

## Verslag thema-avond gentrification Visie Kanaalstraat/Damstraat

Op 31 januari vond een verdiepingsbijeenkomst over gentrification plaats. 48 mensen waren aanwezig.

### Inleiding

Gentrification is geen nieuw onderwerp. In 1989 verscheen er op een muur in de wijk een leus die luidde: 'Houdt Lombok yupvrij'. In 1996 was hetzelfde geluid hoorbaar tijdens een inspraakavond waarbij de gemeente voorstelde om duurdere woningen neer te zetten. Deze verdiepingsbijeenkomst verkent, samen met gastspreker Brian Doucet - hoofddocent van de Erasmus Universiteit - het thema gentrification en de mate waarin en de manier waarop het proces te beïnvloeden valt.

Vier bewoners, twee ondernemers en een bezoeker van de Kanaalstraat/Damstraat vertellen over hun ervaring met de buurt. De geluiden komen in de grote lijn overeen: Lombok is voor veel mensen een plek die aanvoelt als thuis. In de loop van tijd is er veel veranderd. Waar Lombok vroeger een stuk rustiger was met een grotere sociale controle, is Lombok nu een stuk drukker. Ondanks de verminderde sociale controle, is er bij een deel van de bewoners onderling nog veel contact. De ondernemers zien de Kanaalstraat als een unieke plek, die je bij een bezoek aan Utrecht gezien moet hebben. De levendigheid en dynamiek zijn speciaal en aantrekkelijk. Er zijn evengoed andere geluiden hoorbaar. Een nieuwe bewoner geeft aan vooral voor de wijk te hebben gekozen vanwege de centrale ligging van de buurt. Lombok mist voor hem restaurantjes, zoals die op de Vleutenseweg te vinden zijn: restaurants met een minder Midden-Oosters georiënteerde menukaart. Wat hem betreft is het multiculturele in Lombok meer een monocultuur. Het winkel- en horeca-aanbod bedient een selectieve gebruikersgroep.

### Cijfers

Om een beeld te geven over de buurt worden een aantal cijfers over Lombok gepresenteerd. Hierbij wordt in de onderzoeken vaak een onderscheid gemaakt tussen het oostelijke en westelijke deel van Lombok. De scheiding tussen die twee delen is de Lombokstraat. Het aantal koop-, sociale huur- en particuliere huurwoningen is de afgelopen jaren niet afwijkend ontwikkeld ten opzichte van de gehele stad Utrecht. In Lombok-West, het gedeelte tussen de Lombokstraat en de Billitonkade, zijn relatief iets meer koop- en iets minder sociale huurwoningen dan in Utrecht. Het aantal sociale huurwoningen in Lombok-Oost, het gebied tussen de Lombokstraat en het spoor (inclusief de Hagelbuurt), is ten opzichte van 2006 iets afgenomen, terwijl de particuliere huur iets toeneemt.

Het aantal inwoners is zowel in Lombok-Oost als –West iets toegenomen. Dit is een ontwikkeling die voor de gehele stad geldt. Wat betreft het soort huishoudens zijn in Lombok-Oost en –West meer alleenstaanden dan in de stad Utrecht, terwijl er minder stellen met kinderen wonen.

Het percentage allochtonen is sinds 2006 gestegen in Utrecht en in Lombok-Oost, maar gelijk gebleven in Lombok-West. Vooral in Lombok-Oost zijn er in 2016 procentueel meer allochtonen woonachtig dan in de gehele stad. Deze mensen zijn in Lombok-Oost vooral van Marokkaanse of Turkse afkomst. In Lombok-West is het percentage allochtonen vooral van overig-westerse afkomst.

Het inkomen in Lombok-Oost ligt aanzienlijk lager dan in de gehele stad. Ook in Lombok-West ligt het inkomen lager, alleen is het verschil minder groot. Het percentage huursubsidie is in Lombok-Oost hoger dan in Lombok-West. Het inkomen uit een uitkering is vergelijkbaar met de stad Utrecht.

### **Inhoudelijke verkenning gentrification**

Gast spreker Brian Doucet van de Erasmus universiteit in Rotterdam vraagt het publiek een eerste gedachte te noemen bij het woord gentrification. Het publiek noemt de volgende woorden:

Bakfietsen      Yuppen  
Opknappen      **Gentrification**      Prijsopdrijving  
Kunstenaar      Mensen

Vervolgens vraagt Doucet het publiek na te denken over de vraag of gentrification goed of slecht is. Aanwezigen geven de volgende antwoorden:

- Gentrification is niet per definitie goed of slecht: het ligt eraan voor wie;
- Dat is moeilijk te zeggen: je moet de consequenties kennen;
- Gentrification betekent minder plek voor lage inkomens en sociale huur. Voor deze doelgroep is het dus negatief;
- Het heeft ook iets leuks, want Lombok zit in de lift.

Doucet beschrijft gentrification als het proces van klasse opwaardering. Mensen met lage inkomens moeten wijken voor de instroom van nieuwe bewoners met hogere inkomens. Vaak resulteert dit in veranderingen in de openbare inrichting en uitstraling.

Wat zijn mogelijke oorzaken van gentrification? Doucet vertelt dat het proces van gentrification door drie factoren veroorzaakt kan worden. Allereerst heeft de factor van **kapitaal** een belangrijk aandeel. De grond in Lombok is vanwege de centrale ligging veel waard. Kapitaalinvesteerdere hebben vanuit een winstoogpunt dus interesse om dit gebied op te knappen. Uiteindelijk resulteert deze opwaardering in hogere woningprijzen. Een andere oorzaak ligt gelegen in **andere woonwensen van het nieuwe type bewoner**, de stedelijke middenklasse. Dit type bewoner wil goedkoop wonen, maar tegelijkertijd een zo aantrekkelijk mogelijk gebied met een mooie openbare inrichting, veel mogelijkheden voor ontmoeting en groen. Ook het gemeentelijk **beleid** kan van invloed zijn op het proces van gentrification. De gemeente kan specifiek beleid ontwikkelen om de stad op te waarderen. De gemeente Rotterdam heeft bijvoorbeeld beleid ontwikkeld om de middenklasse aan te trekken, geeft Doucet aan. Rotterdam heeft hier namelijk een tekort aan. Gentrification is vanuit dit standpunt zeer wenselijk.

Doucet geeft aan steden te zien als een potentiële arena van conflict. Ofwel: altijd gebrek aan ruimte, altijd zoeken naar identiteit en eigenheid. Hij streeft naar een eerlijke en inclusieve stad, waar het niet over gentrification gaat. Een stad waar de kapitalistische visie niet overheerst, maar een stad waar ruimte is voor iedereen. Hoe dat te bereiken? Doucet geeft aan dat dat lastig is, want de ontwikkeling van de markt is in de huidige maatschappij niet of nauwelijks te sturen. Dat is niet goed of slecht, dat is de werkelijkheid.

Wanneer je gentrification tegen wilt gaan, zijn er mogelijkheden in het anders organiseren van het vastgoed. Vastgoed dat buiten de marktwerking valt door middel van gemeenschappelijk vastgoed, in eigendom en beheer. Hij noemt het Canadese voorbeeld van *community land trusts*, waarbij bewoners gezamenlijk vastgoed in eigendom hebben. Nieuwe bewoners kopen zich in en betalen een prijs die niet direct marktconform is. Bij vertrek is men gedwongen het huis terug te verkopen aan de *community land trust* tegen een prijs die alleen meegegroeid is op basis van inkomensgroei en niet van gestegen marktwaarde. Op die manier blijft de buurt toegankelijk voor iedereen. Nathan Rozema, directeur bij Labyrinth Onderzoek & Advies, vult dit aan met een voorbeeld uit Kanaleneiland: het Krachtstation. Daar heeft hij met een aantal partners een oud ROC-gebouw opgekocht. Als sociale onderneming zijn zij niet uit op directe winstmaximalisatie maar op gebruik dat bij de wijk past, in vorm en kosten. In zijn ogen is dit een van de weinige manieren om het proces van gentrification tegen te gaan. Vervolgens koppelt Doucet gentrification aan een aantal thema's die voor Lombok belangrijk zijn: bereikbaarheid, wonen en voorzieningen.

#### *A. Gentrification en bereikbaarheid*

Het proces van gentrification heeft invloed op de bereikbaarheid. De blanke middenklasse vervoert zich vooral met de fiets. Doucet citeert een Amerikaanse uitspraak: *'bike lanes are white lanes'*. Hij tekent daarbij wel aan dat Nederland veel meer een fietscultuur heeft voor iedereen. Dit is in de VS anders, waar fietsen eerder bij een bepaalde (rijkere) klasse hoort. In het gemeentelijk beleid van Rotterdam staat letterlijk: 'fietsen is belangrijk als strategie om jonge hoogopgeleide mensen aan te trekken'. Een wijk meer fietstoegankelijk maken voor groepen die juist willen fietsen (bijv. een stedelijke middenklasse) kan gevolgen hebben voor mensen die niet willen en/of kunnen fietsen (bijv. bewoners met een migratie achtergrond). De keuze voor een bepaald vervoersmiddel in de inrichting van een buurt kan dus een scheiding of zelfs een breuk tussen de verschillende klassen tot gevolg hebben.

#### *B. Gentrification en woningen*

Ook het aandeel sociale huurwoningen in een buurt heeft invloed op het proces van gentrification. Ons stelsel met corporaties met sociale huurwoningen zorgt ervoor dat groepen met lage inkomens in een wijk kunnen blijven wonen. In veel (binnen)steden is een afname in sociale huurwoningen zichtbaar. Woningcorporaties en gemeentelijk beleid spelen hier een belangrijke rol in. In Lombok is van deze afname geen sprake.

#### *C. Gentrification en voorzieningen*

Een nieuw type bewoners betekent vaak een nieuw type voorzieningen. Dat brengt enerzijds mogelijkheden met zich mee, maar is anderzijds vaak niet toegankelijk voor iedereen. Voor sommigen betekent dit winst, maar voor sommigen verlies. De vraag is waar het vernieuwen van voorzieningen stopt. Komt er één of een paar nieuwe koffiebars, of verandert de hele straat?

### **Dialogoog**

Doucet stelt de aanwezigen een tweetal vragen: wat voor stad wil je, en voor wie is de stad? Aanwezigen reageren hierop door met elkaar in gesprek te gaan over de mate van bedreiging. Iemand uit de zaal merkt op dat gentrification niet voor iedereen een bedreiging vormt. Degene die Lombok graag zien veranderen en verbeteren, verwelkomen gentrification juist.

Deze opmerking wordt beantwoord door iemand uit de zaal die werkt bij een woningcorporatie en opmerkt dat tegenwoordig niet de armste klasse de dupe is, maar de middenklasse. De sociale huurmarkt is tegenwoordig sterk gereguleerd en gericht op het behoud van de sociale huurwoningen. Tegelijkertijd explodeert de koopmarkt en schieten de prijzen omhoog. Als gevolg daarvan kan de middenklasse niet meer terecht op zowel de sociale huurmarkt als de koopmarkt. Vanuit deze benadering vormt gentrification een bedreiging voor veel meer mensen. Doucet beaamt dit. In Londen worden zelfs mensen met een hoog inkomen de dupe. Uiteindelijk leidt deze ontwikkeling waar de markt de vastgoedprijzen opstuwt tot een minder diverse stad.

Wat betekent gentrification voor ondernemers in Lombok? Een ondernemer uit de Kanaalstraat reageert hierop. Volgens hem is Lombok een wijk voor iedereen. Wanneer Lombok wordt opgewaardeerd, gaan de vastgoedprijzen omhoog en trekt het een ander type bewoner en uiteindelijk een ander type bezoeker aan. Dit type koopt in de Albert Heijn, niet bij de huidige lokale ondernemers op de Kanaalstraat of Damstraat. Het nadelige gevolg van gentrification kan dus zijn dat de vraag dusdanig verandert, dat het voor de huidige ondernemers onmogelijk wordt het huidige type bezoeker te blijven bedienen.

Een bewoonster uit Lombok reageert hierop door aanwezig te zijn aan te spreken op hun verantwoordelijkheidsgevoel. Zij geeft aan zelf het hoogopgeleide type te zijn, die vanwege haar drukke agenda altijd bij de Albert Heijn boodschappen deed. Door de gesprekken die ze de laatste tijd met ondernemers heeft gevoerd, is ze gaan beseffen dat ze graag haar verantwoordelijkheid pakt om lokaal te kopen. Als bewoners deze verantwoordelijkheid niet pakken, is het onmogelijk voor de kleine ondernemer om te concurreren met de Albert Heijn. Iemand anders uit de zaal beaamt dit met een voorbeeld uit de Jan Evertsenstraat in Amsterdam. Bewoners uit die straat hebben zich samen verenigd onder de naam 'Ik geef om de Jan Eef'. Gezamenlijk streven zij naar het verbeteren van het winkelgebied, met behoud van lokaal ondernemerschap.

Een andere bewoner reageert hierop dat Lombok een gemêleerde groep bewoners heeft, maar wat haar betreft geen goede mix in het winkelaanbod. Het bedient een selectief deel van de bewoners. Om balans te creëren moet de overheid sturen op een betere mix. Een ondernemer geeft aan het hiermee eens te zijn. Hij heeft zelf een islamitische zaak, maar vindt het toch vreemd en niet bevorderlijk dat er in een leeg winkelpand weer een islamitische ondernemer (slager) wordt gevestigd. Volgens hem is een groot aantal branches op een klein gebied niet per se slecht. Het trekt immers veel verschillende mensen aan. Een bewoner uit het nieuwbouwblok beaamt dit. Hij mist rond de Kanaalstraat en Damstraat een plek waar hij een biertje kan drinken op een terras. De vraag is of de gemeente over de middelen beschikt het winkel- en horeca-aanbod te sturen. Een ondernemer uit de Damstraat reageert dat de gemeente hier geen invloed op heeft. De WOM (wijkontwikkelmaatschappij) heeft dit wel. De WOM koopt, verhuurt en verkoopt winkelpanden. Ondernemers zijn het er echter over eens dat de WOM niet naar behoren functioneert. Deze organisatie is in het leven geroepen om de diversiteit in het winkelaanbod te bevorderen. Dit gebeurt vooralsnog niet. Vanuit de zaal wordt geopperd om met de visie werkgroep in de WOM te stappen, om invloed uit te oefenen.

Aanvullend snijdt een verkeersdeskundige van de gemeente het thema over verkeer aan. Hij vraagt zich af of gentrification wel dusdanig in verband gebracht kan worden met de keuze voor de fiets. De fiets is inderdaad niet voor iedereen toegankelijk, bijvoorbeeld niet voor de mensen uit de buitenwijken. Ook is het gebruik van de fiets cultuurgebonden. Als mensen fietsen vanuit hun cultuur niet gewend zijn, kun je het gebruik ervan niet opleggen. Toch conflicteert dit thema met de huidige verkeersdruk in Lombok. Het gebruik van de fiets is belangrijk om de verkeersdruk te doen afnemen. Belangrijk is om te zoeken naar balans, voor alle gebruikers en behoeften. Dat betekent een verkeerssituatie waar zowel de fiets als de auto ruimte heeft, maar waar bijvoorbeeld de parkeergarage beter wordt benut, om toch de nodige ruimte op straat te creëren.

### **Conclusie**

Aanwezigen zijn het erover eens dat het zoeken is naar balans, waardoor Lombok voor ieder type gebruiker aantrekkelijk blijft (en voor sommigen wordt) en waardoor de identiteit van Lombok behouden blijft. Hoe dat te doen is niet gemakkelijk. Een kant-en-klare oplossing is er niet. Het belangrijkste is dat bewoners en ondernemers gezamenlijk optreden om de negatieve aspecten van gentrification te beperken, zonder dat alle veranderingen tegengehouden worden. Bewoners kunnen bewust lokaal kopen. Ondernemers kunnen op hun beurt tot op zekere hoogte meebewegen in het aanbieden van producten die aansluiten bij de wens van nieuwe buurtbewoners. De bewegingsvrijheid is hierin beperkt, gezien de wens om het karakter van Lombok te behouden.

De gemeente kan er hiernaast voor zorgen dat de verschillende vervoersmethoden (fiets; auto; voetganger; OV) een plek krijgen en de Kanaalstraat en Damstraat bereikbaar blijven. Ook kan de gemeente in het horecabeleid ruimte bieden voor nieuwe initiatieven. Met de WOM kan gekeken worden of de doelstelling van diversiteit in het winkel- en horeca-aanbod kan worden vergroot. De woningcorporaties kunnen de sociale huurmarkt in Lombok in stand houden, zodat de woningmarkt niet doorschiet in de richting van alleen maar koopwoningen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid voor ondernemers en bewoners om gezamenlijk vastgoed buiten de marktwerking om op te kopen en te beheren. Zelfs bezoekers kunnen een steentje bijdragen door te blijven komen, maar dan wel meer op afstand te parkeren. Op deze manier ontstaat er meer balans tussen de verschillende gebruikersgroepen, zonder dat een bepaalde gebruikersgroep buiten wordt gesloten.

Afsluitend vraagt een ondernemer van de Kanaalstraat aan de aanwezigen om vooral geïnteresseerd te zijn in alles wat de Kanaalstraat en Damstraat te bieden heeft. De wijk pleit voor openheid. Hij geeft als ondernemer aan bereid te zijn om te veranderen, zolang bewoners dat ook doen. Het is geven en nemen.