



Den Haag

28-10-23

## Hippe koffiebars, bakfietsen en hoge huizenprijzen: hoe GroenLinks Zeeheldenkwartier heeft veranderd

*Wat zegt het stemgedrag van Hagenaars over hun wijk? Deze keer: hoe GroenLinksers Zeeheldenkwartier hebben veranderd.*



*Terence Garnier, Lex de Jonge*

Een yogastudio, een bar waar je ‘*uptown drinks*’ kunt scoren, parkeerplekken die vooral voor deelauto's zijn bestemd en een markt met kraampjes van een bioboer en ‘De Afvalvrije Kruidenier’. Je vindt het allemaal in een straal van tweehonderd meter rondom het Prins Hendrikplein in Zeeheldenkwartier, op vijftien minuten lopen van het stadscentrum.

En ja, bakfietsen zijn er ook genoeg. „Een probleem wil ik het niet noemen, maar het zijn er wel veel”, zegt Raymond Meelker. Hij laat donderdagmiddag zijn hond uit in de wijk waar hij opgroeide, vertrok, maar drie jaar geleden weer terugkwam.

Loop je wat verder, door de Torenstraat naar de Piet Heinstraat, langs onder meer een winkel voor expats, een modieuze tattooshop en een gitaarzaak, dan struikel je hier bijna over de koffiebarretjes en ontbijt- en lunchzaakjes.

## **Let op GroenLinks**

Hippe tentjes, expats, exorbitante huizenprijzen. Het mag duidelijk zijn: Zeeheldenkwartier is al een flink stuk op weg in de ontwikkeling van buurt in verval tot moderne stadswijk. Gentrificatie, heet dat met een lelijk woord. En dat heeft ook in een verkiezingsrubriek iets te betekenen.

Want wat blijkt? Als een mindere wijk stappen vooruit zet, dan is dat ook te herkennen aan het stemgedrag van bewoners bij verkiezingen. Begint het wat beter te worden in de buurt, dan kun je er haast vergif op innemen dat GroenLinks oprukt.

Oud-hoogleraar en adviseur gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw ging een paar jaar geleden zelfs zover, dat hij beleggers aanraade om extra op die partij te letten. „In wijken waar GroenLinks wint, zitten de huizenprijzen in de lift. Wie plannen heeft om in vastgoed te beleggen doet er goed aan de verkiezingsuitslagen van deze partij in precies kaart te brengen.”

## **Huisje-boompje-beestje**

Maar hoe werkt dat dan? Het electoraat van GroenLinks bestaat voor een groot deel uit jonge mensen met een hoge opleiding. Zij vestigen zich in hippe buurten of in buurten die trendy aan het worden zijn. Pas na deze pioniers (als de wijk verder is opgeknapt) volgen de D66-stemmers en daarna de VVD-stemmers, schreef De Zeeuw in 2014.

En dat klopt aardig met de politieke werkelijkheid in Zeeheldenkwartier. De ontwikkeling tot moderne stadswijk is inmiddels in een vergevorderd stadium en dat zie je terug in de uitslag van de lokale verkiezingen van 2022. Met 20 procent van de stemmen verslaat D66 concurrent GroenLinks (17 procent) en wordt de grootste in de Haagse centrumwijk. Vier jaar geleden vochten beide partijen nog een tweestrijd uit die achter de komma werd beslist.

## **De huurprijzen gingen ineens door het dak**

Buurtbewoner Meelker ziet de bijzondere link tussen GroenLinks en vastgoed ook: „Er zijn in die tijd veel pandjesbazen gekomen. Een vriend van me huurt er van eentje een appartement. De huurprijzen gingen ineens door het dak. Hij moest de huurcommissie inschakelen om dat terug te draaien.”

Het betekent natuurlijk niet dat GroenLinkers altijd maar in stadsvernieuwingswijken wonen, waarschuwt emeritus hoogleraar Friso de Zeeuw: „Ook die partij heeft genoeg kiezers die huisje-boompje-beestje willen als ze kinderen krijgen. „Dat zie je bijvoorbeeld, vlak over de grens met Den Haag, in Rijswijk Buiten. Dat is een vrij nieuwe gezinswijk met heel duurzame eengezinswoningen waar D66 en GroenLinks bij de verkiezingen vorig jaar veel stemmen trokken.”

## **Wijk in verval**

In Zeeheldenkwartier moet de gentrificatie volgens bewoners rond 2010 begonnen zijn. In die tijd zagen ze de vastgoedprijzen in de wijk stijgen en begon de toestroom van expats en andere kapitaalkrachtige en jonge bewoners op te vallen, schrijft Erasmus-student Zofia Jasiak in 2020 in een masterscriptie over de veranderingen van de Haagse wijk. Dat is niet

vreemd, want 2010 is ook het jaar dat in steden als Den Haag, Amsterdam en Rotterdam voor het eerst sinds lange tijd weer meer mensen naar hun gemeente verhuizen dan vertrekken. De grote stad raakte weer helemaal in trek.

Het was een belangrijke ommezwaai voor de gemengde wijk (arbeiders, middenstanders, studenten) die vanaf de jaren vijftig van de vorige eeuw langzaam maar zeker in verval was geraakt. Een grote wijkrenovatie in de jaren 80 hielp wel een beetje, maar ook niet meer dat.

Het zijn juist de investeerders die vanaf 2010 de woningen opknappen en de wijk aanpassen aan de behoeftes van de jonge en vermogende bewoners, stelt Jasiak. En zo de wijk ook aantrekkelijk maken.

En dat doet inderdaad wat met de huizenprijzen, blijkt uit Haagse cijfers. In 2012 lag de gemiddelde verkoopprijs in de wijk nog ongeveer gelijk aan het Haagse gemiddelde, zo'n 240.000 euro. Maar de jaren erna stegen de prijzen in Zeeheldenkwartier veel harder dan elders in de stad. In het laatste kwartaal van 2021 telde je gemiddeld 611.000 euro neer voor een stulpje in de wijk, terwijl het gemiddelde koophuis in de stad voor 503.000 euro van jou was.

## Natuurwijn

De wijk verjongt dus ook. De groep van 25-45-jarigen is met afstand het grootst in Zeeheldenkwartier, blijkt uit gegevens van de gemeente Den Haag. Van de ongeveer 12.500 wijkbewoners vallen er bijna 5000 in die leeftijdscategorie.

En juist de nieuwe bewoners van deze leeftijd willen veel op pad in hun eigen wijk: ze gaan graag naar buiten voor een lekker broodje en drinken natuurwijn. Meelker, de man die in de Prins Hendrikstraat z'n hond uitlaat, schudt lichtelijk meewarig het hoofd. Hij telt even de nieuwe aanwas. „Er zijn er recent weer drie horecazaken geopend, waaronder een Italiaans restaurant.” Dat zegt volgens hem genoeg.

