

Kwantitatieve evaluatie

De stedelijke impulsen in het Schipperskwartier



't Stad
is van
iedereen.

Voorwoord

Het Schipperskwartier, een verleidelijk stukje Antwerpen?

Nu bijna 10 jaar investeert de stad in het Schipperskwartier. In 1999 startte dit proces met de goedkeuring van het Beleidsplan Prostitutie Antwerpen. In 2002 gevolgd door een verbreding van de focus van het stadsbestuur naar geïntegreerde en gebiedsgerichte stadsontwikkeling. Het leverde de stad flink veel prijzen en erkenning op: de “Thuis in de stad”-prijs 2005 van de Vlaamse Gemeenschap, de Johnson & Johnson prijs voor geneeskunde 2003 voor het gezondheidsproject Gh@pro, de prijs voor de bouwheer van de Vlaams Bouwmeester voor het gezondheidshuis 2005, de Special Award 2006 in de internationale DIFA competitie en ten slotte de Vlaamse Ruimtelijke Planningsprijs 2006.

Al die werkzaamheden leidden ook tot geanimeerde gesprekken in de wijk, bij de beenhouwer, op het plein, in het nieuwe ontmoetingscentrum: het werd ervaren als een herontdekking van hun wijk; een verhaal van bewoners in een wijk in verandering dat overigens werd vastgelegd in de film van Terenja Van Dijk die naar aanleiding van de Ruimtelijke Planningsprijs werd gemaakt.

Er kwamen veel vragen van andere steden in binnen- en buitenland, van bezoekers, onderzoeksinstellingen, bewoners, investeerders, ondernemers, ... Er worden rondleidingen en studiedagen georganiseerd en het boek “Een rode draad voor het Schipperskwartier” schetst de beleidsplannen, het proces en de projecten van het stadsbestuur.

Het Schipperskwartier is veranderd, daarover is iedereen het eens. Het verhaal van de wijk wordt nu ruimschoots verteld. Maar kunnen we die verandering in de wijk ook meten? In 1999 werd een terreinopname in de wijk uitgevoerd. Bij het aflopen van het Programma van het Federaal Grootstedenbeleid, het belangrijkste investeringsprogramma voor de wijk, maken we de vergelijking tussen deze nulmeting en de huidige situatie. In dit document wordt dan ook abstractie gemaakt van de fictie en worden de inspanningen van het stadsbestuur herleid tot harde resultaten en meetbare effecten. Daardoor wordt deze publicatie een waardevolle en interessante aanvulling op de film en het boek. De cijfers zijn geen eindpunt maar een aanknopingspunt voor het stadsbestuur om haar toekomstige inspanningen in dit verleidelijk stukje Antwerpen richting te geven.

Ludo Van Campenhout

Schepen voor stadsontwikkeling, sport en diamant

Samenvatting

Dit rapport is een kwantitatieve evaluatie van de stedelijke impulsen in het Schipperskwartier. Het dient opgevat als een impactanalyse, die meet in welke mate de impulsen in de buurt voor resultaat zorgden.

De overheid investeerde danig in het Schipperskwartier. Maar de vernieuwing van de buurt is lang niet alleen een overheidsverhaal. De aandacht van de stad kreeg navolging van privé-investeerders. De uitbaters van prostitutiepanden investeerden de voorbije jaren danig in hun panden, maar ook de inspanningen van jonge gezinnen zijn onmiskenbaar. Op zes jaar tijd telt het gebied 224 bouwaanvragen, goed voor ingrijpende renovatieplannen voor 42 procent van de 535 panden.

Op vijf jaar tijd groeide het aantal woningen in het Schipperskwartier sterk. Jonge gezinnen knappen panden op en komen er wonen. Wanneer leegstaande panden een nieuwe invulling krijgen, gaat het dan ook voornamelijk om wonen (36%). Vandaag bestaat de wijk voor de helft uit woonpanden.

Het Schipperskwartier blijft een belangrijke werkomgeving. De helft van de panden heeft een commercieel invulling. Het gaat vooral om handel (52%), gevolgd door prostitutie (23%) of horeca (22%). Het Schipperskwartier telt nauwelijks bedrijven (3%).

Dubieuze handelszaken verdwenen op het Falconplein en Klapdorp. Nieuwe handel spreidde zich anders over de wijk en concentreert zich vandaag tesamen met trendy horecazaken rondom de Sint-Paulusplaats.

Het aantal raamprostitutievitrines blijft op peil, ondanks de concentratiebeweging tot drie toegelaten straten. De daling met amper twee vitrines (van 275 naar 273) wordt verklaard door de vele verbouwingen van ruimtes tot vitrines en de inplanting van Villa Tinto, het megabordeel met 51 ramen.

Het pijnpunt van het huidige Schipperskwartier is de leegstand. Die leegstand daalde met een derde sinds 2000, maar nog steeds staat 23 procent van de woningen en commerciële panden leeg.

Inhoudstafel

1. De stedelijke impulsen in het Schipperskwartier	6
2. Opzet van het rapport	10
3. Is het beter wonen in het Schipperskwartier?	13
4. Is het beter werken in het Schipperskwartier?	28
5. Is het beter leven in het Schipperskwartier?	37

1. De stedelijke impulsen in het Schipperskwartier

In 1999 zette Antwerpen in het Schipperskwartier een ambitieus veranderingstraject in gang. De uitgedeelde raamprostitutie werd gebundeld tot een kleinere concentratie van raamprostitutie. De malafide handel verdween eveneens uit het straatbeeld. Vervolgens ondernam de stad, dankzij onder meer federale middelen, een resem impulsen om het Schipperskwartier terug als volwaardige wijk op de kaart te zetten.

1. Federale en stedelijke middelen voor het Antwerpse Schipperskwartier

Financiële impulsen. In het kader van het programma Federaal Grootstedenbeleid koos de stad Antwerpen ervoor om met de middelen uit dit programma onder meer het prostitutiebeleid van de stad verder vorm te geven. Gedurende vier jaren (2000-2003) ontving de stad Antwerpen jaarlijks 1,24 miljoen euro voor het prostitutiebeleid¹, de herinrichting en herontwikkeling van de wijk.

Met 2004 als overgangsjaar naar het meerjarenprogramma, verhoogde dat bedrag tot 30,9 miljoen euro voor de hele periode 2005-2007².

Naast de aandacht voor het prostitutiebeleid, omvatten de Antwerpse impulsen met het Federaal Grootstedenbeleid ook de ontwikkeling van Dam en het Spoorwegemplacement — het huidige Spoor Noord — en het jongerenbeleid, geoperationaliseerd als een betere aanpak van jongerencriminaliteit. Beide impulsen vallen buiten deze evaluatie, die zich concentreert op de aanpak door de stad Antwerpen van het Schipperskwartier.

Een vernieuwingsoperatie voor het Schipperskwartier. Met de federale middelen zette Antwerpen in het Schipperskwartier een ambitieus veranderingstraject in gang. De stad pakte de grootste prostitutiebuurt van Antwerpen integraal aan. Er werd beslist om een concentratiezone voor raamprostitutie af te

¹ Collegebesluit van 12 oktober 2000, jaarnummer 13679.

² Gemeenteraad van 27 juni 2005, jaarnummer 1399.

bakenen. Vóór 2001 waren de ramen in het Schipperskwartier verspreid over zeventien straten. Vandaag telt de concentratiezone voor raamprostitutie drie autovrije straten. Deze concentratie, tesamen met de oprichting in 2001 van een politieantenne temidden van de prostitutiezone, maakt het raamprostitutiegebied beter beheersbaar en controleerbaar voor de politiediensten³.

De stad legde vervolgens bepalingen op betreffende de werkomstandigheden van prostituees. Die voorzien onder meer in gratis gezondheidszorg en hulpverlening voor prostituees met de oprichting van het Gezondheidshuis Antwerpse Prostitutie (GH@PRO). Daarnaast verplicht het reglement “geschiktheidsverklaring” eigenaars van raamprostitutiepanden rechtstreeks te verhuren aan de prostituees, zonder tussenkomst van derden. Dit om de zelfstandige beroepsuitoefening van de prostituee te waarborgen. Bovendien legt het reglement bepalingen op aan de inrichting en uitstraling van de raamprostitutie. Eigenaars van raamprostitutiepanden dienen bijvoorbeeld een werkruimte te voorzien van minimum 12 m², een vitrine van minimum 1,2 meter breed en warm en koud water in elke kamer. De verplichting van een geschiktheidsverklaring voor elk raamprostitutiepand, zorgde ervoor dat in twee jaar tijd bijna de hele prostitutiezone gerenoveerd werd.

Het strenge prostitutiebeleid ging hand in hand met een strenge aanpak van de namaakhandel in de wijk. Vele panden waarin handel gedreven werd met namaak-, illegale of zelfs gestolen goederen, werden gesloten.

Impulsen na het vertrek van malafide handel en raamprostitutie. Na de inperking van de raamprostitutie en het verdwijnen van malafide handelaars veranderde het Schipperskwartier langzamerhand in een ‘spookstad’: de straten waren stil en vele panden stonden leeg.

De wijk diende terug op de kaart gezet worden als aangename woonbuurt, als een interessant stukje stad en aantrekkelijk voor investeerders⁴. Met stedelijke en federale middelen gaf de stad vanaf 2002 nieuwe invullingen aan de wijk. Woonstraten werden heraangelegd, een stedelijke dienstverlening werd ingeplant ter ondersteuning van renoverende particulieren, het stadsbestuur kocht krotten aan die het renoveerde en nadien opnieuw op de markt bracht of pakte zelfs volledige bouwblokken aan. Niet alleen investeerde de stad in de stenen van het Schipperskwartier, ook voorzag ze in een breed gamma aan activiteiten om bewoners te betrekken bij de veranderingen. Zo zorgden cursussen, georganiseerd vanuit het ontmoetingscentrum Het Stadsmagazijn, het Havenfilmfestival en maandelijks biomarkten voor nieuw leven in het Schipperskwartier.

De integrale aanpak van de stad op het vlak van prostitutiebeleid beperkte zich niet tot het kleine concentratiegebied van raamprostitutie annex malafide handel. Dankzij de federale impulsen groeide het programma tot een vernieuwingsoperatie voor een groter stuk Antwerpse binnenstad en omvatte het de omliggende buurten.

³ Een rode draad voor het Schipperskwartier.

⁴ Startnota Schipperskwartier en omgeving, juni 2002.

2. Van strategische naar operationele doelstellingen

Eerste beleidsdoelstellingen. De aanvankelijke doelstellingen van het Federaal Grootstedenbeleid in 2000⁵ waren al bij al vrij vaag omschreven. Volgens de preambule van het contract tussen de stad Antwerpen en de federale overheid beoogt het Federaal Grootstedenbeleid “om strategieën uit te werken die een maximale inspanning garanderen om een beter leef- en woonklimaat in de grootstad tot stand te brengen.” Deze algemene doelstellingen zijn deels afgestemd op andere Antwerpse gebieden en aandachtspunten. De expliciete vermelding van aandacht voor het ‘onroerend goed’ refereert bijvoorbeeld naar de verwerking van het Spoorwegemplacement met de middelen van het Grootstedenbeleid. De vermelding van aandacht voor ‘veiligheid’ beoogt de impulsen rond risicojongeren en jongerencriminaliteit.

Concrete invulling voor het Schipperskwartier. Vanaf 2000 startten voornamelijk projecten aanleunend bij het prostitutiebeleid. Voorbeelden zijn de afbakening van het concentratiegebied, de invoering van een geschiktheidsverklaring van de raamprostitutiepanden en de bouw van het Gezondheidscentrum voor prostituees. Hiermee was de basis gelegd voor de herontwikkeling van het Schipperskwartier.

In 2002 keurde de stad Antwerpen de consensusnota “Het Schipperskwartier, een verleidelijk stukje Antwerpen” goed. De nota omvat een toekomstvisie op lange termijn voor het Schipperskwartier. Ze telt vier inhoudelijke krachtlijnen ingevuld met concrete stedelijke en grootstedelijke projecten en acties:

- 1) krachtlijn 1: het Schipperskwartier, een interessant stukje stad;
invulling: ruienwandeling, atelierbeleid in Oudemanstraat, wervend programma Schipperskwartier
- 2) krachtlijn 2: het Schipperskwartier, een aangename woonbuurt;
invulling: heraanleg woonstraten, inplanting van Woonwijzer, woonbeleidsinstrumenten, ontmoetingscentrum
- 3) krachtlijn 3: het Schipperskwartier, een beheersbare raamprostitutie;
invulling: heraanleg van drie prostitutiestraten, geschiktheidsverklaring, gezondheidshuis, politieantenne
- 4) krachtlijn 4: het Schipperskwartier, aantrekkelijk voor investeerders.
invulling: inzet van rollend fonds, bouwblokproject Barreiro, bouwblokproject Falconplein-Zee-manshuis

Met 2004 als overgangsjaar naar het voorstel grootstedenbeleid 2005-2007⁶, blijft het uitgangspunt behouden om de leef- en woonkwaliteit van de wijk te verbeteren. Een aantal bestaande projecten

⁵ Collegbesluit van 12 oktober 2002, jaarnummer 13679.

⁶ Gemeenteraad 27 juni 2005, jaarnummer 1399.

worden verder gezet en enkele nieuwe opgestart, zoals de woonbeleidsinstrumenten en het wervend programma Schipperskwartier.

De beleidsdocumenten (collegebesluiten, gemeenteraden, Beleidsplan Prostitutie en Consensusnota) uit de periode 2000-2007 tonen aan dat de stedelijke ontwikkeling van het Schipperskwartier stap voor stap werd gerealiseerd. Als algemeen uitgangspunt hanteren de verschillende beleidsdocumenten het leef- en woonklimaat in de grootstad verbeteren. Concreet betekent dit dat het Schipperskwartier opnieuw op de kaart wordt gezet als een volwaardige wijk met een veelbelovend toekomstperspectief.

Beleidsdocumenten

Collegebesluiten en hun bijlagen

- Collegebesluit 12 oktober 2000, jaarnummer 13679
- Collegebesluit 18 december 2001, jaarnummer 2973
- Collegebesluit 6 maart 2002, jaarnummer 2716
- Collegebesluit 8 januari 2003, jaarnummer 39
- Collegebesluit 26 maart 2004, jaarnummer 3119
- Gemeenteraad 26 april 2004, jaarnummer 701
- Collegebesluit 3 juni 2005, jaarnummer 6190
- Gemeenteraad 27 juni 2005, jaarnummer 1399

Startnota Schipperskwartier en omgeving, juni 2002

Consensusnota “Het Schipperskwartier, een verleidelijk stukje Antwerpen”, juni 2002

Beleidsplan Prostitutie Antwerpen, maart 1999

2. Opzet van het rapport

Dit rapport schat de veranderingen in het Schipperskwartier kwantitatief in. Het meet in welke mate de impulsen in de buurt ook zichtbaar voor resultaat zorgden.

Een kwantitatieve evaluatie. Dit rapport zet bij het einde van de impuls door het Grootstedenbeleid een stap achteruit. Het is een impactanalyse, die meet in welke mate de oorspronkelijke doelstellingen gerealiseerd werden.

Het rapport doet dit waar mogelijk kwantitatief, onder meer op basis van terreinmetingen die in 2000 en 2002 en 2007 de externe staat van elk pand in het projectgebied inventariseerden. Daarnaast gebruikt het ook andere kwantitatieve bronnen, zoals bevolkingsgegevens en criminaliteitsstatistieken.

Duidelijk moet zijn dat dit rapport geen evaluatie ambieert van de conceptie en uitvoering van allerhande maatregelen en activiteiten, noch van de doelgerichte besteding van budgetten.

De verschillende grenzen van het Schipperskwartier. Van bij aanvang kiest de stad Antwerpen ervoor om het te herontwikkelen gebied niet te beperken tot de strikte prostitutiebuurt. Die kende trouwens toendertijd onduidelijke grenzen, gezien de diffuse spreiding van de prostitutie. De Startnota Schipperskwartier en omgeving (juni 2002) bakent een gebied af tussen Leien, Paardenmarkt-Klapdorp, Zwartzustersstraat, Kaaien en de as Brouwersvliet, Oude Leeuwenrui en Ankerrui. Deze zone deelt de wijk in drie gebieden: kop, kern en staart. Het gebied is substantieel ruimer dan de toenmalige prostitutiebuurt en werd gebruikt bij de terreinmetingen in 2000/2002 en in 2007.

De vroegere Databank Sociale Planning van Stad Antwerpen doet beroep op de 'statistische sector' als kleinste analysecriterium om een resem bevolkings- en andere gegevens over Antwerpen te leveren. Een statistische sector is de kleinste ruimtelijke eenheid afgebakend door morfologische, functionele en ruimtelijke kenmerken.

De ruimtelijke indeling van de statistische sectoren komt echter niet overeen met de omschrijving van het gebied Schipperskwartier zoals de Startnota die maakt. Dat gebied behoort tot verschillende statistische sectoren, die omgekeerd dan weer behoorlijk wat uitdeinen tot buiten de afbakening van het gebied door de Startnota. Het gaat om het kerngebied met de statistische sector Klapdorp-Brouwersvliet (A01), maar ook om de randgebieden Hessenhuis (A15), Willemdok (J84), Antwerpen kern-Oude stad (A00), Kipdorp-Sint Jacobs (A11), Stadswaag-Begijnhof (A13) en Eilandje (J85).

De eerste bewonersstudie van het Schipperskwartier⁷ gebruikte in 2001 een afbakening van het Schipperskwartier met deze statistische sectoren. Problematisch bij deze afbakening is dat ze daarmee het onderzoeksgebied wel heel ruim meet. Randgebieden zoals het Eilandje en het Kipdorp worden mee in de analyse betrokken, terwijl die wijken qua ligging en samenstelling duidelijk afwijken van het Schipperskwartier.

Verschuivende grenzen. Deze studie werkt met gegevens die reeds beschikbaar zijn, zonder zelf gegevens te verzamelen. Het ontbreken van eenduidige ruimtelijke grenzen voor het Schipperskwartier, maakt een evaluatie van het gebied op basis van statistische analyse niet makkelijk. Gezien verschillende bronnen een substantieel ander gebied als ‘Schipperskwartier’ benoemen, impliceert dit dat de variabelen en resultaten van deze bronnen niet zondermeer onderling vergelijkbaar zijn.

Een pragmatische afbakening. Dit rapport kiest voor een pragmatische afbakening van het onderzoeksgebied. Niet het afbakenen van eenzelfde homogeen onderzoeksgebied geniet de voorkeur, maar wel het optimaal gebruik van gegevens die in het verleden reeds opgemeten werden. Daarom worden cijfers gepresenteerd van verschillende diensten, met elk hun eigen gebiedsafbakening. Dit verrijkt de analyse, omdat een groter en diverser aantal verschillende gegevens gebruikt worden. Anderzijds ‘verschuiven’ de grenzen van het Schipperskwartier doorheen dit rapport. Gegevens en evoluties uit verschillende hoofdstukken moeten met de nodige terughoudendheid onderling vergeleken worden.

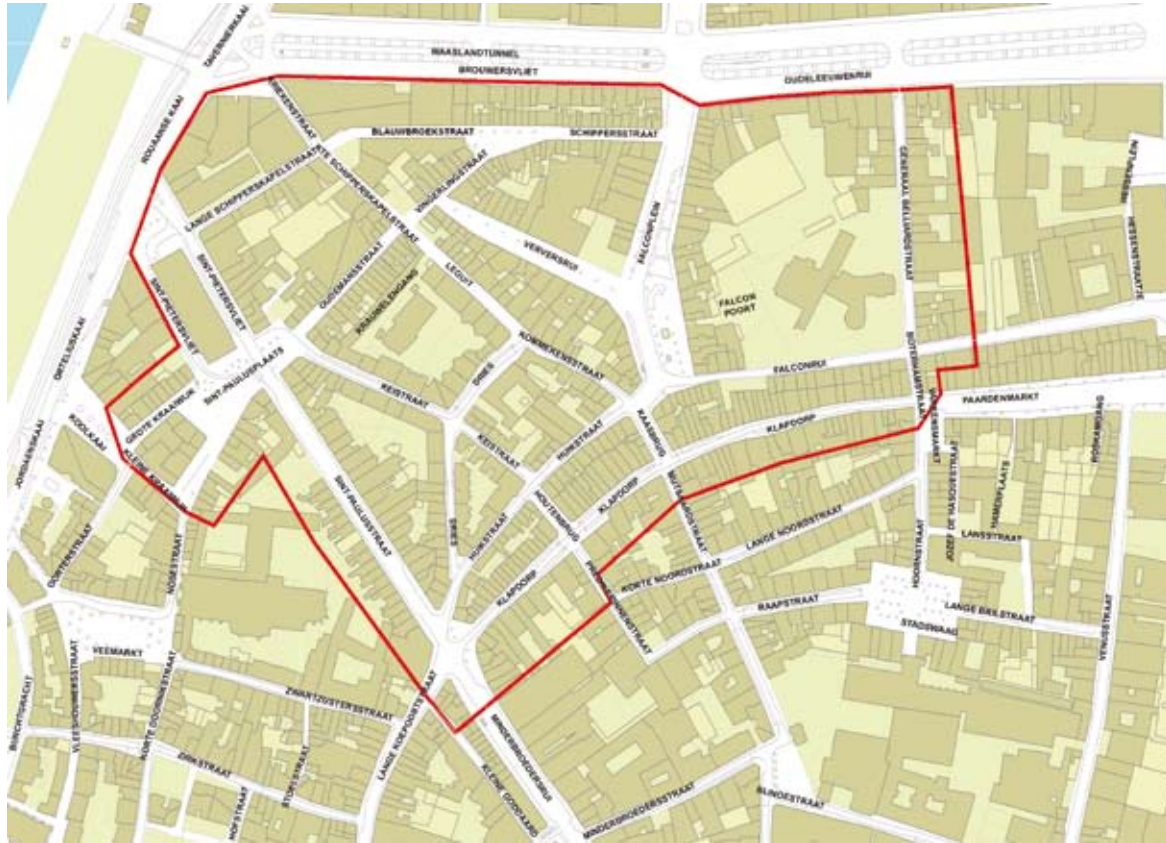
Prioriteit voor het focusgebied. Waar gekozen kon worden, baseert dit onderzoek zich in de eerste plaats op variabelen verkregen uit de afbakening van het Schipperskwartier volgens het focusgebied. Dat focusgebied is het centrale gebied van het Schipperskwartier voor deze analyse, omdat het beleid vooreerst in dat gebied wou ingrijpen.

Straten die tot het Schipperskwartier behoren volgens de Startnota Schipperskwartier en omgeving

Blauwbroekstraat / Boterhamstraat / Brouwersvliet (pare kant) / Dries / Falconplein / Falconpoort / Falconrui / Generaal Belliardstraat / Grote Kraaiwijk / Houtenbrug / Huikstraat / Kaasbrug / Keistraat / Klapdorp / Kleine Kraaiwijk / Kommekensstraat / Korte Schipperskapelstraat / Krauwelengang / Kriekenstraat / Lange Schipperskapelstraat / Leguit / Oudeleeuwenrui (pare kant) / Oudemansstraat / Rouaansekaai / Schippersstraat / Sint-Paulusplaats / Sint-Paulusstraat / Sint-Pietersvliet / Verversrui / Vingerlingstraat

⁷ Luk Lauwereys (2001) De bewoners van het Antwerpse Schipperskwartier en ruime omgeving. Een statistische analyse, Cel Wijkontwikkeling Antwerpen.

Het Schipperskwartier afgebakend volgens de Stratnota Schipperskwartier en omgeving



Bron: Planingscel Stad Antwerpen.

3. Is het beter wonen in het Schipperskwartier?

In het Schipperskwartier wordt meer gewoond. De voorbije vijf jaar tonen een opmerkelijke aangroei van het aantal woningen. Het grote aantal bouwaanvragen staft dat beeld.

1. Meer panden voor wonen

Sterke groei van het aantal woningen. Het hoofdgebruik van de panden in het Schipperskwartier wijzigde sterk tijdens de voorbije jaren. Vijf jaar geleden kenmerkte de wijk zich door een ongelijke verhouding tussen commerciële panden en woonpanden. Meer dan zes op de tien panden herbergden toen een commerciële functie. Sindsdien steeg het aantal panden met een woonfunctie met 63 procent. Dat trok de verhouding tussen commerciële panden en woonpanden zo goed als recht. In 2007 bestaat de wijk voor exact de helft uit woonpanden.

De stijging van het aantal panden voor wonen betekent niet zondermeer dat er meer gewoond wordt in de wijk. In die 'woonpanden' zijn immers ook de leegstaande woningen opgenomen⁸. Strikt genomen zegt het bovenstaande cijfer dat niet het aantal woningen, maar wel het aantal panden om te kunnen wonen, met 63 procent steeg.

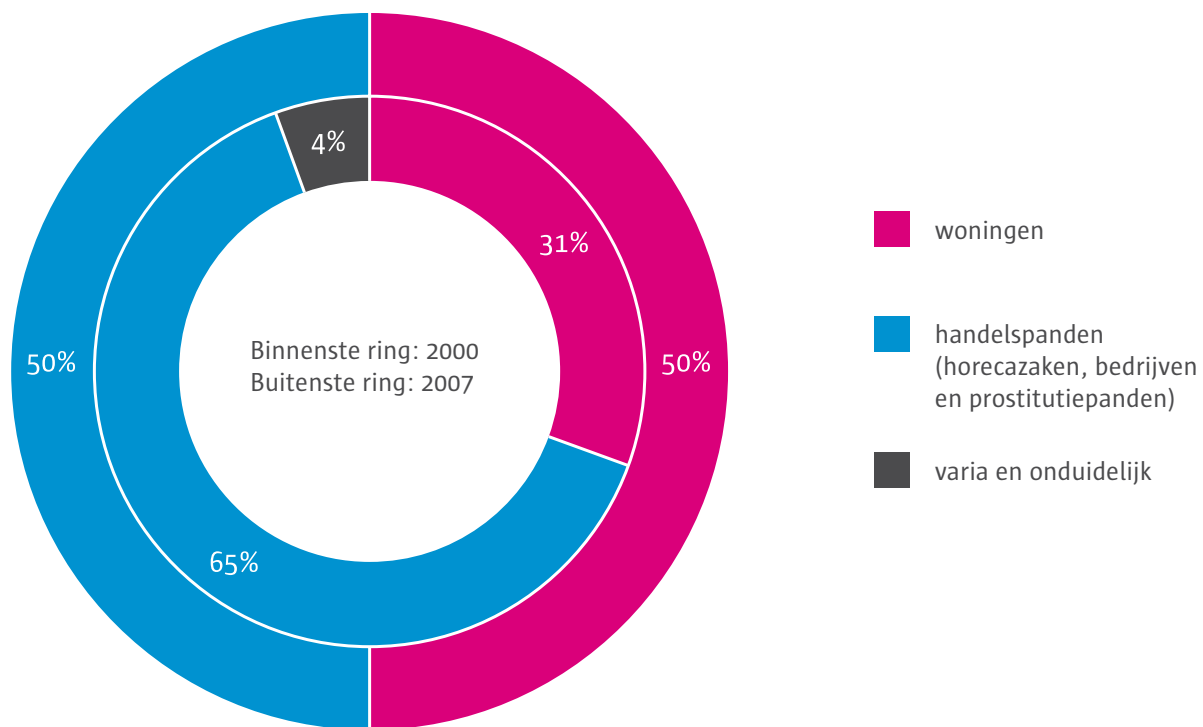
Woonpanden versus commerciële panden in het Schipperskwartier						
	2000-2002		2007		evolutie	
	N	%	N	%	N	%
woonpanden	165	31%	269	50%	+104	+63%
commerciële panden*	346	65%	266	50%	-80	-23%
totaal aantal panden	534		535		1	

*inclusief raamprostitutiepanden

Bron: terreinopname 2007, Planningscel Stad Antwerpen.

⁸ Alle leegstaande panden op het terrein werden, afhankelijk van hun zichtbare functie, onderverdeeld als woonpand of commercieel pand.

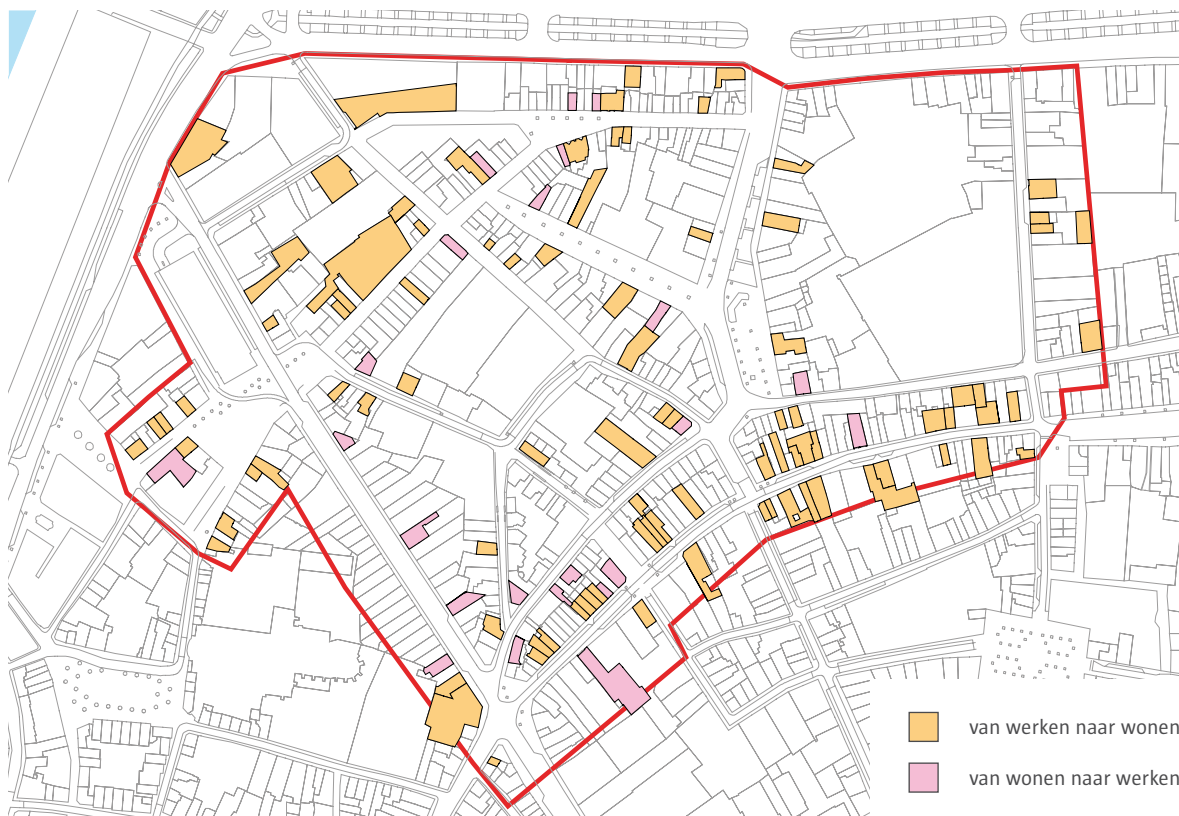
Bestemmingsevolutie van de panden in het Schipperskwartier



BESTEMMINGSEVOLUTIE VAN DE 535 PANDEN IN HET SCHIPPERSKWARTIER

Nieuwe woonpanden sinds 2000-2002

Bron: terreinopname 2007, Planningscel Stad Antwerpen.



2. Wonen in probleemstraten

Woonfunctie deint uit naar toenmalige probleemstraten. Vijf jaar geleden concentreerden de woonpanden zich hoofdzakelijk in het hartje van de wijk, in straten zoals de Dries, de Keistraat en de Sint-Paulusstraat. In 2007 bevinden veel van de nieuwe woonpanden zich in de vroegere probleemstraten. De omslag gebeurt bijvoorbeeld volop in Klapdorp, waar 32 nieuwe woonpanden geteld werden. Ze vervangen er onder meer imagoverlagende handelszaken. Op de Sint-Paulusplaats kwamen 9 woningen in de plaats van prostitutiepanden. Het Falconplein (+3 woonpanden) en de Oudemansstraat (+5 woonpanden) volgen die trend op het eerste zicht maar zwak. Maar het stijgende aantal bouwaanvragen in beide straten (zie later) doet vermoeden dat ook daar dezelfde trend ingezet is.

3. Een mix aan woningen

Kleinere wooneenheden. Het Schipperskwartier wordt gekenmerkt door een mix aan woningen. De cijfers hintten echter dat vooral kleine wooneenheden veel voorkomen in het gebied. Naast appartementen zijn ook sociale woningen en studentenkamers goed vertegenwoordigd.

Stijging van oneigenlijke appartementen. Het is overduidelijk dat het Schipperskwartier als woonbuurt aantrekkelijker wordt. Die trend zet zich breed door, in het aanbod aan allerlei woontypes. Zowel het aantal appartementen als het aantal eensgezinswoningen zit in de lift. Opvallend is de sterke stijging (+85%) van het aantal 'oneigenlijke appartementen'. Dit zijn appartementen in panden die oorspronkelijk een andere functie hadden. Het gaat bijvoorbeeld om burgerwoningen of bedrijven die in de loop der tijd omgebouwd werden tot appartementen of studio's.

Sociale woningen. Uit de Startnota van 2002 blijkt dat de sociale woningen van de Stad Antwerpen geconcentreerd zijn in het Schipperskwartier. Van alle huishoudens in de Stad Antwerpen, zijn gemiddeld 11 procent sociale woningen. Het Schipperskwartier telt er beduidend meer, gemiddeld 29 procent⁹. Deze concentratie aan sociale woningen doet zich vooral voor in het focusgebied of het hart van het Schipperskwartier.

Studentenhuysvesting. Kotweb, het huisvestingsbestand voor studenten van het hoger onderwijs in Antwerpen, registreert het aantal studentenwoningen in Antwerpen.

⁹ Cijfers uit Startnota Schipperskwartier en omgeving, juni 2002, p.15.

Op 1 februari 2006 registreerde Kotweb in het Schipperskwartier meer panden (+7%) maar minder studentenwoningen (-2%). Bij het begin van het academiejaar 2005-2006 betrof 17 procent van de 30.588 studenten een Kotweb-pand, tegenover 24 procent in 2001-2002. Die studenten hadden een duidelijke voorkeur voor een appartement of een studio, zijnde woongelegenheden met een aparte slaapkamer.

Die cijfers en trends zijn echter met de nodige voorzichtigheid te lezen en zeggen weinig over de situatie in het Schipperskwartier. Ten eerste is het werkingsgebied van Kotweb veel groter dan het Schipperskwartier zoals afgebakend in deze nota. Ten tweede gaat Kotweb sinds 2004-2005 selectiever om met studentenwoningen. Het houdt enkel die woningen in het aanbod die in orde zijn met de (strengere) reglementering voor studentenhuysvesting. Ten slotte bestaat er in het Schipperskwartier en elders een circuit aan niet officieel geregistreerde studentenwoningen.

Luxeappartementen en loftcomplexen. Exacte gegevens over het aantal luxeappartementen en loftcomplexen in de wijk zijn niet voorhanden. Een visuele inspectie van de wijk in 2002 maakte duidelijk dat luxeappartementen en loftcomplexen vooral aan de randen van het Schipperskwartier voorkwamen. Een voorbeeld is de Brouwersvliet.

In 2007 is het luxueuze wonen ook zichtbaar in het hart van de wijk, met bijvoorbeeld luxeappartementen op het Falconplein. Bovendien wordt er –tegen de verwachtingen in- gewoond in het concentratiegebied van raamprostitutie, zoals in loften en een bed & breakfast op de bovenverdiepingen van Villa Tinto, de appartementen boven het Gezondheidshuis en de penthouses voorzien in het bouwblokproject Barreiro.

Woonpanden volgens type						
	2000-2002		2007		evolutie	
	N	%	N	%	N	%
eensgezinswoningen	53	32%	81	30%	+28	+53%
appartementen	65	39%	101	38%	+36	+55%
oneigenlijke appartementen	47	28%	87	32%	+40	+85%
totaal	165		269		+104	+63%

Bron: terreinopname 2007, Planningscel Stad Antwerpen.

4. Impulsen voor een kwaliteitsvollere woonomgeving

Een reeks bijkomende en gerichte woonimpulsen. Om het Schipperskwartier als woonomgeving opnieuw op de kaart te zetten, heeft het stedelijke beleid specifieke middelen en instrumenten ingezet. De stad besteedde daarbij bijzondere aandacht aan het duidelijk afbakenen van de prostitutiezone en de woonwijk. Op de volgende impulsen worden hieronder ingegaan:

- Inzet van een rollend fonds;
- Gerichte grotere projecten;
- Markeerprojecten op braakliggende hoeken;
- Opwaardering van het openbaar domein;
- Het atelierbeleid;
- Ondersteuning van particulier initiatief door een Woonwijzer en woonbeleidsinstrumenten;
- Woonondersteunende voorzieningen.



Inzet van een rollend fonds. Met het autonoom gemeentebedrijf voor vastgoed en stadsprojecten van de stad Antwerpen AG VESPA, beschikt Antwerpen over een instrument om stadsontwikkeling en -vernieuwing te realiseren. AG VESPA koopt onder meer verloederde vastgoedpanden of gronden op, knapt deze op en verkoopt ze nadien terug op de reguliere markt. De opbrengsten belanden in een rollend fonds, zodat ze wederom geïnvesteerd worden in de aankoop van andere verloederde panden. De aankopen van AG VESPA zijn veelal specifieke stadsprojecten die kaderen binnen de herontwikkeling van een bepaalde buurt. Zo bijvoorbeeld de aankoop en renovatie van de verkommerde panden van het voormalige café Lucky Bar op de hoek Oudemansstraat-Keistraat. Het nieuwbouwproject met een commerciële benedenverdieping en daarboven drie woningen, zou een stimulans betekenen bij de omvorming van de vroegere prostitutiestraat Oudemansstraat naar een woonstraat. Oplevering is voorzien in het voorjaar van 2008. Het pand nummer 29 in de Oudemansstraat werd later aan AG VESPA overgedragen en ook dit vierde perceel zal aan het project toegevoegd worden.

Grotere projecten in samenwerking. Voor de financiering en uitvoering van grote projecten, kiest AG VESPA ervoor om in zee te gaan met private partners. De aankoop van de vroegere portohandel Barreiro aan de Lange en Korte Schipperskapelstraat is een voorbeeld van een strategische investering van AG VESPA in het kader van de heropwaardering van het Schipperskwartier als woonwijk. Het verlaten pand werd door AG VESPA aangekocht en vervolgens onder voorwaarde verkocht aan Impact, op basis van een bouwblokstudie gemaakt door de Planningscel van de Stad Antwerpen. Dat levert er in 2008 een vijftiental woningen met tuin en terras op, voorzien van een semi-publiek groen binnengebied en een ondergrondse parkeerruimte voor 35 voertuigen. De werken zijn sinds 2006 in uitvoering.



Aansluitend en nauw verweven met het Barreiro-project wordt ook het hoekperceel van de Sint Paulus-plaats-Krauwelengang ontwikkeld. Gelijkvloers wordt een winkelruimte voorzien; de verdiepingen beslaan een appartement en een duplex, beiden met dakterrassen. Het geheel zal casco worden verkocht in maart 2008.

Het bouwblokproject *Falconplein-Zeemanshuis* is een strategische privaat-publieke investering van grotere allure. Het wil verschillende functies van het Schipperskwartier integreren. Het bouwblokproject is een overkoepelend project dat zal voorzien in buurtgroen, in nieuwe woningen, in bedrijvigheid en in voorzieningen. Zo wordt het Falconplein een buurtplein en het Zeemanshuis een nieuw maritiem hotel. Het geheel moet een nieuwe woon-en werkomgeving worden, met veel groen. De financiering gebeurt in samenwerking met private partner SD Worx, die 40 procent bezit van het bouwproject. Het vernieuwde Falconplein werd eind november 2007 officieel ingehuldigd. In een eerste fase zullen een negental woningen van de Falconrui vernieuwd worden en een deel van de binnentuin. Daaropvolgend zullen de andere percelen aangepakt worden. De einddatum van de realisatie van het hele bouwblokproject wordt voorlopig geschat tegen 2011.



Nieuwbouw op braakliggende percelen. Braakliggende terreinen worden opnieuw ingevuld met nieuwbouwprojecten. Om de prostitutiezone duidelijk af te schermen van de woonzone, trok de stad kwaliteitsvolle panden op aan de uiteinden van de prostitutiezone. Een voorbeeld is het pand op de hoek van de *Verversrui met de Vingerlingstraat*. De stad bouwde er met federale middelen GH@PRO, het gezondheidshuis voor prostituees, dat in 2005 bekroond werd met de “Prijs voor de Bouwheer, categorie nieuwbouw” van de Vlaamse Bouwmeester.

Tweede voorbeeld is het braakliggende terrein op de hoek van de *Korte Schipperskapelstraat-Vingerlingstraat* dat AG VESPA opkocht. Vijf wooneenheden worden voorzien boven een half ondergrondse parking. De parking, gedeeltelijk bovengronds, is als een sokkel waarop de woningen worden gebouwd. Niet alleen genieten de wooneenheden zo minder inkijk, maar bovendien wordt vermeden dat toekomstige eigenaars er opnieuw prostitutie-panden met vitrines van maken.

Opwaardering van het openbaar domein. Belangrijk bij de verbetering van een woonomgeving is het openbaar domein. Leuke speelpleinen, veilige straten of nieuwe fietspaden bepalen mee de kwaliteit van de woonomgeving.

Tussen 2000 en 2004 groeide de groene ruimte in het Schipperskwartier aan met 2615 m². In totaal is meer dan 19.800 m² openbaar domein heraangelegd in die periode. Sindsdien lopende projecten tellen daar meer dan 25.500 m² bij.

Naast de heraanleg van de drie straten in de raamprostitutiezone, gaven de stad, het stedenfonds en het district Antwerpen voorrang aan de heropwaardering van elf woonstraten: Nosestraat, Kleine en Grote Kraaiwijk, Korte en Lange Schipperskapelstraat, Blauwbroekstraat, Kriekenstraat, Keistraat, Dries, Leguit en Kommekensstraat. Die heraanleg zorgde voor een stijging van de woonkwaliteit, mede waardoor het in het gebied opnieuw aangenaam om wonen is.

De stad investeerde verder in de strategisch gelegen openbare plekken in het Schipperskwartier. De heraanleg van de Sint-Paulusplaats dient bijvoorbeeld de verbinding tussen het Antwerpse historische stadscentrum en het Schipperskwartier te herstellen. Het plein — dat vroeger door de Sint-Paulusstraat in twee aparte stukken werd opgedeeld — smolt terug samen tot één ruimtelijk geheel en wijst passanten de toegang tot het Schipperskwartier.

Andere projecten zijn dan weer in verschillende fasen van uitvoering. Binnen het woon- en werkproject *Falconplein-Zeemanshuis* is het Falconplein heraangelegd terwijl de werken aan het Zeemanshuis nog van start dienen te gaan. Het vernieuwde Falconplein verbindt het Eilandje met de campusbuurt in een vloeiende beweging. Deze verbindingroute wordt ook de culturele as genoemd, daar de route van de Academie tot aan het toekomstige Museum aan de Stroom (MAS) gaat.

De stad en het district kozen in eerste instantie om pleinen en straten in zeer slechte staat opnieuw aan te leggen, net zoals de plekken met een belangrijke symboolwaarde voor de wijk: de Sint-Paulusplaats als onderdeel van de toeristische route en het Falconplein als symboolwaarde voor de culturele as.



Bijgevolg bleven een aantal gebiedsdelen onbehandeld, zoals de belangrijke woon- en winkelstraat Klapdorp. Opvallend is dat andere straten grenzend aan het Schipperskwartier wel nieuwe stenen kregen, zoals de Minderbroedersrui en de Sint-Katelijnest. Deze straten verbinden het Schipperskwartier met de binnenstad. De verbindingen van de wijk met andere stadsgedeelten zijn nog niet opengetrokken. De verbinding met het Sint-Jansplein oostwaarts staat op de planning; de verbinding met de universiteit zuidwaarts is voor later.

Heraangelegd openbaar domein in de wijk		
	2000-2004	voorgesteld
heraangelegd straten en pleinen in m ²	19.846 m ²	45.376 m ² (+25.530 m ²)
aantal m ² groene ruimte	2.615 m ²	7.445 m ²

Bron: "Een rode draad voor het Schipperskwartier".



Het atelierbeleid. Het atelierbeleid werd door de stad gelanceerd in samenwerking met het Nieuw Internationaal Cultureel Centrum (NICC). Eigenaars van oude raamprostitutiepanden in de Oudemansstraat worden financieel gestimuleerd om hun leegstaande vitrine ter beschikking te stellen aan kunstenaars. Hierdoor kunnen kunstenaars aan een betaalbare prijs een atelier of werkruimte huren. In 2005 gingen er vier ateliers in de Oudemansstraat open. Klapdorp kende één tijdelijk atelier van 2006 tot 2007.

Niet enkel de kunstenaars hebben baat bij het atelierbeleid. De leegstaande raamprostitutiepanden in de Oudemansstraat worden opnieuw ingevuld met andere functies. Het imago van de straat evolueert op die manier meer en meer van een raamprostitutiestraat naar een woon- en werkstraat. In november 2008 wordt het gesubsidieerde atelierbeleid stopgezet.

De Woonwijzer en woonbeleidsinstrumenten. De inplanting in 2004 van een Woonwijzer Binnenstad in Klapdorp is een stedelijke impuls dat kadert in het herwaarderingsbeleid van het Schipperskwartier. Om de buurt als woonwijk nieuw leven in te blazen, koos de stad om een woonbegeleidingsdienst te vestigen in een verloederd pand in hartje Schipperskwartier. De Woonwijzer ondersteunt particulieren die zich in de wijk willen vestigen met gratis advies over premies, bouwaanvragen of woonkwaliteit. De uitleendienst van de Woonwijzer verhuurt daarnaast bouwgereedschappen aan democratische prijzen.

De federale overheid zette tot einde 2006 de renovatie- en begeleidingscontracten in, die bouwtechnische ondersteuning en begeleiding aanbieden aan (kandidaat-)bewoners van de wijk. Deze woonbeleidsinstrumenten gaan de leegstand tegen en verbeteren de woonkwaliteit en het straatbeeld in het Schipperskwartier. De renovatiecontracten stimuleerden particulieren om hun handen uit de mouwen te halen en te investeren in de omvorming van voormalige prostitutiepanden en handelszaken in woningen. Eigenaars in Klapdorp en de Oudemansstraat konden tevens een begeleidingscontract aangaan. Onder begeleiding van een architect en consulent werden de verbouwingswerken uitgevoerd.

Tussen 2004 en 2007 werden 59 renovatiecontracten en 28 begeleidingscontracten afgesloten. De Woonwijzer en de woonbeleidsinstrumenten brachten een bijkomende dynamiek in de wijk op gang. De woonkwaliteit verbeterde evenals de kwaliteit van het straatbeeld. Dit zal zichtbaarder worden wanneer ook de resterende toegekende renovatie- en begeleidingscontracten hun realisatie kennen.

Woonondersteunende voorzieningen. Om het Schipperskwartier opnieuw als aangename woonbuurt op de kaart te zetten, wilde de stad ook woonondersteunend te werk gaan. De herbestemming van oude stadsmagazijnen tot het stedelijke ontmoetingscentrum Het Stadsmagazijn, was het allereerste project in de wijk dat – mede dankzij federale middelen- werd opgeleverd. Het Stadsmagazijn als ontmoetingscentrum was dan ook de uitgelezen plek om de projecten over stadsontwikkeling en –vernieuwing voor te stellen en te bespreken met bewoners.

Renovatie- en begeleidingscontracten				
	2004	2005	2006	totaal
aangevraagde renovatiecontracten	27	44	51	122
afgesloten renovatiecontracten	11	23	25	59
aangevraagde begeleidingscontracten	17	20	19	56
afgesloten begeleidingscontracten	9	12	7	28

Bron: terreinopname 2007, Planningscel Stad Antwerpen.

5. Meer bouwaanvragen

Een reusachtig aantal bouwaanvragen. De cijfers van de bouwaanvragen liegen er niet om: het Schipperskwartier staat in de steigers. Sinds 2001 ontvingen de stedelijke diensten 224 bouwaanvragen uit het projectgebied. Indien alle aanvragen effectief uitgevoerd zouden zijn, betekent dit dat op zes jaar tijd 42 procent van de 535 panden in het gebied ingrijpend aangepakt werden door privé-eigenaars. In werkelijkheid zal dit percentage iets lager liggen door bijvoorbeeld stopgezette uitvoeringen of weigeringen van de aanvragen.

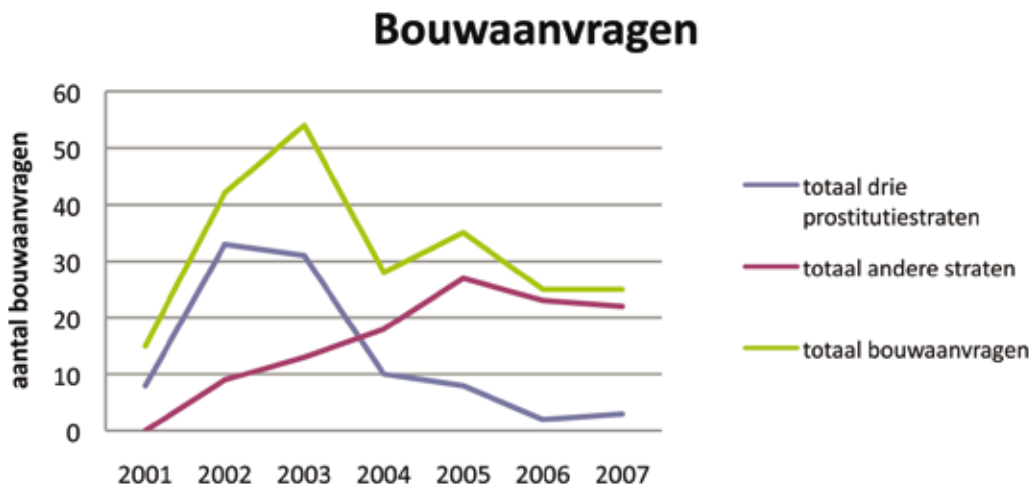
Ruim tweevijfde van alle bouwaanvragen uit het Schipperskwartier handelt over panden in de drie resterende prostitutiestraten. De bordeeluitbaters investeerden er massaal, met een piek in de periode 2001-2003. Zo goed als alle 86 panden (99%) uit de Schippersstraat, Verversrui en Vingerlingstraat ondergingen renovatie. Een verklaring hiervoor is de geschiktheidsverklaring die elk raamprostitutie-pand sinds 2000 moet bekomen om te kunnen openen. Het resultaat is onmiskenbaar: de raamprostitutie-panden ogen momenteel onvergelijkbaar beter dan bij de aanvang van het impulsprogramma.

Een tweede piek in bouwaanvragen gebeurde in de periode 2003 tot 2007. Deze keer worden aanvragen niet zozeer voor de gedoogzone ingediend, maar wel voor woonstraten in het hart van de wijk. Koploper is Klapdorp, daarna volgen het Falconplein en de Oudemansstraat en ook de Falconrui, de Sint-Paulusstraat en de Sint-Paulusplaats. Het is een logische verwachting dat de verbouwwerken in deze woonstraten de komende jaren in het straatbeeld zichtbaar worden. Even duidelijk is dat de stedelijke vernieuwing in het Schipperskwartier lang niet alleen meer een overheidsverhaal is, maar ook van particuliere inspanningen. Bovendien is de bouwwoede nog niet over. Zo vangt op de hoek Verversrui-Falconplein weldra de bouw aan van 19 luxe-appartementen, een gelijkvloerse handelsruimte en twee ondergrondse niveaus met parkeergelegenheid. Deze nieuwbouw van privé investeerders zal fungeren als bufferzone tussen enerzijds de raamprostitutiezone en anderzijds het woongebied.

Aantal bouwaanvragen Schipperskwartier 2001-2007 (totaal aantal panden: 535)								
Schippersstraat	1	17	18	5	5	1	1	48
Verversrui	6	7	9	2	2	1	1	28
Vingerlingstraat	1	9	4	3	1	0	1	19
totaal drie prostitutiestraten	8	33	31	10	8	2	3	95
totaal andere straten	7	9	13	18	27	23	23	129
bouwaanvragen	15	42	54	28	35	25	25	224

Bron: Remmicon.

In onderstaande grafiek zijn de bouwgolven duidelijk gevisualiseerd. De eerste piek in de periode 2001-2003 betreft bouwaanvragen voor prostitutiepanden. Een tweede piek in 2005 gaat dan over bouwaanvragen in andere straten. De lijn met de totaal aantal bouwaanvragen visualiseert de twee golven.



6. De kwaliteit van de panden

Opmeting van de staat van alle panden. Een goede woonomgeving begint bij de staat van de woningen zelf. Twee terreinmetingen namen in respectievelijk 2000-2002 en 2007 ook de uiterlijke staat van de panden op. De panden van het gebied werden beoordeeld op zes parameters: toestand dak, dakgoot, muren, gevelbekleding, buitenschrijnwerk en storende gevelelementen (bijvoorbeeld reclamepanelen of schotelantennes). Elke waarneembare parameter kreeg een score variërend tussen 1 (zeer goed) en 3 (zware gebreken). Het gaat hier enkel om de kwaliteit van de panden zichtbaar vanop de straat. De inwendige kwaliteit van panden, zoals sanitaire voorzieningen of veiligheid, wordt buiten beschouwing gelaten.

Magere kwaliteitsverbetering van de panden. Bijna zes op tien panden zijn anno 2007 in goede staat; vier op tien panden vereisen renovatie. De kwaliteitsverbetering met 18 procent van de panden op vijf jaar tijd is vrij mager, gelet op grote inzet van de stad om de woonkwaliteit in het Schippers-

kwartier te verbeteren. Het afsluiten van renovatie- en begeleidingscontracten door particulieren en de vele middelen voor het opknappen van bestaand vastgoed en het realiseren van nieuwbouwprojecten, zouden een sterkere verbetering van de kwaliteit van de panden doen verwachten. Dit magere resultaat wordt mogelijk enerzijds verklaard door de kritische beoordeling van de staat van de panden bij de opmetingen. Een kleine barst in de voorgevel of een raamkozijn waarvan de verf afbladert, is voldoende om het pand als licht gebrekkig te beoordelen. Ondanks een danige renovatie is het daarmee mogelijk dat de categorisering niet verandert. Anderzijds zijn vele projecten, zowel van particulieren als van de stad, nog in uitvoering. De van op het terrein zichtbare en meestal uitwendige gebreken worden meestal pas op het einde van een renovatie aangepakt.

Kwaliteit van panden						
	2000-2002		2007		evolutie	
	N	%	N	%	N	%
goed (enkel lichte gebreken)	265	50%	314	59%	+49	+18%
matig (renovatie vereist)	260	49%	215	40%	-45	-17%
slecht (grote gebreken, krotten)	3	1%	2	0%	-1	-33%
geen info	6	1%	4	1%	-2	-33%
totaal	534	100	535	100	1	0

Bron: terreinopname 2007, Planningscel Stad Antwerpen.

De gebreken nader bekeken. Wanneer gekeken wordt naar de afzonderlijke parameters, scoren de panden in het Schipperskwartier het slechtst op de toestand van hun dakgoten. Bij 8 procent van de meest gebrekkige 98 panden werd het zwaarste gebrek vastgesteld aan de dakgoten. Bovendien blijken de zware tekortkomingen aan dakgoten in 2007 meer voor te komen dan in 2002, respectievelijk 41 keer tegenover 31 keer. Deze vaststelling dient echter met een grote slag om de arm gelezen te worden, omdat bij de terreinmeting in 2002 dakgoten substantieel minder opgemeten werden. Gelet op de relatief kleine absolute aantallen, dient het vergelijken van de cijfers trouwens sowieso met de nodige voorzichtigheid uitgevoerd te worden.

Wat de toestand van de gevel van de panden betreft, wordt een duidelijke verbetering vastgesteld. In 2002 hadden 33 panden een zwaar gebrekkige gevel. In 2007 verminderde dit aantal bijna met de

helft, tot 19 panden. Nog opvallender is de verbetering van het buitenschrijnwerk van de panden. Het aantal slechtst scorende panden daalde zowat met de helft in 2007.

Gebreken volgens parameter				
	2000-2002		2007	
	N	%	N	%
dak (afgebroken stukken, verweerde bedekking, ...)	9	12%	5	4%
dakgoot (doorhangend, ontbrekend, ...)	31	7%	41	8%
muur (verzakkingen, barsten, ...)	3	1%	1	0%
gevel (barsten, afbrokkeling, vervuild, ...)	33	6%	19	4%
buitenschrijnwerk (afgebladerde verf, rot hout, ...)	61	12%	32	6%

Bron: terreinopname 2007, Planningscel Stad Antwerpen.



4. Is het beter werken in het Schipperskwartier?

Het Schipperskwartier kent heel wat kleinschalige economische activiteit, met onder meer veel handel en horeca. Ondanks de sterke concentratiebeweging bleef het aantal prostitutievitruines op peil. De leegstand is groot. Hij wordt afgebouwd, maar blijft een probleem.

1. Het Schipperskwartier als belangrijke werkomgeving

Meer dan wonen. Het Schipperskwartier telt voor de helft panden met een economische invulling. De buurt overstijgt onmiskenbaar haar woonfunctie en is een belangrijke werkomgeving. Net zoals bij de woonpanden, werden in het totaal aantal commerciële panden ook leegstaande panden met zichtbare commerciële functie opgenomen. Strikt genomen betreft het dan panden met commerciële capaciteit.

De economische invulling bestaat vooral uit prostitutie, handel en horeca. Te noteren is dat de dominante economische activiteit in het Schipperskwartier handel is, goed voor 52 procent van de economische panden. Het aantal prostitutiepanden ligt lager (23%) en bedraagt nauwelijks meer dan het aantal panden dat voor horeca gebruikt wordt (22%).

Weinig bedrijven. Het Schipperskwartier telt anno 2007 nauwelijks bedrijven. Dat was in de meting van 2000-2002 ook al zo, maar de buurt telt er steeds minder. Op vijf jaar tijd verdwenen twaalf, soms grote, bedrijfspanden. De resterende zeven bedrijfspanden — amper 1,3 procent



van alle panden — situeren zich vooral langs de invalswegen in de periferie van de wijk. Wel gaat het vaak om grote panden.

Een kanttekening hierbij is dat een aantal van de verdwenen bedrijfspanden omgevormd werd tot projecten die kaderen in het heropwaarderingsbeleid voor het gebied. De oude portohandel Barreiro lag er verlaten bij en wordt momenteel omgevormd tot een woonproject. Ook de verbouwing van het megabordeel Villa Tinto wiste de sporen van een verloederd pakhuis.

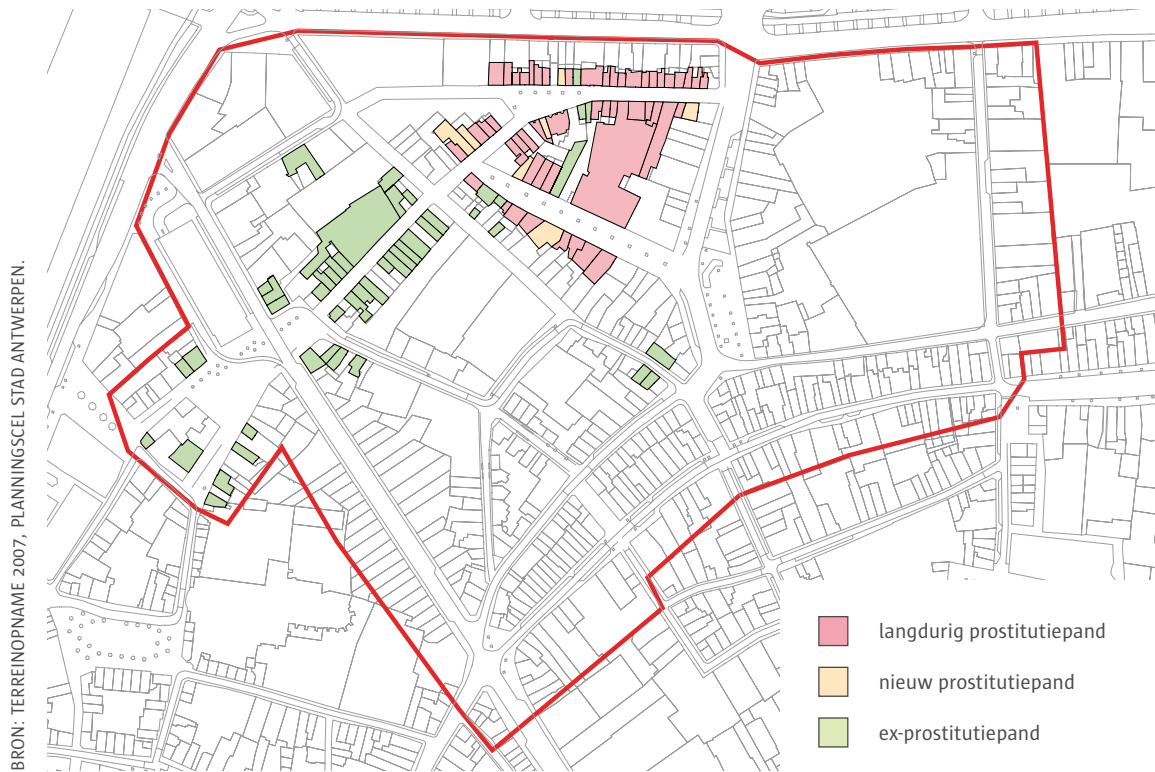
Enkele bedrijven wagen het om te investeren in het hart van de wijk. Zo is SD Worx bijvoorbeeld een belangrijke partner voor de verfraaiing van de buurt. Het investeerde in een gloednieuw gebouw met pleintje op de hoek van de Blauwbroekstraat en de Korte Schipperskapelstraat.



Panden met een economische invulling						
	2000-2002		2007		evolutie	
	N	%	N	%	N	%
handelspanden	173	50%	139	52%	-34	-20%
horecapanden	58	17%	59	22%	1	+2%
prostitutiepanden	96	28%	61	23%	-35	-36%
bedrijvenpanden	19	5%	7	3%	-12	-63%
totaal commerciële panden	346	65%	266	50%	-80	-23%
totaal aantal panden	534	100%	535	100%	1	0%

Bron: terreinopname 2007, Planningscel Stad Antwerpen.

Spreiding van de raamprostitutiepanden in 2002 en 2007



2. Minder raamprostitutiepanden, maar evenveel vitrines

Aantal prostitutiepanden zakt. Beduidend minder panden kennen een economische invulling in het Schipperskwartier dan vijf jaar geleden: het aantal commerciële panden zakte met 23 procent. Die sterke daling is in belangrijke mate te wijten aan de daling van het aantal raamprostitutiepanden (-36%).

Die daling is een gevolg van het prostitutiebeleid dat de stad vanaf 2000 voerde. Het aantal toegelaten straten met raamprostitutiepanden beperkt zich vandaag tot drie, met een maximum van een driehonderdtal vitrines. Die concentratie van de prostitutie in een gedoogzone leidde ertoe dat het aantal prostitutiepanden drastisch zakte, van 96 naar 61 panden.

Overzicht raamprostitutie			
jaartal	aantal straten	aantal panden	aantal vitrines
1998	17	106	275
2005	3	geen cijfer	252
2007	3	61	273

Bron: terreinopname 2007, Planningscel Stad Antwerpen.

Kwaliteitsvollere panden. Parallel steeg de kwaliteit van de panden. Dat volgt uit de invoering in 2000 van de geschiktheidsverklaring: een reglement dat de werkomstandigheden voor de prostituees verbetert. De raamprostitutiepanden dienen een werkkamer te hebben van minimum 12 m², een vitrine van minimum 1,2 m, minimum één gemeenschappelijke badkamer, stromend warm en koud water in elke kamer, enzovoort. Eigenaars van de panden zijn verder verplicht om rechtstreeks te verhuren aan de prostituee. Zonder geschiktheidsverklaring is het verboden een raamprostitutiepand te openen.

De kaart hiernaast toont het verschil tussen de situering van de raamprostitutiepanden in 2002 en in 2007.

Evenveel vitrines. Minder raamprostitutiepanden betekent niet dat er minder prostitutie-activiteiten zijn in het Schipperskwartier. Het aantal vitrines daalde met amper twee, van 275 naar 273 vitrines. Het aantal rode lichtjes in het Schipperskwartier bleef bijgevolg hetzelfde. De verklaring hiervoor is enerzijds de vele verbouwingen van ruimtes tot vitrines en anderzijds de inplanting van Villa Tinto, een prostitutiepand dat 51 ramen telt. Zodoende blijft de raamprostitutie — naast handelsactiviteiten — de tweede meest uitgeoefende economische bedrijvigheid van de wijk, goed voor 23 procent van de panden met een economische invulling.

Villa Tinto, een megabordeel met modern design. In het Beleidsplan Prostitutie Antwerpen van 1999 koos het stadsbestuur ervoor om de prostitutiebuurt opnieuw leefbaar en veilig te maken. Raamprostitutie werd geconcentreerd in een gedoogzone van drie straten en de prostitutiepanden kregen een renovatiebeurt. In 2005 opende het megabordeel Villa Tinto zijn deuren. Het pand met 51 vitrines past in de door de stad ontwikkelde visie. Met voorzieningen voor een veilige werkomgeving tilt Villa Tinto het imago van de rosse buurt op.



3. Verspreide handel en een nieuw horecacentrum

De handel verspreidt zich. De naweeën van de strenge aanpak van de malafide handel zijn voelbaar in het Schipperskwartier. Op vijf jaar tijd sloten 34 handelspanden (of 20% van de lokale handelspanden) de deuren.

Vele handelszaken verdwenen op het Falconplein en Klapdorp. Het Falconplein, dat vroeger bekend stond als het “rode plein”, kende in 2000-2002 bijna uitsluitend dubieuze handelszaken. Vandaag kent het plein een mix aan panden, met enkele horecazaken, woningen en een bedrijf. Klapdorp, vijf jaar geleden nog in hoofdzaak een handelsstraat, is vandaag een woon- en handelsstraat geworden. Toch overleeft het drijven van handel in de wijk, gezien meer dan de helft van de panden met een economische invulling handelspanden zijn. En de handel spreidde zich anders over de wijk. Nieuwe handel ontstond in de directe omgeving van de Sint-Paulusplaats (Sint-Paulusplaats, Oudemansstraat en Sint-Paulusstraat).

Een horecaconcentratie rondom de Sint-Paulusplaats. Het aantal horecazaken houdt ongeveer gelijke tred met vijf jaar geleden. De ogenschijnlijk stabiele cijfers verhullen echter veel beweging. Vooruitziende ondernemers zagen het potentieel van de heroplevende wijk snel in. Ze kochten vroegere prostitutiepanden of imagooverlagende handelszaken op, gaven die een opknapbeurt en openden er een nieuwe zaak. Het Schipperskwartier karakteriseert zich momenteel door zeer jonge horecazaken.

Daarnaast werden ook vele bestaande horecazaken aangepakt. Nieuwe uitbaters of eigenaars namen een bestaande zaak over en investeerden in een nieuw kleedje of opfrisbeurt. De nieuwe en vernieuwde horecazaken in het Schipperskwartier zijn dan ook van aanzienlijke kwaliteit. Rondom de Sint-Paulusplaats ontstond zelfs een bijkomende horecaconcentratie, met gerenoveerde hippe eettentent en trendy cafés.

De stedelijke impulsen in de herontwikkeling van het Schipperskwartier trokken alvast nieuwe investeerders aan rondom de Sint-Paulusplaats. Het plein, dat het Schipperskwartier verbindt met het historische stadscentrum, wordt steeds meer de commerciële draaischijf van de wijk.



4. Minder imagoverlagende activiteiten

Amper zeven imagoverlagende winkels resten. De strenge aanpak van malafide handelspraktijken zorgde voor een daling van het aantal imagoverlagende activiteiten in de wijk. Voorbeelden zijn nachtwinkels, belwinkels, vzw-café's, lunaparken, enzovoort. De beruchte imagoverlagende handel op het Falconplein en Klapdorp verdween: 26 handelspanden kregen sinds 2002 een andere bestemming. Abstractie gemaakt van de raamprostitutie en van het erotische nachtleven, telt het gebied vandaag nog zeven imagoverlagende winkels, oftewel een verwaarloosbare 1,3 procent van alle panden.

Imagoverlagende panden						
	2000-2002		2007		evolutie	
	N	%	N	%	N	%
imagoverlagende activiteiten*	33	6%	7	1%	-26	-79%
totaal aantal panden	534	100	535	100		

*exclusief erotisch nachtleven



5. De leegstand terug ingevuld?

Leegstaande panden in 2002 en 2007



Dalende leegstand. De doortastende aanpak van de raamprostitutie en van de imagoverlagende handel in de wijk creëerde in eerste instantie leegstand. Vijf jaar geleden stond meer dan één derde van de panden (188 panden) in de wijk volledig of gedeeltelijk leeg. In 2007 is dit cijfer met 35 procent gedaald tot 122 panden. De daling betreft vooral de partieel leegstaande panden, dit zijn panden waarvan tenminste één verdieping of woonlaag leeg staat.

Imagoverlagende panden						
	2000-2002		2007		evolutie	
	N	%	N	%	N	%
volledig leegstaand	56	10%	40	7%	-16	-29%
partieel leegstaand	132	25%	82	15%	-50	-38%
totaal leegstand	188	35%	122	23%		
totaal aantal panden	534		535			

Bron: terreinopname 2007, Planningscel Stad Antwerpen.

Leegstand blijft een aandachtspunt. Ondanks het kleiner aantal leegstaande panden, blijft leegstand een aandachtspunt voor de wijk.

Een eerste zone met hogere leegstandscijfers is de buurt waar vroeger de malafide handel tierde: op het Falconplein, op Klapdorp en in de Oudemansstraat. Veel ex-handelszaken staan er nog steeds leeg.

Een tweede pijnpunt is de gebiedsrand Brouwersvliet-Oudeleeuwenrui, met een mix van leegstaande handelspanden en woonpanden. Tenslotte staan er een aantal panden leeg aan de Sint-Paulusplaats en in de Sint-Paulusstraat. De leegstaande panden aan de Sint-Paulusplaats werden gerenoveerd tot woonpanden, maar zijn nog niet bewoond. De leegstaande panden in de Sint-Paulusstraat werden voordien ingevuld met prostitutie of handel.

Woonpanden vullen leegstand in. Tussen 2002 en 2007 zijn 111 leegstaande panden weggewerkt. Dat betekent dat deze panden opnieuw zijn ingevuld. De meeste voormalige leegstaande panden, kregen anno 2007 een woonfunctie (36 procent). Deze evolutie van leegstaande panden naar woonpanden toont aan dat het Schipperskwartier als woonbuurt opnieuw op de kaart kan staan. Op de tweede plaats werd leegstand ingevuld door horeca (20 procent), nauw gevolgd door prostitutie (19 procent).

Invulling van leegstaande panden		
	2007	
	N	%
woonpanden	40	36%
bedrijvenpanden	4	4%
horecapanden	22	20%
prostitutiepanden	21	19%
handelspanden	15	14%
andere	9	8%
totaal leegstaande panden	111	100%

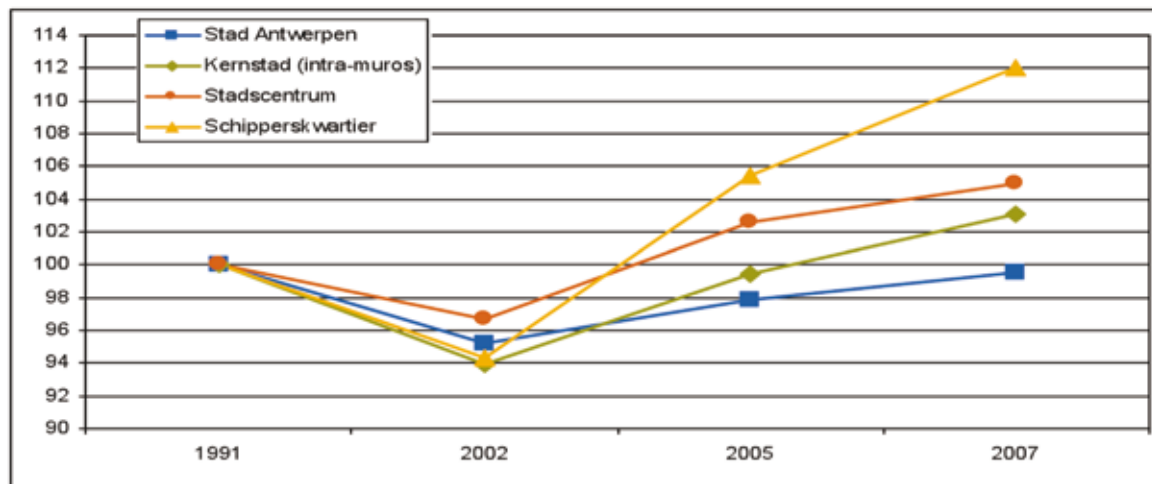
Bron: terreinopname 2007, Planningscel Stad Antwerpen.

5. Is het beter leven in het Schipperskwartier?

Niet enkel het uitzicht van de straten en huizen is van tel om van een aangename woonbuurt te spreken. De burelen, de feesten en het leven in de wijk zijn even belangrijk. De stad Antwerpen plantte een resem buurtgerichte voorzieningen om nieuw leven te blazen in het Schipperskwartier. Enkele voorbeelden zijn sprekend.

1. Wie woont in het Schipperskwartier?

index van de bevolkingsevolutie van de verschillende niveau's, 1991 = 100.



Bron: Stad Antwerpen, District- en loketwerking, Bewerking door Stad Antwerpen, cel omgevingsinformatie en Databank Sociale Planning.

Een dichtbevolkte en groeiende wijk. In 2007 telde het Schipperskwartier in totaal 1130 inwoners. Dat is niet veel, maar het gebied is dan ook klein. Met een densiteit van 8000 inwoners per km² — tegenover 5000 inwoners/km² in het stadscentrum¹⁰ — is het Schipperskwartier trouwens een ronduit intens bewoond gebied. Bovendien groeide het inwonerstal van de wijk sinds 2002 met 12 procent aan (in 2007).

In vergelijking met groot-Antwerpen (de stad Antwerpen en haar districten) wonen er weinig kinderen en bejaarden in de wijk: 9 procent van de inwoners is jonger dan 15 jaar en 14 procent ouder dan 65 jaar. De vergelijkbare cijfers voor groot Antwerpen zijn respectievelijk 17 procent (jongeren) en 20 procent (ouderen). Bovendien neemt het aantal kinderen en bejaarden in het Schipperskwartier jaarlijks af.

De meeste inwoners in het Schipperskwartier hebben de Belgische nationaliteit (71%). Opvallend is dat de personen van buitenlandse afkomst niet zozeer Turken of Marokkanen zijn, zoals in de rest van Antwerpen, maar personen van andere Europese landen: 21 procent van de inwoners zijn niet-Belgische Europeanen. De resterende 8 procent hebben een nationaliteit van buiten Europa. Tenslotte wonen 40 procent vrouwen en 60 procent mannen in de wijk.

2. Buurtgerichte voorzieningen voor de wijk

Sociale cohesie en imagoverbetering. Antwerpen investeerde stevig in het betrekken van de buurtbewoners van het Schipperskwartier bij de veranderingen in hun leefomgeving. Dit vanuit de redenering dat het niet voldoende is om de straten opnieuw aan te leggen en bomen te planten. Buurtbewoners moeten zich hun vernieuwde wijk ook opnieuw eigen maken en benutten.

De stad ontwikkelde met middelen uit het stedenfonds daarvoor het wervende programma “programma voor stad in verandering” dat (buurt)bewoners bij elkaar brengt om de veranderende plek “in gebruik” te nemen. Maandelijks biomarkten op het Falconplein, wandelingen en petanquewedstrijden zijn activiteiten die weer leven in de wijk brengen. Daarnaast zorgden het Havenfestival en de dansnamiddagen van Bal Moderne dat ook niet-bewoners hun weg naar het Schipperskwartier vonden. Het brede activiteitenprogramma vulde het openbaar domein opnieuw in en verbeterde het imago van de wijk. Er is weer leven in het Schipperskwartier.

Communicatie met bewoners. De stad koos er daarnaast voor om buurtbewoners ook formeel te betrekken bij de ontwikkelingen in hun wijk. In de workshop “De beste stuurlied aan wal” kregen een vijftigtal buurtbewoners in 2004 inspraak in de plannen over het bouwblokproject Falconplein-

¹⁰ Bron: Antwerpen City Profile, European Mayors 2007.

Zeemanshuis. Hun vraag naar meer groen in de wijk kreeg hiermee een formele inslag. Daarnaast zorgt het stedelijk wijkoverleg ervoor dat buurtbewoners het woord nemen en hun opmerkingen doorspelen aan de beleidsmakers.

Het Stadsmagazijn. De renovatie van Het Stadsmagazijn in Keistraat 5-7 is het eerste impulsproject dat in het Schipperskwartier volbracht werd. Het voormalige stadsmagazijn van 1877 werd met de steun van de stad Antwerpen en van het federaal Grootstedenbeleid in 2002 herbestemd tot stedelijk ontmoetingscentrum. Het telt onder meer vier polyvalente zalen en een danszaal. Het Stadsmagazijn is uitgegroeid tot de plek van de wijk waar bewoners elkaar ontmoeten, deelnemen aan het sociaal-culturele activiteiten aanbod (cursussen, culinaire avonden, open ateliers, enzovoort) of zelf een zaal huren en activiteiten organiseren. De diverse buurtinitiatieven versterken de sociale netwerken van de wijk.



Groeiend aantal lokale voorzieningen. De laatste jaren groeit het aantal lokale voorzieningen in het Schipperskwartier. Naast het ontmoetingscentrum, telt het Schipperskwartier de stedelijke dienstverlening Woonwijzer, het gezondheidshuis GH@PRO voor prostituees, een politieantenne en een seniorenwerking in het Zeemanshuis. Een nieuwe City Delhaize aan de Brouwersvliet bevoorraadt sinds een jaar de buurtbewoners. Voor de overige boodschappen zijn die aangewezen op de kleine zelfstandige winkeliers op de Paardenmarkt. Het ontbreekt de wijk echter aan een jeugdwerking en ze beschikt niet over noemenswaardige sportinfrastructuur, de bewegings- en danscursussen in het Stadsmagazijn buiten beschouwing gelaten. Voor jongeren is bijgevolg weinig voorzien.

3. Bovenlokale voorzieningen in de wijk

Aanwezigheid van bovenlokale voorzieningen. Naast de onmiskenbaar bovenlokale raamprostitutie telt het Schipperskwartier behoorlijk wat andere bovenlokale voorzieningen. Ze mikken vooral op cultuur en ontspanning. Het gaat onder meer over wijdrecruterende dancings als Café d'Anvers of Red & Blue, maar ook de theaterzalen van de Zwarte Komedie en het Zeemanshuis en de musea Hessenhuis en Rockoxhuis. De wijk telt ook een aantal specifieke voorzieningen zoals het Krauwenlenhof, een instelling voor mentale gehandicapten en het drugcentrum ADIC.

4. Hoe veilig is de wijk?

Moeilijk vergelijkbare wijk. De leefbaarheid van een wijk hangt nauw samen met het ‘veiligheidsgevoel’ dat met de wijk geassocieerd wordt. Dat veiligheidsgevoel bepalen is subjectief. Bovendien is het Schipperskwartier met haar raamprostitutie-activiteiten en de daaraan verbonden neven-activiteiten uniek, wat een mogelijke vergelijking met andere Antwerpse wijken irrelevant maakt. Dit rapport beperkt zich daarom tot de cijfers verkregen van de lokale politie in Antwerpen afdeling misdaadanalyse. Ze geven een indicatie over hoe veilig het Schipperskwartier is.

Minder prostitutiemisdrijven. Het Schipperskwartier, zoals omschreven door de afdeling misdaadanalyse van de lokale politie, betreft de Gorterstraat, Keistraat, Kleine Kraaiwijk, St-Pietersvliet, Komkensisstraat, Schippersstraat, Vingerlingstraat, Verversrui, Oudemanstraat, Leguit, Korte Schipperskapelstraat, Blauwbroekstraat en Sint-Paulusplaats. Dit is een substantieel kleiner gebied dan elders in dit rapport gehanteerd.

De verzamelde cijfers dienen voorzichtig te worden geïnterpreteerd. Enerzijds omvatten ze de misdrijven die door de slachtoffers werden aangegeven. Anderzijds omvatten ze ook de ‘registratiemisdrijven’, oftewel de misdrijven die enkel of voornamelijk geregistreerd werden omdat de politie er acties op voerde. De cijfers rond prostitutie zijn sterk afhankelijk van acties gevoerd in het kader van het gedoogbeleid en controles in het prostitutiegebied. Zo registreerde de politie in 2001 veel meer prostitutiemisdrijven dan in 2002 (189 versus 25). Dit is het gevolg van het feit dat er in 2001 veel meer politieacties rond prostitutie in het Schipperskwartier zijn gevoerd dan in 2002. Desalniettemin bleef het aantal prostitutiemisdrijven nadien relatief laag. In 2006 registreerde de politie 73 prostitutiemisdrijven. Klaarblijkelijk is de dalende trend niet enkel het gevolg van uitgevoerde acties maar eerder van een structureel lager aantal prostitutiemisdrijven. De inplanting van een politieantenne in het megabordeel Villa Tinto heeft daar ongetwijfeld mee te maken.

Cel Prostitutie. De inplanting in 2001 van een cel Prostitutie midden in de gedoogzone kaderde in het Beleidsplan Prostitutie Antwerpen. De politieantenne is gevestigd in Villa Tinto en is gespecialiseerd in de prostitutieproblematiek en de criminaliteitsvormen die daaraan verbonden zijn. De continue politie-aanwezigheid zorgde ervoor dat criminele activiteiten snel en efficiënt bestreden werden. De gedoogzone werd daardoor een beheersbaar gebied.

In navolging op de cel Prostitutie, werd de cel Falcon opgericht om de malafide handel rondom het Falconplein te bestrijden. De illegale handel is intussen uit de wijk verdwenen.

Minder verkeershinder. Een veilige wijk betekent ook een verkeersveilige wijk. De concentratie van de raamprostitutie van zeventien straten naar drie straten, die bovendien volledig autovrij werden, kende gevolgen voor de verkeersdruk in de wijk. Het Schipperskwartier stond in 2000 nog bekend

als een wijk met aanhoudende stroom van rondrijdende auto's. Per uur reden er ongeveer 400 wagens door de raamprostitutiestraten. Op 1 juni 2005, bij het autovrij maken van de raamprostitutiestraten, viel de verkeerscarroussel in de wijk stil.

Heraanleg met oog voor eigenheid. De drie raamprostitutiestraten werden heraangelegd als voetgangerszone. Het ontwerp van heraanleg hield rekening met de specificiteit van de buurt. Er staan bijvoorbeeld geen zitbanken om 'staargedrag' of 'rondhangend gedrag' te vermijden¹¹. De straten werden goed verlicht, een middel om criminaliteit preventief tegen te gaan, en voorzien van moderne urinoirs om het wildplassen tegen te gaan.

De heraanleg, de heropwaardering, het beheer en het onderhoud van de gedoogzone leidde tot een minder agressieve sfeer in de straten en een kwalitatief aanzienlijk beter straatbeeld.

¹¹ Uit "Een rode draad voor het Schipperskwartier, p.30".

Colofon

Kwantitatieve evaluatie
De stedelijke impulsen in het Schipperskwartier

concept en redactie

Tempera

input

Jeffry Van Waeyenberghe
Griet Geerinck
Kitty Haine
Heidi Vandenbroecke
Stadsontwikkeling
Planningscel

grafische vormgeving

Sam De Buysscher

beeldmateriaal

Tempera en Stad Antwerpen

verantwoordelijk uitgever

Eddy Schevernels
Desguinlei 33
2018 Antwerpen



STAD ANTWERPEN



Grootstedenbeleid
Politique des Grandes Villes

www.antwerpen.be
03 22 11 333