

Gentrificatie in Brussel-centrum

Handelingsperspectieven voor het opbouwwerk

„Peperduur wonen is weer in”, titelde de stadskrant *Brussel Deze Week* enkele jaren terug. „De vraag naar (luxe)appartementen in het centrum van Brussel is opnieuw groter dan het aanbod. Dat zeggen zowel professionals uit de vastgoedsector als de stad Brussel.



A. Dansaertstraat

Foto: Michel Demol

Als de trend zich doorzet, is de kans groot dat het ooit nog goed komt met de Vijfhoek”, gaat het artikel verder. De toon is meteen gezet: hoog tijd dat die vervallen stadsbuurten worden opgeknapt en dat er ander, rijker volk komt wonen...

De opwaardering van een aantal Brusselse centrumbuurtten is al een aantal jaren aan de gang. Bekendste voorbeeld is wellicht de Dansaertstraat, tot diep in de jaren '80 een afgeleefde winkelstraat, maar sinds het begin van de jaren '90 opnieuw „the place to be” in Brussel, met trendy winkels, bistro's en cafeetjes. Minder bekend is het verhaal van de Bijstandswijk of van de Begijnhofwijk, eveneens buurten in het Brusselse stadscentrum die evolueerden van een eerder kansarme omgeving naar trendy uitgaans- of woonbuurten. In dit artikel, een samenvatting van mijn licentiaatsverhandeling „Gentrificatie in Brussel-centrum: handelingsperspectieven voor het opbouwwerk”⁽¹⁾ ga ik nader in op deze thematiek. Ik ga – zoals de titel reeds aangeeft – op zoek naar manieren waarop het opbouwwerk kan omgaan met gentrificatieprocessen in de buurten waar het werkzaam is.

Wat is gentrificatie?

Gentrificatie is de inwijking van nieuwe, meer goeude bewoners in centraal gelegen, achtergestelde stadswijken die vaak gepaard gaat met een renovatie van het woonpatrimonium en de heraanleg van de openbare ruimte. Gentrificatiebuurten worden op een bepaald tijdstip „ontdekt” door meer welgestelde huishoudens, die er betrekkelijk goedkoop een huur- of koopwoning kunnen vinden dichtbij hun werkplaats en de voor-

(1) VAN VOOREN, D. (2004), *Gentrificatie in Brussel-centrum: handelingsperspectieven voor het opbouwwerk*. Eindverhandeling tot het behalen van het diploma licentiaat in de Sociologie. Brussel, Vrije Universiteit Brussel, Faculteit van de Economische, Sociale en Politieke Wetenschappen, 117 p.

zieningen van het stadscentrum. In de aanvangsfase zijn de nieuwkomers vaak kleine, niet-traditionele huishoudens met een uitgesproken voorkeur voor het bruisende stadsleven. Bij de eerste „gentrifiers” horen vaak homoseksuelen en mensen uit de wereld van de kunst, de architectuur en de media. Deze nieuwe bewoners zetten dikwijls een renovatie van de huizen in gang en brengen de komst met zich mee van trendy winkels, cafés en restaurants. Eenmaal de buurt in een opwaartse beweging zit, trekt ze meestal de aandacht van de vastgoedsector die de overblijvende vervallen gebouwen opkoopt om ze te verbouwen tot goed uitgeruste appartementen. De woningprijzen schieten de hoogte in, waardoor de buurt voor de oorspronkelijke bewoners onbetaalbaar wordt en er zich een fenomeen van sociale verdringing voordoet (2). Enkele indicatoren die wijzen op gentrificatie zijn gezinsverdunding, een hoog aandeel 25-34 jarigen, een hoog aandeel alleenstaanden en een ondervertegenwoordiging van klassieke gezinnen (echtpaar met kinderen).(3)

Anneessens- en Begijnhofwijk

RisoBrussel is in Brussel-centrum actief in de Anneessens- en Begijnhofwijk (4). De Anneessenswijk beantwoordt slechts aan één kenmerk dat een indicator kan zijn voor gentrificatie: een hoog aandeel alleenstaanden. Wat betreft de andere indicatoren (snelle gezinsverdunding, een hoog aandeel 25-34 jarigen en een ondervetegenwoordiging van het klassieke gezin) scoort de wijk nauwelijks verschillend of „slechter” dan de rest van het Brussels Gewest, wat wellicht te verklaren valt door de sterke aanwezigheid van

(2) DELANNOY, W. (2002), *Bevolkingsgeografie*. Brussel, Vrije Universiteit Brussel, pp. 119-120.

(3) COSMOPOLIS (2001), *Wijkfiche 2. Dansaert*. Brussel, VGC-VUB; COSMOPOLIS (2002), *Wijkfiche 13. Anneessens*. Brussel, VGC-VUB.

(4) De Anneessenswijk wordt begrensd door de Lemonnierlaan, de Zuidlaan, de Anderlechtsesteenweg en de Zespenningenstraat (Nis-sector Anneessensplein). De Begijnhofwijk door het IJzerplein, de Koopliedenstraat, De Lakensestraat, de Oude Graanmarkt, de Dansaertstraat, de Nieuwpoortlaan en de Negende Linielaan (Nis-sector Varkensmarkt, Begijnhofplein en Handelskaai).

Marokkaanse gezinnen in de buurt. Dit uit zich o.a. in een zeer hoog aandeel jongeren tot 20 jaar en een hoog aandeel echtparen met meer dan 3 kinderen – kenmerken die haaks staan op de traditionele „gentrificatie-indicatoren”.

Ook een wandeling door deze buurt toont aan dat er weinig zichtbare tekenen zijn van een opwaardering van deze buurt (tenzij dan de heraanleg van het Anneessensplein en een aantal van de omliggende straatjes). Dit betekent echter niet dat er in de toekomst geen gentrificatie zal optreden: de Anneessenswijk is bijzonder gunstig gelegen vlakbij het stadscentrum en het Zuidstation en sedert het eind van de jaren '90 vonden er vlakbij (m.n. in de omgeving van het Sint-Goriksplein en de Sint-Jacobswijk) investeringen plaats die de sociaaldemografische kenmerken van de



Vaartstraat

Foto: Michel Demol

Anneessenswijk op termijn kunnen beïnvloeden. Het gaat dan om de renovatie van verlaten panden en de opening van „trendy” cafés en handelszaken – zaken die tot op heden hun weg naar de Anneessenswijk (nog) niet gevonden hebben, maar zich wel op enkele honderden meters van de wijk bevinden. Ook is de Anneessenswijk sinds kort het terrein van een tweede wijkcontract (Artevelde). De impact hiervan op de wijk is vooralsnog onbekend.



Sociale woningen in de Gierstraat

Foto: Michel Demol

In de Begijnhofwijk ziet het plaatje er helemaal anders uit: deze wijk beantwoordt aan de vier kenmerken die kunnen wijzen op gentrificatie. Ook wie door de Begijnhofwijk wandelt stelt vast dat de wijk in volle opwaardering is. Meer en meer actoren (particulieren, Stad Brussel, promotoren...) hebben deze voormalige havenbuurt gedurende de laatste tien jaar herontdekt. Wel dient hierbij te worden opgemerkt dat de gentrificatie zich niet overal even sterk manifesteert: ze is veel meer uitgesproken in de omgeving van het Begijnhofplein dan rond de Varkensmarkt.

Sociale verdringing

Voornaamste negatieve „neveneffect” van de opwaardering van buurten is de verdringing van de oorspronkelijke, minder gegoede bewoners. Deze verdringing kan zowel direct (stijgende huurprijzen) als indirect (zich niet meer „thuis” voelen in de buurt) zijn. De sociale verdringing leidt dus tot een verdere sociaal-economische en ruimtelijke polarisering van Brussel met gentrificatiebuurten aan de ene kant en aan de andere kant achtergestelde buurten waar zich steeds meer „slachtoffers” van de sociale verdringing komen vestigen. De belangrijkste uitdaging is na te gaan hoe we ervoor kunnen zorgen dat de vaak noodzakelijke en positieve opwaardering van een buurt niet gepaard gaat met een „gedwongen” verdringing van de oorspronkelijke bewoners. Dit veronderstelt een overheid die voluit kiest voor een politiek van sociale wijkontwikkeling.

Sociale wijkontwikkeling

Gevraagd naar welke maatregelen zich opdringen om de sociale verdringing van de oorspronkelijke bewoners van gentrificatiebuurten tegen te gaan, pleitte het Delphi-panel (een groep van veertien deskundigen die over deze thematiek bevrraagd werd) (5) vooral voor een grotere sturing van de huisvestingsmarkt door de overheid.

(5) Actieve buurtbewoners, academici, beroepskrachten van sociale organisaties, docenten opbouwwerk...

Meer sociale woningen

Een eerste –wellicht de belangrijkste– maatregel is een forse uitbreiding van het aantal sociale woningen in Brussel. De omvang van de sociale huursector in Brussel is met 8 à 9% van het totale woningbestand veel te beperkt. 23.000 gezinnen staan op een wachtlijst voor een sociale woning. Ongeveer één derde van de Brusselse gezinnen komt theoretisch gezien in aanmerking voor een sociale woning. Een voldoende (minstens 25%) aanbod aan sociale woningen in de buurten van het stadscentrum en de 19e-eeuwse gordel via openbare vastgoedmaatschappijen en sociale verhuurkantoren is een absolute voorwaarde om de oorspronkelijke bewoners van gentrificatiebuurten de kans te bieden om in „hun” wijk te blijven wonen.

Betaalbare private huurprijzen

Volgens Convivence/Samenleven, een organisatie die ijvert voor integratie via de huisvesting, steeg de gemiddelde huurprijs van de te huur gestelde woningen in de Brusselse binnenstad van 357 euro in 1998 tot 487 euro per maand in 2001. Dit gaat meestal niet gepaard met een navenante verbetering van de kwaliteit van de woningen. Een controle van de huurprijzen, gekoppeld aan de invoering van kwaliteitsnormen en de controle en sanctionering ervan, is noodzakelijk.

Eén mogelijkheid om greep te krijgen op de private huurmarkt, geformuleerd door Pascal De Decker, is de invoering van een voorwaardelijk individueel huursubsidiesysteem. Hij stelt voor dat er een „lokale referentiehurprijs” wordt ingevoerd. Dit is een gemiddelde huurprijs op de private huurmarkt, gedifferentieerd naar woningtype. De huurprijs staat in verhouding tot de kwaliteit van de woningen en wordt, om lokale verschillen te ondervangen, lokaal bepaald door een commissie waarin vertegenwoordigers van verhuurders, huurders en ambtenaren zetelen. Wanneer eigenaars tot dit systeem toetreden kunnen zij – en zij alleen – genieten van subsidies voor de verbetering van hun woning.

(6) DE DECKER, P. (2003), 'Iedereen eigenaar' versus 'Duurzaam eigen woningbezit'. Aanzetten voor een woonbeleid in een risicomaatschappij. *Samenleving en politiek*, jrg. 10, nr. 4, p. 41.

En enkel hun huurders kunnen genieten van een huursubsidie. Dit systeem moet verhinderen dat een woning na renovatie onbetaalbaar wordt of dat individuele huursubsidies de prijzen op de private huurmarkt verder opdrijven. (6)



Actie Bidonville Mobil 2004

Foto: Michel Demol

Andere voorstellen die door het Delphi-panel werden geformuleerd zijn het verlenen van voorrang aan buurtbewoners in de sociale huisvesting in hun buurt (voorrang onder de vorm van een bijkomend „prioriteitspunt” bij de beoordeling van de aanvraag) en het voorkomen van stedelijk verval (een regelmatig onderhoud en investeringen in oude stadswijken is vaak effectiever dan het curatief „vernieuwen” van vervallen buurten en zal de kans op sociale verdringing ten gevolge van een plotse opwaardering van de buurt aanzienlijk verminderen).



Buurtfeest in de Anneessenswijk.

Foto: Michel Demol

De rol van het opbouwwerk

Wat is nu de rol van het opbouwwerk in dit alles? Om bovenstaande maatregelen (meer sociale woningen, goed stedelijk beheer...) te realiseren is er nood aan een sterk „middenveld” dat de verschillende overheden er via actie en overleg toe aanzet om rekening te houden met deze sociale bekommernissen. Het opbouwwerk dient hier actief aan mee te werken. De rol bij uitstek van het opbouwwerk is mensen organiseren.

D.w.z. de kortademige projectmatige aanpak overstijgen en belangengroepen (bewonerssyndicaten) tot stand brengen en draaiende houden. Dit moet niet alleen op wijkniveau maar evenzeer op stedelijk of grootstedelijk niveau worden bekeken. Belangrijk is ook dat er coalities gevormd worden met „voorhoedes” (bv. progressieve architecten, urbanisten) en andere organisaties (bv. Brusselse Bond Recht op Wonen, Bral en Brussels Sociaal Forum) die mee kunnen pleiten voor een sociale stad op mensenmaat. Alleen vanuit stevige organisaties en daaraan gekoppelde concrete acties en beleidsvoorstellen kan voldoende druk uitgeoefend worden op het beleid om de stadspolitiek in de hierboven omschreven richting te heroriënteren.

Op wijkniveau moet het opbouwwerk werken aan „empowerment”, het weerbaarder maken van achtergestelde bevolkingsgroepen. „Vorming door actie” is hier de rode draad: door buurtbewoners te betrekken bij de organisatie van acties, buurtfeesten, meetings... krijgen ze de kans om allerlei vaardigheden aan te leren en wordt hun zelfvertrouwen aangewakkerd. Het opbouwwerk moet woordvoerders en „leiders” van buurtverenigingen opleiden en bijstaan. Niet door middel van een louter „agogiserende” aanpak, maar door hen actief te betrekken bij buurtactiviteiten.

Een andere zeer belangrijke piste op wijkniveau is een kritische en solidaire inzet in de wijkcontracten. De wijkcontracten bieden immers kansen tot de heraanleg van de openbare ruimte, de bouw van betaalbare (met sociale huisvesting gelijkgeschakelde) woningen, de bevordering van bewonersinspraak, socio-professionele inschakeling en herhuisvesting bij renovatie. In de „plaatselijke commissies voor geïntegreerde

ontwikkeling „(de „stuurgroepen” van de wijkcontracten) zetelen verschillende buurtbewoners. Het begeleiden van deze mensen is een belangrijke taak voor het opbouwwerk.

Tussen droom en daad...

Mensen organiseren, samenwerkingsverbanden aangaan, mensen leermogelijkheden bieden, mensen bijstaan in allerhande inspraakorganen...

Doet het opbouwwerk dat nu al niet?

Het antwoord is ondubbelzinnig „ja”. Het lijdt geen twijfel dat de opdrachten die door het Delphi-panel aan het opbouwwerk worden „toegekend” door RisoBrussel nu al ter harte worden genomen. Hebben de acties van het opbouwwerk dan succes? Soms wel, soms niet. Op wijkniveau slaagt het opbouwwerk er geregeld in om haar stempel te drukken op de (politieke) besluitvorming. Op (groot)stedelijk niveau is dit veel minder het geval.

Waarom ligt dit? Een eerste, voor de hand liggende, reden is het gebrek aan mankracht (m/v). Zowel in de Anneessens- als in de Begijnhofwijk is slechts één opbouwwerk(st)er tewerkgesteld⁽⁷⁾. Zelf met de grootst mogelijke inzet en expertise blijft het in zo’n geval moeilijk om bergen te verzetten.

Ook wat betreft de „lokale inbedding” van het opbouwwerk rijzen er problemen. Zo’n twintig jaar geleden onderging het opbouwwerk een hele gedaanteverandering: van buurtwerk en buurt-opbouwwerk schakelde men over naar projectmatig werken. Het buurthuis was een plek waar men terecht kon voor sociale dienstverlening, ontmoeting, vorming, animatie en actie. De herstructurering van de opbouwwerksector in 1983 maakte komaf met deze situatie. Opbouwwerkers werden ingezet op resultaatgerichte projecten en binnen de sector werd een schaalvergroting doorgevoerd.

Waarom deze hele geschiedenis oprakelen? Mensen organiseren, samenwerkingsverbanden aangaan, mensen leermogelijkheden bieden, mensen bijstaan in allerhande inspraakorganen... – aan opbouwwerk doen tout court – vereist

⁽⁷⁾ Toestand in mei 2004.

m.i. een degelijke lokale inbedding van het opbouwwerk in de buurten waar het werkzaam is: als je een „duurzaam wijkontwikkelingsproject” wil opstarten, vlot in contact wil komen met buurtbewoners – de meest achtergestelde groepen inclusief, een wijkraad wil uitbouwen... dan heb je hiervoor uiteraard een geschikte infrastructuur en bijbehorend personeel nodig; infrastructuur onder de vorm van een buurthuis „oude stijl” waar de buurtbewoners terecht kunnen voor sociale dienstverlening, ontmoeting, animatie, vorming en actie. Het projectmatig werken heeft zeker z’n verdiensten (naar efficiëntie, innovatie...), maar zonder „onderbouw” onder de vorm van een permanente buurthuiswerking blijft het vaak bouwen op los zand. Daar waar een dergelijke infrastructuur wel bestaat, bv. De Buurtwinkel in de Anneessenswijk, blijft het behelpen met tijdelijke projectsubsidies (voorheen Sociaal Impulsfonds, nu Stedenfonds) en dit zowel wat betreft de financiering van het personeel als de werkmiddelen (huur gebouw e.d.). Heel wat kostbare tijd en energie gaat „verloren” aan het zoeken naar middelen om het voortbestaan van de werking te garanderen. Tijd en energie die beter besteed zou kunnen worden aan de echte kerntaken: buurtwerk en opbouwwerk.

Gezocht: een mobiliserend stadsproject

Uit het Delphi-onderzoek kwam daarnaast duidelijk naar voren dat de deelnemers menen dat RisoBrussel mee de motor moet zijn van een „sociaal stedelijk middenveld”, dat thema’s zoals betaalbaar wonen, leefbare buurten en participatieve democratie hoog op de politieke agenda plaatst. Wie netwerkvorming of samenwerking zegt, zegt meteen ook „een gezamenlijk project”. Rond het thema „betaalbaar wonen” is de *Brusselse Bond voor het Recht op Wonen* er de laatste jaren verscheidene malen in geslaagd om een breed netwerk van sociale organisaties (waaronder RisoBrussel) en bewonersgroepen op de been te brengen.

Beschouwen we de thema’s „leefbare buurten” en „participatieve democratie” – twee andere belangrijke aandachtspunten van het opbouwwerk – dan

ziet het plaatje er helemaal anders uit. Bewonersgroepen zijn doorgaans erg sterk gefocust op hun eigen buurt. In verschillende buurten zijn er waardevolle initiatieven van bewonerscomités en buurtverenigingen die er – elk op hun manier, en de ene al met meer succes dan de andere – naar streven om invloed uit te oefenen op de overheid (via acties, overleg, lobbywerk...), maar van structurele samenwerking is nauwelijks sprake.



Actie: Bidonville Mobiel 2004

Foto's: Michel Demol

Actie: Bidonville 2003



Porto Alegre: een inspirerend buitenlands voorbeeld

Een voorbeeld van een project dat het streven naar meer democratie, sociale rechtvaardigheid en leefbare buurten met mekaar verzoent, vinden we terug in het Braziliaanse Porto Alegre, een stad met zo'n 1,3 miljoen inwoners. In het begin van de jaren 1980 verenigden verschillende buurtcomités zich er in regionale bewonersraden. Samen vormden ze de UAMPA (União de Associações de Moradores de Porto Alegre of unie van buurtverenigingen van Porto Alegre). In 1989 kwam, mede dankzij de steun van de UAMPA de arbeiderspartij PT (Partido dos Trabalhadores) aan het bewind. In overleg met de buurtverenigingen werd een ingenieus systeem van participatieve besluitvorming uitgedokterd: 16 regionale en 5 thematische fora (waarin zowel bewoners als sociale verenigingen en stadsdiensten zetelen) beschikken over een uitgebreide inspraak- en beslissingsmacht m.b.t. de besteding van de stedelijke middelen: het zogenaamde „participatief budget”. De resultaten van dit ‘participatief budget’ zijn behoorlijk indrukwekkend: op vijf jaar tijd nam meer dan 8% van de bevolking (meer dan honderdduizend mensen) deel aan dit participatieproces, qua overheidsinvesteringen was er een verschuiving merkbaar van prestigeprojecten naar kleinschalige ingrepen in de armere stadsbuurten, nieuwe buurtcomités werden opgericht en bestaande verenigingen zagen hun ledenaantal stijgen en deelnemers aan de debatfora leerden allerlei vaardigheden bij (vergaderen, onderhandelen...) (8).

Het voorbeeld van Porto Alegre is wat mij betreft bijzonder inspirerend. Het toont ook aan dat lange, volgehouden inspanningen noodzakelijk zijn (de UAMPA werd in 1980 opgericht, pas in 1989 werd gestart met het participatief budget) én dat een open politieke cultuur van overheidswege noodzakelijk is. Of, zoals Hooghe en Stolle

(8) ABERS, R. (1997), Learning democratic practice: distributing government resources through popular participation in Porto Alegre, Brazil, p. 39-65. In: DOUGLASS, M. & FRIEDMANN, J. (eds.), *Cities for Citizens: planning and the rise of civil society in a global age*, Chichester, John Wiley & Sons. Nederlandstalige teksten over het participatieve budget vind je op www.athene.antenna.nl

terecht opmerken: „Men mag in achtergestelde buurten zoveel verenigingen installeren als men wil, als de bewoners van die buurten niet het gevoel hebben dat het stadsbestuur met hen rekening houdt (...) dan zullen al die privé-initiatieven weinig zoden aan de dijk zetten.”⁽⁹⁾

Een participatief budget in Brussel als nieuwe inzet voor het opbouwwerk en aanverwante organisaties: een verre droom of een nabije werkelijkheid, wie zal het zeggen? In ieder geval is dit m.i. een uitdagend ‘perspectief’ om naartoe te werken. Uiteraard zal dit op heel wat weerstanden botsen en tijd vergen, maar, zoals Louis Paul Boon het zo mooi schreef: „Zie ge gaat naar een meeting waarin men u de komende maatschappij – na deze van de atoomsplitsing– afschildert en belooft, en ge zijt gelukkig gelijk een kind met sinterklaas, maar onderweg naar huis schiet de rijgkoord van uw schoen kapot en ge vloekt van gotverhier en gotver-een-eindeke-verder. Dat wil niet zeggen dat sinterklaas... pardon de komende maatschappij... daarom niet minder komen zal, maar het wil zeggen dat men altijd zal moeten rekening houden met kapotschietende rijgkoorden”⁽¹⁰⁾.

David Van Vooren



Actie Bidonville 2003

Foto: Michel Demol

(9) HOOGHE, M; & STOLLE, D. (2002), Sociaal kapitaal: een taak voor het verenigingsleven? *Vorming*, jrg. 17, nr. 6, p. 422.

(10) BOON, L.P. (1985 [1953]), *De Kapellekensbaan*, Amsterdam, De Arbeiderspers, p. 13.