

Warschau op slot

Hekken in een post-communistische stad

Ook in Polen zijn gated communities alledaagse stedenbouwkundige fenomenen. Muren, hekken, beveiligingscamera's en bewakers behoren tot het standaardpakket voor nieuwbouwwijken. In 2001 doken ze zelfs op in een songtekst van de Poolse rockgroep T-Love. In Warschau, zo meldt het lokale 'City Magazine' in september 2003, schieten ze als paddestoelen uit de grond. In deze bijdrage wordt een typologie en kartering uitgewerkt van gated communities in Warschau. Wat heeft tot het verschijnen van deze woonvorm in Warschau geleid en wat zijn de gevolgen voor het stedelijk weefsel?

HENRIK WERTH

„a j a j a j a j
chyba jednak wyjdę z domu
rozejrzę się na mieście
a j a j a j a j

a j a j a j a j
osiedle mam strzeżone
czasami czuję się tu
jak w aushwitz
lub w areszcie
ale je lubię
mieszkam tu chwilę
choć się nie urodziłem
przyjeżdżnym zawsze byłem“

„a j a j a j a j
Ik denk dat ik het huis uit ga
Rondhangen in de stad
a j a j a j a j

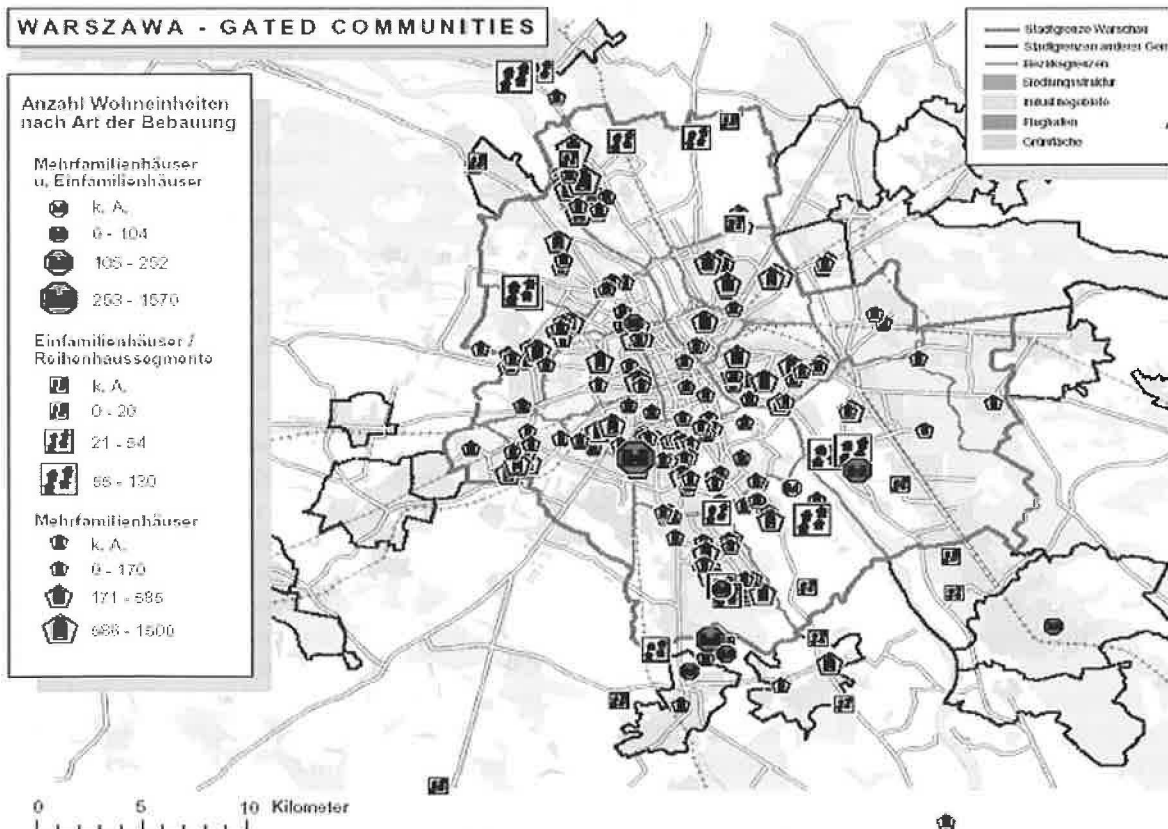
a j a j a j a j
Mijn wooncomplex is goed bewaakt
Maar ik voel me vaak
Of ik in Auschwitz woon
Of in een gevangenis
Maar ik hou van mijn wijk
Ik woon er al een tijdje
Ofschoon ik hier ook niet geboren
Ik blijf toch altijd een vreemde eend“

T-Love - Zły wtorek (Slechte dinsdag)

Warschau, de hoofdstad van Polen, is met 1,6 miljoen inwoners een van de grootste en bedrijvigste steden in Centraal- en Oost-Europa. De werkloosheidsgraad ligt in Warschau met 6,9 procent aanmerkelijk lager dan elders in het land (18,1 procent) en het bruto nationaal product per hoofd ligt er hoger. Desondanks leeft nog 18,4 procent van de bevolking onder de armoedegrens. Warschau is met andere woorden een stad van contrasten.

De vastgoedmarkt in Warschau kent een sterke groei. De laatste zes jaar werd niet minder dan 5,5 miljard euro, veelal buitenlands kapitaal, in nieuwe stadsontwikkelingsprojecten geïnvesteerd. Nieuwe kantoorgebouwen, winkelcentra en woonwijken verdringen naoorlogse communistische bouwsels en vooroorlogse, grotendeels verwaarloosde oudere wijken in de lokale skyline. En de nieuwe woningbouw gaat bijna standaard samen met het plaatsen van een hek. Warschau telt meer dan tweehonderd gated communities die kunnen worden onderscheiden naar woningtype en aantal wooneenheden. Figuur 1 toont de ruimtelijke spreiding en variatie in Warschau.

In het stadscentrum treft men vooral meergezinswoningen met een beperkt



Figuur 1. Type bebouwing en aantal woningen.



Gated community 'Osiedle Przy Ogrodowej' in Warschau. (Foto Henrik Werth)

aantal wooneenheden. In de stadtrand, vooral in het noordelijke district Białoleka, is het aantal woningen per gated community gemiddeld groter met uitschieters tot 1500 woningen. De meeste gated communities in de stadtrand bestaan uit eengezinswoningen en rijtjeshuizen. Dit type reikt zelfs tot buiten de stadsgrenzen. Gated communities met een combinatie van meergezinswoningen en eengezinswoningen bevinden zich vooral in het zuiden van de stad.

Veiligheid boven alles

De recente massale verschijning van gated communities in Warschau hangt samen met algemene politieke, economische en sociale veranderingen na de val van het communisme. Privatisering, liberalisering en een toename van onveiligheidsgevoelens spelen een grote rol. Na de ineenstorting van de Sovjet-Unie en het opheffen van het Warschau Pact voltrokken zich in de steden van het voormalige Oostblok grote veranderingen. Tegenwoordig kan men spreken van een specifieke postcommunisme stad. Waar de toegang tot bestaansmiddelen eens door de staat werd georganiseerd, gebeurt dit nu voornamelijk op basis van het marktprincipe. Ook veranderde de eigendomsstructuur van hoofdzakelijk publiek naar hoofdzakelijk privaat. Algemeen gesproken belandde men van een gereguleerd in een geliberaliseerd systeem. Veranderingen in de bebouwde omgeving, zoals de bouw van gated communities, volgen op de veranderingen in het politieke systeem. De samenhang tussen het ontstaan van gated communities en de overgang naar een kapitalistisch systeem werd eerder waargenomen in Egypte in de vroege jaren tachtig en in Zuid-Afrika na de val van het zeer regulerende apartheidsregime. Telkens werd

daarbij een toename vastgesteld van onveiligheidsgevoelens en de vraag naar bescherming. Gated communities zijn het antwoord van de woningmarkt op deze behoefte.

In de postcommunisme stad Warschau zijn criminaliteit en onzekerheid centrale thema's. Uit enquêtes is gebleken dat de bewoners van Warschau zich vaak onveilig voelen. Ze zijn vooral bang voor inbraak in auto's en woningen en overvallen op straat of in het trapenhuis. Angst is een winstgevende business waar gretig op ingespeeld wordt door televisiezenders (in de strijd om de kijkcijfers), belangengroepen en organisaties (om leden te werven), advocaten (advies, schadeclaims), veiligheidsfirma's en politici (in de strijd om de kiezer). De extreemrechtse, nationalistische partij Prawo i Sprawiedliwość (PiS 'Recht en Gerechtigheid') onder leiding van burgemeester van Warschau Lech Kaczyński heeft strengere straffen, snellere gerechtswerking en de invoering van nieuwe bestrafbare feiten, bijvoorbeeld geluidsoverlast, als haar traditionele electorale troeven. Haar verpletterende overwinning bij de recente parlements- en presidentsverkiezingen is een teken dat angst het leven van veel Polen domineert.

Tegenpool 'blokowsk'

Net als elders in Polen is er in Warschau een schaarste op de woningmarkt. Met slechts 380 woningen per duizend inwoners scoort Warschau in Europees perspectief erg slecht. Het woningtekort wordt op ongeveer 100.000 woningen geschat. Bovendien zijn de woningen met een gemiddelde oppervlakte van vijftig vierkante meter niet erg groot. Huisvestingscoöperaties en huisvestingsmaatschappijen uit de communistische periode domineren nog steeds de woningmarkt. Het aandeel private

eigenaars stijgt echter wel van jaar tot jaar, zowel door de privatisering van bestaande woningen als door het feit dat de meeste nieuwbouwwoningen koopwoningen zijn.

Er ontwikkelt zich in sneltempo een sterk gedifferentieerde woningmarkt met goede en slechte woningen. De tegenstelling is het grootst tussen de gated communities voor de rijken en de 'blokowsk' voor de armen. De term blokowsk (letterlijk: woonblokken) wordt gebruikt voor de modernistische hoogbouw die ten tijde van het communisme in Polen als woonideaal gold. Overal in het land werden blokowsk gebouwd. Meer dan twaalf miljoen mensen, de helft van de Poolse stedelijke bevolking, leeft in dergelijke woningen. Met de val van het communisme verviel echter ook de aantrekkingskracht van deze ooit uitverkoren woonvorm. Wie het zich kon veroorloven trok weg. Het gevolg was sociale segregatie. Blokowsk werden een synoniem voor de concentratie van miserie, geweld, criminaliteit en uitzichtloosheid. Het werden tweederangs wijken waar 'slechte Polen' wonen – de verliezers van de ommekeer. De woningen verkeren vaak in slechte toestand, zijn klein en vertonen gebreken. Publiek geld voor renovatie is er niet meer en ook private investeerders interesseren zich niet voor dit weinig rendabele segment van de woningmarkt. Blokowsk veranderen stilaan in getto's met een eigen subcultuur. De zogenaamde 'bokersi', jongeren uit de blokowsk, identificeren zich met Amerikaanse hiphop- en graffiti-iconen, hanteren een eigen jargon en zijn doordrongen van vreemdelingenhaat. De angst voor deze 'kinderen van slechte Polen' voedt de vlucht van de middenklasse naar gesloten, bewaakte wooncomplexen.

Status en luxe

Angst is echter niet de enige verklaring voor de opmars van gated communities. Ook de opkomst van materialistische waarden speelt een grote rol. De drang naar luxe en eigendommen is groot in Polen en hangt samen met de zwakke economische situatie. Waar privébezit een schaars goed is, wordt het al snel een statussymbool. In Polen spiegelt men zich sterk aan andere landen waar materiële status en een eigen, comfortabel huis geen droom meer is, maar alledaagse werkelijkheid.

Tegelijk werd de Oost-Europese economie recentelijk getroffen door overproductie waardoor producenten de consumptie proberen aan te zwengelen door productdifferentiatie en het promoten van 'lifestyles'. Veiligheid is een onderdeel van lifestyle geworden, vooral doordat het in deze onzekere tijden van snelle veranderingen een schaars product is. Leven in een gated community wordt dan tot een goedverkopend statussymbool.

Planningssysteem

Met de val van het IJzeren Gordijn is ook in de stadsontwikkeling het roer grondig omgegooid. Ten tijde van het socialisme stond stadsontwikkeling gelijk aan 'gestuurde verstedelijking'. De huidige stadsontwikkeling verloopt echter ongepland en de positie van de stedelijke dienst voor ruimtelijke ordening is zwak. Deze zwakte werd in het verleden gedeeltelijk veroorzaakt door corruptie en onfrisse praktijken. Daarnaast maakt ook de liberale ideologie van de opeenvolgende burgemeesters en de daarmee gepaard gaande *laissez faire* houding ten aanzien van investeerders dat de bouw van gated communities nauwelijks wat in de weg werd gelegd. Het snel veranderende wettelijk kader en de krappe financiële situatie van de overheden in Polen dragen evenmin bij tot een standvastig en goed functionerend ruimtelijk beleid.

Administratief werd Warschau in 1994 getransformeerd tot een losse vereniging van elf onafhankelijke gemeenten die elkaar moeten beconcurreren om investeringen. Een administratieve herorganisatie in 2002 moest beterschap brengen door het regionale gezag met bevoegdheden te versterken en de gemeenten tot districten te degraderen. Samen met de nieuwe bouwrechtwet uit 2003 zorgt dit voor een daadkrachtiger

overheidsstructuur en een scherper afgebakende wettelijke basis voor stadsbestuur en stadsplanning. Voorlopig zorgt dit herstructureringsproces echter in de eerste plaats voor nog meer instabiliteit.

De toekomst van de stad

Een oppervlakkige vergelijking van de eigenschappen van gesloten en niet-gesloten vastgoed op de woningmarkt in Warschau toont, los van de hekken en bewakingsinfrastructuur, geen opmerkelijke verschillen. Bij de locatiekeuze spelen zowel verkeersontsluiting als de nabijheid van ontspanningsmogelijkheden een belangrijke rol. De ontwikkeling van een meer gedifferentieerde woningmarkt met verschillende prijssegmenten is aan beide zijden van het spectrum aan de gang. Gesloten wooncomplexen vormen een integrale variant op de woningmarkt die varieert qua bebouwingsvorm en prijssegment, net als haar niet-gesloten tegenhangers. Enkel het inspelen op de vraag naar veiligheid, luxe en lifestyle maakt het verschil.

Onder andere omwille van het heersend woningtekort is een stop op de bouw van gated communities in Polen niet snel te verwachten. Angst, onzekerheid en een liberale, maar zwakke planningspolitiek zijn aanvullende verklaringen voor de wildgroei van gated communities. Het ligt in de lijn van de verwachting dat, net als in de Verenigde Staten, naburige straten en wijken zich ook zullen omheinen, hetzij om veiligheidsredenen, hetzij om de vastgoedprijzen te doen stijgen. In Warschau merken we dan ook een toenemende 'vereilandiging' van de stedelijke ruimte. Door de grootte van deze afgesloten eenheden is het vaak niet meer mogelijk zich vrij door de stad te bewegen, behalve op de hoofdstraten. Dit vreet aan het stedelijke karakter van de stad. Voor een levendige, open stad zonder angst is er dan ook dringend behoefte aan een actief stedelijk beleid dat zich kant tegen het afsluiten van het openbare domein en het oprichten van private straten.

Henrik Werth studeert architectuur aan de Technische Universiteit in Berlijn. Dit artikel is gebaseerd op zijn Diplomarbeit. Vertaald door Maarten Loopmans.

Literatuurselectie

- ADR - Ausschuss der Regionen (2004) Der Dezentralisierungsprozess in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union und den Beitrittsländern. In: <www.cor.eu.int> Laatst bezocht: 22 maart 2004.
- Bartoszewicz, D. & T. Kwaśniewski (2004) Budują wielki mur wokół osiedla na Kabatach. Gazeta Wyborcza, 12 november 2004. Warszawa.
- Dom Development (2005) Internetseiten mit Überblick über die Investitionen des Developers Dom Development und die Investition Marina Mokotów. In <www.marinamokotow.com> Laatst bezocht: 23 augustus 2005.
- Eizinger, C. et al (2002a), S.3
- Eizinger, C. [et al] (2002) Wohnungspolitisches Monitoring. Wien.
- Glazze, G. (2002) Wohnen hinter Zäunen – bewachte Wohnkomplexe als Herausforderung für die Stadtplanung. In: Gestring, N. [et al] (red.) Jahrbuch StadtRegion 2002. Opladen.
- Gründler, E. C. (2003) Der ängstliche Riese – Interview mit Barry Glassner. Psychologie Heute, August 2003. Weinheim, p. 34ff.
- Hennig, E. (2001) Einmauern. Die Zitadellengesellschaft und ihre „Gated Communities“. In: Schader-Stiftung (red.) Wohn-Wandel, Darmstadt, pp. 294-301.
- Sýkora, L. & I. Šimoníčková (1994) From totalitarian urban managerialism to a liberalized real estate market: Prague's transformations in the early 1990s. In: Barlow, M. [et al.] (red.) Development and Administration of Prague. Amsterdam, pp. 47-72.
- Urząd m.st. Warszawy (Urząd Miasta Stołecznego Warszawy) (2003) Mapa Bezpieczeństwa. In: www.um.warszawa.pl Laatst bezocht: 27 maart 2004.
- Usenko, K. (2003) Mój dom, czyli moja twierdza. City Magazine, Nr. 9/2003.