

stadsvernieuwing in istanbul (2)

De gentrificatie in Istanbul begon in de jaren 70. Aanvankelijk ging het om kleinschalige initiatieven van een groep creatievelingen, maar sinds 2005 spelen overheid en vastgoedconcerns de hoofdrol in steeds grootschaligere en planmatige metamorfoses. De oude bewoners hebben veelal het nakijken.

Dertig jaar gentrificatie in Istanbul

Terwijl Istanbul in de 20^e eeuw bevolkingsgroepen met verschillende culturele, etnische en sociaal-economische achtergrond zag gaan en komen, zette vanaf de jaren 70 de gentrificatie definitief in. Vervallen huizen en verloederde buurten werden opgeknapt en 'overgenomen' – aanvankelijk door kunstenaars en intellectuelen, later door de *upper middle class* – en arme bewoners werden verdrongen. Overheid en projectontwikkelaars spelen hierin een steeds grotere rol.

Langs de Bosporus

De eerste tekenen van gentrificatie vertoonden Kuzguncuk en Arnavutköy, twee buurten aan de Bosporus. Begin 20^e eeuw woonden hier overwegend niet-moslims en vanaf de jaren 50 werd hun plek ingenomen door arme plattelanders, voornamelijk uit de kustgebieden van de Zwarte Zee (zie de bijdrage van Hans Renes op pag. 6). In de jaren 80 veranderde de bevolkingssamenstelling opnieuw door de komst van een culturele middenklasse, die werd aangetrokken door de historische woonhuizen van twee tot drie verdie-

pingen en de promenade langs het water.

In Kuzguncuk begon dit in de jaren 70, toen een bekende architect, Cengiz Bekta, hierheen verhuisde. Andere architecten en kunstenaars volgden. Dit duurde tot het einde van de jaren 90. Hoewel de koop- en huurprijzen in Kuzguncuk de afgelopen veertig jaar fors gestegen zijn, woont een deel van de 'plattelanders' die zich hier in de jaren 50 vestigden, er nog steeds.

Ondanks de intensieve ontwikkelingen bleef de fysieke structuur van beide stadsdelen grotendeels behouden, dankzij de invoering in 1983 van de 'Bosporuswet' (nr. 2960), die de cultuurhistorische en natuur-

Traditionele houten huizen werden vervangen door constructies van beton met een historiserend houten front



lijke waarden in het gebied rondom de Bosporus beschermt. In Arnavutköy werden echter veel van de prachtige houten gebouwen neergehaald en in de jaren 80 onder het mom van 'behoud' vervangen door constructies van gewapend beton met een historiserend houten front. In Kuzguncuk bleef de oorspronkelijke bebouwing beter bewaard. Waarschijnlijk hadden de nieuwkomers, voornamelijk architecten en kunstenaars, meer oog voor de waarde van dit cultureel erfgoed.

Stadscentrum

De tweede gentrificatiegolf trok over Beyoğlu, in de directe nabijheid van het historische hart en het uitgaanscentrum, met wijken als Cihangir, Galata en Asmalımescit. Deze waren net als Kuzguncuk en Arnavutköy eind jaren 50 in verval geraakt.

Voedingsbodem voor de gentrificatie in Beyoğlu was de herleving van de İstiklal Caddesi, of de Grand Rue de Pera, zoals de straat in de 19^e eeuw heette. Eind jaren 90 werd parallel aan deze voorname straat de Tarlabası Boulevard aangelegd en veranderde İstiklal Caddesi in een voetgangerszone.



FOTO: NICK HANN S/HH

In 2006 wees de Turkse overheid zes stadsvernieuwingsgebieden aan, waaronder Tarlabası. De sloopwerkzaamheden zijn inmiddels in volle gang. Billboards aan Tarlabası Boulevard laten zien dat projectontwikkelaar GAP hier luxe woningen, kantoren en hotels realiseert voor de nieuwe middenklasse en toeristen. De oorspronkelijke bewoners hebben het veld moeten ruimen.

jaren 90 in leegstaande gebouwen en traditionele winkeltjes allerlei kunstgaleriës, cafés, bars en restaurants. Katalysator voor de gentrificatie was hier muziekclub Babylon, die in 1999 van start ging in een timmerfabriek. Toen de een na de andere club zijn deuren opende, hielden de bewoners die zich hier vanaf begin jaren 90 hadden gevestigd het snel voor gezien en vertrokken naar elders.

Op dit moment stijgt Asmalımescit weer in populariteit en is het een van de belangrijkste uitgaanscentra in Beyoğlu.

Gouden Hoorn

Eind jaren 90 begon de gentrificatie van de Gouden Hoorn in het arme stadsdeel Fatih. In de wijken Fener en Balat stonden vooral huizen van twee tot drie verdiepingen uit de 19^e en 20^e eeuw. Tot in de jaren 50 leefden hier voornamelijk Grieken en Joden. De vijandige politiek tegenover minderheden verdreef de oorspronkelijke bevolking en eind jaren 50 trokken plattelanders de bijna verlaten wijk in. De huizen, ooit ontworpen als eengezinswoningen, werden opgedeeld in kleinere eenheden voor meerdere families. Toen de industrie in de jaren 70-80 uit het centrum naar de buitenwijken vertrok, nam de handel in dit stadsdeel af en zette het verval door.

De opwaardering van Fener en Balat begon met een door de EU gesteund saneringsproject in 1996. Spoedig trokken de eerste nieuwkomers de wijk in. Het was de bedoeling ongeveer tweehonderd panden te saneren en restaureren. Voor het eerst in Turkije werd in het project een maatregel getroffen die prijs-

Dit gaf een extra boost aan de wijk Cihangir, die in de jaren ervoor al sterk gentrificeerde vanwege de fraaie uitzichtpunten, de redelijk goed onderhouden woonhuizen en de relatief brede straten die de buurt voor auto's toegankelijk maken. Anno 2012 kent Cihangir vastgoedprijzen die alleen de hogere middenklasse en de hoogste sociale klasse kunnen betalen, en is het met zijn luxueuze cafés en restaurants een van de meest gegentrificeerde delen van Istanbul.

Met de herleving van Istiklal Caddesi bereikte de gentrificatiegolf van de jaren 90 ook buurten als Galata en Asmalımescit. In Galata ging het aanvankelijk om een klein deel van de wijk. Maar na 2000 kochten grote vastgoedbeleggers systematisch gebouwen in de wijk op, restaureerden deze en verkochten ze aan de hogere (midden)klassen en versnelden hiermee de gentrificatie. In 2004 kocht een ondernemer alle panden achter het Galatasaray-lyceum, rondom de Cezayirstraat en vestigde hier restaurants en bars. Voor het eerst werd in Istanbul zo een complete straat in één keer opgewaardeerd.

In Asmalımescit openen vanaf midden

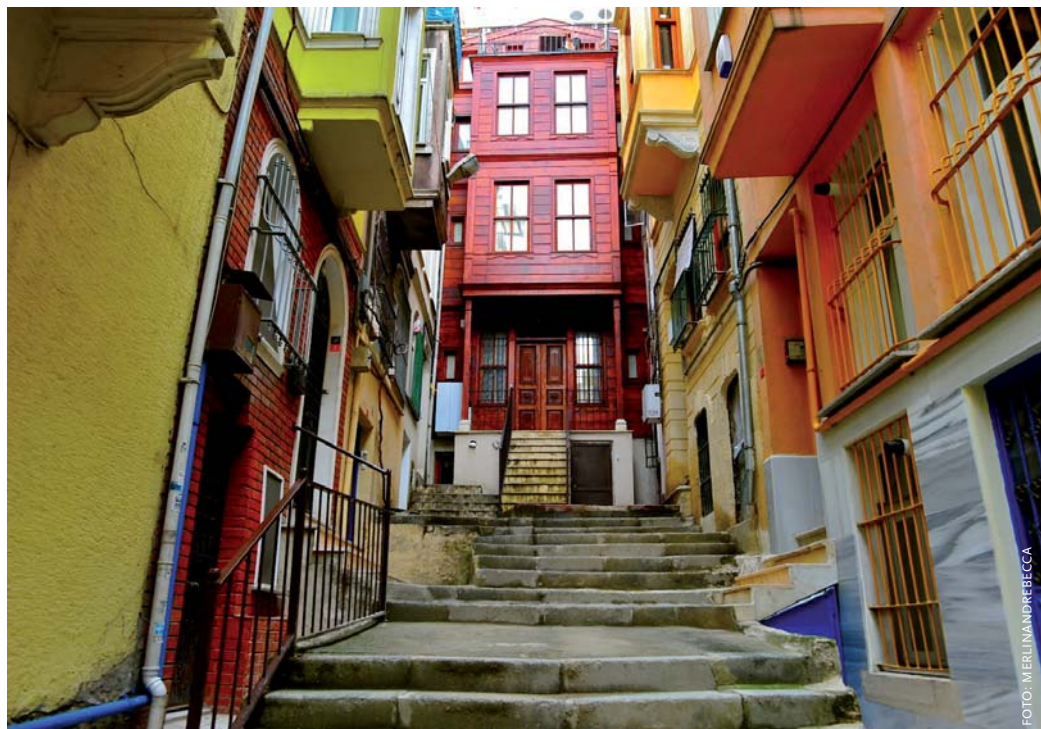
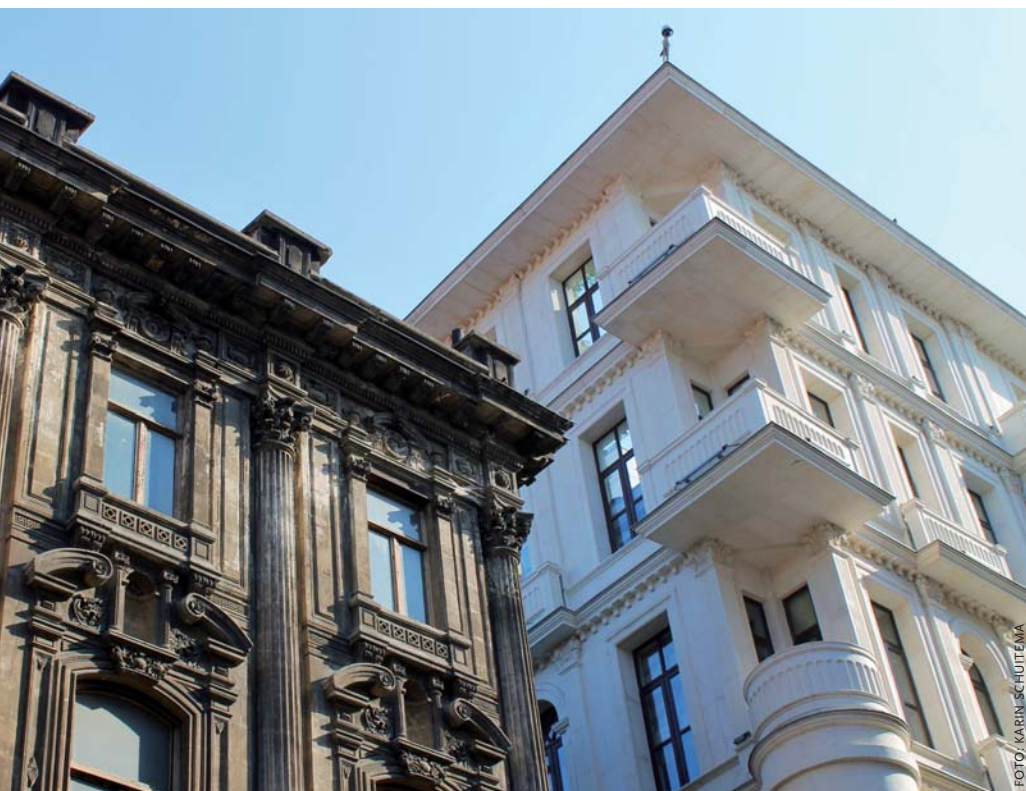


FOTO: MERLIN ANDREBECCA

Cihangir, ooit een woonwijk voor de niet-moslimbevolking, kent nu vastgoedprijzen die alleen de hogere (midden)klassen kunnen betalen.

Het Demirören-complex aan de Istiklal Caddesi lijkt oud, maar is een luxe shoppingmall uit 2011. Het echte culturele erfgoed, het Cercle d'Orient-gebouw op de voorgrond, staat op de nominatie gesloopt te worden.



bekend als een Romawijk met amusementshuizen waar je niet alleen kon eten en drinken, maar ook buikdansers begeleid door Roma-muziek kon bekijken. Toen de overheid dit nachtelijke vertier, een belangrijke bron van inkomsten voor de Roma, in de jaren 90 verbood, ging de wijk snel achteruit. De huurprijzen lagen tot voor kort nog ver onder het gemiddelde in de stad.

In 2005 werd zo'n 90.000 vierkante meter, bestaande uit twaalf stukken grond en 354 percelen, tot vernieuwingsgebied verklaard. Dit project ontstond in samenwerking met het stadsdeelbestuur van Fatih, TOKI (autoriteit voor de sociale woningbouw) en het stadsbestuur. Alle gebouwen in de wijk zouden worden gesloopt en vervangen door socialewoningbouw. Daarnaast zouden er een hotel, een school en culturele voorzieningen komen. De oorspronkelijke huurders kregen een appartement in de sociale woningbouw, 35 kilometer verderop, toebedeeld. De meesten hadden niet de financiële middelen om de hogere huur te betalen. Zij gaven hun rechten aan derden en vestigden zich in de nabijheid van Sulukule. De eigenaars van huizen werd beloofd dat zij het eerste recht van aankoop van de nieuwe huizen zouden krijgen en een langlopende lening. Een behoorlijk deel van de eigenaars die niet over een regelmatig inkomen beschikten, verkocht hun huis aan derden en verliet de buurt. Dankzij actiegroepen kreeg Sulukule landelijke bekendheid. Toch gingen alle gebouwen tegen de grond. Het terrein lag lange tijd braak in afwachting van een nieuwe bestemming. In juni zijn de nieuwe panden zo goed als gereed gekomen en wacht de buurt op zijn toekomstige inwoners.

Istanbul ondergaat al dertig jaar gentrificatieprocessen. Maar pas na 2005, met de inmening van overheid en vastgoedconcerns en de invoering van de stedelijke vernieuwingswet nr. 5366, begonnen grote segmenten van de bevolking de gevolgen van de ingrepen te voelen. Afgelopen mei heeft de overheid de Wet op stedelijke transformatiegebieden aangenomen. Deze geeft de overheid de macht stedelijke transformatieprojecten uit te voeren – niet alleen in aangewezen historische gebieden zoals wet nr. 5366 mogelijk maakte, maar ook daarbuiten. Dit zal leiden tot een nieuwe golf van gentrificering op een schaal die alle eerdere overschaduwde. •

opdrijving en verdringing moest tegengaan. De verkoop van de gerestaureerde gebouwen en de eenzijdige opzegging van huurcontracten van de toenmalige bewoners werden voor vijf jaar verboden. Deze maatregel én het feit dat slechts een aantal gebouwen werd aangepakt in plaats de hele wijk, konden de prijsopdrijving en verdringing afremmen.

Maar dat lijkt nu alsnog te gebeuren. Het stadsdeelbestuur van Fatih wil nu dat alle gebouwen aan de promenade langs het water van Fener en Balat worden opgeknapt. Ze stapt daarmee af van de selectieve aanpak – het hele gebied gaat op de schop – en er worden waarschijnlijk geen maatregelen getroffen om prijsopdrijving en verdringing tegen te gaan. Bij een investering van deze omvang is het onvermijdelijk dat de armere bevolking straks het dure veld moet ruimen.

Nieuwe fase

Deze en andere grootschalige ontwikkelingen duiden erop dat de gentrificatie in Istanbul een nieuwe fase is ingegaan. In 2005 werd wet nr. 5366 van kracht. Deze bepaalt dat 'vervalen historisch en cultureel erfgoed door vernieuwing beschermd en door gebruik herleefd moet worden'. Het stadsbestuur heeft nu speciale bevoegdheden om hele gebieden te ontegenen die onder monumentenbescherming vallen. In de wijken waar dit proces nog niet spontaan op gang was gekomen, konden

stadsdeelbesturen de opwaardering alsnog in gang zetten. En dat is uitzonderlijk snel en op grote schaal gebeurd.

De besturen van Beyoğlu en Fatih, waar de grootste onder monumentenzorg vallende gebieden liggen, wezen vele 'opwaarderingsgebieden' aan. De aanpak van de wijken Tarlabaşı in Beyoğlu en Sulukule in Fatih doet een nieuwe gentrificatiegolf van ongekende omvang vermoeden, met een significante opwaardering van de wijk, stijgende grondprijzen en een wisseling van inwoners.

Over de ontwikkelingen in Tarlabaşı schrijft Bahar Sakızloğlu in een volgend nummer van *Geografie*. We richten ons hier op Sulukule, een woonwijk binnen de stadsmuren van Istanbul. In het gebied dat bij het vernieuwingsproject betrokken is, stonden voornamelijk vrijstaande huizen van een tot twee verdiepingen en woonhuizen van vier of vijf etages. Sulukule stond al tientallen jaren

Met de Wet op stedelijke transformatiegebieden van mei kan de overheid nog grotere delen van de stad op de schop nemen