



We Zijn Er Nog Steeds

Woonverhalen en de toekomst van Zeeheldenbuurt



Een huis is rijkdom.
Een huis is sociale status.
Een huis is speculatieve winst.
Een huis is belastinginkomsten.
Een huis is onderpand.
Een huis is een erfenis.
Een huis is een investering.
Een huis is een pensioen.

Een huis is een thuis.

Wat gebeurt er?

“Ik woon in sociale huur, maar aan de overkant van de straat zijn alle huizen koop. Op dat koopgedeelte is het verloop echt groot, vind ik. Tegenwoordig zijn dat starterswoningen, voor kopers die eigenlijk een plek zochten in de grotere steden in de randstad. Als hun economische status groeit, vertrekken zij weer. En aan deze kant blijven mensen veel langer wonen.”

“Mijn zus woont op de singel en haar kinderen gaan niet uit huis, omdat ze niets kunnen vinden in de Zeeheldenbuurt.”

“Ze hebben alle gemeenschapsgebouwen in de Zeeheldenbuurt weggegooid, ze hebben ze allemaal afgebroken en ook de welzijnsorganisaties, ze zijn allemaal verdwenen. Dus er is niets... Dit is heel schokkend voor de oudere mensen, door deze veranderingen voelen ze zich niet meer thuis.”

“Er is een vrouw die naast me woont en haar moeder woont twee huizen verder. Haar dochter wilde het huis dat ik uiteindelijk kreeg. Ze wilden samen in de buurt wonen – drie generaties. Die dochter had hier moeten wonen, niet ik. Ik joeg haar weg. Je ziet dat mensen hier echt samen leven, ingebed in deze plek. Het is best mooi om te zien.”

“Ze hebben op een gegeven moment een bedrijf er bij gevraagd wat echt een schouw doet van woningen en huizenblokken om te kijken van kan hier gerenoveerd worden of moet het echt afgeschreven worden en plaats maken voor nieuwbouw. Is iets nog te redden en is dat financieel ook haalbaar. Of beter, is het financieel beter dan sloop en nieuwbouw. En daar is toen gewoon toch wel uitgekomen van ja, renovatie is haalbaar met alles erop en eraan. Maar goed weet je, je blijft gewoon met een woningbouw zitten, die toch zegt van: Nee, gaat niet gebeuren. En toen zijn de partijen tot een soort van compromis gekomen, de slechtste stukken worden herbouwd en het andere voorlopig niet.”

“Door de ligging van deze buurt, op een eiland met een schil van bedrijvigheid langs Oude Rijn, Nieuwe Rijn en het Rijn- Schiekanaal, heeft de Waard en in het bijzonder de Zeeheldenbuurt een introvert karakter in de stad. Het is een verborgen wereld met een bevoorrechte ligging: pal naast de binnenstad, onder de ‘rook’ van de herontwikkelde Meelfabriek, aan de belangrijkste vaarroutes in de stad en met op termijn volop ruimte voor herontwikkeling van oevers en bedrijfslocaties.”

Beeldkwaliteitsplan Zeeheldenbuurt - Leiden, SteenhuisMeurs, 2018, Pagina 11



Is dit 'gentrificatie'?

Waar gaat het over?

Gentrificatie is de transformatie van buurten van een lage waarde naar een hoge waarde. Door duurdere woningen te bouwen of woningen grondig te renoveren, willen gemeenten rijkere mensen aantrekken. Vaak met als gevolg dat de huidige bewoners de huren van de nieuwe of opgeknapte woningen niet meer kunnen betalen. Dit kan leiden tot verplaatsing van langdurig ingezetenen en bedrijven vanwege hogere huren en onroerendgoedbelasting.

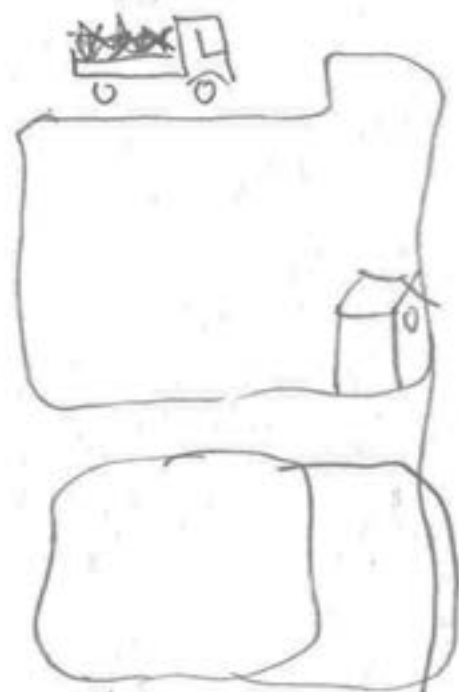
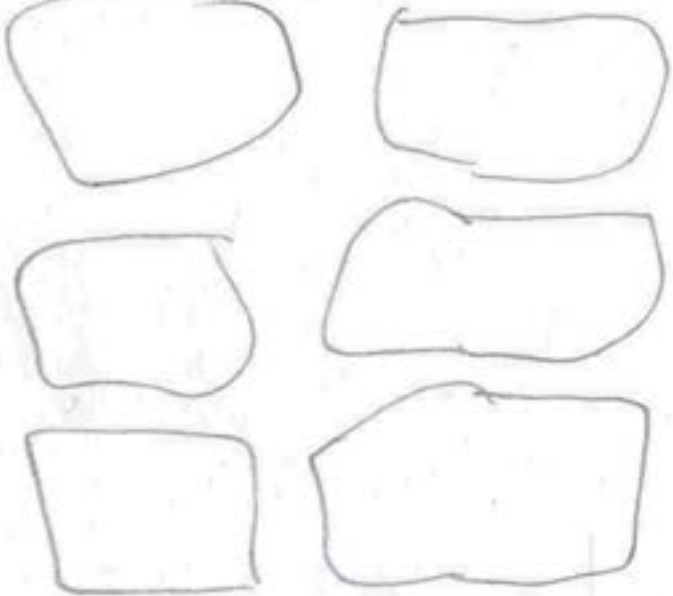
“Het idee van het huis als investering zit echt in de Nederlandse identiteit en politiek. Het zit echt in de hoofden van mensen.”

“De mensen die verhuizen, kunnen niet meer terugkomen... maar de rijkere mensen wel.”



De Britse sociologe Ruth Glass was de eerste die 'gentrificatie' in de huidige betekenis gebruikte. Ze gebruikte het in 1964 om de toestroom van mensen uit de middenklasse te beschrijven die arbeiders uit de lagere klasse in stadswijken verdreven; haar voorbeeld was Londen, en de arbeiderswijken zoals Islington:

“Één voor één zijn veel van de arbeiderswijken van Londen binnengevallen door de middenklasse - hogere en lagere. Sjofele, bescheiden stallen en huisjes - twee kamers boven en twee beneden - zijn overgenomen, wanneer hun huurcontracten zijn afgelopen, en zijn elegante, dure woningen geworden ... Zodra dit proces van 'gentrificatie' in een wijk begint, gaat het snel door, totdat alle of de meeste oorspronkelijke arbeiders uit de arbeidersklasse zijn verdreven en het hele sociale karakter van de wijk is veranderd.”

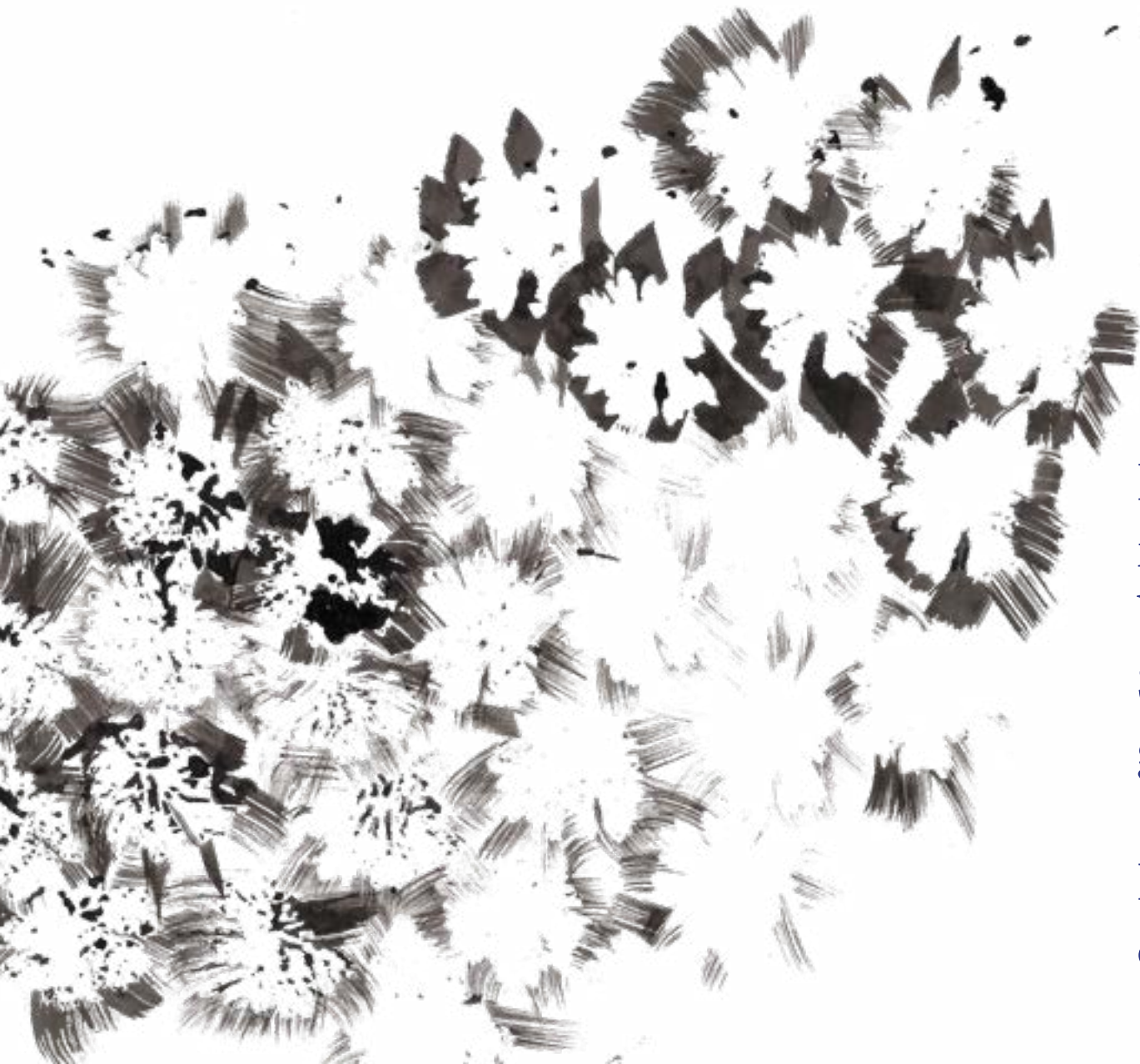


In Nederland

De afgelopen tien jaar zijn er in Nederland zo'n 100.000 sociale huurwoningen gesloopt om ruimte te maken voor minder en vooral duurdere huur- en koopwoningen als gevolg van gentrificatie. Nog steeds worden kwetsbare bewoners uit hun wijken verdreven met als doel de midden- en hogere klasse naar de stad te krijgen. Vooral mensen uit een lagere sociale klasse zijn hiervan de dupe, omdat hun oververtegenwoordiging in bepaalde wijken als problematisch wordt gezien.



Als je in stilte door je buurt loopt, voelt het bijna alsof je in de natuur bent.
Ik denk altijd dat ik de stad uit moet om dit soort geluiden te horen.



Iedereen mist iets. De
nostalgie. De mensen. De
bomen. De kiosk in het park.
Sommigen wonen hier al 6
generaties.

Ik heb een Zeeheldenhart,
daarom ben ik af en toe fel.

Opwaardering en meer leefbaarheid? Voor wie precies?

Wie neemt de beslissingen?

De staat

De staat speelt een sleutelrol bij gentrificatie in zijn streven om 'diverse gemeenschappen' te creëren. Gentrificatie wordt gebruikt om spanningen te verminderen en concentraties te verminderen die een probleem vormen voor autoriteiten. Verder, het kabinet roept woningcorporaties op om duurdere huurwoningen te verkopen om zo het aanbod in de vrije sector te vergroten. Door de verkoop van deze woningen zal de beschikbaarheid van huurwoningen in de sociale sector echter afnemen.

Investeerders

Huisvesting wordt gekoloniseerd door grootschalige bedrijfsfinanciering. Wereldwijde private equity-bedrijven kopen woningen op puur voor investeringen. Tegelijkertijd worden ook investeerders betrokken bij ontwikkeling. Wereldwijde investeringsfondsen (conglomeraten van vermogende particulieren, pensioenfondsen enz.) kunnen het financiële kapitaal voor ontwikkeling verschaffen en uiteindelijk eigenaar worden van de ontwikkeling.

“Oude bewoners krijgen een oprotpremie van een paar duizend euro... Medewerkers van woningcorporaties worden erop getraind om bewoners uit hun sociale huurwoningen te kopen. Maar het begint bij landelijke wetgeving die de handel in dat soort huizen mogelijk maakt.” - Massih Hutak

“De autoriteiten zeggen dat er te veel lage huur is... zodat alleen sociale huurwoningen verdwijnen. Het argument voor sociale mix wordt alleen gebruikt in armere gebieden.”

Ontwikkelaars

Ontwikkelaars ondernemen activiteiten die variëren van het renoveren en opnieuw verhuren van bestaande gebouwen tot de aankoop van grond en de verkoop van bebouwde grond of percelen aan derden. Ze coördineren al deze activiteiten, maar verschillen van bouwers (die woningen bouwen) en investeerders (die woningen financieren), hoewel veel ontwikkelaars ook zich bezighouden met woningbouw of investeringsfondsen hebben. De meeste reguliere ontwikkelaars maken zich geen zorgen over wie er wordt verplaatst als gevolg van nieuwe ontwikkeling, alleen dat ze hun 20% winst aan het einde van de ontwikkeling ontvangen.

Woningbouwverenigingen

Ongeveer 75% van de 3 miljoen huurwoningen in Nederland is eigendom van woningcorporaties. Met de invoering van twee wetten werden woningcorporaties bestuurlijk (1993) en financieel (1995) onafhankelijk van de rijksoverheid. Woningcorporaties zijn als juridische zelfstandige entiteiten eigenaar van hun woningen. Dit betekent ook dat zij het financiële risico van eigendom dragen. Het dragen van het beleggingsrisico kan ook worden beloond: de huizenprijzen in Nederland zijn sinds 1995 sterk gestegen. Woningcorporaties hebben dan ook hun eigen vermogen navenant zien toenemen.

“De commodificatie van woningen betekent dat de functie van een gebouw als onroerend goed prevaleert boven het nut ervan als woonplek.” - David Madden & Peter Marcuse

Let op. Houd je ogen open

Let op veranderingen in uw omgeving: borden 'te koop', borden 'te huur'. Wordt uw buurt in de lokale pers, gemeente en makelaars omschreven als 'up-and-coming'? Worden er particuliere of duurdere woningen gebouwd waar sociale woningen stonden?

Krijg ondersteuning

Neem contact op met personen of organisaties die u kunnen adviseren en die mogelijk begrip hebben voor uw situatie, bijvoorbeeld gemeenschappen die soortgelijke veranderingen hebben ondergaan of huisvestingsprofessionals zoals sympathieke architecten of bouwers. Internettools zijn ook erg handig om een groter publiek te bereiken. U kunt een basiswebsite opzetten met behulp van gratis online sjablonen en Twitter/Facebook/Instagram-accounts maken.

Vertel je verhaal

Community-groepen nemen het altijd op tegen 'officiële experts' in de vorm van de gemeente of een ontwikkelaar die veel spin gebruiken om regeneratieschema's te verkopen. Mooie brochures zien er misschien goed uit, maar bieden vaak slechts vage beloften aan de lokale bevolking. Als je eenmaal echte feiten en informatie hebt gevonden, is het belangrijk om een lokaal publiek debat te starten over wat er aan de hand is. Wees duidelijk en feitelijk.

Word wijs

Als uw buurt wordt getroffen door een herstelplan, is de kans groot dat er een 'overleg' komt. Erachter te komen:

- Hoe verhoudt het zich tot het bestaande woningaanbod en wachtlijsten?
- Hoe zijn de huurprijzen in de nieuwe woningen?
- Is de herontwikkeling in overeenstemming met het ruimtelijke ordeningsbeleid van uw gemeente op het gebied van sociale woningbouw?

Goede voorbeelden

Movement for Justice in El Barrio is een gemeenschapsorganisatie met een meerderheid van vrouwen die vecht voor **gerechtigheid** op het gebied van huisvesting in East Harlem, New York. Het heeft teruggevochten tegen de acties van multinationale ondernemingen - huisbazen die zij als 'beledigend en hebzuchtig' beschouwen, en de stedelijke instellingen die agenten zijn van de gentrificatie van hun buurt.

Verdedig Noord is een groep in Amsterdam-Noord en in actie komen tegen de gentrificatie van het stadsdeel met kunst en activisme. Zij vinden dat de veranderingen in Noord niet ten koste moeten gaan van mensen die hier al hun hele leven wonen. Bovendien zetten zij kritische vraagtekens bij het zogenaamd opwaarderen van wijken, dat in de praktijk alleen maar de verschillen tussen mensen groter maakt, op een plek waar de verhoudingen toch al op spanning staan.

Wat kunnen we doen?

Alternatieven voor huisvesting

Community Land Trusts (CLTs) creëren permanente toegang tot betaalbare huisvesting en gemeenschapsinfrastructuur te creëren, speculatie tegen te gaan en gewortelde inclusieve gemeenschappen te realiseren. CLT's zijn non-profit, democratische, door de **gemeenschap geleide** organisaties. CLT H-Buurt in Bijlmer, Amsterdam is de eerste CLT van Nederland.

Coöperatieve huisvesting is ontwikkeld wordt door, met en meestal voor een democratische ledenorganisatie. Het is een vorm van huisvesting op basis van zelfbestuur van huurders. Het zijn non-profitorganisaties en dit betekent dat hun huren meestal lager zijn dan de markthuren in hetzelfde gebied. Bij woningcorporaties beheren en bezitten leden gezamenlijk hun woning.

We zijn er nog steeds

De brug staat open. Even geduld.
Het geluid van drillen, bouwen en vege.
De geur van machines die stof doen opwaaien.
“Het wordt hier steeds mooier” zegt zij en fietst verder
“Zolang iedereen kan blijven wonen en leven” denk ik.

Dit zijn mijn burens en ze hebben zich bewezen.
Ik lag eens in de sloot, daar net onder de ophaalbrug.
Eerst lag ik daar wel goed,
ik dacht: hier kijkt toch niemand naar mij om.
Maar ze lieten mij niet liggen, ze trokken mij eruit.
Één voor één lieten ze van zich horen en reikten mij hun hand.
Ik greep me vast aan een laaghangende tak
en klauterde weer terug aan wal.
Sindsdien ben ik nooit meer weggezakt.

Ik kijk om mij heen. Er is veel veranderd.
Waar is toch die prachtige oude perenboom?
Ze werd met geduld geconserveerd,
niet in een blik maar in de vorm van een kastje.
Een prachtig kastje.
KRRKRRRRGHHHHHKRIEEEEEE.
Het zachte perenhout brak onder de kracht van grote grijpers.
Net als de huizen op de Evertsenstraat ging de gewortelde
geschiedenis met één ruk de containers in.
En natuurlijk wordt hier iets nieuws geplant,
ik bedoel dat is al jaren gepland.

Iets duurzaam. Duurzaam. Duurzaam.
Duurt lang!
Ze bouwen nieuwe huizen met authentieke details.
Ter nagedachtenis aan het verleden.
Een afbeelding van een schip in kleurrijke tegels.

Soms voel ik me net als een kind bij de tandarts.
Ze geven me een speeltje in de vorm van een gekleurd bootje,
maar boren wél mijn kies eruit.
En de rekening is niet voor de verzekering
maar valt op mijn deurmat.
U slaat kraters en ik zal betalen.
Voor de pijn die je mij had kunnen besparen.

En dit is niet het einde.
Misschien zelfs een uitnodiging.
Kom langs, dan vertel ik je mijn verhaal.
Misschien houd ik mijn ophaalbrug wat langer omhoog.
En vraag ik je om een wachtwoord voor ik je binnenlaat.

De brug staat open. Even geduld.
Het geluid van drillen, bouwen en vege.
De geur van machines die stof doen opwaaien.
“Het wordt hier steeds mooier” zegt zij en fietst verder
“Zolang iedereen kan blijven wonen en leven” denk ik.

- Sterre de Vries

Bronnen en Links

Groepen/organisaties

Verdedig Noord

<https://www.verdedignoord.nl/>

Vrij Parkeren Leiden

<https://vrijparkerenleiden.blackblogs.org/>

Anti-Gentrification School, Rotterdam

<https://antigentrificationschool.noblogs.org/>

Recht op de stad, Rotterdam

<https://rechtopdestad.nl/>

Woonopstand landelijke woonbeweging

<https://woonopstand.nl/>

Bond Precaire Woonvormen

<https://bondprecairewoonvormen.nl/>

Woo-nbond

<https://www.woonbond.nl/>

Boeken

Roel Griffioen - *De Frontlinie: Bestaansonzekerheid en gentrificatie in de creatieve stad*

Cody Hochstenbach - *Uitgewoond: Waarom het hoog tijd is voor een nieuwe woonpolitiek*

Massih Hutak - *Jij Hebt Ons Niet Ontdekt, Wij Waren Hier Altijd Al*

Arie Lengkeek en Peter Kuenzli - *Operatie Wooncoöperatie - Uit de wooncrisis door gemeenschappelijk bezit*

Dit project is ontwikkeld door kunstenaar Julia Heslop en theatermaker Sterre de Vries als onderdeel van een residency van een maand in de Zeeheldenbuurt in juni 2022 in samenwerking met Festival van het Andere Theater.

Met dank aan alle betrokkenen, en in het bijzonder de bewoners van de Zeeheldenbuurt. De gesprekken en wandelingen met jullie hebben het werk gevormd.

