



*Werk in uitvoering*

# Ontbreken sociale middenklasse versterkt kloof tussen arm en rijk

door **Letty Reimerink\***

Casco Antiguo, het oude Panama-Stad, is nu in omvang slechts een kleine wijk van het nieuwe Panama-Stad. De fysieke en sociale herstructureringsopgaven die er liggen, zijn echter gigantisch. Daar staat een enorme potentie tegenover. Casco Antiguo is een lang verborgen parel. Een vervallen wijk met een rijke, koloniale historie. Er is veel geld nodig om de wijk in oude luister te herstellen. Geld dat de Panamese overheid onvoldoende heeft. Investeerders worden daarom met open armen ontvangen. Het herstructureringsproces verloopt met vallen en opstaan. Ook hier gaat het niet alleen om stenen stapelen, maar ook om het versterken van de sociale cohesie in de wijk.



*In oude luister hersteld*

Casco Antiguo ligt op een smal schiereiland in de Stille Oceaan. Wie op de punt staat, ziet rechts de Puente de las Americas, de imposante brug die de toegang tot de stad markeert en de Amador Causeway, een langgerekte pier, die het begin van het Panama-kanaal vormt. Links heeft men zicht op de imposante skyline van Panama-Stad, waar bijna wekelijks nieuwe glinsterende wolkenkrabbers verrijzen. De appartementen in de wolkenkrabbers, met oppervlakten van 200 tot 400 vierkante meter gaan als warme broodjes over de toonbank. Vooral Amerikanen, maar ook Europeanen en de rijke Panamese elite staan in de rij. Een groter contrast met Casco Antiguo is nauwelijks denkbaar. Wie die wijk in wil, moet eerst door El Chorro of de Barrio Chino, niet bepaald de meest aantrekkelijke of veilige buurten. Sommige taxichauffeurs hebben zelfs helemaal geen zin om Casco Antiguo in te gaan of kennen er de weg slecht. Maar wie het toch waagt, wordt aangenaam verrast. De wijk heeft prachtige panden uit een rijk verleden. Verschillende bouwstijlen lopen door elkaar. De oude stad werd gebouwd in 1673 als opvolger van het eerste Panama, dat door een aanval van zee was verwoest. Daarom werd het nieuwe Panama geheel ommuurd. De kathedraal, het centrum van de wijk werd van 1688-1776 gebouwd. In de loop der jaren werden panden door

brand of door de aardbeving in 1858 vernield, waardoor een interessante mix aan stijlen is ontstaan, variërend van neoclassicistisch tot Spaans en Frans koloniaal en, meer recent, art deco. Tot eind negentiende, begin twintigste eeuw was dit de buurt van de rijke aristocratie. Toen Panama-Stad verder uitbreidde en er nieuwe wijken werden gebouwd met modernere

## Herstructurering in Panama-stad

woningen, trokken de rijken langzaam weg en raakte de wijk in verval. Dat heeft kunnen gebeuren, omdat men in Panama structureel anders aankijkt tegen vastgoed dan wij gewend zijn. In Nederland zien wij een huis als een investering, als iets dat in waarde toeneemt als je het goed onderhoudt. Voor Panamezen, toen en nu, is een huis vooral een consumptiegoed; je woont erin, je 'verbruikt' het en als het versleten is, ga je weg.

### Unesco Werelderfgoed

Midden jaren zeventig herontdekte de Panamese regering Casco Antiguo en in 1976 kreeg het de monumentenstatus. Het

jaar erop investeerde de regering 7 miljoen dollar in de restauratie van een aantal overheidsgebouwen, waaronder het nationaal theater, en de aanleg van een waternet. De investeringen waren bedoeld om de wijk een toeristische impuls te geven. In 1997 volgde de toekenning van de werelderfgoedstatus van de UNESCO. Inmiddels had de wijk ook een aantal fanatieke pleitbezorgers gekregen, onder wie de bekende salsamuzikant én minister van toerisme Ruben Blades. Hij kocht er een pand, knapte het helemaal op en woont er sindsdien. Ook het presidentieel paleis, dat in 1922 geheel in Andalusische stijl werd verbouwd, is in de wijk gevestigd. Dat zorgt overdag voor een gezellige bedrijvigheid van ambtenaren die in hun lunchpauze door de wijk slenteren.

Om de wijk echt aan te pakken is echter veel geld nodig. Van de 940 gebouwen in de wijk zijn er 747 in privébezit. Inmiddels zijn slechts zo'n zeventig panden opgeknaapt. Van veel gebouwen staat alleen nog de voorgevel. De overheid stimuleert particuliere investeringen met gunstige regelingen. Zo krijgen mensen korting op de hypotheek en zijn ze vrijgesteld van onroerendzaakbelasting. Ook hoeven er geen invoerrechten te worden betaald op materialen die worden gebruikt bij de restauratie. Daarnaast wordt er fors geïnvesteerd in 'schoon' en 'veilig'. Dagelijks trekt een



Zicht op de skyline van Panama-City

schoonmaakploeg door de wijk en wordt het vuil opgehaald. Er wordt regelmatig gespoten tegen insecten die ziekten kunnen overbrengen en er is overal politie op straat. Deze zogenaamde toeristenpolitie fietst op mountainbikes door de wijk en spreekt toeristen vriendelijk aan.

De hernieuwde aandacht voor Casco Antiguo en de aantrekkelijke regelingen voor investeerders zorgden echter ook voor een toestroom van speculanten. Veel panden zijn opgekocht en kort daarna met flinke winst weer doorverkocht, zonder dat er ook maar iets werd opgeknapt. Het opknappen van de panden is kostbaar en de verschillende gradaties in monumentenstatus brengen bovendien forse beperkingen met zich mee. Dat maakt het voor speculanten veel aantrekkelijker om niets te doen en alleen te profiteren van de snel stijgende vastgoedprijzen, die alleen al het afgelopen jaar zijn verdubbeld van \$ 1000 naar \$ 2000 per vierkante meter. En het einde lijkt nog lang niet in zicht. In totaal staan er zo'n 105 gebouwen leeg. De overheid treedt sinds kort op tegen eigenaren die hun panden laten verkrotten. Dit gebeurt op basis van een in 1997 ingestelde wet. 45 eigenaren van gebouwen zijn inmiddels beboet met boetes die kunnen oplopen tot 10 miljoen dollar. Het lastige is echter om te achterhalen van wie de panden in de wijk zijn. Veel oude eigenaren zijn inmiddels overleden en de erfgenamen zijn vaak moeilijk te vinden.

Ook buitenlanders, en dan met name Fransen, Canadezen, Nederlanders en Amerikanen, hebben hun oog op Casco Antiguo laten vallen en kopen appartementen aan. Een klein aantal kiest Panama als permanente verblijfplaats. De meesten gebruiken het als vakantieadres en verhuren de appartementen aan buitenlanders die tijdelijk in Panama werken. De huurders zorgen voor levendigheid in de wijk, want anders zou Casco Antiguo in een soort spookstad veranderen, die vooral bestaat uit appartementen die weliswaar zijn opgeknapt, maar wel leeg staan.

### Sociale samenhang

Veel arme Panamese families die in de wijk wonen, wonen in enorme bouwvallen. De woningen zijn vaak gekraakt. Als de eigenaren willen opknappen, worden de families uitgekocht en vertrekken ze naar elders. Toch is juist de mix van mensen een van de aantrekkelijke punten van Casco Antiguo. Als alleen de rijke buitenlanders zich er vestigen, wordt het binnen de kortste

keren een soort openluchtmuseum voor toeristen. Juist de diversiteit geeft dynamiek. Een complicerende factor is het ontbreken van een Panamese middenklasse. Panama kent zo'n twintig rijke families die tachtig procent van het kapitaal in handen hebben. De rest van de bevolking is arm en veertig procent leeft zelfs onder de armoedegrens. Dit beeld zie je ook terug in Casco Antiguo; er zijn prachtig opgeknapte appartementen voor de rijken en er zijn krotten voor de armen. Een tussenlaag zie je niet.

Overheid, justitie en politie hebben nu de handen ineen geslagen en een vijfjarenplan voor Casco Antiguo opgesteld. Er is een speciaal projectbureau opgericht dat het plan gaat trekken. Het plan is gericht op infrastructuur, veiligheid en sociale ontwikkeling. Op het gebied van infrastructuur wordt geïnvesteerd in het onderhoud van straten en riolering en het aanleggen van een kabelnet. Ook moet er een oplossing komen voor de verkeerssituatie. De wijk kent maar één toegangsweg en de kleine straten in de wijk zijn niet berekend op het zware verkeer. Daarom wordt onder meer gedacht over het aanleggen van een grote parkeerplaats aan het begin van de wijk en het opnieuw in gebruik nemen van een oude tramlijn die door de wijk loopt. Het ministerie van Huisvesting wil dat er ook panden worden opgeknapt om mensen met lagere inkomens te huisvesten. De overheid wil een aantal overheidsgebouwen ter beschikking stellen en non-profit organisaties via ondersteunende maatregelen aanmoedigen te investeren in de panden voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen. Naast deze fysieke maatregelen zet het plan zwaar in op sociale initiatieven. De sociale structuur moet worden versterkt door voedselprogramma's voor kinderen, een buurtcentrum en de aanleg van speelplaatsen. Het idee is om de Panamese bewoners van de wijk te laten profiteren van de positieve ontwikkeling door allerlei werkprojecten op te zetten, gekoppeld aan de ontwikkelingen in de wijk. Zo kunnen mensen bijvoorbeeld op de bouwplaats een

vak leren of worden ze opgeleid tot gids om toeristen rond te leiden. Via het organiseren van festivals, het ontwikkelen van tweetalige informatie, gidsen in de wijk en een goede website hoopt men de wijk een nieuw elan te geven en nieuwe investeerders aan te trekken.

### Moedige ondernemers

Opvallend is het aantal zeer goede restaurants in de wijk dat in schril contrast staat met het aantal inwoners. Vooral in de weekends weet de Panamese jetset in toenemende mate de wijk te vinden en staat het er vol met de meest luxe SUV's. Overdag struikel je over de toeristen, maar bij gebrek aan hotels in de wijk blijven zij er doorgaans niet. Veel van deze pioniers hebben het daardoor toch moeilijk en een aantal van hen redt het niet. Daar komt bij dat vastgoedeigenaren de prijzen voortdurend zien stijgen en dus ook de huur van bedrijfspanden steeds verder verhogen. Dat maakt het nog moeilijker om een restaurant of winkel rendabel te maken. De komst van een aantal hotels in de wijk zou een enorme impuls voor de ondernemers betekenen. Een aantal plannen is in de maak. Zo staat op de kop van de wijk de ruïne van de oude Union Club, waar in de tijd van Noriega de upper class zich verpoosde. Er lag een plan om hier een klein boutique hotel te maken. De eerste plannen zijn echter afgekeurd. Volgens de laatste geruchten is het complex opgekocht door hotelketen Radisson en is er een nieuw plan ontwikkeld waarmee in 2007 zou worden begonnen. Midden in de wijk staat het vervallen Hotel Centraal, een prachtig complex dat is overgeleverd aan verval en al jaren leegstaat. Ook dit schijnt onlangs te zijn

verkocht om in de toekomst opnieuw haar deuren te openen. Als er meer toeristen in de wijk kunnen blijven, komt er een bredere klantenkring voor winkels en restaurants. Bovendien ontstaan er dan ook meer banen, waar hopelijk de mensen uit de wijk een kans krijgen zich te ontwikkelen. Die combinatie van investeringen in stenen en mensen, en een goed klimaat voor middenstanders zou van Casco Antiguo opnieuw een bruisende, vitale wijk kunnen maken, die hét aantrekkingspunt van Panama-City is. ◀◀



Markante details

\*Lety Reimerink is zelfstandig adviseur.