



Den Haag, 10-08-2019

Malou Seijdel

„Op de trendy winkels en nieuwe appartementen komt een ander publiek af dan voorheen in de straat te vinden was", zegt hoogleraar Friso de Zeeuw, die gespecialiseerd is in gentrificatie. „Zoals mannen met baard en knotje en jonge gezinnen met bakfietsen."

Yup op bakfiets veroverd volksbuurt

De stad verandert. Op plekken waar je vroeger liever niet kwam, maken shabby winkeltjes en verloederde panden plaats voor yogascholen en luxe appartementen. Verhipping maakt Haagse buurten veiliger en mooier, maar ook duurder.

Een blond meisje schatert terwijl ze door haar vader wordt geduwd op de schommel. Een jonge vrouw wrijft de zweetdruppeltjes van haar voorhoofd na weer een nieuwe positie te hebben aangenomen op haar yogamat. Intussen wacht een deftig uitziende meneer op zijn hondje, dat nog maar eens een boom onderwerpt aan een uitgebreide snuffelsessie.

Het Koningsplein. Dat op deze charmante, statige plek nog niet zo lang geleden hangjongeren de dienst uitmaakten, is nauwelijks voor te stellen. In een paar jaar tijd zijn drugsdealers en zwervers verdreven door welgestelde '*young professionals*' en moderne gezinnen. Ze hebben hun intrek genomen in statige woningen en rijden op (bak)fietsen door de straten, op weg naar de vegetarische supermarkt Ekoplaza of één van de vele yogascholen in de buurt.

Niet alleen in het Regentessekwartier maken tl-verlichte etalages, eeuwenoude tapijtzaken en ietwat smoezelige doe-het-zelf-winkels plaats voor lunchrooms waar chai lattes, iced coffee en avocadotoast de menukaart beheersen. Soortgelijke ontwikkelingen zagen we een paar jaar geleden in het Zeeheldenkwartier (Piet Heinstraat, Prins Hendrikplein) en sinds enige tijd duiken ook Instagram-waardige koffiebars op in het Valkenboskwartier, het Energiekwartier, de Stationsbuurt en de 'schil' van het Haagse centrum.

Het roept ook angst op. 'Niet wijken voor de rijken', 'Yuppies out!' en 'Strijd tegen gentrificatie'. Met grote graffiti-letters werden deze leuzen onlangs op muren en ruiten in de Boekhorststraat gekalkt. De bekladdingen waren afkomstig van anarchisten die vrezen dat de straat aan de rand van het Haagse centrum 'veryuyp't' en huidige bewoners het veld moeten ruimen voor de rijken.

'Nadat bijna elk aspect van ons leven verworden is tot de slavernij van het kapitalisme valt nu ook de stad ten prooi aan winstbeluste geldwolven van projectontwikkelaars, makelaars, politici en andere uitbuiters', lichten de Autonomen Den Haag toe op Facebook. Op een verzoek tot persoonlijk contact met deze krant, gingen ze niet in.

Achenebbisj

De Boomhuttenclub. Sabsy Cakedreams. Barbershop Omar. Zusjes Vintage. Nee, we hebben het niet over gloednieuwe boetiekjes in De Negen Straatjes in Amsterdam, maar over het Haagse 'achenebbisj-straatje' waar we tot voor kort nog met een grote boog omheen liepen. De laatste tijd doken allerlei creatieve ondernemers op tussen de tabakswinkels, dumpstores en Café Koos in de Boekhorststraat. Ook woningcorporaties en projectontwikkelaars slaan er toe. Zo realiseerde Staedion er al vijf gloednieuwe appartementen en op grote billboards wordt de komst van nog eens tientallen 'luxe Turn Key-appartementen' aangekondigd.

Het is moeilijk te zeggen wie of wat er eerst was: gentrification is een zichzelf versterkend proces

Emeritus-hoogleraar Ruimtelijke Ordening Friso de Zeeuw

„De straat lijkt behoorlijk te verhippen", stelt emeritus-hoogleraar Ruimtelijke Ordening Friso de Zeeuw van de TU Delft. Hij is gespecialiseerd in gentrificatie: de opwaardering van een buurt en de stijgende vastgoedprijzen die daarbij komen kijken, evenals het vertrek van de oorspronkelijke bewoners die zich hun thuis niet meer kunnen veroorloven. „Op de trendy winkels en nieuwe appartementen komt een ander publiek af dan voorheen in de straat te vinden was. Zoals mannen met baard en knotje en jonge gezinnen met bakfietsen. Al is het moeilijk te zeggen wie of wat er eerst was: gentrification is een zichzelf versterkend proces."

Volgens de emeritus-hoogleraar is het nooit helemaal te voorspellen waar deze 'verhipping' zich voordoet, maar meestal gaat het om (volks)buurten met vooroorlogse woningen, waar voorheen verloedering op de loer lag. „Duidelijke voorbeelden daarvan zijn de Jordaan en de Pijp in Amsterdam. Op enig moment zijn die buurten ontdekt door creatievelingen, daarna volgden al snel jonge hoogopgeleiden met geld die er een mooi pandje kochten."

Voor buurten die dichtbij de binnenstad liggen, hebben kans om te worden 'herontdekt'. „Voorwaarde is dat een groot deel van de huizen er in privaat bezit is, want mensen die er willen wonen, verdienen te veel voor een sociale huurwoning", legt De Zeeuw uit. Voor vastgoedontwikkelaars die in opkomende wijken willen toeslaan, heeft de hoogleraar een gratis tip. „Kijk goed in welke straten en buurten de lokale politieke partij plaatsmaakt voor GroenLinks." Gekscherend: „Dé partij van deze yup-achtige figuren, die later waarschijnlijk VVD zullen gaan stemmen."

Martijn Lentze van 070 Vastgoed heeft als projectontwikkelaar een neusje voor Haagse wijken met potentie. Het waren 'zijn' panden die twee weken geleden door de anarchisten in de Boekhorststraat werden beklad. Terwijl daar, volgens Lentze, geen reden toe is. „In de voormalige V&D-dependance in de Boekhorststraat, die jarenlang leeg stond, realiseren we appartementen voor de middenklasse", vertelt hij. „Zeker níet voor 'yuppen' of 'rijken.' De vroegere zombie-straat zal hiermee alleen maar een oppepper krijgen."

Upcoming

Met zijn jarenlange ervaring in de vastgoedwereld ziet Hagenaar Lentze precies welke wijken upcoming zijn en waar behoefte is aan nieuwe woningen. „De grenzen schuiven langzaam op", stelt hij. „In 2010 kocht ik een pand in de Herderinnestraat, dat ik na een renovatie ging verhuren. Ik werd destijds voor gek verklaard, maar inmiddels is de straat hartstikke in trek. Hetzelfde heb ik een paar jaar geleden meegemaakt in het Regentessekwartier en in de

Stationsbuurt. Onlangs heb ik mijn eerste woningen gekocht in Transvaal en randje Schilderswijk. Ook dát had ik een paar jaar geleden niet gedacht."

Hoewel het er naar uitziet dat de Boekhorststraat de zoveelste straat in Den Haag is die een nieuw, hip leven tegemoet gaat, denkt hoogleraar De Zeeuw niet dat de angst van de anarchisten terecht is en mensen met een laag inkomen door de 'rijken' de stad uit worden gedreven. „In Nederland koesteren alle steden, ook Den Haag, een stevige voorraad sociale huurwoningen verspreid over de stad", legt hij uit. „Anders is dat in bijvoorbeeld Berlijn, met als gevolg dat hele wijken onbetaalbaar zijn geworden voor wie géén dikke portemonnee heeft. Als sociale woningbouw in Den Haag op bepaalde plekken aan de voorraad wordt onttrokken, is het aan de gemeente om elders in de stad bij te laten bouwen. Mensen met een laag inkomen schuiven dus hooguit op naar een andere wijk."

Vincent Smit, lector grootstedelijke ontwikkeling aan de Haagse Hogeschool, maakt onderscheid tussen twee vormen van gentrificatie. Er is een 'milde, gecontroleerde vorm' en een 'harde, marktgerichte'. Mogelijk is de eerste in de Boekhorststraat van toepassing. „Huizen die jaren stonden te verloederen, worden opgeknapt voor de middenklasse en in winkels wordt ondernemerschap gestimuleerd. Met als gunstig gevolg meer diversiteit op deze locatie."

Gebied als handelswaar

Het tweede type van gentrificatie is volgens Smit gevaarlijker. „Beleggers maken woningen en daarmee ook hele gebieden tot handelswaar", legt hij uit. „Dit is zichtbaar in buurten als het Zeeheldenkwartier. Er worden torenhoge prijzen gevraagd én betaald: alleen expats en internationals van Shell kunnen er straks nog wonen. In dit soort wijken worden niet alleen mensen met een laag inkomen, maar óók die met een middeninkomen weggejaagd en uitgesloten. De diversiteit verdwijnt. En dat werkt als gif voor een stad."

Bij Café Koos trekken ze zich vooralsnog weinig aan van de gentrificatie die al dan niet is ingezet in de Boekhorststraat. In het zonnetje bespreken stamgasten op donderdagmiddag onder het genot van een biertje en een sigaret de alledaagse dingen. Nu nog met uitzicht op de oude V&D. Straks op gloednieuwe appartementen.



Anarchisten bekladden in de Boekhorststraat muren en portieken met leuzen als 'Yuppies out' en 'niet wijken voor de rijken'. © free