

Het aanzien van de New Yorkse wijk Brooklyn wordt nog steeds bepaald door haar industriële verleden en de traditionele *brownstone* forensenwoningen. Onder invloed van een proces van *supergentrification* verandert het beeld echter snel. Anno 2008 zijn steeds meer buurten alleen nog betaalbaar voor de puissant rijken.

Brooklyn – het ‘andere’ New York

Al snel na de stichting van New York door de West Indische compagnie vestigden kolonisten zich aan de andere kant van de East River, op Long Island. De dorpen die hier ontstonden zijn nog steeds herkenbaar in oer-Nederlandse plaatsnamen, zoals Breukelen (nu Brooklyn), Vlissingen (Flushing), Boswijk (Bushwick) en Vlackebos (Flatbush). Lange tijd bleef het een wat slaperig agrarisch gebied, maar vanaf het begin van de 19de eeuw begon de streek zich serieus te ontwikkelen. Opeenvolgende volkstellingen laten zien dat de bevolking van Brooklyn tussen 1800 en 1820 verdrievoudigde, om in 1830 nog eens te verdubbelen. Annexaties leidden ertoe dat de bevolking in het midden van de 19de eeuw bijna 100.000 zielen telde.

Na een referendum in 1894 smolten New York en Brooklyn bestuurlijk samen, maar de notie van onafhankelijkheid sluimert nog steeds. Als Brooklyn geen deel uit zou maken van New York-city, zo benadrukt men in Brooklyn, zou het met 2,3 miljoen inwoners de vierde stad van de Verenigde Staten zijn.

Maar Brooklyn en New York zijn vanaf het allereerste begin onlosmakelijk met elkaar verbonden. Al in 1814 onderhield een stoomschip de veerdienst tussen Brooklyn en Manhattan. Deze Fulton ferry werd overbodig met de bouw van de Brooklyn Bridge in 1883.

De brug leidde tot een sterke groei van het forensisme. Al snel ontwikkelden grote delen van Brooklyn zich tot middenklasse woongebieden. Er ontstonden chique forensenwijken met karakteristieke *brownstone* woningen, zoals Brooklyn Heights, nabij de aanlegplaats aan de voet van de brug.

Naast ‘forensenstad’ werd Brooklyn ook een ‘werkstad’ met aan de haven gerelateerde industrieën, grote pakhuiscomplexen en een marinewerf. Hier vestigden zich vele nieuwe immigranten. Na de Duitsers, Engelsen en Ieren volgden de Scandinaviërs, Italianen en joden uit Oost-Europa. Tijdens en na de Tweede Wereldoorlog nam een grote zwarte bevolkingsgroep zijn intrek in Brooklyn. Het gros van de nieuwkomers werkte in de

Al in de jaren vijftig werd Brooklyn Heights ‘herontdekt’ door kunstenaars vanwege de vele monumentale huizen en lommerrijke straten.



FOTO: IRINA VAN AALST

industrie of vervulde essentiële stedelijke, maar niet zo goed betaalde functies, van schoonmakers tot pakketbezorgers, van onderwijzers tot politieagenten, en van toneelknechten tot vuilnisophalers.

Gentrification

De aanleg van de metro, die heel Brooklyn vanaf het begin van de 20ste eeuw goed bereikbaar maakte, had grote gevolgen voor verschillende buurten. De luxe woongebieden kregen te maken met leegloop. Veel bewoners verhuisden naar de meer afgelegen delen van Long Island. Het onderhoud aan de woningen in Brooklyn verslonsde en vele panden werden opgesplitst in huurappartementen. De sociale status van de buurten ging snel achteruit en tijdens de Depressie zette de verkrotting door. En zo werd het gebied rijp voor een nieuwe cyclus van investeringen en bevolkingsinstroom. Al in de jaren vijftig werd Brooklyn Heights ‘herontdekt’ door kunstenaars vanwege de vele monumentale bakstenen huizen, lommerrijke straten en aanwezige voorzieningen. Brooklyn Heights werd hiermee een van de eerste door *gentrification* gekenmerkte woonbuurten in de Verenigde Staten.

De nieuwe culturele elite wist een plan van Robert Moses voor de aanleg van een snelweg door de wijk tegen te houden. De Brooklyn-Queens Expressway kwam er uiteindelijk wel, maar op de grens van de buurt. Tegenwoordig ligt de snelweg verstopt onder de Brooklyn Heights Promenade die een spectaculair uitzicht biedt op de haven, de Brooklyn Bridge en de skyline van Manhattan.

In de jaren zestig werd Brooklyn opnieuw hard getroffen door een diepe economische crisis die heel New York in haar greep had en dertig jaar aanhield. De marinewerf viel stil, fabrieken sloten hun poorten en havenactiviteiten werden verplaatst naar beter

bereikbare delen van de baai. Veel gezinnen trokken naar de *suburbs* van Long Island, New Jersey en elders. De infrastructuur verschaalde, nieuwe publieke en private investeringen bleven uit en de kwaliteit van de scholen liep terug. Terwijl Manhattan zich na enige tijd kon optrekken aan de groeiende financiële en dienstensector, stond Brooklyn er in die tijd slecht voor.

De wijk begon steeds meer te lijken op de oude industriesteden die de economische herstructurering nog moesten doormaken en in verval raakten. Maar Brooklyn krabbelde er weer bovenop. Onder andere door de veelzijdige economie, het afwisselende woongebied met aantrekkelijke woonstraten, culturele voorzieningen en onderwijsinstellingen van wereldklasse en een bevolking die varieerde van arme immigranten tot koopkrachtige forensen.

Daarnaast profiteerde Brooklyn van de stijgende woningprijzen op Manhattan. Velen verkozen het ruime rijtjeshuis in Brooklyn boven een kleine flat op Manhattan. De nieuwkomers knapten in verval geraakte huizen op of kochten gerenoveerde appartementen. Later betrokken ze ook de industriële *lofts*, modieuze woonruimten in voormalige bedrijfspanden en pakhuizen. Ontwikkelingen die in verschillende buurten van Manhattan al waren opgetreden kregen nu navolging in Brooklyn.

De voortschrijdende *gentrification* in Brooklyn leidde niet alleen tot nieuwe stedelijke landschappen, maar ook tot nieuwe sociale tegenstellingen. Eerst werden bewoners met lage inkomens verdrongen en daarna konden kleine industriële bedrijven de stijgende huurprijzen niet meer opbrengen. Veel traditionele arbeidsplaatsen verdwenen en dat resulteerde in grotere werkloosheid. Naarmate bewoners en ontwikkelaars steeds meer buurten ontdekten als een alternatief voor het dure Manhattan stegen de prijzen voor woningen ver-

De Brooklyn Heights Promenade biedt een spectaculair uitzicht op de haven, de Brooklyn Bridge en de skyline van Manhattan.

der. In Brooklyn Heights worden de *gentrifiers* van het eerste uur inmiddels verdrongen door huishoudens die nóg meer kunnen betalen voor de toch al peperdure huizen. Deze nieuwe investeringsgolf laat zien dat er in sommige buurten geen eind aan het gentrification-proces lijkt te komen.

Supergentrification

Volgens de Britse onderzoekster Loretta Lees komt deze ver voortgeschreden vorm van gentrification slechts voor in enkele van de meest aantrekkelijke buurten van wereldsteden als Londen en New York. Hier zijn mensen met een topinkomen in staat grote investeringen te doen en er een exorbitante leefstijl op na te houden. Brooklyn Heights is een van die zeldzame voorbeelden. Lees beschrijft het proces aan de hand van de historie van één woonpand. Het brownstone huis dat eerder al in drie huurappartementen was opgedeeld, werd begin jaren zestig gekocht voor 28.000 US dollar. In de loop van enkele jaren verdwenen de huurders en werden de woningen weer samengevoegd. De nieuwe eigenaars renoveerden het pand voor circa 40.000 US dollar. Na dertig jaar ging het van de hand voor bijna 600.000 US dollar. De koper betaalde contant en hoefde zich daardoor niets gelegen te laten liggen aan het oordeel van hypotheekverstrekkers die een dergelijke prijs wellicht onverantwoord zouden vinden. Het huis werd wederom volledig gerenoveerd, met de duurste materialen. Die operatie kostte meer dan de koopprijs. Nog geen twee jaar later ging het huis weer in de verkoop. De nieuwe eigenaren telden 1,8 miljoen US dollar neer. In ruim veertig jaar steeg de waarde van de *brownstone* dus bijna 6330 procent.

De karakteristieke *brownstone* woningen in Brooklyn Heights zijn bijna onbetaalbaar geworden.



FOTO: JAN VAN WESEEP

Brooklyn Heights

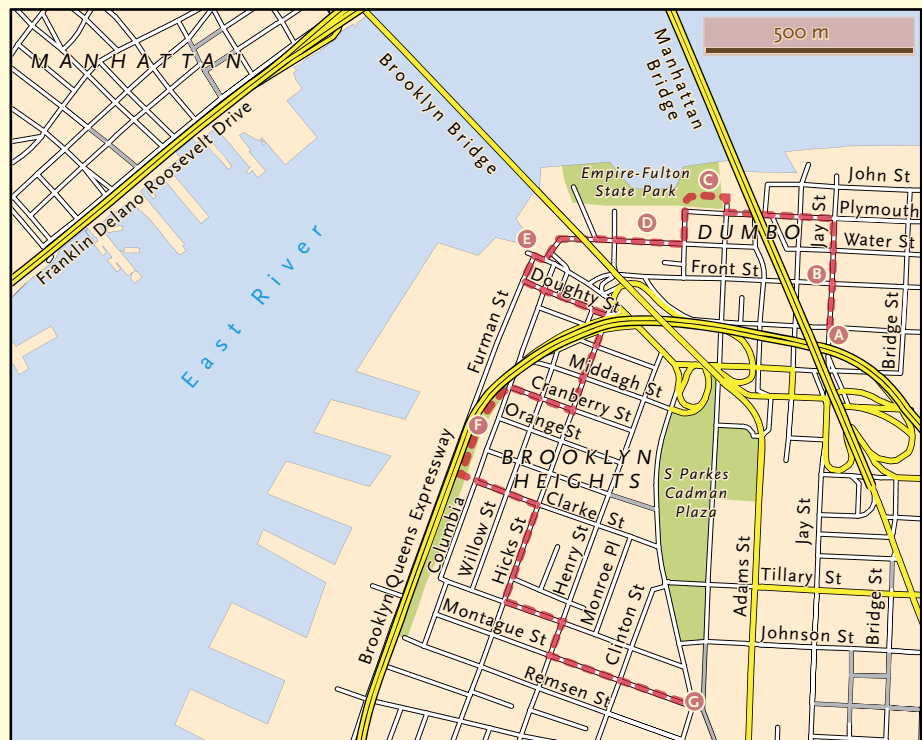


Bron: New York City, Dept. of City Planning

Wandelroute:



- Ⓐ: Start bij metrostation York St.
- Ⓑ: In heel Dumbo, maar met name op Jay St. en Front St., zijn vele voorbeelden te vinden van kunstgaleries.
- Ⓒ: Empire-Fulton State Park.
- Ⓓ: Nog niet herontwikkeld pakhuis, typisch voor Dumbo. Naar verwachting zal dit gebouw (ook eigendom van Walentas) spoedig worden gerenoveerd.
- Ⓔ: Fulton landing: voormalige aanlegplaats van de Fulton Ferry (1814-1883).
- Ⓜ: Brooklyn Heights Promenade (loopt sinds 1950 van Remsen St. tot Orange St.).
- Ⓝ: Eindig bij metrostation Court St. Een andere mogelijkheid is om terug te lopen naar de Brooklyn Bridge waar het ter hoogte van Henry St. mogelijk is om op de (verhoogde) brug te komen (de route kan om dezelfde reden ook in tegenovergestelde richting worden gelopen). De wandeling over de brug van Brooklyn naar Manhattan biedt een spectaculair zicht op New Yorks skyline.



Brooklyn Heights illustreert volgens Lees de klassieke vorm van gentrification, waarbij de vernieuwing in eerste instantie plaatsvond door of in opdracht van particulieren. Dit gebeurde geheel op eigen initiatief: in dit geval waren het kunstenaars die zich in de verkrotte buurt vestigden en deze wat meer uitstraling gaven. Vervolgens leidden grondige fysieke verbeteringen tot een drastische stijging van de waarde en een aanzienlijke verhoging van de sociaaleconomische status van de hele buurt. Lees spreekt zelfs over *super-gentrification*. Het huidige winkelaanbod in The Heights onderstreept dat: je vindt er nu volop boekwinkels,

kunstgaleries, luxe catering en wijnzaken. Langs de grote verkeersas Atlantic Ave is een proces van commerciële gentrification gaande, net als in de nabijgelegen winkelstraten Court St. en vooral Smith St. Hier hebben zich de detaillisten en restaurateurs gevestigd die de gangbare hoge prijzen van Manhattan niet meer kunnen opbrengen, en hun klanten zijn gevolgd naar Brooklyn.

DUMBO

Het proces van gentrification in Brooklyn Heights breidde zich uit naar aangrenzende buurten. Cobble Hill, Boerum Hill en Carroll Gardens zijn inmiddels zeer in trek bij huiseigenaren en investeerders. De buurten profiteren van de uitstraling en voorzieningen in Brooklyn Heights. Dit geldt ook voor het gebiedje ten noorden van The Heights. Op dit voormalige industrie-terrein vind je nog stille straten geplaveid met Belgische kasseien en restanten van de spoorrails waarover vracht van en naar de gigantische pakhuisen werd vervoerd. Het buurtje vormde tot voor enkele jaren een stuk industriële archeologie in de schaduw van de Brooklyn Bridge en de Manhattan Bridge, met een park direct aan het water en een ongeëvenaard uitzicht op de skyline.

In 1981 stond veel van de laagwaardige opslag- en productieruimte nog te huur voor amper 10 dollar per vierkante meter. Het duurde niet lang of ook hier vestigden zich kunstenaars. De ruimten waren groot, licht en betaalbaar en lagen op zeer korte afstand van het kunstencentrum van de wereld, Manhattan. De potentie van het gebied als een volgend 'Soho' werd al gauw herkend door een projectontwikkelaar. David Walentas kocht 200.000 vierkante meter voor 12 miljoen US dollar en doopte de buurt om in 'DUMBO', Down Under the Manhattan Bridge Overpass.

Yuppen betalen nu grif geld voor de superdeluxe lofts in DUMBO.

De gemeente verzette zich aanvankelijk tegen de plannen van Walentas, die er vooral woningen in het hogere segment wilde realiseren. Het gemeentelijk verzet had echter vooral te maken met Walentas' vermeende gebrek aan ervaring en zijn weinig solide financiële positie. Maar omdat Walentas inmiddels de meeste panden verworven had, moest de stad wel zaken met hem doen. Zo tekende de gemeentelijke arbeidsdienst in 1986 een huurcontract voor tien jaar voor een ruimte waar duizend medewerkers kantoor konden houden; het contract leverde 100 miljoen US dollar op. Walentas' stortingen in de verkiezingskassen van leidende politici zullen daar ongetwijfeld aan hebben bijgedragen.

Op het aanbod van luxe appartementen kwamen vooral yuppen af – de prijzen waren ernaar. In 2005 werden (ruime) eenkamerappartementen verhuurd voor minimaal 3000 US dollar per maand en gingen lofts met één slaapkamer van de hand voor prijzen tot een miljoen dollar. Walentas deed er alles aan het gebied aantrekkelijk te maken, onder andere door een goede aansluiting op het openbaarvervoernetwerk te garanderen en kunstmanifestaties te subsidiëren.

De klassieke ontwikkeling van de gentrification is duidelijk zichtbaar: het aantal hier gevestigde kunstenaars neemt inmiddels gestaag af terwijl de hippe winkeltjes, ontwerpstudio's, avant-garde kunstateliers en vestzaktheaters als paddenstoelen uit de grond schieten. Het helpt natuurlijk dat de buurt figureert in tientallen films en tv-shows, waaronder de populaire *Sopranos* en *Sex & the City*. Zelfs Starbucks heeft inmiddels een vestiging geopend in DUMBO.

Sommigen beweren dat het gebied andere, meer gevestigde buurten van Brooklyn qua investeringen al heeft voorbijgestreefd. De Brooklyn Economic Development Corporation, die zich jarenlang sterk maakte voor het industriële kleinbedrijf – een belangrijke werkgever van de lokale beroepsbevolking – heeft inmiddels plaatsgemaakt voor een nieuwe belangenorganisatie, het Improvement District. Deze organisatie ijvert voor herstel van de gebouwde omgeving en stimuleert de activiteiten van de nieuwe economie. De directeur beschouwt de kunstenaars en culturele ondernemers als de belangrijkste pijlers in de herstructurering van het gebied. De creatieve sector heeft de wind in de rug: het immens grote en halfgesloopte tabaksentrepot van DUMBO is nu bijna voltiids in gebruik voor culturele manifestaties en muzikale concerten. Iedere zomer trekt het filmfestival 'Movies with a view' meer publiek. Ook de jaarlijkse beeldtentoonstelling wordt steeds groter. Gaandeweg is DUMBO getransformeerd in een toevluchtsoord voor de kunsten en de creatieve sector, die worden gezien als de basis voor de nieuwe stedelijke economie.



Waar het gentrificationproces in Brooklyn aanvankelijk een *bottom-up* proces was, grotendeels gedragen door creatievelingen, is dit mechanisme inmiddels door de markt ontdekt. Creatieve industrie en culturele voorzieningen worden nu vaak tot instrument gemaakt om gentrification te stimuleren. Ook de gemeente ziet het belang van de creatieve sector in. Nog niet zo lang geleden lanceerde zij een nieuwe regeling om kunstenaars in staat te stellen hun werkruimte te kopen zodra het pand waarin ze gevestigd zijn in appartementen dreigt te worden omgezet.

Want de charme van het gebied is tegelijkertijd de grootste bedreiging. De alsmar grotere nieuwbouwprojecten bedreigen het zo geprezen uitzicht van de oudere appartementen. Een projectontwikkelaar zag zich onlangs gedwongen een correctie aan te brengen in zijn verkoopfolders en op zijn website omdat hij het aangeprezen uitzicht op de brug niet langer kon garanderen. Conflicten tussen de voor- en tegenstanders van de gentrification hebben een aantal bouwplannen vertraagd, maar de ontwikkelingen lijken niet meer te stoppen. Zo zal het achttien verdiepingen hoge appartementencomplex aan Dock St. ondanks de protesten toch worden gebouwd. Als concessie heeft Walentas wel beloofd 80 gesubsidieerde woningen en een schoolgebouw aan het project toe te voegen. ■

Bronnen

- Atkinson, R. 2003. Introduction: Misunderstood Saviour or Vengeful wrecker? The Many Meanings and Problems of Gentrification. *Urban Studies* 40, 2: 2343-2343.
- Curran, W. 2007. 'From the Frying Pan to the Oven': Gentrification and the Experience of Industrial Displacement in Williamsburg, Brooklyn. *Urban Studies* 44, 8: 1427-1440.
- Hackworth, J. & N. Smith 2001. The Changing State of Gentrification. *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 92, 4: 464-477.
- Lees, L. 2003. Super-Gentrification: The Case of Brooklyn Heights, New York City. *Urban Studies* 40, 12: 2487-2509.