Duurzaam handelsmerk voor Oud-Berchem?

CASUS Ruth Wauters

Gentrificatie en immigratie zijn veelbesproken thema's. Ruimtelijk komen ze niet zelden in éénzelfde buurt voor. Voor de stationsbuurt van Oud-Berchem in Antwerpen is dit samengaan een handelsmerk. Maar, hoe duurzaam is deze symbiose?

De stationsbuurt van Oud-Berchem ligt in de negentiende-eeuwse gordel van Antwerpen en functioneert sinds de jaren zestig van de vorige eeuw als aankomstplaats voor immigranten van Turkse en Marokkaanse afkomst. Meer recent is Oud-Berchem ook de aankomstbuurt voor Oost-Europeanen en andere nationaliteiten. De meerderheid van de toestroom aan eerste generatie immigranten behoort tot de laagste inkomensklassen en is laaggeschoold. Al sinds halverwege de jaren tachtig wil de stad Antwerpen het imago van de buurt opkrikken door ook de Belgische middenklasse naar de buurt toe te trekken. Dit beleid droeg bij tot de gentrificatie van de buurt: zowel fysiek als socio-economisch is de buurt 'opgewaardeerd' door de inwijking van mensen met een hoog inkomen of opleidingsniveau. Vandaag lijken gentrificatie en 'de aankomstbuurt' probleemloos samen te bestaan in Oud-Berchem. Het is een 'hippe' buurt geworden, waar retro-cafétjes, Marokkaanse groentewinkels, Turkse bakkers en Poolse supermarktjes conflictloos zij aan zij liggen.

> ***Het verhuren van woningdelen is voor Turkse eigenaars big business geworden***

Duurzame symbiose?

Maar is het mogelijk dat een buurt op termijn blijft functioneren als een 'aankomstbuurt' voor nieuwe immigranten en tezelfdertijd de middenklasse verwelkomt in een proces van gentrificatie?

Hoewel het op het eerste zicht lijkt alsof er in Oud-Berchem geen spanningen bestaan tussen de twee bevolkingsgroepen, is het samengaan van de processen 'aankomstbuurt' en 'gentrificatie' niet vanzelfsprekend. Juist toegekomen immigranten hebben namelijk op verschillende vlakken heel andere noden en wensen dan de Belgische middenklassen. Nieuwe immigranten zijn bijvoorbeeld vooral op zoek naar goedkope huurwoningen, terwijl de middenklasse vooral uitkijkt naar (betaalbare) koopwoningen om te renoveren. Een aankomstbuurt wordt daarnaast gekenmerkt door een bepaalde winkelinfrastructuur die verschilt van de infrastructuur die typisch geassocieerd wordt met gentrificatie. Bovendien vraagt de aanwezigheid van nieuwe immigranten en de middenklasse een andere beleidsaanpak. Als een buurt op een duurzame manier wil functioneren als aankomstbuurt voor nieuwe immigranten én tegelijkertijd gentrificatie wil ondergaan, zal die buurt op de diverse noden en wensen van beide bevolkingsgroepen moeten inspelen.

Dit artikel gaat in op de vraag of Oud-Berchem beide bevolkingsgroepen in voldoende mate accommodeert om blijvend beide processen te kunnen handhaven. Dit is onderzocht op basis van analyse van statistisch materiaal, beleidsdocumenten, een literatuurstudie en interviews. Eerst wordt de huisvestingsmarkt onder de loep genomen, aangezien dit bij uitstek het domein is waar spanningen tussen de verschillende bewonersgroepen zich manifesteren. Daarna staat de rol die het beleid gespeeld heeft bij de symbiose tussen gentrificatie en immigratie centraal. Enerzijds kan de lokale overheid een actieve rol spelen in het aantrekken van nieuwe immigranten en/of mensen die tot de middenklasse behoren. Anderzijds kan het beleid ingrijpen wanneer door concurrentie van beide groepen verschillende belangen in het gedrang komen.

Aantrekkelijk goedkoop!

In de jaren zestig tot en met de jaren tachtig was het woningbestand van Oud-Berchem zwaar verloederd. Uit veldwerk blijkt dat in de jaren tachtig niet minder dan twee derde van de gebouwen in een middelmatige tot zeer slechte staat verkeerde en dat meer dan 13 procent van de gebouwen geheel of gedeeltelijk leeg stond. Pas toegekomen immigranten waren aangetrokken tot de verloederde woningen omwille van hun lage prijzen, die de aankomstbuurt in Oud-Berchem mogelijk maakten. Nieuwe immigranten gingen in eerste instantie op zoek naar een huurwoning, maar er werden ook woningen gekocht. Daarvan getuigt het aanzienlijke aantal Turkse huiseigenaars dat vandaag in de buurt te vinden is. Turkse families kochten hun schamele en goedkope woningen op om zich te beschermen tegen stijgende huurprijzen. De huizen werden opgedeeld om onderdak te bieden aan verschillende families. Echter, door het opkopen van hun woningen verminderde de beschikbaarheid van woningen voor de toekomende middenklasse. Dit kan verklaren waarom gentrificatie tussen 2001 en 2006 in sommige delen van de buurt stagneert of zelfs afneemt.

De nieuwe middenklasse daarentegen was initieel (begin jaren negentig) vooral aangetrokken door de grote negentiende-eeuwse herenhuizen. Vanaf het einde van de jaren negentig worden ook de kleinere arbeiderswoningen die in een slechte staat verkeren aantrekkelijk

'De Kornél', een recent geopende koffiebar en 'co-working atelier', wordt in de eerste plaats bezocht door mensen van de middenklasse. Foto: Ruth Wauters

voor jonge hoogopgeleiden die op zoek zijn naar een betaalbare woning. De woningen worden aangekocht en gerenoveerd. Dit vermindert het aantal woningen dat beschikbaar is voor de net toegekomen immigranten, zeker als het voormalige huurwoningen of opgedeelde woningen betreft. Daarbij komt dat de stijgende vraag naar woningen door de gegoede middenklasse al sinds de jaren tachtig de huur- en koopprijzen opdrijft, zodat ze geleidelijk onbetaalbaar worden voor nieuwe immigranten. Vanaf 2000 verliezen delen van de wijk dan ook hun functie van aankomstbuurt.

Turks matras te huur

Toch is het zo dat de aankomstbuurt in sommige delen van de wijk wél standhoudt, en zelfs na het jaar 2001 weer een beetje toeneemt. Dit is het geval in straten waar gentrificatie stagneert of afneemt, waar de Turkse gemeenschap sterk vertegenwoordigd is én in straten die bovendien gekenmerkt worden door de grootste instroom van Turkse immigrantentussen 1996 en 2001. Hoe slaagt men erin om – in een klimaat van alsmaar stijgende huisprijzen en steeds minder beschikbare woningen – ruimte te creëren om nieuwe immigranten in Oud-Berchem te blijven ontvangen?

De eerste generatie Turkse eigenaars speelt daarin een belangrijke rol. Met praktische en juridische hulp van de tweede generatie hoogopgeleide Turken verhuren Turkse huiseigenaars vrijgekomen verdiepingen, kamers, of zelfs matrassen voor een 'zacht prijsje' aan nieuwe immigranten. Op die manier vergroten ze het aanbod aan goedkope verblijfsplaatsen en houden zij de aankomstbuurt voor nieuwe immigranten in stand.

Het is de vraag of deze praktijk de aankomstfunctie van een buurt op een duurzame manier in stand houdt, want het verhuren van woningdelen is voor de Turkse eigenaars in Oud-Berchem big business geworden. Zodra de nieuwe landlords kapitaalkrachtig genoeg zijn om hun woningen te renoveren en hun appartementen voor een voldoende meerprijs te verhuren of te verkopen aan de gegoede middenklasse, zullen ze het niet nalaten dit te doen. Op deze manier kan de beschikbaarheid van

Een deel van de Statiestraat-Driekoningenstraat, de centrale winkelas in de wijk. Etnische ondernemingen kleuren het straatbeeld. Foto: Ruth Wauters

woningen voor nieuwe immigranten opnieuw afnemen, en die voor middenklasse weer toenemen. De Turkse eigenaars die de aankomstfunctie van delen van de buurt tegenwoordig in stand houden, kunnen op die manier de nieuwe drijfveer zijn achter gentrificatie van de buurt. Het is nog onduidelijk of dit al het geval is.

Beleid: een belangrijke medespeler

Spanningen tussen de processen 'gentrificatie' en 'aankomstbuurt' bevinden zich niet alleen op het vlak van huisvesting, maar ook op het vlak van beleid. Om een buurt ontvankelijk te maken en te houden voor nieuwe immigranten, kan het beleid op verschillende vlakken ingrijpen: door te voorzien in goedkope en kwaliteitsvolle huisvesting, door toekenning van vergunningen voor het openen van horeca en detailhandel, door het verlenen van sociale diensten, enzovoort. Beleidsingrepen als deze zijn echter niet noodzakelijk aantrekkelijk voor de middenklasse. Het aantrekken van de middenklasse, daarentegen, gaat onder meer gepaard met fysieke opwaardering, het voorzien in een aantrekkelijk uitgaans- en ontspanningsleven en het creëren van een aanbod van specifieke winkels. Als het beleid wil bijdragen aan de symbiose tussen gentrificatie en immigratie, zal het de noden en wensen van beide groepen moeten incorporeren. Bovendien zal het de rol van 'mediator' tussen de verschillende belangen van de verschillende bewonersgroepen moeten opnemen. In de context van continue prijsstijgingen zou het voorzien in goedkope sociale woningen of huurbonussen bijvoorbeeld een mogelijke maatregel zijn.

Hierna wordt op basis van drie beleidsperiodes nagegaan in hoeverre het beleid rekening heeft gehouden met de preferenties van zowel nieuwe immigranten als de middenklasse, en of het beleid zijn rol als mediator tussen de verschillende belangen heeft opgenomen. Zou een buurt die van het samengaan van immigratie en gentrificatie zijn handelsmerk maakt ook een inspanning leveren om beide processen simultaan levend te houden?

De lokale overheid wil middenklasse

De eerste beleidsperiode loopt van midden van de jaren tachtig tot het begin van de jaren negentig. In deze periode gaf de combinatie van de verloederde bebouwde omgeving, het grote aandeel lagere klasse immigranten en de grote werkloosheidgraad de buurt een negatief imago. Sinds het midden van de jaren tachtig werd er dan ook actief beleid gevoerd om de buurt op te waarderen. Eerder dan rechtstreeks in te spelen op de noden van de lagere klasse (immigranten) in de buurt, stond het aantrekken van de middenklasse centraal. Beleidsmatig leefde het geloof dat de aanwezigheid van de middenklasse ook de situatie van de achtergestelde (migranten-) bewoners zou verbeteren. Hogere inkomstengroepen werden naar de buurt gelokt door een reeks fysieke ingrepen: het herinrichten van het gebied dat de 'Smalle Straatjes' wordt genoemd, de aanleg van een pleintje in datzelfde gebied, de aanleg van een groene speelzone ten zuiden van het gebied en de herinrichting van het plein voor de kerk. Sinds het einde van de jaren tachtig begon de middenklasse mondjesmaat naar de buurt toe te stromen. De sociale relaties tussen de lagere klasse en middenklasse bleven echter miniem.

Het aantrekken van de middenklasse bleef ook in de jaren negentig, de tweede beleidsperiode, centraal staan. Dit keer werd dit noodzakelijk geacht om de concentratie van de armoede in de buurt tegen te gaan.

Beleidsingrepen waren dan ook hoofdzakelijk op de middenklasse gericht. Zo werd er een cultuurmarkt georganiseerd, openbare pleintjes werden voorzien van een kunstwerk en het openen van 'hippe cafétjes' werd aangemoedigd. Tevens werden er een bedrijvenforum en een jobbeurs in het leven geroepen om werknemers te stimuleren dicht bij hun werk in Oud-Berchem te komen wonen. Enkel het project voor langdurig werklozen dat eind jaren negentig werd opgericht, en het opzetten van een buurtnetwerk om de sociale cohesie te versterken, hadden de lagere klasse migranten impliciet in gedachten. De noden van nieuwe immigranten daarentegen, werden grotendeels verwaarloosd.

Immigranten zijn exotisch

In de derde beleidsperiode, vanaf de jaren 2000, werd het aantrekken van de middenklasse beleidsmatig nog belangrijker. Ditmaal stonden de stedelijke competitiviteit en het stedelijk imago hoog op de agenda. De overwinning van extreem rechts bij de verkiezingen in 2000 was een belangrijke factor in deze beleidsverandering. De gevormde coalitie die alle partijen behalve extreem rechts bevatte, gaf gehoor aan de roep van een groot aantal Antwerpenaren om een 'veilige' en 'leefbare' stad, waarbij 'onveiligheid' en 'onleefbaarheid' rechtstreeks aan migratie en de aanwezigheid van immigranten werd gelinkt.

In deze periode werd de middenklasse opnieuw aangetrokken door het verfraaien van de bebouwde omgeving. Twee centrale lanen, waaronder de winkelas, werden volledig heraangelegd en heringericht. Opnieuw was er nauwelijks aandacht voor de situatie en noden van nieuwe immigranten.

Het aantrekken van de middenklasse gebeurde niet alleen op het niveau van de buurt, maar ook op het niveau van de stad. De stad Antwerpen ontwikkelde een heuse marketingstrategie om het stadsleven in de kijker te zetten. Websites, foldertjes en affiches toonden blanke, jonge gezinnen die gelukkig zijn de stad te kunnen 'herontdekken'. De situatie en de noden van nieuwe immigranten verdwenen op die manier niet enkel van de beleidsagenda, maar werden ook geweerd uit het beeld dat het beleid van de stad wilde geven.

In een marketingfoldertje voor het wonen in Oud-Berchem komen immigranten wél aan bod. De folder stelt dat 'jonge gezinnen' kiezen voor een wijk 'waar ook veel Turken en Indiërs wonen'. De folder noemt echter enkel 'Turken' en 'Indiërs', en heeft geen oog voor de aanwezigheid van immigranten van tal van andere origines. Bovendien worden met de jonge gezinnen 'jonge Vlaamse gezinnen' bedoeld en worden de 'Turken en Indiërs' eerder als 'decor' aangehaald. Zij geven de buurt als het ware een exotisch tintje.

Niet zo duurzaam als het lijkt

Het beleid in Oud-Berchem heeft de voorbije drie decennia vrijwel uitsluitend gefocust op het aantrekken van de middenklasse in de buurt. Zo heeft het de gentrificatie van de buurt ondersteund. Beleidsmatig is er weinig ondernomen om de buurt blijvend als aankomstbuurt te laten functioneren. De negatieve gevolgen van gentrificatie voor de functie van de buurt als aankomstbuurt werden bovendien niet erkend. Dit is opmerkelijk, vooral omdat het samengaan van gentrificatie en immigratie als het handelsmerk van de buurt wordt gezien. De ontkenning van 'immigranten' als een groep die beleidsaandacht verdient, is illustratief voor de dubbele rol die 'immigratie' speelt in het discours van het lokale beleid. Diezelfde immigranten die Oud-Berchem een 'exotisch' imago geven, zijn immers eveneens geassocieerd met 'achtergesteldheid', 'armoede', 'onleefbaarheid' en 'onveiligheid' in de buurt. Het zijn net die kenmerken die de voorbije dertig jaar actief bestreden zijn door het aantrekken van de middenklasse naar de buurt.

Turken en Indiërs geven de buurt een exotisch tintje

Dit heeft als resultaat dat Oud-Berchem maar moeilijk zijn functie van aankomstbuurt kan behouden. De stijgende woningprijzen maken het steeds moeilijker voor nieuwe immigranten om een voet aan wal te krijgen in de buurt. De goedkope woningniche die eigenaars van Turkse origine voorzien, biedt wél mogelijkheden om lokaal nieuwe immigranten te blijven ontvangen, maar niet om de gehele buurt als aankomstbuurt te laten functioneren. Het is bovendien onzeker hoe lang deze niche zal standhouden.

Als Oud-Berchem geen dienst meer kan doen als aankomstbuurt voor nieuwe immigranten, dan zal een andere buurt die functie opnemen. Vermits de hele Antwerpse binnenstad en zijn negentiende-eeuwse gordel gekenmerkt wordt door algemene prijsstijgingen als gevolg van gentrificatie, zal de aankomstbuurt meest waarschijnlijk opschuiven naar verder afgelegen wijken. Dit betekent echter niet dat de nieuwe aankomstbuurt geen beleidsaandacht verdient. Goedkope huisvesting, sociale diensten, en zo meer blijven noodzakelijk voor nieuwe immigranten om zich met succes te kunnen vestigen en integreren in de voor hen nieuwe, stedelijke leefomgeving. Mits de juiste beleidsingrepen worden gedaan, kan een duurzame symbiose van een aankomstbuurt en gentrificatie mogelijk toch een realiteit zijn.

Ruth Wauters (ruth.wauters@vub.ac.be) is doctoraatstudente aan de Vrije Universiteit Brussel en sinds 1 oktober 2014 Aspirant van het FWO. Dit artikel ligt in het verlengde van haar masterthesis: 'Gentrifying the Arrival City: Impacts of Gentrification in the Arrival Neighbourhood of Oud-Berchem, Antwerp.'

Literatuurselectie

Blommaert, J. (2013) Superdiversiteit en convivialiteit, Republiek Allochtonië [online], 12 Apr, beschikbaar op: www.republiekallochtonie.nl/superdiversiteit-en-convivialiteit.

Lees L., T. Slater en E.K. Wyly (2008) Gentrification. New York: Routledge/Taylor and Francis Group.

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

Saunders, D. (2010) Arrival City: how the largest migration in history is reshaping our world. London: the Random House Group Ltd.