



Ufrivillig fraflytning fra udsatte boligområder

Af: Marie Blomgren Jepsen og Rikke Skovgaard Nielsen

Regeringens nye ghettopakke skal bidrage til at sikre et sammenhængende Danmark uden parallelsamfund. Grundtanken bag ghettopakken er at påvirke udsatte boligområder, så de efter indsatsen ikke længere er udsatte, og dermed bygge bro mellem de såkaldte parallelsamfund og det omkringliggende samfund. Udspillet foreslår derfor en række tiltag, som skal medvirke til at opløse koncentrationen af beboere med anden etnisk baggrund end dansk, sociale problemer og kriminalitet i udsatte boligområder.

En del af disse tiltag har til hensigt at ændre beboersammensætningen i de udsatte områder. Dette skal på én gang ske ved at tiltrække flere ressourcerstærke borgere til de udsatte områder og samtidig gøre områderne mindre tilgængelige for udsatte borgere. Her foreslås blandt andet fysiske nedrivninger og omdannelser af 60 procent af områdernes familieboliger, samt en mere håndfast styring af, hvem der har mulighed for at bosætte sig i de udsatte områder. Hvis disse tiltag implementeres, vil det formentlig betyde, at et stort antal lejere i udsatte, almene bebyggelser ufrivilligt må opsiges.

I Danmark har vi ikke mange erfaringer med så radikale omdannelser af store boligområder, der er opført med et boligsocialt sigte. Derfor har vi set på, hvilke erfaringer man har draget i lande uden for grænserne, som er sammenlignelige med Danmark. De udenlandske erfaringer peger i retning af, at flytning af store grupper af beboere fra et boligområde til et andet ikke automatisk fører til en højere grad af socialt mix af beboerne. Udsatte borgere gen-koncentreres nemlig ofte i boligområder, som både geografisk og ift. socioøkonomisk og etnisk sammensætning ligner dem, de er fraflyttet. Samtidig er interaktionen imellem socialt og kulturelt forskellige beboere inden for det samme boligområde er begrænset. Øget socialt mix betyder således ikke øget social interaktion på tværs af sociale grupper. Endelig medfører bolig-mæssig omplacering i et mere langsigtet perspektiv en erstatning af ressourcetsvage befolkningsgrupper med mere ressourcerstærke grupper. Dermed opretholdes en eventuelt øget grad af socialt mix ofte ikke.

Gen-koncentrationen af udsatte borgere medfører en gen-koncentration af beboernes problemer. Når store grupper flyttes fra det ene store udsatte boligområde til et andet, vil det også i varierende omfang medføre flytning af be-



boernes problemer, herunder fattigdom og kriminalitet, som vil belaste det nye område.

Evidensen for positive konsekvenser af omplacering for de enkelte individer er begrænset. Forskningen tyder på, at børn kan sikres bedre opvækstvilkår ved at blive flyttet et nyt sted hen. I nogle områder har genhusningen medført et betydeligt løft i boligkvaliteten for de beboere, som har måttet flytte. Det er dog næppe noget, som der i væsentlig grad vil kunne opnås i Danmark, hvor boligstandarten i den almene sektor generelt er høj.

Evidensen for positive effekter af de foreslåede tiltag er relativt begrænset. Konsekvenserne af denne type indgreb er mangeartede og komplekse, og påvirker ikke kun områderne men også det enkelte menneskes liv. De individuelle konsekvenser af ufrivillig fraflytning er forskellige fra person til person, ligesom de er afhængige af alder, socioøkonomiske forhold, livssituation og de muligheder den enkelte stilles overfor i forbindelse med flytningen. De områdebase-rede effekter er ofte svære at isolere, fordi de afhænger af den lokale og nationale kontekst, den politik, som indsatsen indgår i, samt processen for, hvordan politikken implementeres. Den udenlandske forskning på området er flertydig og store nationale, regionale og lokale forskelle, gør det svært at sammenligne effekter på tværs af landegrænser.

Udspillet har derfor øget behovet for systematiske analyser af konsekvenserne af ufrivillig fraflytning.

Tilgang

Nærværende notat er udarbejdet på baggrund af indsamling og systematisering af eksisterende viden på området. På baggrund af litteratur primært fra Sverige, Holland og Storbritannien præsenteres en summarisk gennemgang af den eksisterende viden på området. I konklusionen skitseres de primære vidensbehov.

Konsekvenserne af boligmæssig omplacering relaterer sig primært til tre forskellige niveauer:

- Individuelle konsekvenser af boligmæssig omplacering for de beboere, der bliver omplaceret
- Områderelaterede konsekvenser i de områder, beboerne flytter fra
- Områderelaterede konsekvenser i de områder, beboerne flytter til

De individuelle konsekvenser drejer sig om eksempelvis beskæftigelse, uddannelse, kriminalitet og børns skolegang, herunder karakterer, men også om integration, sociale netværk og følelsen af at høre til i boligområdet, samt tilfredsheden med den nye bolig og at føle sig hjemme. Herunder hører også de udsattes muligheder for at få en ny bolig, for at påvirke hvor de får en bolig, hvor langt de må flytte samt om den nye bolig opleves at udgøre en forbedring eller forværring i forhold til den tidligere bolig.



De områderelaterede konsekvenser handler eksempelvis om beskæftigelsesfrekvens, andel af kriminelle i området, kriminalitet i området, karakterniveau i skolerne, men også om tryghed og tillid mellem beboerne i områderne. Dette gælder både de tilsigtede konsekvenser i de områder, som de udsatte beboere flytter fra, og de eventuelle utilsigtede konsekvenser i de områder, de udsatte beboere flytter til. Spørgsmålet er, hvorvidt det rent faktisk vil have positive effekter at fortynde problemerne ved at fordele de udsatte beboere på flere områder, eller om det blot vil flytte problemerne rundt og sprede dem til flere boligområder.

Baggrund

Et udsat område kan defineres ud fra mange forskellige parametre, men det grundlæggende er, at der i området bor en høj andel af udsatte beboere. Det er således ikke karakteristika ved området som sådan men derimod ved beboerne, som udsathed typisk defineres ud fra. Derfor er den udbredte tilgang til at 'fjerne' udsatte boligområder, at man søger at ændre beboersammensætningen i området, så der er færre ressourcetsvage (udsatte) beboere og flere ressourcestærke beboere. Formålet er bl.a. at forbedre livskvaliteten, mindske koncentrationen af fattigdom og nedsætte graden af sociale problemer i området.

Tiltag til at ændre beboersammensætningen er bragt i anvendelse over hele verden. At give ressourcetsvage beboere incitament til at fraflytte et boligområde kan ses som en relativt skånsom måde at ændre en beboersammensætning på. At tvinge beboere til at forlade deres boligområde er langt mindre skånsom. Det kan betragtes som et nødvendigt onde, en kærkommen mulighed for potentielt gavnlige forandringer for de involverede, eller som et statsligt initiativ i retning af mere privatisering og social opgradering i attraktive byområder (Lawson, Kearns, Egan, & Conway, 2015: 942).

At ændre beboersammensætningen implicerer ofte en grad af boligmæssig omplacering af beboere i udsatte boligområder (Kleinhans & Kearns, 2013). Overordnet set kan beboersammensætningen ændres igennem boligmæssig omplacering på to måder. For det første ved at ressourcetsvage beboere udflyttes af deres lejligheder, enten frivilligt eller under tvang, hvorefter lejligheder nedrives. Dermed nedbringes den relative andel af ressourcetsvage beboere i området. For det andet ved at ressourcestærke beboere erstatter ressourcetsvage beboere i de eksisterende boliger, frivilligt eller under tvang for de ressourcetsvages vedkommende. Det vil ofte forudsætte reovering af boligerne for at gøre dem attraktive for de ressourcestærke, men det kan også ske ved at ændrede allokeringsregler såsom fleksibel udlejning. At ændre beboersammensætningen kan ske ved, at de ressourcetsvage beboere over tid erstattes med ressourcestærke beboere, når førstnævnte alligevel fraflytter. For at skabe omfattende ændringer af et område over en kortere tidsperiode vil der dog oftest være tiltag til at fremskynde processen ved at udflytte de ressourcetsva-



ge beboere enten ved hjælp af tvang eller ved at tilbyde økonomisk bistand eller bedre boligforhold. Ofte er tvang eller frivillighed sammenblandet, som når et område ændrer sig så meget, at de oprindelige beboere ikke længere føler sig hjemme i området. Det er blandt andet vist i forbindelse med byfornyelse i London (Davidson & Lees, 2010). Beboersammensætningen kan også ændres uden boligmæssig omplacering af beboere. Det kan enten ske ved, at der tilføres ressourcestærke beboere i nybyggede boliger, hvilket øger den relative andel af ressourcestærke beboere, eller ved at de udsatte beboere løftes i uddannelse og arbejde og således ikke længere er ressourcesvage. Sidstnævnte ville betyde, at områdets socioøkonomiske sammensætning ændrede sig ved at beboerne ændrede, frem for ved at beboerne blev udskiftet. I praksis er det dog sjældent denne form for ændring, der er set som løsningen på et områdes udfordringer.

Forsøgene på og ønsket om at påvirke beboersammensætningen i bykvarterer er ikke nye (van Gent et al., 2018: 2338). I midten af det tyvende århundrede resulterede en betydelig bølge af reovering og saneringsindsatser i vestlige storbyer i omfattende nedrivninger, som medførte omfattende boligmæssig omplacering. Siden 1990'ernes har et øget fokus på socialt mix som boligpolitisk strategi medført en ny bølge af nedrivninger og deraf følgende boligmæssig omplacering. Dermed er også forskningen inden for feltet ekspanderet. Forskningen relaterer sig til begreber om nabolageffekter og gentrificering samt trækker på amerikansk ghettoforskning.

Forskningen inden for feltet 'relocation studies' har traditionelt begrænset sig til at fokusere på effekterne af boligmæssig omplacering, mens processen omkring omplaceringen har været relativt underbelyst (Rosenfeld, 2013). Den tidlige forskning i fænomenet kritiseres desuden for entydigt at fokusere på de negative effekter, for at adoptere narrativer fra 60ernes og 70ernes byforskning omkring "destruction of communities" og for at relatere sig til en forældet institutionel kontekst, som prægede datidens byfornyelse (Kearns & Mason, 2013, 178; Kleinhans & Curley, 2010; Rosenfeld, 2013).

Metodisk er forskningsfeltet præget af en overvægt af kvantitative studier. Der er dog foretaget kvalitative undersøgelser af blandt andet betydning af boligmæssig omplacering for børn og unge (Visser, Bolt, & van Kempen, 2014; Lawson & Kearns, 2018) samt af den enkeltes forventninger til og oplevelse af omplacering (Lawson et al., 2015: 943). Der er generelt en kritik af forskningens manglende evne til at påvise de langsigtede effekter, blandt andet grundet manglende longitudinal data (Andersson, Bråmås, & Holmqvist, 2010).

Inden for Europa er det især Holland og Storbritannien, der har leveret forskning inden for feltet. I disse lande er diskussionen om de sociale konsekvenser af boligmæssig omplacering centrale, både inden for forskningen og i den politiske debat (Kleinhans, 2004). Der henvises desuden ofte til nordamerikanske studier, da disse rummer væsentlige indsigter, der trods betydelige kontekstuelle forskelle, er af relevans i en europæisk kontekst. Om ikke andet grundet den begrænsede europæiske forskning herom.



Strategier til at øge det sociale mix i udsatte boligområder

Siden slutningen af det tyvende århundrede har ønsket som social og økonomisk heterogenitet været centralt i vesteuropæisk by- og boligpolitik, samt i Australien og Nordamerika (Bergsten & Holmqvist, 2013:288; Kleinhans & Varady, 2011:156). Formålet med politikkerne på området har primært været at modvirke boligsegregering gennem indsatser, der styrker det sociale mix i udsatte boligområder. Fælles for de mangeartede politikker er antagelsen om, at en mere blandet befolkning i de udsatte områder kan medvirke til at nedsætte negative konsekvenser af at bo i disse områder, såkaldte *negative nabolagseffekter*. Sådanne effekter drejer sig især om de negative konsekvenser forbundet med at bo i områder med høj koncentration af udsathed, bl.a. fordi risikoen for at blive udsat øges som konsekvens af at bo i et område præget af en høj grad af udsathed (Galster & Friedrichs, 2015). Foruden den umiddelbare forbedring af nabolagets socioøkonomiske sammensætning som følger af at omplacere udsatte borgere, er der ofte samtidig en forventning om *positive nabolagseffekter*. Husholdninger med højere indkomst og flere ressourcer antages at påvirke udsatte beboeres sociale netværk positivt og kunne fungere som rollemodeller for de udsatte beboere i forhold til opførsel og ambitioner, samt at det vil kunne lede til mindsket geografisk stigma forbundet med området og øget social kontrol overfor uorden og kriminalitet (Galster & Friedrichs, 2015; Kleinhans, 2003).

Boligmæssig omplacering udmøntes på vidt forskellige måder, afhængigt af de nationale og lokale forhold og udfordringer, som indsatserne er rettet mod. I nogle tilfælde er flytningen af udsatte borgere et mål i sig selv, idet man ved at mindske koncentrationen af udsatte beboere forventer at kunne forbedre den generelle livskvalitet i boligområdet. I andre tilfælde sker opsigelse af lejere som en afledt konsekvens af nedrivninger eller renoveringsindsatser, som enten pga. øget husleje, eller fordi ens bolig forsvinder, får (udsatte) beboere til at flytte. Samlet set kan indsatserne forstås som forskellige værktøjer til at opnå boligmæssig diversificering og social mix gennem mere blandede ejerformer (Zwiers, van Ham & Kleinhans, 2018). Disse politikker er imidlertid blevet kritiseret for at rumme skjulte gentrificeringsprocesser, der fordriver udsatte beboere til fordel for mere ressourcestærke beboere, snarere end de reelt bidrager til en mere blandet beboersammensætning (Zwiers et al., 2018:2). Derudover er der tvivl om de langsigtede effekter af indsatserne, blandt andet i relation til begrebet om "negative neighborhood spillover effects", der henviser til de utilsigtede konsekvenser, som indsatsen i ét område kan have for de boligområder, som de udflyttede, udsatte beboere flytter ind, såvel som for andre områder end selve indsatsområdet (Kleinhans & Varady, 2011). Det vender vi tilbage til senere i notatet.

Internationale eksempler

I Vesteuropa var 90'erne og 00'erne præget af en bølge af helhedsorienterede områdeindsatser, der gennem et fokus på både bolig, uddannelse og beskæfti-



gelse forsøgte at modarbejdede koncentrationen af sociale problemstillinger i udsatte boligområder (van Gent et al., 2018: 2339). Eksempler på dette er blandt andet *the Metropolitan Development Initiative* i Sverige, *the New Deal for Communities* i Storbritannien og *the Big Cities policy* i Holland (van Gent et al., 2018: 2339). Sådanne indsatser er ofte knyttet til et ønske om at ændre beboersammensætningen i udsatte områder, bl.a. ved at frasælge, renovere eller nedrive social housing til fordel for at bygge nye og mere attraktive boliger for at tiltrække mere ressourcestærke beboere. Sådanne strategier er i stigende grad blevet erstattet af eller suppleret med politikker, der eksplicit søger at holde bestemte grupper af beboere ude af udsatte boligområder (Ibid: 2340-2341). Grundlæggende for alle sådanne tiltag er ønsket om at ændre beboersammensætning og skabe et øget social mix i udsatte boligområder. Også uden for Europa har man i Australien og Nordamerika implementeret boligpolitikker, der sigter mod et øget socialt mix ud fra en forestilling om, at det kunne bidrage til at reducere graden af segregering, arbejdsløshed, kriminalitet og stigmatisering i udsatte boligområder (Christensen, 2015; van Gent et al., 2018).

Der findes både individ-fokuserede og område-baserede indsatser til at ændre befolkningssammensætningen i et boligområde (van Gent et al., 2018: 2339). I USA har man eksperimenteret med førstnævnte blandt andet i forbindelse med voucher-programmer, der giver fattige familier økonomisk mulighed for at flytte til et mere ressourcestærkt område (van Gent et al., 2018). De individ-fokuserede indsatser er dog ikke så udbredte som de område-baserede, der både rummer fysiske omdannelser såsom renoveringer, nedrivninger og opførelse af nye (typer) boliger og konvertering af ejerformer (typisk fra lejebolig til ejerbolig).

Der er stor spredning i typen af politikker og de indsatser, de rummer. Nogle centrale eksempler vil blive gennemgået nedenfor. Forskellene mellem indsatserne skyldes blandt andet de nationale og lokale forskelle i den kontekst, som politikkerne er rettet imod, samt processen for implementering af dem. Der kan således sjældent sammenlignes direkte på tværs af lande og kontekster i de konkrete tiltag. De overordnede greb, logikkerne bag dem, målene med dem og de overordnede konsekvenser kan der dog godt trækkes paralleller imellem, som der gøres efterfølgende i dette notat.

Sverige: I Sverige har man siden 1970erne haft bypolitisk fokus på socialt mix blandt andet afledt af det omfattende millionprogram, hvor man i løbet af en periode på 10 år fra midten af 60erne opførte en million nye boliger. Stik imod hensigten resulterede programmet i meget homogene boligområder og en stigende grad af segregering. Siden har omfattende renoveringsindsatser i disse områder været en af de ting, der har ført til tvungen fraflytning i Sverige (Bæten, Westin, Pull, & Molina, 2017). Det særlige ved Sverige er, at man har en mere generel tilgang til segregeringsproblemet end i andre lande (Bergsten & Holmqvist, 2013: 289): Det er ikke enkelte (udsatte) boligområder, der er segregerede, men derimod hele byen. Derfor har indsatserne som formål at øge



det sociale mix i alle boligområder præget af (for) homogen en beboersammensætning, uanset om det er af ressourcestærke eller ressourcetsvage beboere. Ud over at tiltrække ressourcestærke beboere til problemfyldte boligområder har man således også eksperimenteret med at opføre almene og billige boliger i attraktive områder præget af en homogen ressourcestærk beboermasse (Bergsten & Holmqvist, 2013: 289). Trods det vedvarende fokus og adskillige politikker på området peger forskningen dog på meget begrænsede effekter af de svenske initiativer (Andersson et al., 2010: 238).

Holland: I Holland har man siden 1997 arbejdet med at omstrukturere boligområder gennem fysiske indsatser som nedrivning, nybyggeri, renovering, opgradering og salg af lejede boliger. Formålet er at skabe større differentiering i boligmassen, forbedre det offentlige rum og reducere den almene sektor (Kleinhans, 2003: 474). Omstruktureringerne har til hensigt at skabe større mangfoldighed i boligstørrelse, kvalitet, pris og borform inden for de enkelte områder. Forventningen var, at opførelsen af dyrere boliger (især ejerboliger) ville bidrage til det sociale mix i udsatte boligområder og dermed være et led i bekæmpelsen af social segregering og forbedringen af social sammenhængskraft ("social cohesion") (Kleinhans, 2003: 475). van Gent et al. (2018) argumenterer for, at der er sket et skift fra politikker med fokus på inklusion, til politikker, der snarere sigter mod eksklusion. Argumentet henviser til *the Act on Extraordinary Measures for Urban Problems*, der blev indført i Holland i 2006 for at styrke genopbygningen af nedslidte og udsatte lokalområder. Loven gør det muligt for lokale myndigheder at forhindre bestemte grupper fra at flytte ind i bestemte boligområder. Mere specifikt tillader loven lokale myndigheder at nægte personer, der har boet i hovedstadsregionen i mindre end seks år, og som ikke modtager indkomst fra arbejde, pensioner eller studielån, at flytte ind i bestemte områder. Politikken er baseret på tanken om at reducere tilstrømningen af fattige nytilkomne for at gøre boligområder demografisk 'afbalancerede' eller 'socialt blandede' (van Gent et al., 2018).

Storbritannien: Siden 1990'erne har blandede ejerformer ("mixed tenure") været en eksplicit bypolitisk strategi i Storbritannien (Kleinhans, 2004: 370). Et af de første politiske tiltag i den forbindelse var Right To Buy strategien, indført i 1980 under Margaret Thatcher. Tiltaget gav lejere mulighed for at købe deres bolig til en favorabel pris, hvilket resulterede i salget af 2,7 mio. lejeboliger og en kraftig reduktion af den almene sektor. Tiltaget er det største af sin art i verden og har bidraget til fundamentale ændringer af boligmarkedet i Storbritannien (Kleinhans & van Ham, 2013). I 2003 lancerede man det omfattende Housing Market Renewal Pathfinder-program for at håndtere boligområder ramt af en akut lav efterspørgsel (Cole & Flint, 2007). Programmet løber til 2018 og har foreløbig medført nedrivninger af omtrent 30.000 boliger og opkøb af ca. 15.000 boliger. Samlet set har dette resulteret i, at ca. 50.000 mennesker har måttet flytte (Rosenfeld, 2013: 339).

USA: USA rummer også centrale eksempler på bolig-mæssig omplacering. Selvom der er store kontekstuelle forskelle mellem Europa og USA, relaterer den



europæiske forskning sig ofte til nordamerikanske erfaringer og studier (Kleinhans & Varady, 2011, 157). I USA har man både forsøgt at opløse nabolag med en høj koncentration af fattigdom igennem tvungen boligmæssig omplacering og frivillig fraflytning. Førstnævnte i forbindelse med HOPE VI og sidstnævnte i forbindelse med programmet Moving To Opportunity (Kleinhans & Varady, 2011). Nærværende notat fokuserer dog på den europæiske forskning.

Konsekvenser af boligmæssig omplacering

Social mix politikker handler om langt mere end boligmæssige omplaceringer, men i det nedenstående er der sat fokus primært på disse omplaceringer og konsekvenserne for beboere såvel som områder. I det nedenstående gennemgås den eksisterende internationale viden om de tre former for konsekvenser, som er omdrejningspunktet for nærværende notat: Individuelle konsekvenser af boligmæssig omplacering, områderelaterede konsekvenser i de områder, beboerne flytter fra, samt områderelaterede konsekvenser i de områder, beboerne flytter til.

Individuelle konsekvenser

Samlet set viser forskningen, at der er stor forskel på, hvordan boligmæssig omplacering påvirker de berørte beboere. Betydningen for den enkelte afhænger for det første af personlige karakteristika såsom personlighed, mental og fysisk sundhed, sociale relationer, tilfredshed med boligsituation forud for flytningen, stedstilknytning og hvorvidt man i forvejen har overvejet at flytte. Derudover er de individuelle effekter afhængige af processen omkring flytningen; hvorvidt de oplever at have haft indflydelse undervejs, hvor langt væk de skal flytte og hvorvidt de får kompensation i form af huslejenedsættelse eller lignende (Lawson et al., 2015).

Alder synes at have betydning for de individuelle konsekvenser af boligmæssig omplacering. Der er lavet flere studier af børn og unges oplevelse af at blive omplaceret, og deres vurdering af deres efterfølgende boligsituation. Et studie fra Holland indikerer, at mange unge, som har været udsat for boligmæssig omplacering, oplever, at kvaliteten af deres boliger er højere det nye sted. Dog er forbedringerne meget begrænsede, og over halvdelen af de unge flyttede til lavindkomst områder, der lignede dem de kom fra (Visser, Bolt & van Kempen, 2013).

Et studie fra Glasgow påviser en række positive effekter af boligmæssig omplacering for børn og unge. Det er især bedre udendørs faciliteter og mere trygge rammer uden for boligen, samt det at få sit eget værelse, der opleves som væsentlige forbedringer for børn og unge (Lawson & Kearns, 2018, 16). Derudover peger studiet på, at børn og unges oplevelse af boligmæssig omplacering (parallelt til voksnes oplevelser) varierer alt efter øvrige omstændigheder, geografisk kontekst og processen omkring omplaceringen. Særligt for børn og unge gælder det, at de på én gang oplever omplaceringen som en del af de mange



andre forandringer, de gennemgår som en del af at vokse op og samtidig er særligt påvirkelige af store forandringer og ustabile forhold relateret til deres hjem og nabolag, da deres verden ofte ikke rækker meget længere end til nabolagets grænser. Et andet studie peger desuden på, at positive konsekvenser af omplacering på børn og unges betingelser smitter af på de voksne: når forældrene oplever, at børnene trives efter omplaceringen, giver de også udtryk for selv at trives bedre (Lawson et al., 2015: 962).

Boligkarriere

Forskningen peger på, at boligmæssig omplacering af lejere ofte har en positiv effekt på den enkeltes boligsituation (Kleinhans, 2003; Lelevrier, 2013). Mange oplever at flytte til både større og bedre boliger, end dem de efterlod. Det bør bemærkes, at en stor del af forskningen omhandler flytninger, som følger af renoveringer og nedrivninger af boliger i meget dårlig stand. Der skal således ikke altid så meget til, før en omplacering opleves at resultere i forbedrede boligforhold (Posthumus, Bolt, & van Kempen, 2013b, 273).

Foruden en generel tendens til, at udsatte beboere oplever en opgradering i deres boligforhold efter flytning, peger forskningen også på, at tilfredsheden er tæt forbundet med processen omkring fraflytning. Beboere, der oplever at have indflydelse og valgmuligheder i forhold til, hvor de gerne vil flytte hen, er generelt mere tilfredse med deres nye boligsituation, end de beboere, der ikke oplever at have haft indflydelse (Lawson et al., 2015).

Sociale netværk

Det er en gængs kritik af omplaceringsindsatser, at de afkobler sociale netværk og nabofællesskaber ved at afbryde sociale relationer. Amerikanske studier understøtter denne bekymring ved at påvise en udbredt tendens til, at udsatte beboere føler sig socialt fejlplacerede ('socially displaced') og oplever opløsning af netværk ('community disruption') som følge af boligmæssig omplacering (Lawson et al., 2015, 943). Udsatte beboere angiver at have mindre kontakt med deres nye naboer – især i områder, hvor beboermassen er præget af stor indkomstmæssig spredning (Greenbaum et al., 2008). Den europæiske forskning er mindre entydig. Her findes eksempler på, at udsatte beboere har oplevet en positiv udvikling i deres sociale relationer efter at være flyttet; i visse sammenhænge fordi de vælger deres nye boligområde på baggrund af allerede etablerede sociale relationer (Kearns & Mason, 2013; Lawson et al., 2015: 943; Posthumus et al., 2013b). Igen er indflydelse på flytningen således afgørende.

Et argument for boligmæssig omplacering i relation til sociale netværk er, at det vil medføre rollemodeller for udsatte beboere. Som beskrevet tidligere er forventningen, at ressourcestærke beboere vil kunne fungere som rollemodeller for de udsatte beboere i forhold til adfærd og ambitioner (Kleinhans, 2003). Der er endnu ikke påvist sådanne positive afsmitningseffekter af at bo i et område sammen med mere ressourcestærke beboere. Studierne peger i stedet



på, at der ofte er en meget begrænset grad af interaktion mellem repræsentanter for forskellige boligformer ("cross-tenure") inden for det samme boligområde (Kleinhans, 2004: 381; Wood, 2003: 49). Dette skyldes blandt andet, at livs- og boligform ofte hænger sammen. Interaktionen mellem forskellige beboergrupper begrænses derfor naturligt af forskellige bevægelsesmønstre og dagsrytmer beboerne imellem. Det at flytte udsatte beboere til boligområder med en højere andel ressourcestærke indbyggere medfører altså ikke automatisk interaktion mellem de oprindelige beboere og de nytilkomne. Engelske studier peger ligefrem på, at blandede ejerformer kan medføre øget segregation og isolation af beboere, fordi tilflyttere til et område betragtes som "outsidere", eller fordi de nytilkomne har svært ved at tilpasse sig de værdier og normer, som præger deres nye boligområde (Wood, 2003: 49). Social blanding af beboere i et område leder således ikke automatisk til socialt blandede netværk i området.

Områderelaterede konsekvenser i indsatsområdet

De områder, som er gestand for boligmæssig omplacering, vil naturligt opleve en ændring i beboersammensætningen, idet ressourcetsvage beboere skiftes ud med mere ressourcestærke. Det er dog væsentligt at se på, hvilke øvrige konsekvenser der er af boligmæssig omplacering for indsatsområdet.

Socialt mix

Der er foretaget en del forskning i, hvorvidt man rent faktisk forbedrer forholdene i boligområderne ved at øge det sociale mix. En del af forskningen går på, om man reelt øger interaktionen mellem forskellige mennesker ved at placere dem i samme boligområde. Dette spørgsmål er relateret til begrebet om rollemodeller, som blev berørt ovenfor. I det hele taget er der et vist overlap i forhold til konsekvenserne af social mix for hhv. individer og områder. Forskellen er dog, at man i det ene tilfælde fokuserer på individets relationer og i det andet tilfælde på boligområdets sammensætning.

Et litteraturstudie, der sammenholder britiske og hollandske tiltag til at skabe diverse boligområder som en del af en byfornyelsesindsats, peger på, at de fordele, man forventer at opnå gennem socialt mix og blandede boligforhold, er afhængige af, at der opstår social interaktion på tværs af beboergrupper. Studierne peger dog på, at denne form for interaktion, er meget begrænset (Kleinhans, 2004: 377).

Derudover handler forskningen om, hvorvidt tiltagene er effektive i forhold til at skabe socialt sammensatte boligområder på den lange bane. Et svensk studie har undersøgt effekten af hhv. nybyggeri og konvertering af boligformer i en række svenske byer ved at se på, hvorvidt målene med blandede ejerformer faktisk realiseres. Undersøgelsen viser, at der er stor forskel på effekten af indsatserne fra by til by. Især i større byer, hvor der er stor efterspørgsel på boliger, rummer indsatser, der har til hensigt at skabe socialt mix i et boligområde, en skjult gentrificeringsmekanisme. Når man igangsætter indsatser, der



skal forbedre et udsat område med henblik på at tiltrække flere ressourcestærke beboere, er det sjældent, at udviklingen stopper på det stadie, hvor en heterogen beboermasse er opnået (Bergsten & Holmqvist, 2013, 289):

”The process normally continues until the middle class has taken over the neighbourhood completely, thereby pushing out poorer households, which have moved on to other poor areas. Consequently, instead of promoting spatial integration, the strategy creates displacement effects” (Bergsten & Holmqvist, 2013).

Hvad angår produktionen af nye boliger, viser undersøgelsen, at opførelse af leje- og andelsboliger generelt medfører mere blandede ejerformer, mens opførelsen af nye ejerboliger generelt medfører en mere homogen beboersammensætning (Bergsten & Holmqvist, 2013, 309). Det er altså ikke sådan at blandede ejerformer automatisk fører til mere blandet beboersammensætning og dermed heller ikke til en højere grad af socialt mix.

Socioøkonomiske effekter

Der har været en udbredt skepsis overfor den reelle effekt af fysiske omstruktureringer, der har til hensigt at ændre den socioøkonomiske profil i et nabolag (Zwiers et al., 2018, 1). Et studie af de 31 største byer i Holland peger dog på tydelige effekter af nedrivning og nybyggeri i forhold til indkomstniveauet i udsatte boligområder. Undersøgelsen viser, at de områder, som har gennemgået fysiske omstruktureringer, er væsentligt bedre til at tiltrække og fastholde personer med højere indkomst end de oprindelige beboere, end de udsatte områder, der ikke gennemgår fysiske omstruktureringer. Det forhold, at indsatserne ofte resulterer i en lavere andel almene boliger, gør samtidig området mindre tilgængeligt for borgere med få økonomiske ressourcer. Dette er med til at sikre den langsigtede effekt på områdets indkomstniveau, men betyder samtidig, at en stor gruppe borgere fratages muligheden for at bo i området. Undersøgelsen er foretaget på små geografiske områder i forhold til tidligere undersøgelser, som ikke har fundet samme positive effekter. Undersøgelsen antyder derfor, at den reelle effekt af fysiske omstruktureringer er meget lokal (Zwiers et al., 2018, 13f).

Områderelaterede konsekvenser i modtagerområdet

Effekten af bolig-mæssige omplaceringer begrænses sig ikke til det enkelte boligområde, som er genstand for indsatsen eller de berørte beboere. Når man flytter udsatte borgere ud af ét område, sender man dem automatisk videre til et nyt. Derfor er det afgørende at undersøge, hvordan tilstrømningen af omplacerede borgere påvirker de områder, som de flytter til.

Gen-koncentration

Forskningen peger på, at beboere, der udsættes for bolig-mæssig omplacering, har tendens til at flytte fra ét udsat boligområde til et andet udsat boligområde-



de, præget af en høj koncentration af etniske minoriteter og med en lav socio-økonomisk status (Posthumus, 2013: 446; Posthumus et al., 2013b). Der sker dermed en gen-koncentration (re-concentration eller re-clustering). Denne bevægelse er blandt andet påvist i en hollandsk kontekst, hvor der er en tendens til, at omplacerede borgere flytter inden for et relativt lille område og ofte til områder, der med stor sandsynlighed vil blive genstand for fremtidige restruktureringsindsatser (Kleinhans & Varady, 2011: 167). Studierne peger desuden på, at omplaceringsprogrammer ikke har bidraget til en mere jævn fordeling af hverken udsatte borgere, fattigdom eller kriminalitet (Kleinhans & Varady, 2011: 164). Boligmæssig omplacering løser altså ikke nødvendigvis problemet med at udsatte borgere koncentrerer sig i bestemte områder, men medvirker snarere til en geografisk forskydning af problemerne. Forskere foreslår derfor, at omstruktureringsindsatserne bredes ud, så de ikke kun omfatter de udsatte områder, hvorfra den boligmæssige omplacering finder sted, men også inkluderer de boligområder, som fremover skal huse de omplacerede borgere (Posthumus, Bolt, & van Kempen, 2013a).

Indkomstniveau

Der har været en formodning om, at forbedringer i ét boligområde vil medføre positive spillover-effekter på tilstødende områder og dermed bidrage til en positiv udvikling, der rækker ud over det konkrete indsatsområde. Zwier et al.'s studie (2018) af omstruktureringer af udsatte boligområder i de 31 største byer i Holland finder dog ikke indikationer på sådanne positive spillover-effekter. Tværtimod peger undersøgelsen på, at nært beliggende områder påvirkes negativt, når udsatte områder begynder at tiltrække beboere med højere indkomstniveau end de eksisterende beboere. Resultaterne viser, at naboområderne både oplever et fald i mængden af tilflyttere med højere indkomst end de oprindelige beboere samt i det gennemsnitlige indkomstniveau hos de eksisterende beboere. Det er svært at bevise, at den negative udvikling i tilstødende områder rent faktisk er afledt af de fysiske omstruktureringer i naboområdet. Studiet konkluderer i stedet for, at den positive effekt af indsatserne ikke rækker ud over det enkelte indsatsområde, men derimod kun har meget lokale effekter (Zwiers et al., 2018, 14).

Tilfredshed med boligområdet

Kleinhans og Varady (2011, 2013) har set nærmere på forskningen i negative neighborhood spillover-effekter i både USA og Holland. De definerer fænomenet som: "problems that are due to an influx of relocatees with specific characteristics (poverty, problematic behaviour), including lower property values, higher incidence of crime, vandalism and incivilities, culture clashes and lower test scores in local schools" (Varady & Kleinhans, 2013: 319). Deres undersøgelser peger på, at hollandske studier af fænomenet begrænser sig til at undersøge subjektive indikatorer som eksempelvis beboernes tilfredshed med udviklingen af deres boligområde (Kleinhans & Varady, 2011: 166). De konclu-



derer derfor, at der mangler viden om fænomenet baseret på objektive data så som kriminalitetsrater og lignende (Kleinhans & Varady, 2011: 168).

Et eksempel på et studie af de subjektive indikatorer på negative spillover-effekter er Posthumus' studie af to boligområder i Rotterdam, som henholdsvis har været udsat for en høj grad af tilflytning af bolig-mæssigt omplacerede beboere (modtagerområdet) og et område, som ikke har været udsat for dette (kontrolområdet). Undersøgelsen viser entydigt, at tilstrømningen af fordrevne lejere har resulteret i en oplevelse af generel tilbagegang i modtagerområdet for de eksisterende beboere. Når beboerne spørges til, hvad der i deres øjne er grunden til, at deres område har udviklet sig negativt, peger de på en negativ udvikling i beboersammensætningen, som den væsentligste årsag (Posthumus, 2013, 551). Posthumus peger desuden på, at Rotterdam er den by i Holland med det største antal bolig-mæssigt omplacerede borgere. Det betyder, at der er pres på en række boligområder i forhold til at modtage omplacerede borgere. Det kan være en del af forklaringen på, hvorfor den negative effekt i modtagerområderne er tydeligst i Rotterdam (Posthumus, 2013, 451).

Teoretiske perspektiver

Forskningen på området er præget af en række gennemgående diskussioner, som i det følgende blot skitseres.

Stats-intenderet eller skjult gentrificering?

Indsatser, der søger at løfte udsatte områder ved at tiltrække ressourcestærke beboere, kritiseres ofte for at rumme en skjult gentrificerings-agenda (Bergsten & Holmqvist, 2013, 289). Argumentet går på, at en opgradering af et boligområde altid vil tiltrække mere ressourcestærke borgere på bekostning af de mindre ressourcestærke. Især i større byer, hvor efterspørgslen på boliger er høj, vil denne bevægelse ikke automatisk stoppe, når der er opnået socialt mix i området. Tværtimod har man flere steder set eksempler på, at udviklingen fortsætter og medfører øgede prisstigninger med det resultat, at de oprindelige beboere fortrænges til fordel for mere ressourcestærke. I stedet for at skabe socialt mix erstatter man således blot den ene homogene beboergruppe med den anden. Byfornyelsesindsatser anses således for at være en neo-liberal omstrukturering af byen, hvor én befolkningsgruppe fordrives til fordel for en anden med højere social status (Kearns & Mason, 2013, 179).

Social mix

En væsentlig del af forskningen beskæftiger sig med begrebet om social mixing og undersøger, hvorvidt social mix rent faktisk er et effektivt redskab til at modarbejde segregering og koncentrationen af sociale problemer i udsatte boligområder. Forskere peger på en diskrepans imellem de antagelser, der ligger til grund for at øge det sociale mix, og de effekter, man rent faktisk har påvist (Arthurson, 2007: 101; Wood, 2003). Denne diskussion knytter sig til spørgs-



målet om, hvorvidt socialt mix i et boligområde faktisk medfører interaktion mellem forskellige grupper af mennesker (Kleinhaus, 2004: 377).

Social kapital

En af antagelserne bag bolig-mæssig omplacering er, at det kan fungere som et middel til at styrke udsatte borgers sociale kapital ved at flytte dem ud af problemfyldte områder og ind i områder, hvor de omgås mere ressourcerstærke borgere. Antagelsen er paradoks, idet boligområder med en meget homogen beboerskare ofte er præget af stærke sociale bånd og dermed en høj grad af social kapital. Det gælder også, når den homogene beboerskare er ressourcesvag. Disse forbindelser svækkes, når beboere tvinges til at forlade deres boligområde. Denne form for social kapital opfattes imidlertid ikke som gavnlig for sammenhængen i et nabolag, fordi den forbinder beboerne i et "for stærkt" socialt netværk, som lukker sig om sig selv og virker afkoblet i forhold til resten af byen og samfundet (Wood, 2003: 53). Diskussionen om, hvorvidt praksis understøtter denne antagelse, er knyttet til en teoretisk overvejelse omkring forskellige typer af social kapital. Denne diskussion kan kobles til Mark Granovetters begreb om strong og weak ties eller bridging og bonding kapital samt deres forskellige sociale og samfundsmæssige kvaliteter (Wood, 2003: 52). Forskningen peger på, at boligområder med en relativt fattig beboerskare er præget af bonding social kapital baseret på stærke sociale relationer, mens der er en lavere grad af bridging social kapital, som består i svagere men mere vidt rækkende relationer på tværs af forskelle (Lelevrier, 2013).

Konklusion

Forskningen i effekterne af bolig-mæssig omplacering er både omfattende og kompleks. Det er kompliceret at på- eller afvise effekter af bolig-mæssig omplacering, da de er afhængige af en lang række parametre for hhv. processen og konteksten for omplaceringen samt de berørte beboeres personlige karakteristika og livssituation. Dertil kommer de store forskelle i de nationale og regionale forhold, politiske strategier og boligområder, som indsatserne relaterer sig til. De nationale institutionelle forhold, konkrete politikker og betydningen af det danske boligmarkeds strukturer, herunder de særlige karakteristika ved den almene boligsektor, begrænser den direkte overførbare af internationale erfaringer.

Der foreligger ikke på nuværende tidspunkt klar evidens for, at bolig-mæssig omplacering løser problemet med udsatte boligområder. Den internationale forskning peger på en række udfordringer, som hæmmer de positive effekter af bolig-mæssig omplacering. De væsentligste tendenser er:

- Udsatte borgere gen-koncentreres i boligområder, som både geografisk og ift. socioøkonomisk og etnisk sammensætning ligner dem, de er fraflyttet.



- Interaktionen imellem socialt og kulturelt forskellige beboere inden for det samme boligområde er begrænset.
- I et langsigtet perspektiv medfører bolig-mæssig omplacering ikke socialt mix, men i stedet en erstatning af ressourcetsvage befolkningsgrupper med mere ressourcestærke grupper.
- Den positive effekt på indkomstniveauet i indsatsområderne har meget begrænset rækkevidde og er ofte behæftet med en tilsvarende negativ udvikling i nært beliggende boligområder.

Disse konsekvenser er alle sammen knyttet til vesteuropæiske eksempler på bolig-mæssig omplacering. Der er stærkt brug for empirisk forskning i den danske kontekst for at forstå konsekvenserne i relation til de specifikke forhold, der kendetegner den danske boligsektor og de udfordringer, man fra politisk side ønsker at adressere.

Et eksempel på betydningen af nationale forhold, er tendensen til, at bolig-mæssig omplacering i et internationalt perspektiv har haft en positiv effekt på den enkeltes boligsituation og boligkarriere. Dette fund skal ses i relation til de ofte meget nedslidte boliger, som udsatte beboere fraflytter, når de omplaceres i udlandet. Den almene boligsektor i Danmark er dog ikke præget af boliger i samme dårlige stand, og man kan derfor ikke umiddelbart forvente samme positive effekt af omplaceringerne, målt på den enkeltes boligkarriere. Tværtimod må man forvente, at de borgere, der flyttes ud af de udsatte områder i Danmark, vil få svært ved at finde et alternativ, der matcher den bolig, de forlader, uden samtidig at skulle betale en væsentlig højere leje.

Samtidig ligger der i studier af den danske kontekst mulighed for at bidrage til at dække det generelle og internationale vidensbehov i forhold til de mere langsigtede konsekvenser af bolig-mæssig omplacering, herunder tvungen fraflytning. Det vil kunne udgøre et afgørende indspark i den internationale debat om de omfattende indsatser, der har til formål at ændre beboersammensætningen i udsatte områder gennem bolig-mæssig omplacering.

Der er altså både behov for dansk fokus på, hvorvidt de forventede effekter opnås og fastholdes over tid, samt om der opstår eventuelle utilsigtede konsekvenser af indsatserne. Det er desuden vigtigt, at forskningen ikke entydigt fokuserer på de beboere, der udflyttes og de områder, de flyttes fra, men også på de modtagerområder, som vil opleve en høj grad af tilflytning af omplacerede borgere. Ét er, hvad vi gør for at fjerne de udsatte boligområder, vi pt. har identificeret; noget andet er, hvordan vi undgår i samme ombæring at skabe morgendagens udsatte boligområder.



References

- Andersson, R., Bråmås, Å., & Holmqvist, E. (2010). Counteracting segregation: Swedish policies and experiences. *Housing Studies*, 25(2)
- Arthurson, K. (2007). Social mix and disadvantaged communities: Policy, practice, and the evidence base. *Journalism Practice*, 1(3)
- Baeten, G., Westin, S., Pull, E., & Molina, I. (2017). Pressure and violence: Housing renovation and displacement in Sweden. *Environment and Planning A*, 49(3)
- Bergsten, Z., & Holmqvist, E. (2013). Possibilities of building a mixed city - evidence from Swedish cities. *International Journal of Housing Policy*, 13(3)
- Christensen, G. (2015). A Danish tale of why social mix is so difficult to increase. *Housing Studies*, 30(2)
- Cole, I., & Flint, J. (2007). *Demolition, relocation and affordable rehousing*
- Davidson, M., & Lees, L. (2010). New-build gentrification: Its histories, trajectories, and critical geographies. *Population, Space and Place*,
- Galster, G. C., & Friedrichs, J. (2015). The dialectic of neighborhood social mix: Editors' introduction to the special issue. *Housing Studies*, 30(2) Retrieved from <http://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/02673037.2015.1035926>
- Greenbaum, S., Hathaway, W., Rodriguez, C., Spalding, A., & Ward, B. (2008). Deconcentration and social capital: Contradictions of a poverty alleviation policy. *Journal of Poverty*, 12(2) Retrieved from <http://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/10875540801973609>
- Kearns, A., & Mason, P. (2013). Defining and measuring displacement: Is relocation from restructured neighbourhoods always unwelcome and disruptive? *Housing Studies*, 28(2) Retrieved from <https://search.proquest.com/docview/1319484164>
- Kirsten Visser, Gideon Bolt, & Ronald van Kempen. (2014). Out of place? the effects of demolition on youths' social contacts and leisure Activities—A case study in Utrecht, the Netherlands. *Urban Studies*, 51(1) Retrieved from <https://www.jstor.org/stable/26145705>



- Kleinhans, R. (2003). Displaced but still moving upwards in the housing career? implications of forced residential relocation in the netherlands. *Housing Studies*, 18(4) Retrieved from <http://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/026730304248>
- Kleinhans, R. (2004). Social implications of housing diversification in urban renewal: A review of recent literature. *Journal of Housing and the Built Environment*, 19(4) Retrieved from <https://www.jstor.org/stable/41107274>
- Kleinhans, R., & Curley, A. (2010). Combining forced residential relocation with supportive services: What can dutch housing associations learn from the american HOPE VI programme? *Journal of Urban Regeneration and Renewal*, Retrieved from http://www.academia.edu/12924005/Combining_forced_residential_relocation_with_supportive_services_What_can_Dutch_housing_associations_learn_from_the_American_HOPE_VI_programme
- Kleinhans, R., & Kearns, A. (2013). Neighbourhood restructuring and residential relocation: Towards a balanced perspective on relocation processes and outcomes. *Housing Studies*, 28(2)
- Kleinhans, R., & van Ham, M. (2013). Lessons learned from the largest tenure-mix operation in the world: Right to buy in the united kingdom. *Cityscape*, 15(2) Retrieved from <https://www.jstor.org/stable/41959113>
- Kleinhans, R., & Varady, D. (2011). Moving out and going down? A review of recent evidence on negative spillover effects of housing restructuring programmes in the united states and the netherlands. *International Journal of Housing Policy*, 11(2) Retrieved from <http://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/14616718.2011.573205>
- Lawson, L., & Kearns, A. (2018). Changing contexts, critical moments and transitions: Interim outcomes for children and young people living through involuntary relocation. *Housing Studies*,
- Lawson, L., Kearns, A., Egan, M., & Conway, E. (2015). "You can't always get what you want . . ."? prior-attitudes and post-experiences of relocation from restructured neighbourhoods. *Housing Studies*, 30(6)
- Lelevrier, C. (2013). Forced relocation in france: How residential trajectories affect individual experiences. *Housing Studies*, 28(2)
doi:10.1080/02673037.2013.767883



- Posthumus, H. (2013). When displaced tenants move in...A rotterdam case study on the role of inflow of displaced tenants in perceived neighbourhood decline. *Cities, Elsevier*,
- Posthumus, H., Bolt, G., & van Kempen, R. (2013a). Urban restructuring, displaced households and neighbourhood change: Results from three dutch cities. In M. V. Ham, D. Manley, N. Bailey, L. Simpson & Maclennan (Eds.), *Understanding neighbourhood dynamics: New insights for neighbourhood effects research* (2013th ed.,). Dordrecht: Springer Netherlands.
- Posthumus, H., Bolt, G., & van Kempen, R. (2013b). Why do displaced residents move to socioeconomically disadvantaged neighbourhoods? *Housing Studies*, 28(2) Retrieved from <https://search.proquest.com/docview/1319484160>
- Rosenfeld, O. (2013). Governance of relocation: An examination of residential relocation processes in housing market renewal areas in england. *Housing Studies*, 28(2) Retrieved from <https://search.proquest.com/docview/1319484147>
- van Gent, W., Hochstenbach, C., & Uitermark, J. (2018). *Exclusion as urban policy: The dutch 'Act on extraordinary measures for urban problems'*. London, England: SAGE Publications.
- Varady, D., & Kleinhans, R. (2013). Relocation counselling and supportive services as tools to prevent negative spillover effects: A review. *Housing Studies*, 28(2) Retrieved from <https://search.proquest.com/docview/1319484138>
- Visser, K., Bolt, G., & van Kempen, R. (2013). Urban restructuring and forced relocations: Housing opportunities for youth? A case study in utrecht, the netherlands. *Housing Studies*, 28(2) Retrieved from <https://search.proquest.com/docview/1319484173>
- Wood, M. (2003). A balancing act? tenure diversification in australia and the UK. *Urban Policy and Research*, 21(1) Retrieved from <http://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/0811114032000062137>
- Zwiers, M., van Ham, M., & Kleinhans, R. (2018). The effects of physical restructuring on the socioeconomic status of neighbourhoods: Selective migration and upgrading. *Urban Studies*,