

Private woonbuurten of hypersuburbanisatie

AUTEUR Bram Lattré

Het afgelopen decennium zijn in Europa in hoog tempo gesloten private woonbuurten ontwikkeld. We nemen twee middelgrote Europese steden onder de loep, Brussel en Milaan, en onderzoeken hun gesloten urbane woonvormen.

De afgelopen jaren lijken gesloten private woonprojecten in Europa een gestage opmars te maken, waaronder in de Lage Landen. Een recent verschenen Nederlandse studie van het Ruimtelijk Planbureau toont een duidelijke diversificatie van het fenomeen aan: van afgeschermd woondomeinen in binnensteden tot in suburbane gebieden; de ene keer afgesloten vóór en de andere keer na realisatie. Terwijl in de media met steeds grotere frequentie de vergelijking opduikt met luxegetto's en grote stadsinbreidingsprojecten gepaard gaand met afsluiting van collectieve buitenruimtes, blijft de toestand in België academisch substantieel onderbelicht. Te dikwijls wordt in dit verband de term 'gated community' gehanteerd, met de onderliggende assumptie dat van een generiek, mondiaal en tijdloos verschijnsel kan worden gesproken.

Gated communities

Gated communities zijn, om het met het Nederlandse equivalent te benoemen, hekwerkwijken: private woonbuurten die afgesloten worden door middel van een hek of andersoortige begrenzing. De ontwikkeling van deze woonvorm roept in de internationale academische wereld heel wat spanningen op. Een gated community laveert namelijk tussen noties van burgerlijk verantwoordelijkheidsbesef en exclusie, tussen publiek goed en privilege, tussen de idealen van een welvaartstaat en een geprivatiseerde maatschappij, tussen de behoefte aan lifestyle, een gecontroleerde leefomgeving en het gevaar voor uitsluiting van medeburgers.

Een nauwkeuriger kijk op de zaken leert ons nochtans dat de hekwerkwijken, zoals we die vandaag de dag kennen, geen letterlijke vertaling

zijn van het befaamde fenomeen. Na een uitgebreide studie van recente literatuur definieerde Bart Claessens – zijn afstudeerscriptie werd besproken in AGORA nummer 4 van 2007 – een gated community als een woonconcept dat hoog scoort op vier dimensies, te weten een sociaaljuridische constructie als ruggengraat, een zekere mate van zelfvoorzienendheid, fysieke fortificatie en inclusie van het postpublieke domein.

De hedendaagse consument is steeds minder tevreden met de publieke ruimte en het daarin geboden niveau van comfort, netheid en veiligheid en kiest via de aanschaf van een gesloten collectief woondomein voor een meer geprivilegieerde woonvorm. Via de productiezijde wordt hier handig op ingespeeld door de ontwikkeling van grootschalige gesloten woonbuurten met beloftes van privacy, veiligheid en rust. De onderliggende assumptie is dat deze vraag ook ingewilligd kan worden in een neoliberale samenleving waarin projectontwikkelaars in staat zijn en niet gehinderd worden door de overheid om deze ruimte af te sluiten en in allerlei diensten, zoals het ophalen van vuilnis en onderhoud van tuin en collectieve ruimtes, te voorzien. Een alledaagse versie van Club Med, zo gezegd.

'Anders dan vaak gesuggerend, is de verschijningsvorm van hekwerkwijken tijd- en plaatsgebonden.'

Lokaal versus mondiaal

Het overgrote deel van de literatuur over gated communities is Angelsaksisch georiënteerd, omdat juist in die regio het concept weelderig bloeit. Intussen heeft deze stedelijke vorm zich op een vrij specifieke wijze over de ganse planeet verspreid. Het succes van private woonbuurten wordt versterkt door verschillende sociaaleconomische en sociaal-politieke transformaties, vaak beschreven als globalisering. Toch kan de vraag wanneer de individuele keuze voor private woonbuurten een logische is, enkel beantwoord worden door een diepgaandere analyse van regionale en nationale verschillen op de woningmarkt. Gated communities en meer algemeen de privatisering van publieke ruimte zijn typisch voor regio's waar sociale polarisatie en sociaaleconomische verschillen pertinent aanwezig zijn, zoals Zuid-Amerika en Zuid-Afrika, voor neoliberale samenlevingen, zoals de Verenigde Staten en het Verenigd Koninkrijk, en voor maatschappijen die een vlugge transitie ondergaan, zoals Polen.

De stedelijke privatiseringstendens is tijd- en plaatsgebonden. Om dit te illustreren zullen twee cases in West-Europa worden besproken waar de privatiseringstrend op het stedelijk vlak de afgelopen jaren ingang heeft gevonden: Milaan en Brussel. Deze steden zijn van middelgrote orde – Milaan heeft drie miljoen inwoners en Brussel een miljoen – en kenmerken zich door een overwegend tertiaire industrie. Milaan heeft weliswaar driemaal zoveel inwoners, maar daar staat tegenover dat Brussel veel verschillende Europese instellingen herbergt.

Brussel

Via een ondervraging van publieke instanties en de systematische zoektocht naar projectontwikkelaars met expertise in het ontwikkelen van gesloten woonprojecten was een geografische analyse mogelijk die een duidelijk patroon blootlegt. Brussels positie als belangrijke politieke speler op het Europese continent heeft duidelijk repercussies voor haar gebouwde vorm. Aangezien goedbetaalde professionals, vooral expats, geneigd te zijn zich te bevestigen in reeds lang bestaande burgerwijken langs de zuidoost- en oost-as, in Louisawijk bijvoorbeeld, brengt dit significante gentrificatie teweeg. De gesloten woonbuurten zijn een nieuw product dat op maat van deze clientèle wordt gesneden. Dit zouden we de eerste plaatsbepaalde karakteristiek kunnen noemen. Een tweede belangrijke factor blijkt de houding van de publieke autoriteiten te zijn. Het stedelijk beleid in Brussel is met negentien gemeenten, die elk bevoegd zijn op de stedenbouwkundige dossiers op hun eigen terrein, sterk gefragmenteerd. Bevraging van deze autoriteiten leert dat deze een significante rol spelen. Het idee van een gesloten woonproject gaat in een verlaten en kansarm stedelijk milieu niet op.

We zien algemeen gesproken twee types steeds terugkeren. Enerzijds treffen we stadsprojecten aan waarbij poorten de minimale collectieve ruimte aanduiden, meestal een klein binnenplein of een tuintje met wat voorzieningen. Ze zijn een inherent suburbaan concept en gesitueerd in een aantrekkelijke omgeving met parken, publieke tuinen of dicht bij het openbaar vervoer. Van het andere type zijn de grootschaligere projecten, vaak in de buurt van de Europees Parlementsgebouwen. Deze nieuwe projecten zijn veelal ontwikkeld door buitenlandse



Milano San Felice.

Milaan

In Milaan brengt de analyse van de woonvorm die onze definitie van een gated community het dichtst benaderd ons bij de ontwikkeling van masterplan omgevingen. Het is een evolutie die startte in de jaren zestig met 'new towns' Milan 2 (1960), Milano San Felice (1972) en Milan 3 (1980) en samenvalt met het begin van Berlusconi's imperium. Het zet zich tot op heden voort met de geplande ontwikkeling van Milano Santa Giulia, een megalomaan project in de periferie van de metropool van architect Norman Foster en Groep 21. Hier spreken we over geplande steden met een bevolkingsaantal van vijf- tot achtduizend inwoners. In de binnenstad vinden we ook een dertigtal private straten: wegen die gedurende de afgelopen decennia afgesloten werden en daardoor niet langer binnen het publieke domein vallen. Deze projecten vallen binnen een bredere culturele beweging gericht op het beschikbaar stellen van comfortabele leefruimte voor middenklassegezinnen op een steenworp afstand van de stad, zonder de nadelige bijeffecten daarvan, zoals lawaai, overlast, vervuiling en onveiligheid. Deze woonbuurten worden gesurveilleerd door private bewakingsfirma's, hebben een eigen vuilnisophaaldienst en beschikken over private scholen, buurthuizen en sportclubs. Aangezien deze buurten ruimtelijk gesegregeerd zijn, ommuurd door een groene gordel en beveiligd met ingehuurde agenten, benaderen ze Claessens' definitie voor gated communities het best. Ontwikkelaars profiteren van de locatie om freeriders buiten te sluiten en reguleren het gebruik van de collectieve ruimte, stellen collectieve voorzieningen beschikbaar en verhinderen zo de economische degradatie van de woonbuurt. Centraal in de ontwikkeling van de twee voorgestelde privatiseringstrends staat enerzijds de hoeveelheid en kwaliteit van publieke goederen en anderzijds de beschikbare ruimte. Een cartografie van Milaan gericht op de sociaaleconomische verschillen toont aan dat de gated communities in Milaan een rol spelen in het creëren van lokale sociale enclaves, terwijl deze in Brussel geïntegreerd zijn in een bredere homogene stedelijke omgeving.

LES CLOS PRIVÉS À BRUXELLES

Vo urne de logements et âge du bâti

Année de réalisation

- Avant 1945
- entre 1945 et 1970
- entre 1970 et 1990
- après 1990

Unités de logements

- 60
- 20
- 5



Brussel

stadsontwikkelaars met de nodige knowhow op dit vlak. Ze richten zich specifiek op de rijkere bevolkingslaag door een luxueuze residentiële omgeving te creëren met kwalitatief hoogwaardige buitenruimte. Uit interviews met projectontwikkelaars komt naar voren dat het afsluiten van het hek noodzakelijk is om te voorkomen dat niet-bewoners gebruik van deze buitenruimtes maken.

Hypersuburbanisatie

Private woonbuurten zoals we in Brussel en Milaan aantreffen, zijn in de eerste plaats suburbane woonvormen in de culturele betekenis van het woord: gelegen dicht bij de stad zonder de nadelige effecten ervan te ondervinden. Interviews met vijftig bewoners van afgeschermd woon domeinen in beide steden bracht vier woonkeuzefactoren naar voren. De eerste en belangrijkste set van motivaties (waarden tussen de 80 en 95 procent) is gerelateerd aan de kwaliteit van de omgeving: privacy, rust, kwaliteit van de woonomgeving en verzekering van de eigendoms waarde. De tweede, en vaak wordt dit het belangrijkste verondersteld, is de geboden veiligheid. Of deze ook reëel is, is een lastige kwestie, want vergelijkingsmateriaal blijft vooralsnog onbeschikbaar. Een omgeving om het kroost in op te voeden blijkt de laatste vaak gehoorde motivatie. Helemaal als laatste speelt de notie van collectief beheer van goederen een rol; levensstijl blijkt een veel sterkere beweegreden dan sociale interactie. De motivaties getuigen van een suburbane woonredenering: het gedeeltelijk ontkennen van de stad en publieke noties, maar tegelijkertijd een ideale nieuwe stad willen ontwikkelen.

Een voorspelling doen over de verdere opmars van de gesloten collectieve woonvorm is ambitieus. De eerste onderzoeken lijken uit te wijzen dat deze woonvorm in Vlaanderen en Brussel marginaal en exclusief blijft. De term gated community wordt vaak ten onrechte gebruikt, maar een kwantitatieve analyse toont wel een groei van afgesloten stadsprojecten. Er zijn duidelijke tekenen dat projectontwikkelaars experimenteren met gesloten collectieve woonvormen voor een bepaalde niche in de markt. De noodzaak tot een breder kwalitatief sociologisch onderzoek waarin dit woonfenomeen wordt verbonden met zijn belangrijkste actoren dringt zich echter op.

Bram Lattré (bram.lattre@telenet.be) studeerde in 2006 af als burgerlijk ingenieur-architect aan de Katholieke Universiteit Leuven en deed daarna een Master in Comparative Urban Studies, waarvoor hij een scriptie over gesloten woonvormen schreef. Tegenwoordig werkt hij bij een adviesorgaan voor ruimtelijke ordening voor de stad Brussel.

Literatuurselectie

- Blakely, E.J. & M. G. Snyder (1997) Fortress America: Gated communities in the United States. Washington D.C.: Brookings Institution Press.
- Claessens, B. (2006) Een stadsgeografische analyse van 'gated communities', effectivering van een analytisch model in de Vlaamse context, regio Antwerpen. (unpublished thesis) Gent: University of Gent, Faculty of Sciences.
- Decroly, J.M. & Y. Rouyet (2000) La féodalisation de la ville (2). Les clos privés à Bruxelles. Les cahiers de l'urbanisme 30, 31-38.
- Dessouroux, C. (2003) La diversité des processus de privatisation de l'espace public dans les villes européennes. BelGeo, Belgian journal for Geography, 3, 21-45.
- De Tita, A. & R. Zilli (2005) La città alle spalle. Gated communities nella regione urbana milanese, tesi di Laurea Specialistica in Pianificazione. Territoriale Urbanistica e Ambientale, Politecnico Milano.
- Ellin, N. (1999) Postmodernism urbanism. Revised edition. New York: Princeton

Architectural Press.

Le Goix, R. (2002) Les gated communities à Los Angeles, place et enjeux d'un produit immobilier pas tout à fait comme les autres. L'espace géographique, 4, 328-344.

Low, S. (2003) Behind the gates. Life, security and the pursuit of happiness in Fortress America. Londen: Routledge.

Mantovani, F. (2005) La città immateriale. Tra periurbano, città diffusa e sprawl: il caso Dreamville. Milano: FrancoAngeli.

Manzi, T. & B. Smith-Bowers (2005) Gated communities as club goods: Segregation or social cohesion? Housing Studies 20, 345-359.

Smith-Bowers, B. & T. Manzi (2006) Private security and public space: New approaches to the theory and practice of gated communities. European Journal of Spatial Development 22.