role of the municipality in this matter?

c. What could / should be the role of the residents in this matter?

d. What could work adversely?

Tot slot / Finally

NL - a. In hoeverre kan gentrification in Berlijn als voorbeeld dienen?

b. Is er iets dat ik vergeten ben te vragen / Wilt u nog iets toevoegen?

c. Mogelijk andere interessante personen / partijen om contact mee op te nemen?

EN - a. To what extent can gentrification in Berlin be seen as an example?

b. Would you like to add something?

c. Other interesting people / parties to contact?

Bijlage 2 Respondenten

1 Jaco Boer d.d. 27 augustus 2012

Jaco Boer studeerde in 2005 cum laude af als stadsgeograaf op een onderzoek naar gentrification in de Oude Pijp en Jordaan. Hierbij keek hij naar de rol van de overheid en particulier initiatief. Momenteel is hij redacteur van twee vakbladen over Amsterdamse woningbouw en ruimtelijke ordening en milieu. Sinds 2006 woont en werkt hij afwisselend in Amsterdam en Berlijn.

Voorafgaand aan het interview heeft Jaco Boer aangegeven als sociaal geograaf vooral iets te kunnen vertellen over de ontwikkeling van Berlijn. Daarbij kan hij een link leggen met gentrification in Amsterdam. Neukölln kent hij niet goed genoeg om daarover een duidelijk oordeel te hebben. Het interview is dan ook wat algemener van aard en richt zich vooral op gentrification in Berlijn.

2 Sebastian Heinrich d.d. 17 september 2012

Sebastian Heinrich studeerde architectuur aan de Fachhochschule Münster en liep stage bij GPlant, Architekten + Ingenieure GmbH in Berlijn. GPlant heeft meer dan twintig jaar ervaring in de bouw en heeft een team dat bestaat uit architecten, ingenieurs, bouwmanagers en consultants. Ze zijn betrokken bij alle fasen van het project, van advies tot implementatie.

3 Djony Jaegers d.d. 4 september 2012

Djony Jaegers is de Hoge Hotelschool in Maastricht te hebben afgerond, naar Berlijn verhuisd. Hier had ze eerder vanuit haar studie al stage gelopen en is toen, naar eigen zeggen “net als velen verliefd geworden op Berlijn”. Inmiddels woont ze drie jaar in Nord-Neukölln.

4 Vincent Kompier d.d. 27 augustus 2012

Vincent Kompier is in 1993 als planoloog en demograaf afgestudeerd. Sinds 2008 werkt hij als freelance journalist, onderzoeker en geeft hij rondleidingen en excursies door Berlijn. Daarnaast blogt hij dagelijks over de ruimtelijke ordening in Berlijn.

5 Jannek Korsky d.d. 31 augustus 2012

Hipster Antifa Neukölln is in de zomer van 2012 onder andere door Jannek Korsky (een schuilnaam gezien de felheid van het debat) opgericht als reactie op de huidige discussie (en de vorm ervan) met betrekking tot gentrification in Neukölln. Die wordt volgens hen zo geïnterpreteerd dat hipsters, toeristen en nieuwkomers de schuld krijgen van de stijgende huurprijzen en de ‘afbraak’ van het ‘originele’ buurtleven. Hipster Antifa Neukölln wijst deze discussie af en wil een andere manier vinden om met de veranderingen in Berlijn om te gaan.

6 Bastian Lange d.d. 26 september 2012

Bastian Lange studeerde geografie, volkenkunde en stedelijke ontwikkeling in Marburg en Edmonton en behaalde in 2006 zijn doctoraat aan de Johann-Wolfgang Goethe Universiteit te Frankfurt am Main. Hij is een stedelijk en economisch geograaf en is gespecialiseerd in de creatieve industrie, bestuur en regionale ontwikkeling.

Tussen 2011 en 2012 was hij gast hoogleraar aan de Humboldt Universität en sinds augustus 2012 is hij werkzaam bij Multiplicities-Berlin; een onafhankelijk onderzoeks- en adviesbureau, actief op het snijvlak tussen de creatieve industrie, stedelijke ontwikkeling en beleidsvorming (Multiplicities, z.d.).

Gezien de beperkte tijd, zijn niet alle vragen aan bod gekomen.

7 Lokale politici Neukölln d.d. 18 september 2012

In verschillende wijken in Neukölln bestaat angst voor gentrification. Uit studie van Topos Stadtplanung zou blijken dat er in Neukölln geen gentrification plaats vindt. Dit kan de zorgen voor verdringing van mensen met lage inkomens echter niet wegnemen. De hoge werkloosheid en het dreigende tekort aan geschoolde werknemers, zijn ook thema's die in Neukölln spelen. Om deze reden zijn lokale politici voor de discussie "Wohnen, leben und arbeiten in Neukölln" uitgenodigd.

Aanwezig zijn Christian Kölling (voorzitter), Michael Morsbach (SPD), Christina Schwarzer (CDU), Gabriele Vonnekold (Die Grünen), Steffen Burger (Piratenpartei) Thomas Licher (Die Linke) en zes bewoners uit Neukölln

Gezien de felheid van het huidige debat had ik, en de politici met mij, een grote opkomst verwacht. Slecht zes mensen zijn gekomen, waarvan allen – op één na – vijftig plus waren.

Centraal stonden de huur- en woningmarkt en de arbeidssituatie in Neukölln. De discussie rondom het eerste punt nam echter zoveel tijd in beslag, dat de arbeidssituatie amper is besproken.

8 Margit Mayer d.d. 6 november 2012

Margit Mayer studeerde politieke wetenschappen en promoveerde in 1977 aan de Faculteit Sociale Wetenschappen van de Universiteit van Frankfurt. Ze is professor Politikwissenschaft aan de Freie Universität Berlin en gastdocent aan het John F. Kennedy-Instituut.

9 Sebastian Schwarz, tourguide d.d. 30 augustus 2012

Sebastian Schwarz woont ruim twee jaar in Berlijn en werkt als tourguide bij Alternative Berlin tours: "We show you the unusual places and people you might not discover by yourself. Our unique tours will give you an authentic local experience of Berlin's famous underground subcultures, alternative lifestyles and street and graffiti scenes in a safe and respectful way." (Alternative Berlin, z.d.)