

Een ontoegankelijke woningmarkt, gentrificatie, segregatie, marginalisering van kwetsbare groepen en daarbij het verdwijnen van maatschappelijk vastgoed en openbare ruimte. Is de stad er nog wel voor iedereen en voor alle functies van het stedelijke leven?

Dit essay schetst de gevaren van een te eenzijdige economische blik op het gebruik van de ruimte in onze steden, waardoor essentiële maatschappelijke functies worden verdrongen. Maar het zoekt ook naar nieuw perspectief, in de (her)waardering van de publieke of fundamentele economie, in het elan van de stadmakers, in nieuw zelfvertrouwen bij maatschappelijke organisaties. Stedenbouw kan zorgen voor een diverse en open stad. Daarin moeten ruimtelijke vorm en maatschappelijke programma, wonen en werken, privaat en publiek een rechtvaardig aandeel hebben. Niet om de stad voor iedereen gelijk te maken, maar wel om die voor iedereen optimaal te maken.

Simon Franke is auteur, redacteur, uitgever en organisator van publicaties (i.s.m. Valiz) en programma's over stad, stedelijke ontwikkeling en publiek domein. Hij is oprichter van Trancity en coauteur van onder meer *Publieke ruimte, publieke zaak*; *Het nieuwe stadmaken*; *Plekken van betekenis in de Schilderswijk*.

Wouter Veldhuis is architect/stedenbouwkundige en directeur van MUST, een bureau dat onder meer is gespecialiseerd in stedelijke vernieuwing en onafhankelijk onderzoek. Ook is hij hoofd van de masteropleiding Stedenbouw aan de Rotterdamse Academie van Bouwkunst en een van de drie leden van de Amsterdamse adviesraad Stad-Forum. Hij was coauteur van *Streetwise Rotterdam*, *Atlas Westelijke Tuinsteden*, *Limes Atlas*, *Euroscapes* en *Nieuw-West: parkstad of stadswijk*.

stadsessays

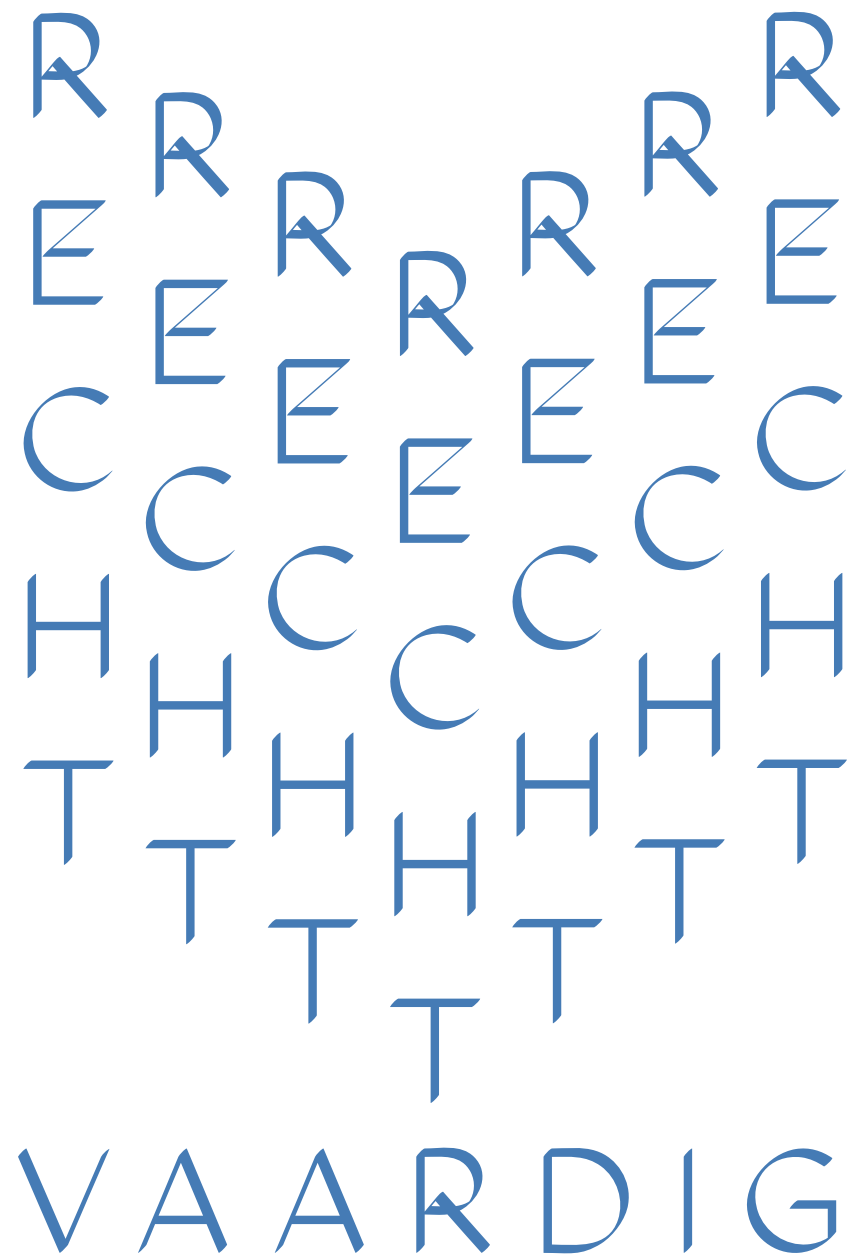
trancity^xvaliz, over de stad,
stedelijke ontwikkeling en het publiek domein

ISBN 978-94-92095-59-6



9 789492 095596 >

VERKENNING VAN DE RECHTVAARDIGE STAD



Stedenbouw en de economisering
van de ruimte

VERKENNING VAN DE RECHTVAARDIGE STAD

Simon Franke / Wouter Veldhuis

stadsessays ✖

Simon Franke / Wouter Veldhuis

stadsessays trancity^xvaliz

VERKENNING VAN DE RECHTVAARDIGE STAD

Stedenbouw en de economisering
van de ruimte

DANK

Met dank aan onze gesprekspartners gedurende het schrijven van dit essay: Oedzge Atzema (Universiteit Utrecht), Jooske Baris (Platform STAD Den Haag), Jan Duffhues (gemeente Amsterdam), Ewald Engelen (Universiteit van Amsterdam), Jurgen van der Heijden (AT Osborn), Cody Hochstenbach (Universiteit van Amsterdam), Annius Hoornstra (gemeente Zaanstad), Patrick van der Klooster (BPD Gebiedsontwikkeling), Bart Lammers (ontwikkelaar zorg en wijkontwikkeling), Judith Lekkerkerker (zelfstandig ruimtelijk onderzoeker), Arie Lengkeek (vrij programmamaker Commongrounds), Reimar von Meding (KAW Architecten), Bram van Ooijen (MUST), Rienk Postuma (De Key Amsterdam), Arnold Reijndorp (zelfstandig onderzoeker en Universiteit van Amsterdam), Mirjam de Rijk (zelfstandig publicist, moderator, spreker), Frans Soeterbroek (zelfstandig adviseur De Ruimtemaker), Thijs van Spaandonk (Bright, The Cloud Collective), Mark van de Velde (Havensteder Rotterdam), Endry van Velzen (De Nijl Architecten), Harmen van de Wal (Krill Architecten).

Dit essay is onderdeel van *De rechtvaardige stad*, een project van MUST en Trancity, mede mogelijk gemaakt door:



DE STAD EN DE PUBLIEKE ZAAK

Als we halverwege 2017 een uurtje bijpraten, ligt het opeens op tafel: wat is een rechtvaardige stad? Wij zien ook de constante stroom van berichten over de droogkokende woningmarkt; over succesvolle steden die voor een steeds kleiner deel van de bevolking toegankelijk zijn, omdat huurwoningen er schaars zijn en omdat de prijzen van koopwoningen maar door blijven stijgen. Nu hoeft heus niet iedereen aan een Amsterdamse gracht te wonen. De huidige ontwikkeling gaat echter wel wat verder dan dat. Zitten grote delen van de stad op slot? Is dat onrechtvaardig?

Maar het gaat ons niet alleen om (delen van) steden die niet voor iedereen toegankelijk zijn. Ook succesvolle steden kennen 'pockets of poverty', waar je niet zo gemakkelijk uitkomt als je er eenmaal inzit. Wijken waar de stad haar functie als emancipatiemachine heeft verloren, die niet verbonden zijn met de rijkere stadsdelen, waar geen werk is en waar de kwaliteit van het onderwijs lager is. Beroepshalve zijn we betrokken bij hoe de stad zich ontwikkelt, gepland en ongepland. Onze mening willen we niet baseren op alleen krantenberichten. En stedelijke ontwikkeling is voor ons meer dan alleen het woningaanbod. Inrichting en gebruik van publieke ruimte, infrastructuur, commercieel en maatschappelijk vastgoed zijn er een vanzelfsprekend onderdeel van, net als economische dynamiek, overheidssturing, burgerinitiatief en uiteraard de sociaal-culturele ambities die we met z'n allen hebben afgesproken. Het is alles bij elkaar het programma van de stad. Als je al die zaken in balans weet te krijgen, kom je in de buurt van de 'goede' stad. Maar is dit ook een 'rechtvaardige' stad?

Een andere vraag die wij hebben: kan stedenbouw net als honderd jaar geleden, na de invoering van de Woningwet, nog iets betekenen om een rechtvaardige stad te realiseren? Er zijn in ieder geval nog altijd veel stedenbouwkundige vaardigheden en planologische instrumenten die steviger ingezet kunnen worden. Tegelijkertijd vragen maatschappelijke ontwikkelingen, zoals de opkomst van de burgerinitiatieven, om nieuwe rollen van de ontwerper en de Omgevingswet brengt nieuwe regels en andere verhoudingen met overheid, burgers en private partijen.

In en uit balans is een belangrijke, voor ieder herkenbare kwalificatie van de stad. Maar soms is balans niet het juiste begrip. Maatschappelijke ontwikkelingen zijn niet uitruilbaar om evenwicht te creëren. Rechtvaardigheid is ook niet automatisch dat iedereen een gelijk deel van de koek krijgt. We zullen daarover verder in dit essay nog vaker schrijven.

De woningmarkt is in elk geval uit balans, dat is duidelijk. Dat gaat gepaard met gentrificatie en segregatie. We zien op meer gebieden problemen. Kom je in het publiek domein alleen je gelijkgestemden tegen of ook nog andere stadsbewoners? Is er in de stad nog wel plek voor kwetsbare groepen: daklozen, ‘verwarde’ mensen? Hebben we niet te veel maatschappelijk vastgoed als kostenpost gezien, wegbezuinigd en weer rendabel gemaakt als horeca? Nogmaals: zorg over de stedelijke ontwikkeling houdt niet op bij zorg over het woningaanbod.

Was de stad ooit wel in balans en wanneer zijn we die dan kwijtgeraakt? Misschien, zo oppert Arnold Reijndorp, ‘toen volkshuisvesting veranderde in woningmarkt en ruimtelijke ordening in ruimtelijke kwaliteit’? (In dit essay vindt de lezer met regelmaat een verwijzing naar of citaat van een van onze gesprekspartners bij het schrijven.) Of toen ergens in de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw woningcorporaties en projectontwikkelaars niet langer uitvoerder van

overheidsbeleid waren, maar zelf gingen bepalen waar hun kansen en winsten lagen in de ruimtelijke ontwikkeling?

In onze eerste notitie over de rechtvaardige stad in najaar 2017 presenteerden we een paar heldere uitgangspunten. Bijvoorbeeld dat in een rechtvaardige stad het stedelijk leven toegankelijk is voor iedereen. We constateerden dat de economische betekenis (lees financiële opbrengst) van ruimte dominant is geworden ten koste van maatschappelijk gebruik met waarden die minder goed in geld zijn uit te drukken. En we meldden dat onze focus ligt op herstel van de balans tussen economische en sociaal-culturele dynamiek en de rol van de stedenbouw daarbij. Bedoeld of onbedoeld suggereerden we dat er een tegenstelling is tussen de economische en de maatschappelijke ontwikkeling van de stad. Daarmee riepen we meteen de eerste kritiek over ons af. ‘Dat is een veel te simpele tegenstelling; daar moet je veel preciezer in zijn! Die twee begrippen horen bij elkaar, zijn met elkaar verweven.’

Dat is waar. Wat overigens niet wegneemt dat we een economisering van de ruimte signaleren, of sterker nog gezegd: een ‘financialisering’ met uitwassen waarin vastgoed alleen nog een beleggingsvehikel is met kwalijke gevolgen voor de diversiteit aan functies in de stad. Verderop in dit essay proberen we dat in kaart te brengen. En ook kijken we naar manieren om de economie van de publieke sector te versterken.

Door economisch ruimtegebruik tegenover sociaal-cultureel gebruik te zetten openen we ook een groter terrein aan kennis en disciplines dan we kunnen behappen en sneller dan gewenst komen we in ideologische discussies terecht. Liever houden we een lijntje met stedenbouw en stadmaken. Het is onze eigen professie en daarmee begrenzen we ons onderwerp. De kern van de stedenbouw is de voorwaarden creëren voor een goed functionerende en aantrekkelijke stad voor iedereen, wat nog iets anders is dan een stad die overal en altijd toegankelijk is voor iedereen.

Een goed functionerende stad, daar is niets ideologisch aan. Je kunt wel eindeloos discussiëren hoe je dat doet en dat doen we dan ook al meer dan een eeuw, van Le Corbusier tot Jane Jacobs zullen we maar zeggen. Daar horen politieke keuzes bij, die stedenbouwers mogen uitvoeren. Maar stedenbouw is niet alleen het uitvoeren van elders genomen beslissingen. Het ligt in de aard van de stedenbouw – ontwerpers en opdrachtgevers – om je werk als een publieke opdracht te zien, omdat de gevolgen zo maatschappelijk en publiek zijn. Bij het ontstaan van de stedenbouw was die publieke verantwoordelijkheid helder, al verdween die later wat uit beeld. Rem Koolhaas zegt het in een interview in de *Financial Times* als volgt: ‘After Reagan and Thatcher and the fall of communism, neo-liberalism became the only thing. At that point, architects lost the connection to the public sector and they could no longer claim to serve the public good. We became extensions of individual ambitions. That lost us a lot of credibility.’ Vergeleken met architectuur kun je zeggen dat stedenbouw dan nog het laatste publieke bastion is. Meer dan bij architectuur is stedenbouw nog vaak een overheidsopdracht en dus een maatschappelijke taak, al kun je je afvragen of opdrachtgever en -nemer zich daarvan wel volledig bewust zijn.

Het is een van de verdiensten van de stadmakersbeweging dat we weer veel scherper zijn gaan denken over de verbinding tussen ruimtelijke en sociaal-culturele ontwikkeling, dat publieke waarden weer centraal staan. ‘Maar onze stadsontwikkeling is manisch-depressief en het is duidelijk dat we nu weer in een manische periode zitten, opgejaagd door de hoogconjunctuur’, vindt Endry van Velzen. Annius Hoornstra denkt dat we om de boel in de hand te houden en te sturen ‘behoefte hebben aan visie voor de grote schaal van de opgave’. Of moeten we dat juist niet hebben, omdat we veel beter kleinschalig in permanent overleg met bewoners en andere partijen gaandeweg kunnen ontwikkelen, wat heet,

‘knutselen’ noemt Frans Soeterbroek het. Hij is niet tegen visies, maar krijgt argwaan als die tot grote integrale plannen leiden. Onze gesprekspartners tijdens het schrijven van dit essay nemen alle posities in tussen beide uitersten of bepleiten beide tegelijkertijd.

De titel rechtvaardige stad roept nogal wat op. Inmiddels zijn we erachter dat (uiteraard) niet iedereen dezelfde associaties heeft. Is het een filosofisch begrip of een politiek; of vooral een instrument voor organisatorisch handelen? Patrick van der Klooster noemt het een debatbegrip. Biedt het dan wel houvast voor ons? Wordt ons project geen intellectuele exercitie? Dat zouden we niet willen. We maken ons wel degelijk druk over sociale ongelijkheid, over de kwetsbare positie van groepen bewoners in de stad en we hebben de ambitie bij te dragen aan oplossingen, omdat we weten dat stedenbouw een discipline is die is gericht op realisatie. Door ruimtelijke en programmatische interventies kan echt iets veranderen.

Even lijkt het beter om de term maar te vergeten. Maar tegelijk zien we dat veel van de mensen die we spreken er dezelfde onderliggende thema’s in herkennen.

Hoe dan ook is de rechtvaardige stad geen vaststaand doel waarnaar we streven. Er is geen af te vinken lijstje, nog afgezien van de constatering van Patrick van der Klooster dat een rechtvaardige stad voor Rotterdam wel eens iets heel anders zou kunnen zijn dan voor Amsterdam. Het is een nooit ophoudende discussie.

Onze nieuwsgierigheid werd met steun van het Stimuleringsfonds Creatieve Industrie een klein project. We spraken met deskundigen en betrokkenen, lazen boeken en rapporten en organiseerden een werkconferentie met een divers gezelschap van ruimtelijk economen, sociologen, ontwerpers, vertegenwoordigers van ontwikkelaars en corporaties en stadsbestuur.

Er is geen kortste of snelste route naar de rechtvaardige stad en die zoeken we dan ook niet. Ons project is een gangmaker voor verkenning,

gesprek en debat. Dit Stadsessay is een tussentijds middel om dat gesprek publiek te voeren. Ons verhaal mondt uit in een aantal onderwerpen die we, met anderen, graag verder willen onderzoeken. We zijn vooral nieuwsgierig naar, wat we noemen, de posities en ideeën om iets aan de verloren gegane balans tussen economisch en sociaal rendement van de ruimte terug te vinden. En het antwoord op de vraag welke rol de stedenbouwkundige kan pakken. We hopen dat in een tweede fase in de vorm van een volgende publicatie en publieke bijeenkomsten te realiseren.

DE ECONOMIE VAN DE STAD

We beginnen even wat breder. In *Uitstoting*², een recente publicatie van Saskia Sassen, komen we de volgende notie tegen. Tot de jaren tachtig van de vorige eeuw hadden we een Keynesiaans model waarin de welvaartsstaat erop was gericht dat iedereen kon meedoen. Volledige werkgelegenheid en een vangnet voor als het misging. Dat was ook in het belang van de grote bedrijven. Met meer arbeid werd door hen meer geld verdiend en meer arbeiders (met inkomen) betekende meer consumenten en verkoop van producten. Inclusie was toen de logica van het systeem. Uitstoting lijkt volgens Sassen de logica van deze eeuw, omdat het 'grote' geld niet meer wordt verdiend via arbeid.

PUBLIEKE INVESTERINGEN

Een ander waarneming sluit daarop aan. De heersende mening is dat de markteconomie onze welvaart stimuleert, terwijl het omgekeerde mischien waar is, omdat lang niet iedereen profiteert van economische groei. Bas van Bavel toont in zijn boek *De onzichtbare hand*³ aan hoe historisch gezien de markteconomie aanvankelijk zorgt voor economische groei waarvan iedereen zijn deel krijgt, maar dat er een omslag is als dominante marktpartijen monopolies vormen en politieke invloed uitoefenen. De recente discussie over de afschaffing van de dividendbelasting voor beleggers is hiervan een mooi voorbeeld. Die toont aan dat het juist publieke investeringen zijn geweest die welvaart brachten. Die publieke investeringen zorgden voor de 'foundational economics', de

bouwstenen van de samenleving. Telkens als de markt die bouwstenen (maatschappelijke voorzieningen) overneemt van de overheid, neemt door toenemende inkomens- en vermogensongelijkheid de toegankelijkheid van die bouwstenen af en stagneert de welvaart voor iedereen. 'Foundational economics' is een nog weinig bekend begrip. Het wordt onder anderen gebruikt door een groep Europese wetenschappers om de sociale productie van veel alledaagse goederen en diensten die belangrijk zijn voor het welzijn van iedere burger te benoemen. In het Nederlands gebruiken zij het begrip 'fundamentele economie'. Dat volgen we, hoewel in Nederland ook wel gesproken wordt over publieke of sociale economie.

Van Bavel schetst hoe na de Tweede Wereld Oorlog '(...) grote delen van de economie in handen kwamen van de collectieve sector – tot wel vijftig à zestig procent van het bruto binnenlands product (bbp) – maar bovendien werden grote delen van de economie georganiseerd door coöperaties, onderlinge verenigingen en andere stelsels die buiten de markt stonden. (...) In deze situatie was sprake van evenwicht in de maatschappelijke en economische verhoudingen.' Vanaf de jaren tachtig van de vorige eeuw is er een toenemende marktwerking. Van Bavel: 'Een opmerkelijk onderdeel van dit proces was het ontmantelen van coöperaties, semipublieke instellingen, stichtingen en verenigingen.'

De dynamiek die Van Bavel schetst, is dat de economische groei die door marktwerking wordt bereikt uiteindelijk niet, zoals de sociaal-democratie in West-Europa verwachtte, door de democratisch gecontroleerde overheid zou worden omgezet in brede welvaart voor iedereen. Aanvankelijk wel, maar daarna gebeurde het tegendeel: de inkomens- en vermogensongelijkheid is enorm gestegen. Aardig zijpaadje in zijn verhaal is dat we ons enorm druk maken over graaiende bankiers en over beleggers die de Amsterdamse huizenmarkt opdrijven. Wij

verwijten hen immoreel gedrag, terwijl – zo zegt Van Bavel – ze alleen maar de logica van het systeem volgen.

Ook hij ziet de omslag dus in de jaren tachtig van de vorige eeuw. Denk eveneens aan de brute-ringsoperatie, de verzelfstandiging van de woningcorporaties begin jaren negentig. In alweer 2010 verwoordde Phillip Blond kernachtig in zijn boek *Red Tory*⁴ hoe de teloorgang van het maatschappelijk middenveld gepaard ging met een verstatelijking en verbureaucratisering van de publieke zaak. Daarvoor houdt Blond de sociaal-democratie verantwoordelijk. Mede daardoor, zo signaleert hij, kon het neoliberalisme de publieke zaak vervolgens verkwaselen aan de markt. De afgelopen jaren is de bestaande verzorgingsstaat dus flink verkleind, vermarkt en bovendien gedecentraliseerd. Daar speelde de economische crisis een rol bij, maar tevens werd marktwerking een nog dominanter principe dan het al was. Ook in ruimtelijke ontwikkeling zien we decentralisatie en marktwerking terug.

CONCURRERENDE STEDEN

In het economisch denken over de stad is de heersende mening dat het succes van de stad wordt afgemeten aan concurrentiekracht ten opzichte van andere steden. Inzet van die benadering was prachtig te zien aan de strijd om de komst van het European Medicines Agency (EMA) naar Amsterdam. Jan Duffhues vertelt dat velen op het Amsterdamse Stadhuis de champagne opentrokken, maar dat er ook andere stemmen waren, die zich afvroegen wat nu helemaal het profijt is voor Amsterdam. Wie worden hier beter van? De overtreffende trap van deze strijd tussen steden zien we in de Verenigde Staten, waar Amazon in een 'bidding war' een twintigtal steden tegen elkaar uitspeelt bij de keuze voor een plaats voor een tweede hoofdkwartier.

Of het nu vanuit concurrentie gedacht is of niet, in Nederland ziet Zef Hemel de groei van Amsterdam als onvermijdelijk. De stad moet zo snel mogelijk naar de twee miljoen inwoners. Zijn boek *De toekomst van de stad*⁵ is een aanstekelijk pleidooi voor de grote stad. Ze zijn '(...) veel rijker, complexer, gevarieerder, innovatiever en duurzamer dan kleine steden, ze bieden ieder mens de grootste kansen op ontwikkeling, vooruitgang, carrière, zingeving, geluk, ook als je arm bent.' Dat is in principe een boodschap die wij ook lang hebben onderschreven. Maar kun je nog wel volhouden dat dit voor 'ieder mens' geldt?

Om succesvol te zijn in de strijd stelt Edward Glaeser in zijn beroemde boek *The Triumph of the City*⁶ dat steden baat hebben bij 'harde' factoren als agglomeratieomvang en dichtheid. Richard Florida had al eerder in *The Rise of the Creative Class*⁷ zijn 'zachte' factoren zoals culturele voorzieningen als essentieel voor het aantrekken van de kenniswerkers beschreven. Hun uitgangspunt is (of in het geval van Florida, was, want hij is van mening veranderd) dat succes ontstaat doordat de markt beter haar werk kan doen. De creatieve klasse is een gevolg van wat Sharon Zukin de symbolische economie noemt. Sterke groepen in de stad kunnen door hun culturele identiteit en verbeeldingskracht ook zonder economische macht invloed uitoefenen op de stad. Het leidt in dit geval tot de verkeerde diversiteit, vindt Arnold Reijndorp. Het is diversiteit met uitsluiting.

Het succes van de stad wordt gemeten in economische termen. Logisch dat grote multinationale bedrijven zich hierin vinden. Dat de politiek ook in de grotere Nederlandse steden hierin meegaat, is minder vanzelfsprekend. Het succes van Kate Raworth met haar boek *Donuteconomie*⁸ geeft aan dat niet iedereen meer gelooft in de heilzame werking van economische groei. Het zegt namelijk, net als het EMA dat naar Amsterdam komt, weinig over de kwaliteit van het leven in de stad. Dat het

bbp niet de maat voor onze welvaart is, wordt inmiddels breed gedeeld. Na een parlementair onderzoek in 2015-2016 ontwikkelt het CBS een Monitor Brede Welvaart, waarin naast inkomen eveneens bijvoorbeeld de kwaliteit van onderwijs, gezondheidszorg en leefomgeving meetellen. Ten onrechte dus wordt het succes van de stad gemeten in financiële waarden en de investeringskracht van individuen en bedrijven waarbij maar een beperkte groep bewoners (of bezitters) van de stad baat heeft. Kenmerkend in het concurrentiedenken is ook dat alle aandacht uitgaat naar eigen voordeel en dat niemand zich afvraagt wat het effect elders is. Bijna metaforisch in dit verband is de jarenlange strijd tussen steden om outlet- en andere grote winkelcentra. Dat de komst vervolgens ten koste gaat van buurgemeenten en meestal ook van de eigen middenstand in de binnenstad, lijkt niet te tellen. Hier geldt eveneens het nieuwe credo van Florida, 'the winner takes all urbanism': succesvolle steden zuigen alles naar zich toe, wat ten koste gaat van kleinere steden binnen de Randstad zoals Schiedam of Vlaardingen en buiten de Randstad zoals Zutphen of Emmen, die in potentie een prima woonklimaat te bieden hebben.

De winnaars in de concurrentieslag kunnen de ruimte in de stad vermarkten aan de hoogste bidder, wat leidt tot hoge grond- en vastgoedprijzen. Daar wordt maar een beperkte groep beter van. Natuurlijk gaat een deel van die opbrengst naar de gemeente, maar het 'trickle down' effect van dit soort ontwikkelingen – altijd een belangrijk argument – wordt steeds meer in twijfel getrokken. En dan krijg je bij het pleidooi voor concurrentiekracht toch ook het onaangename gevoel dat armere wijken en armere bewoners vooral ballast zijn, een hindernis op weg naar succes. De Rotterdamse Woonvisie van 2016 wekt toch op z'n minst die schijn.

Los van de discussies over wat nu de beste motor is voor stedelijke economie, is er de laatste decennia een ontwikkeling op gang gekomen die welhaast nog ingrijpender is dan vermarkting van publieke belangen en concurrentie tussen steden. In navolging van de Verenigde Staten en Engeland dreigt ook de Nederlandse stad een investeringsplek te worden. De stad als belegging.

Van Loon en Aalbers schrijven in een verhelderend artikel⁹, 'How real estate became "just another asset class": the financialization of the investment strategies of Dutch institutional investors', hoe sinds (opnieuw) de jaren tachtig van de vorige eeuw er een overvloed aan geld is dat zoekt naar het hoogste rendement. In Nederland zijn het met name de pensioenfondsen (zeker na de privatisering van het ABP in de jaren negentig) die veel geld te investeren hebben. Dat gebeurde altijd al voor een deel in vastgoed. Maar het verschil is dat dat vroeger direct gebeurde in het vastgoed zelf. Er was dus een directe relatie tussen investering en het gebouw en de omgeving. Tegenwoordig gaat het niet alleen meer om direct eigenaarschap van vastgoed. Er wordt steeds meer geïnvesteerd in aandelen in vastgoedmaatschappijen, die uiteraard alleen worden beoordeeld op hun financieel rendement.

De conclusie die wij trekken is dat deze vorm van investeren met wat bij de pensioenfondsen in wezen publiek geld is, geen verantwoordelijkheid neemt voor wat er met dat geld gebeurt in de stad, in onze gebouwde omgeving.

Saskia Sassen gaat nog een paar stappen verder als ze over de bankwereld schrijft. Banken hebben een rol in de reële economie. Ze leveren bijvoorbeeld een product (lening) waarvoor je een prijs betaalt (rente). Met die lening kun je een huis kopen of een bedrijfsinvestering doen. Maar nu faciliteren de banken ook de financialisering van de economie.

Financiële winst hoeft niet langer gematerialiseerd te worden via arbeid en product, het kan daarnaast immaterieel blijven en daarmee een middel worden om speculatieve financiële constructies te ontwikkelen die in omvang steeds groter worden. Men verkoopt zaken die men helemaal niet in bezit heeft. De derivatenhandel is daarvan het belangrijkste voorbeeld. In haar boek legt Sassen die constructies uit en wat de effecten daarvan zijn. Maar de huurders van woningen van Vestia hebben dit allang ondervonden, toen deze enorme woningcorporatie door derivaten aan de rand van de afgrond werd gebracht.

Wat heeft dat nu te maken met de stad? Materiële goederen liggen nog altijd aan de basis van veel van die constructies. Gebouwen blijken vaak een enorm goed middel om als zo'n basis te dienen. Op een woning kun je een hypotheek nemen. Die hypotheek is gekoppeld aan de waarde van het pand. Maar je kunt die hypotheek, die schulden, ook verhandelen op de financiële markten en zo wordt de waarde van dat schuldenpakket losgemaakt van de waarde van het vastgoed. Een buitengewoon riskant spel. Dat bleek met de subprimehypotheek in de Verenigde Staten in 2007. Het was het begin van de kredietcrisis en de oorzaak van massale huisuitzettingen in de VS. Als je Sassen zo leest, krijg je de indruk van een piramidespel van wereldwijd werkende bedrijven, dat vroeg of laat moet klappen en waar de rommel mag worden opgeruimd door de natiestaten en hun belastingbetalers.

Sassen trekt lijnen door en geeft duizelingwekkende bedragen. Maar ze laat ook zien wat de gevolgen zijn in de stad. Bijvoorbeeld dat het nu lucratiever – want gemakkelijker – is om een kantoorgebouw op Manhattan leeg te laten staan, omdat dat in alle doorverkopen meer opbrengt dan het te verhuren. De waarde van een gebouw is in de boekhouding immers gebaseerd op de huurwaarde, ongeacht of die op dat moment wordt gerealiseerd. Voor iedereen zichtbaar is

natuurlijk dat bedrijven en particulieren hun geld bij deze lage rentestand investeren in vastgoed. Dat brengt via huur (voor de kleine belegger dan toch nog wel) meer op dan je geld bij de bank houden. Maar ook hier zien we in toenemende mate dat die belegging er is om geld te parkeren, te wachten op waardeinstijging of op rentestijging. Prijsopdrijving en leegstand zijn het gevolg en onbetaalbaarheid voor grote groepen van de bevolking. Het is praktijk in Londen en New York. Nog niet in Amsterdam? Bedenk daarbij dat de huidige lage rente geen natuurverschijnsel is. Het zijn de centrale banken die wereldwijd op kosten van de overheden de rente kunstmatig laag houden om de markt haar werk te kunnen laten doen.

ECONOMIE VAN DE STRAAT

Het voorgaande gaat wel heel erg over het grote abstracte geld en de grote stad. Dat dat sturend is voor de economie van de stad, wordt steeds duidelijker. Maar je krijgt wel behoefte aan inzicht voor de gevolgen op de kleinere schaal. Dat biedt bijvoorbeeld het boek *Het failliet van de Javastraat*.¹⁰ Hierin schetst de auteur, Jacqueline Schoemaker, een ontluisterend beeld van de bedrijfsmatige aanpak die vanaf 2008 is gehanteerd door gemeente en corporaties om deze Amsterdamse straat te 'verbeteren'. In die verbetering passen de bestaande ondernemers en bewoners niet. Er wordt voor de Javastraat een nieuwe kapitaalkrachtigere doelgroep aangeboord. In tien jaar tijd veranderen de cijfers in de statistiek, niet omdat het bestaande bewoners en ondernemers beter gaat, maar omdat ze zijn verdwenen uit de straat. De Amsterdamse Haarlemmerstraat/dijk onderging eerder al hetzelfde lot. De Utrechtsestraat, ook in Amsterdam, was nooit een straat die 'verbeterd' moest worden. Maar Floor Milikowski laat in haar boek *Van wie is de stad*¹¹ winkelstraatmanager Nel de Jager aan het woord, die vertelt hoe deze straat haar diversiteit

verliest omdat de huurprijzen alleen nog zijn op te brengen door filialen van de grote winkelketens.

DE FUNDAMENTELE ECONOMIE

Op het streven naar economische groei, concurrentiedenken en financialisering van de ruimte is in toenemende mate kritiek. Ook wij hebben onze twijfels aan die ontwikkeling van de stedelijke economie, omdat de nadruk daarop leidt tot verwaarlozing en slecht beheer van belangrijke publieke voorzieningen. 'Maar', zo helpt Oedzge Atzema ons op weg, 'zet je er niet tegen af, zoek liever de coalitie en onderzoek tegelijkertijd de mogelijkheden van de fundamentele economie voor de stedelijke ontwikkeling.' Hij wijst op het boek van Buitelaar, Weterings en Ponds getiteld *Cities, economic inequality and justice*¹² waarin zij een onderscheid maken tussen economisch-ruimtelijke ongelijkheid enerzijds en sociaal-ruimtelijke rechtvaardigheid anderzijds. Een onderscheid dat overigens ook ten grondslag lag aan het regionaal economisch beleid in Nederland, waarbij lange tijd het principe van sociale rechtvaardigheid dominant was boven het principe van economische doelmatigheid. Waar het volgens hen om gaat is dat ongelijkheid een empirisch en rechtvaardigheid een normatief begrip is. Dat betekent niet dat er geen goede of slechte ongelijkheid bestaat. Dat verschil is een kwestie van het wel of niet kunnen benutten van kansen. Verdellende rechtvaardigheid houdt volgens markteconomen niet in dat iedereen recht heeft op een even groot deel van de welvaart(sgroei), wel dat men genoeg ontvangt om fatsoenlijk van te leven. Markteconomen gaan ervan uit dat de meeste mensen zulke verdelingen beoordelen op wat ze in handen krijgen en niet van wat een ander krijgt. John Rawls, één van de belangrijkste denkers over rechtvaardige steden, stelt dan ook dat wanneer iedereen toegang heeft tot de primaire goederen (basisrechten, basisvoorzieningen, vrijheid van

handelen, inkomen en zelfrespect), voldaan is aan een billijke vorm van rechtvaardigheid. Bovendien stellen markteconomen dat economie geen 'zero-sum game' is. Hun opvatting is dat je kunt profiteren van economische groei die door anderen wordt gerealiseerd. In de meeste gevallen heb je daarvoor geen verdelende overheid nodig. Maar wel een overheid die ervoor garant staat dat iedereen op een fatsoenlijke manier kan leven.

Op zoek naar het inspirerende alternatief van de fundamentele economie, realiseren wij ons heus dat bepaalde economische wetmatigheden algemeen geldig zijn. En er zal niet snel een nieuw progressief belastingstelsel komen om een nieuwe collectieve sector op te bouwen. Maar de wijze waarop markteconomie, stedelijke ontwikkeling, publieke en private sector in elkaar grijpen, is geen wetmatigheid. Daaraan kun je sleutelen. De stad en de stedelijke economie veranderen continu en gaan mee met onze perceptie van het belang van de stad. Denk alleen al aan de enorme verandering in een halve eeuw, van de stad als businessdistrict in de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw naar de stad als woonplek nu.

Een groep economisch geografen bekritiseert in hun artikel 'How cities work: a policy agenda for the grounded city'¹³ de theorie van Glaeser c.s. In plaats van agglomeratievoordelen die de concurrentiekracht versterken, zien zij succes veel meer in de verbinding van een stad met andere steden en regio's, in relaties waarin handel kan ontstaan. In hun essay is een kernpunt dat zij een herwaardering willen voor de publieke sector die zorgt voor essentiële voorzieningen voor alle inwoners van een stad: zorg, huisvesting, energie, water, onderwijs, openbaar vervoer (zie de hierboven genoemde benadering van John Rawls). Ook als het sectoren zijn die eerder werden vermarkt, pleiten zij voor het opnieuw publiek in bezit nemen of aansturen. Deze 'foundational goods and services' leiden tot wat wij eerder al aanhaalden, de

'foundational economics', een rem op marktwerking en de basis voor een 'grounded city, resilient and sustainable'. Deze auteurs (Ewald Engelen, Julie Froud, Sukhdev Johal, Angelo Salento en Karel Williams), allen verbonden aan universiteiten in Nederland, Engeland en Italië, schreven al eerder het artikel 'How to build a fairer City' dat verscheen in *The Guardian*¹⁴ (en in Nederlandse vertaling bij *de Correspondent*). Daarin zeggen ze het zo: 'Wij proberen daarentegen op een andere sfeer van de economie te wijzen, één die zich richt op de productie van alledaagse, fundamentele goederen en diensten, met drie onderling gerelateerde kenmerken: in de eerste plaats zijn ze nodig voor het dagelijks leven; in de tweede plaats worden ze door alle burgers afgenomen, ongeacht hun inkomen; en in de derde plaats worden ze onder de bevolking gedistribueerd via allerlei netwerken en vertakkingen (...)'

Meer informatie vinden we op de website *Foundational Economics*. Zij stellen dat het welzijn van de bevolking in Europese landen minder afhankelijk is van individuele consumptie en juist meer van sociale consumptie van deze fundamentele goederen en diensten. Het is de politiek die er in deze hoge inkomenslanden voor heeft gezorgd dat de relatie tussen op de markt gebaseerde private consumptie en de op de sociale infrastructuur gebaseerde collectieve consumptie uit balans is. Kunnen we de balans tussen markteconomie en fundamentele economie weer terugvinden? Van Bavel is op grond van zijn historische analyse niet meteen optimistisch over de kansen om een andere weg in te slaan. Tegelijkertijd ziet hij ook dat met de kennis die we nu hebben over markteconomieën, we zijn analyse kunnen gebruiken om nieuwe paden te bewandelen. Hoe zou dat kunnen zonder meteen te roepen dat de hele economie anders moet? Dat zit in de eerste plaats in een ander bewustzijn. We zijn helemaal gefocust op markteconomie en staan nauwelijks stil bij de fundamentele economie, die misschien wel een

veel groter deel van onze welvaart borgt en waarin volgens de definitie van 'foundational economics' heel veel geld omgaat.

Maar Mark van de Velde stelt dat veel investeringen in die sector nu niet terechtkomen bij belanghebbenden. De vraag is of daarmee niet veel slimmer kan worden omgegaan. De fundamentele economie heeft een organisatieprobleem: bureaucratie en gescheiden, langs elkaar heen werkende werelden. Bovendien kun je je afvragen of het wel normaal is dat marktpartijen daar nu winstpercentages halen van vijftien procent.

Mirjam de Rijk: 'Die hoge rendementen zijn te danken aan schaarste en het feit dat wonen een eerste levensbehoefte is: als je niks anders kunt vinden, ga je toch maar akkoord met een huur van duizend euro of meer. En let wel: beleggers in woningen lopen nauwelijks risico, want wonen moeten mensen altijd.' De vraag is inderdaad waarom we verhuur voor middeninkomens zouden overlaten aan beleggers? Vijf procent rendement moet voor een corporatie toch genoeg zijn?

OPEENVOLGENDE INVESTERINGEN

Onze gesprekspartners zoeken juist ook in de bestaande stad de samenwerking tussen privaat en publiek via beheer, daar gaat eveneens veel geld in om. Juist beheer is essentieel voor een goede leefomgeving, stelt Harmen van de Wal. Jurg van der Heijden: 'Beheer heeft ook allerlei overlappende velden waarin de ene opknapt heel goed weer een aanjager kan zijn voor een ander publiek belang.' In het artikel 'Toekomstwaarde als basis voor meervoudige investeringen'¹⁵ dat hij samen met Hanneke Puts schreef, laten zij zien aan de hand van een polder in Gouda hoe '(...) drie afzonderlijke opgaven integraal kunnen worden opgelost. Een voetbalveld moet worden gerenoveerd; het riool moet worden afgekoppeld en om het gebied klimaatbestendig te houden is voldoende waterberging en

waterafvoer nodig.' Samenwerking aan een opeenvolging van investeringen is hun sleutel. In het artikel werken zij uit dat niet de techniek, maar integrale financiering daarbij de grootste uitdaging is. Op kleine schaal en met lokale kracht kun je op die manier geld effectief inzetten zonder dat je er de grote institutionele wereld bij nodig hebt. Het is een gedachtegang die op heel veel terreinen van ruimtelijk beheer toepasbaar is.

Het artikel van Van der Heijden en Puts, overigens ook gepubliceerd door *Foundational Economics*, voegt een element toe aan dit denken en aan de ruimtelijke economie: de waarde die waarden genereren. In het artikel ontstaat een nieuwe waarde, klimaatadaptatie, uit de combinatie van bestaande waarden als het voetbalveld en de waterhuishouding. Een ander voorbeeld is hoe water, bodem en energie elkaar kunnen versterken, omdat de bodem water vasthoudt en water houdt warmte vast. Een laatste voorbeeld is de combinatie van wonen en zorg: veel zorgcliënten herstellen thuis beter en de woonkwaliteit stijgt als mensen weten dat zij langer thuis kunnen blijven wonen, omdat daar zorg voorhanden is. In een eindeloze hoeveelheid (re)combinaties kunnen elementen uit de leefomgeving elkaar versterken: water, energie, bodem, natuur, infrastructuur, auto's, huizen, welzijn, veiligheid, zorg, onderwijs. In combinatie dalen de kosten, omdat dezelfde vierkante meters worden gebruikt voor bijvoorbeeld een voetbalveld en een waterberging. In combinatie stijgen de opbrengsten, omdat bijvoorbeeld energie wordt opgeslagen in een waterberging. Die visie op ruimtelijke economie wordt losgemaakt door 'foundational Economics', omdat deze wijze van denken dwingt om heel simpel te kijken naar bodem, water et cetera. Tegelijk geeft dit een impuls aan 'foundational economics' en ruimtelijke economie, omdat zo nog niet wordt gedacht. Wel wordt bijvoorbeeld in de NOVI, de Nationale Omgevingsvisie, eindeloos geroepen om integratie, integraal denken. De roep

om integraliteit is helder, maar het blijft steeds in het midden wat integraal is. Ook de nieuwe Omgevingswet dwingt gemeenten straks om alles integraal af te wegen. Hoe je dat doet, weet echter nog niemand. De strategie van (re)combinatie is een mogelijk antwoord met bovendien goede maatschappelijke en economische kosten en baten.

In het samengaan van markt en fundamentele economie moet nauwkeuriger worden gekeken naar wie investeert en wie profiteert. Jooske Baris noemt Den Haag: veel internationale instellingen en gebouwen met een hek eromheen. Wel profiteren, maar verder niets bijdragen aan de stad. Of letterlijk private winst met publieke middelen. Mirjam de Rijk: 'Cafes maken enorme omzetten via terrassen, maken volop gebruik van de openbare ruimte, maar dragen via precario slechts mondjesmaat bij aan het onderhoud van de openbare ruimte.'

De aanbeveling vanuit de groep rond 'foundational economics' is: 'innoveer sociaal'. We zien de private sector als vol van ondernemingslust, maar we moeten ook in de publieke sector ondernemingslust zien te ontwikkelen, niet om geld te verdienen, maar om uit te vinden hoe die fundamentele goederen en diensten beter zouden kunnen functioneren. Ga van daaruit zoeken naar andere organisatie- en financieringsmodellen. Dan ontstaat een nieuwe positie ten opzichte van marktpartijen. Zoek daarin dus nieuwe samenwerkingsvormen waarin het publiek belang beter dan nu is gewaarborgd. Hoe we deze gedachtegang verankeren in de ruimtelijke inrichting van de stad, is een onderwerp voor het vervolg van ons project.

WAT IS RECHTVAARDIG?

We hebben het de hele tijd over de 'rechtvaardige stad', maar waar komt dat begrip vandaan? Al tientallen jaren wordt het gebruikt in theoretische discussies over macht van burgers en overheid, over consumptie en productie van ruimte, of over ruimtelijke ontwikkeling en de interactie met sociale processen. Maar het duikt zoals we al gezien hebben, tevens op in meer praktische en beleidsmatige discussies die daarmee samenhangen over gentrificatie, segregatie, woningmarktbeleid of toegankelijkheid van maatschappelijke voorzieningen.

De notie van de rechtvaardige stad vloeit voort uit het werk van theoretici als Henri Lefebvre en David Harvey. Zij hadden het vooral over het 'recht op de stad'.

Marxisten als Lefebvre en Harvey zien de ruimte van de stad als een sociaal product dat in handen zou moeten zijn van degenen die het gebruiken en 'produceren'. Het gaat hen dus niet alleen om toegang tot de stad maar ook om controle over de stad en over de economische opbrengst van de stad. In 2008 verwoordt David Harvey dat als volgt in een artikel ['The Right to the City'](#): 'The right to the city is far more than the individual liberty to access urban resources: it is a right to change ourselves by changing the city. It is, moreover, a common rather than an individual right since this transformation inevitably depends upon the exercise of a collective power to reshape the processes of urbanization. The freedom to make and remake our cities and ourselves is, I want to argue, one of the most precious yet most neglected of our human rights.'¹⁶

Zonder ons ideologisch te binden aan deze of andere stromingen, gebruiken we de rechtvaardige stad als titel voor ons project. We identificeren ons met de gedachte dat economische belangen niet dominant moeten zijn over sociaal-culturele doelen, dat ruimtelijke ontwikkeling er is om de behoeften van bewoners van de stad zo goed mogelijk te faciliteren en dat die bewoners – en gebruikers – ook zeggenschap hebben over die ontwikkeling. Meer inspiratie over de sociale betekenis van ruimte en de relatie met economische processen vinden we in het themanummer van *Agora*¹⁷ uit 2012, waarin wordt verduidelijkt waarom dit thema ‘geografen, planologen en stadssociologen’ zo bezighoudt: ‘De intensieve bestudering van de manier waarop ruimte wordt gemaakt en tegelijkertijd sociaal gedrag structureert laat vaak de keerzijde zien van economische groei vervat in abstracte modellen.’ En: ‘Ruimte is geen vacuüm of een abstracte verzameling van coördinaten waarin mensen en objecten zich begeven, maar een sociaal product: een complex geheel van mensen, objecten, gebruiken, relaties en betekenis’. Dat in *Agora* ‘stedenbouwkundigen’ niet in dit rijtje staan, is tekenend voor de kloof tussen professies. Wij zouden ze er graag aan toevoegen. Edward Soja, eveneens in *Agora*, bevestigt dat ‘sociale, culturele en historische processen niet enkel een ruimtelijk patroon kennen, maar dat de ruimte zelf – zij het een gebouw, een snelweg, een landschap of een subjectief beeld van een plek of stad – een belangrijke invloed uitoefent op die processen.’ In haar boek *The Just City*¹⁸ vat de Amerikaanse Susan Fainstein het duidelijk samen: een rechtvaardige stad ‘is een stad waarin het beleid niet alleen wordt bepaald door economisch rendement, maar ook wordt getoetst aan zijn sociale gevolgen.’ Fainstein heeft vooral vertrouwen in een overheid die zorgt voor de juiste balans. In haar boek uit 2010 is een hoofdstuk gewijd aan Amsterdam. Zij vindt dat het stadsbestuur de zaken goed op orde heeft. Misschien zou zij nu in 2018 kritischer zijn.

Als je het begrip ‘rechtvaardig’ gebruikt, kun je je niet beperken tot een sociaaleconomische discussie. Rechtvaardigheid is vooral een politiek-filosofisch thema; het gaat over moraal en ethiek. De naam van John Rawls kwam in dit essay al even langs. Patrick van der Klooster zet ons op het spoor van zijn befaamde boek *Een theorie van rechtvaardigheid*.¹⁹ De zeshonderd pagina’s van dat boek moeten nog even wachten. Maar een bekende stelling van hem is misschien toch nu al bruikbaar voor ons. Omdat Rawls uitgaat van de fundamentele gelijkwaardigheid van mensen, vindt hij dat toevallige omstandigheden waaraan een individu niets kan doen, niet bepalend mogen zijn voor de levenskansen van iemand. Er kan uiteindelijk verschil zijn tussen mensen en wat zij bereiken, maar dat verschil mag nooit ten koste gaan van mensen die minder bereiken. Rawls zegt het in zijn ‘verschilbeginsel’ zo: ‘Sociale en economische ongelijkheden moeten tot het grootst mogelijke voordeel strekken van de minst bevoorrechte leden van de samenleving.’²⁰ Dat gaat toch nog wat verder dan het eerder aangehaalde standpunt van Rawls, waarin voldaan is aan een billijke vorm van rechtvaardigheid wanneer iedereen toegang heeft tot primaire goederen.

In de praktijk is rechtvaardigheid een lastig begrip met vele valkuilen. Maar als je Rawls’ uitgangspunten serieus neemt, kun je je toch een mening vormen. Bijvoorbeeld over het gemeentebestuur in Den Haag dat besloot de wijkfilialen van de bibliotheek te sluiten. En dus ging de bibliotheek in de Schilderwijk op slot. Kwestie van eerlijk verdelen van de pijn, maar niet van doelmatigheid of rechtvaardigheid, want de bewoners in de Schilderswijk waren er meer dan de bewoners in het Statenkwartier de dupe van. Daar kwam het gemeentebestuur ook achter en zo kreeg de Schilderswijk haar bibliotheek twee jaar later weer terug.

In Amsterdam wordt meer geld in de inrichting van de openbare ruimte gestopt in de Zuidas dan in de Bijlmer. De Zuidas draagt meer bij aan de economie en hoe krijg je anders die internationale bedrijven; is dat de gedachte? Meten we met twee maten? Maar zijn de bewoners van de Bijlmer daarvan de dupe? Minder natuursteen misschien, maar zolang de openbare ruimte in de Bijlmer naar behoren functioneert (...)? Mensen met de laagstbetaalde banen hebben met het oog op reiskosten het meest baat bij nabijheid van werk. Vaak moeten zij echter lang reizen voor hun werk; iets wat door gentrificatie en verdringing van lager betaald werk uit de stad versterkt wordt. Hebben zij niet juist het meest baat bij betaalbaar en frequent openbaar vervoer, vragen Thijs van Spaandonk en Judith Lekkerkerker zich af. Kwestie van onrechtvaardigheid?

Moeilijk te beantwoorden vragen. Dan kunnen we beter de raad opvolgen van Amartya Sen: 'Elke dag de wereld een stukje rechtvaardiger maken'. En Arnold Reijndorp gaf ons een citaat van een bewoonster uit Gent: 'Mijn wijk is een hele goede wijk om arm te zijn.' Dat is wat ons betreft rechtvaardigheid.

DE ONRECHTVAARDIGE STAD

Wanneer is een stad rechtvaardig? Het maakt nogal verschil of je het hebt over de leraar, de expat of de student. Krijgen de van oudsher gewortelde bewoners voorrang of is een grote stad juist bedoeld als emancipatiemachine voor nieuwkomers? Jan Duffhues vindt dat relevante vragen die in het tijdperk van identiteitspolitiek weleens ongemakkelijke antwoorden met zich mee kunnen brengen. Iets eenvoudiger wordt het wanneer we het hebben over toegang tot belangrijke voorzieningen. Heeft elke wijk in de stad goede scholen en toegang tot andere delen van de stad door efficiënt openbaar vervoer? Hierboven gaven we al aan dat het antwoord niet altijd eenvoudig is. Maar toch vindt Reimar von Meding dat het gemakkelijker is om onrechtvaardigheid te zien dan rechtvaardigheid te benoemen.

Jooske Baris is van mening dat we het niet alleen moeten hebben over de verdeling van geluk, maar ook over de verdeling van de pijn. Dat is rechtvaardigheid.

Er komt bij onze gesprekspartners wel een soort ondergrens bovendien. Zij maken zich zorgen over de marginalisering van kwetsbare groepen in de stad. Als je voor hen als samenleving niet meer zorgt, zak je door het ijs.

Laten we eens kijken waar de stad onrechtvaardig is.

WONEN

'Toch bijzonder dat de landelijke politici in het verkiezingsdebat nu zelf volop het woonprobleem bespreken. Jammer dat dat nauwelijks gebeurde

tijdens de TK verkiezingen...’, twittert de Delftse hoogleraar Peter Boelhouwer de dag voor de gemeenteraadsverkiezingen. Hij heeft natuurlijk helemaal gelijk. In de grote steden was bij de gemeenteraadsverkiezingen van 2018 wonen een van de belangrijkste thema’s. Eindeloos zijn we om de oren geslagen met percentages sociale huur, huur en koop voor de middengroepen en koop voor de hogere inkomens. Ook werd er geschermd met grote aantallen nieuwe woningen die zo snel mogelijk gebouwd moeten worden. Kenner van gentrificatie en woningmarktontwikkeling Cody Hochstenbach weet als geen ander hoe bepaalde maatregelen uitpakken. Om de middengroepen te bedienen met een betaalbare huurwoning pleit hij bijvoorbeeld voor het uitbreiden van de socialehuursector door het optrekken van de inkomensgrens en niet voor het optrekken van de huurgrens zelf. ‘Het beknibben op sociale huur is onderdeel van een langlopend ideologisch project. Sociale huur wordt als onwenselijk neergezet, als laatste redmiddel voor wie echt niet anders kan’, legt hij uit in een opiniebijdrage op socialevraagstukken.nl. Mark van de Velde waarschuwt voor het gevolg daarvan: Rotterdamse wijken met zeventig tot tachtig procent sociale huur worden armer. Hij zou daar liever het percentage kleiner zien worden. Verhogen van de inkomensgrens is misschien ook in die situatie een betere oplossing.

Mirjam de Rijk komt eveneens tot de conclusie dat de middeninkomens weer toegang moeten krijgen tot de gereguleerde huur. In meerdere artikelen in *De Groene Amsterdammer* schetste zij vorig jaar met cijfers onderbouwd hoe wonen voor een steeds grotere groep mensen een probleem wordt.²¹ Het aantal socialehuurwoningen van woningcorporaties nam sinds 2009 met 260.000 af, van 2,27 miljoen naar 2,01 miljoen in 2015, door verkoop en door ‘liberalisatie’. Terwijl het aantal mensen dat op zo’n woning is aangewezen, in diezelfde periode met enkele honderdduizenden toenam. En terwijl het aantal socialehuurwoningen daalde, stegen de huren.

Er is dus zeker reden om snel iets te doen aan de hoeveelheid betaalbare huurwoningen voor lage en middeninkomens.

Maar is meer aanbod wel de oplossing? Annius Hoornstra stelt dat we in een mondiale economie leven en dat meer aanbod zeker in aantrekkelijke steden als vanzelf meer vraag creëert. Alleen al in Amsterdam is in 2016 de groei volledig veroorzaakt door immigratie. 30.000 nieuwe bewoners uit met name India, de VS, UK en andere West-Europese landen kwamen in de stad komen wonen. Ook architect Harvey Otten ziet dat anders.²² Hij denkt dat uitbreiding van de sociale huur (of het nu via de inkomensgrens of de huurgrens gaat) alleen op de korte termijn een oplossing biedt om daarna tot nog grotere schaarste te leiden, omdat het huizenareaal nu eenmaal niet zo snel is uit breiden met hoge aantallen woningen. Bovendien blijven mensen graag zitten als ze een goede plek hebben bemachtigd.

We willen de discussies over percentages huur en inkomensgrenzen niet bagatelliseren en bij gebrek aan een betere woonruimteverdeling kunnen we maar beter zorgen voor het in stand houden en/of uitbreiden van de gereguleerde huur. Maar als we de problemen van de woningmarkt zien in het perspectief van de stedelijke economie zoals hierboven geschetst, dan zullen we bovenal wonen weer tot een maatschappelijk goed moeten maken, in plaats van dat het alleen nog een onderdeel is van de (vastgoed)markt. Er is vanaf de verzelfstandiging van de woningcorporaties begin jaren negentig van de vorige eeuw stelselmatig gewerkt aan marktwerking in het woningaanbod. Terecht stelt Mirjam de Rijk dat daaraan politieke keuzes ten grondslag liggen. Wisselende coalities zorgden steeds voor een ruime meerderheid bij maatregelen die toegang tot goedkopere woningen beperkten ten behoeve van marktpartijen die gefaciliteerd moesten worden, terwijl de corporaties ingeperkt werden. We hebben het dan allang niet meer over een rechtvaardige verdeling van een schaars goed

in de stad. Woningen moeten worden afgebroken omdat de 'verkeerde mensen' er wonen. Hier wordt gekozen voor bevolkingspolitiek via de woningmarkt.

Kunnen we een andere manier vinden om de huur te organiseren, meer in logische samenhang met de huurmarkt voor de middenklasse? Er zijn steeds meer stemmen die vinden dat een flexibele, vitale (en rechtvaardige) stad gebaat is bij veel meer huur dan koop. In Nederland pleit zelfs de Nederlandsche Bank hiervoor. Dat vraagt om andere investeringsstromen waarbij we ons niet afhankelijk moeten maken van buitenlandse investeerders, maar bijvoorbeeld pensioenfondsen en zorgverzekeraars interesseren voor de gereguleerde huurmarkt. En grond en onroerend goed anders beprizen en belasten.

Al onze gesprekspartners komen vroeg of laat te spreken over grond, een schaars goed in Nederland. Wat knaagt, is dat individuele personen en partijen de prijsstijgingen van vastgoed opstrijken, terwijl dat niet hun eigen verdienste is. Het is de verdienste van de stad en van de gezamenlijk betaalde voorzieningen. De overheid kan sturen op betaalbaar wonen en maatschappelijke functies door niet het eigendom van een gebouw te belasten naar de marktwaaarde, maar gebruik en functie van grond en gebouw leidend te maken. 'En als er één ding is dat de lokale overheid kan doen is het marktcontrair werken in gronduitgifte', zegt Annius Hoornstra. Het is een punt dat vaker terugkomt in onze conferentie. Oedzge Atzema geeft aan dat de overheid wel degelijk financiële instrumenten heeft om te sturen. In de Nederlandse beleidspraktijk is de gemeente veelal de belangrijkste grondexploitant en kan daardoor voorwaarden en kaders stellen aan het ontwikkelingsproces. Jan Duffhues wijst ons op een recent OECD-rapport waarin Nederland de aanbeveling krijgt om veel meer met fiscale maatregelen de ruimtelijke ontwikkeling te sturen, daarvoor bestaande mogelijkheden te gebruiken en vooral

ook nieuwe lokale belastingen te ontwikkelen.²³ Endry van Velzen ziet dat de overheid te vaak de hoofdprijs wil en via tenders op gronduitgifte krijgt ze die ook. Maar wat is de logica daarvan? De gemeente verliest op allerlei voorzieningen geld. Dat vinden we volstrekt logisch. Mag dat ook op de realisatie van een diverse, levendige stad met woonmogelijkheden voor iedereen? De toegang tot de stad wordt nu gestuurd op maximale financiële in plaats van maatschappelijke opbrengst. Op grondopbrengsten komen we verder in dit essay nog terug. En overheidssturing met nieuwe financiële instrumenten is een interessant thema voor het vervolg van ons project.

GENTRIFICATIE EN SEGREGATIE

De economisering van de ruimte heeft een groot effect op de woningmarkt. Gentrificatie is voor de één een zegen en voor de ander een groot kwaad. Gentrificatie is geen natuurwet, maar altijd het gevolg van politieke keuzes en bewust overheidsbeleid. De laatste decennia wordt gentrificatie actief ingezet door gemeentebesturen om wijken te 'ontwikkelen'. Dat wordt ondersteund door rijksbeleid: gedwongen verkoop van socialehuurwoningen door de corporaties, verhuurdersheffing, hypotheekrenteaftrek. En ook indirect kunnen bepaalde maatregelen onbedoelde effecten hebben. Als ouders belastingvrij 100.000 euro mogen schenken aan hun kinderen om een huis te kopen, drijft dat prijzen op.

Richard Florida schetst in *The New Urban Crisis*²⁴ hoe succesvolle steden in de VS uitsluitend nog toegankelijk zijn voor de goed verdienende (creatieve) klasse die de lagere middenklasse uit de stad verdrijft. Waar hij in zijn eerdere boek *The Rise of the Creative Class* de creatieve klasse zag als sleutel naar een succesvolle stad, ziet hij nu diezelfde klasse als de groep die anderen de stad uit drukt. Zijn creatieve klasse bracht anders dan

gedacht (door hem en zijn navolgers) geen diversiteit in de stad, integendeel. De klassieke instroom van lager opgeleide en betaalde bewoners stopt en zelfs delen van de creatieve klasse zelf worden weggedrukt. Ook deze revolutie eet haar eigen kinderen op en de criticasters van Florida krijgen als nog het gelijk aan hun zijde. Tegenover het opheffen van de creatieve klasse als sleutel naar een succesvolle stad wilden zij liever vertrouwen op de bewoners en hun netwerken die al in de stad aanwezig waren.

In een Haarlems debat in de aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen komt begin februari 2018 helder op tafel hoe gaandeweg de sociale huur verdwijnt uit de duurdere wijken en (mondjesmaat) toeneemt in wijken die verder van het centrum zijn gelegen. De corporaties verkopen met name in die duurdere wijken, al was het alleen maar vanwege de verhuurdersheffing, waarbij de WOZ-waarde bepalend is voor de afdracht van de corporatie aan het rijk. Logisch dat ze die ook voor hen dure woning als eerste verkopen. Nieuwe sociale huur in dezelfde wijken ligt niet voor de hand, dat beperkt de grondopbrengst voor de gemeente. Zo is segregatie een sluipend fenomeen. Wat dat betreft, is Haarlem een goed voorbeeld. Al heel lang zijn noordelijk van het station, centrum, west en zuid de duurdere delen van de stad en zijn helemaal noord, oost en zuidoost de armere delen. Loop je in de Grote Houtstraat en kijk je wie daar nog meer rondlopen, dan denk je dat de stad eigenlijk alleen maar bestaat uit die duurdere delen.

Soms speelt (het ontbreken van) openbaar vervoer een rol. Annius Hoornstra schetst een beeld van de wijk Poelenburg in Zaanstad: grote onderwijsachterstanden en geen goede verbindingen met gebieden waar het werk is. Jooske Baris noemt Den Haag-Zuid-West; een wijk met meer dan 100.000 inwoners en nauwelijks tot geen toegang tot vwo en met slechte verbindingen naar de

binnenstad. Of openbaar vervoer zo'n grote rol speelt, is voor ons niet duidelijk. Natuurlijk gunnen we iedereen snelle verbindingen, maar is het een bepalende factor? Het Haarlemse Schalkwijk heeft redelijk goede verbindingen en de Haagse Schilderswijk ligt zo ongeveer naast de binnenstad. Goed voorgezet onderwijs is natuurlijk wel een belangrijke factor. De besturen van drie grote voortgezetonderwijskoepels in Rotterdam hebben eindelijk een plan voor de herverdeling van scholen over Rotterdam-Noord en -Zuid. Het belang daarvan valt nauwelijks te onderschatten.

De creatieve klasse heeft niet gezorgd voor een rem op gentrificatie en segregatie, integendeel. En dus hebben we het al jaren over wijken die onbetaalbaar worden voor een groot deel van de bewoners. Maar niet elke wijk gentrificeert en gentrificatie is vervolgens niet de enige of meest gewenste kracht achter wijkontwikkeling. Jarenlang hebben we een wijkenbeleid gehad. Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV), Vogelaarwijken, achterstandswijken, prachtwijken en krachtwijken; allemaal begrippen die tot voor kort gebruikelijk waren in het rijksbeleid om wijken te 'verbeteren'. Dat is inmiddels verleden tijd. Wat uiteraard niet wil zeggen dat er niets gebeurt. Wij waren recent betrokken bij twee onderzoeken. *Plekken van betekenis in de Schilderswijk*²⁵ concentreert zich op publiek domein als sleutel naar ontwikkeling van deze negentiende-eeuwse Haagse stadswijk, die een ingrijpende stadsvernieuwing kreeg tussen de jaren zeventig en negentig van de vorige eeuw. *Nieuw-West: parkstad of stadswijk*²⁶ is een analyse van tien jaar ontwikkeling in een van de grootste naoorlogse uitbreidingswijken van ons land in Amsterdam. Beide onderzoeken laten zien dat met of zonder stedelijk vernieuwingsbeleid de bevolking in deze wijken snel verandert en dat de wijken daarnaast nog steeds een emancipatiefunctie vervullen. Er is in beide wijken armoede en werkloosheid, er zijn ook problemen achter de voordeur en op straat.

Maar in beide wijken is in hoog tempo een nieuwe middenklasse aan het ontstaan. Mensen die beter opgeleid zijn dan hun ouders en adequaat zijn toegerust voor de arbeidsmarkt. Mensen die niet meer in te delen zijn in hokjes als oorspronkelijke stedeling, migrant of nieuwe stedeling. Hybride stedelingen noemen we hen in het Nieuw-West-onderzoek. Het zijn de kinderen van zowel de oorspronkelijke stedelingen als van de migranten. Zij zijn de kern van die nieuwe middenklasse en hoewel een deel van hen de wijk verlaat, wil een ander deel juist in de wijk blijven. Zij worden de kopers van nieuw aanbod aan woningen en uiteraard verandert door hen het aanbod aan voorzieningen en het gebruik van de publieke ruimte.

In zowel het Amsterdamse Nieuw-West als in de Haagse Schilderswijk wordt de druk van de woningmarkt gevoeld. Judith Lekkerkerker vraagt zich af of we na het ISV-beleid niet weer een instrumentarium hebben voor wijkbeleid nodig hebben en of we niet juist die emancipatiefunctie van wijken een plek moeten geven in het beleid. Zie het als maatschappelijke innovatie, iets wat de stad hard nodig heeft en wat vraagt om sturing in woningaanbod, ontwikkeling van publiek domein en om een rem op ongebreidelde gentrificatie.

Is een sterk gesegregeerde stad een probleem? Je kunt ook blij zijn dat er wijken zijn die minder kostbaar zijn en waar tegen lagere kosten sociale huur te realiseren is. En het argument dat meniging goed is omdat het armere stadsbewoners optrekt, is in de statistiek overtuigender dan op straat. Toch is onze zorg over een verdeelde stad, zorg over een verdeelde samenleving die ontstaat als het ene deel van de Haarlemse bevolking nooit in Schalkwijk komt en het andere deel nooit in de Grote Houtstraat. We hebben een gemengde stad nodig om sociale tegenstellingen te overbruggen. De vraag is hoe we dat realiseren en vooral op welke schaal: straat, buurt, wijk, stad? Een duidelijk thema voor het vervolg van ons project.

De grote steden in de Westerse wereld veranderen in snel tempo. Publicaties als *Dit is Londen*²⁷ van Ben Judah bieden een ontluisterend beeld van steden waarin de bewoners of heel rijk of heel arm zijn. Daardoor is bijvoorbeeld het recht op wonen, een dak boven je hoofd, in veel steden in de VS of Engeland al niet meer vanzelfsprekend. 'Home is the center of life', schrijft Matthew Desmond in *Evicted. Poverty and profit in the American City*.²⁸ Acht families zijn de rode draad in zijn boek, mensen voor wie onderdak niet gewaarborgd is. Die families staan voor miljoenen Amerikanen die met regelmaat uit huis gezet worden, omdat zij de huur of hypotheeklast niet kunnen betalen. Desmond schreef een magistraal boek met verhalen die zo uitzichtloos zijn, dat je het boek met regelmaat moet weggleggen omdat zoveel ellende niet te behappen is. 'Home is the center of life', maar als je geen 'home' hebt, kom je in een spiraal van armoede, werkloosheid en criminaliteit terecht.

Een eeuw lang was het in de VS net als elders gebruik om zo'n dertig procent van je inkomen te besteden aan woonlasten. Dat was vroeger, inmiddels betaalt het merendeel van de armen in de VS meer dan de helft van hun inkomen aan huur. Dat lukt velen niet en huisuitzetting is dan het gevolg. In Milwaukee (waarop de auteur zijn boek heeft gebaseerd) wordt in een jaar tijd een op de acht arme huurders geconfronteerd met uitzetting en vreest eenzelfde aantal huurders dat dit binnenkort staat te gebeuren.

Huisuitzetting betekent een leven op straat, in verlaten slooppanden, in opvangcentra, bij familie. Maar het betekent nog veel meer. Uitzetting is niet alleen een gevolg van armoede, het is de belangrijkste veroorzaker van armoede. Het verbreekt gemeenschappen, het duwt kinderen in de criminaliteit, het maakt het onmogelijk om regelmatig werk te hebben, veroorzaakt ziekte en depressie. Zonder huisvesting valt het leven uit elkaar.

Desmond vindt het recht op huisvesting een basisrecht voor iedereen, maar hij denkt ook dat zorgen voor huisvesting belangrijker is dan allerlei sociale programma's en armoedebestrijding. Of beter gezegd, hij vindt dat er eerst huisvesting moet zijn en dan pas zorg en ondersteuning. Zijn oplossing is dat iedereen onder een bepaalde inkomensgrens een 'housing voucher' krijgt. Dat geeft recht op een redelijke huisvesting, waaraan zij zelf nooit meer dan dertig procent van hun inkomen betalen en waarvan de rest via hun voucher door de overheid wordt betaald. Wonen als basisrecht is direct verbonden met inkomenspolitiek. Bij gebrek aan een minimumloon in de Verenigde Staten is dat evident, maar ook in Nederland is wonen voor een redelijk deel van je inkomen niet meer vanzelfsprekend. Bij alle discussies over de hoogte van de sociale huur of de bijbehorende inkomensgrens zou meer aandacht voor oplossingen via de inkomstenbelasting wenselijk zijn, zoals ook al werd bepleit in Wonen 4.0, het plan uit 2012 voor integrale hervorming van de woningmarkt, opgesteld door Aedes, NVM, Woonbond en Vereniging Eigen Huis.²⁹

Uitsluiting is geen exclusief Angelsaksisch fenomeen. Een onderzoek in de vier Scandinavische hoofdsteden laat zien dat ook in hun (afbrokkende) verzorgingsstaten sociale ongelijkheid snel toeneemt: 'Social equality and a high degree of trust have long been a hallmark of the Nordic countries, but now there seems to be trouble in paradise.' De conclusie van het onderzoek: 'When it comes to social integration, there are two main prerequisites: you need a job to go to and you need a place to call your home. In both these areas we observe shortcomings in the Nordic capitals today.' Saillant detail: NCC, initiator van het onderzoek, is een van de grootste ontwikkelaars/bouwers/beleggers van Scandinavië. Samen met Skanska nemen ze bijna de volledige bouwproductie in de grote steden op zich. Als je het onderzoek leest, krijg je de indruk dat NCC niet bezig is voor

de bühne, maar zich werkelijk zorgen maakt over de toenemende segregatie in de stad. Al wordt uit het onderzoek nog niet duidelijk of en hoe ze daar aan iets gaan doen³⁰.

Ook in Nederland zijn er dak- en thuislozen. Niet zoveel als in Verenigde Staten. Er is buiten kringen van zorg en welzijn te weinig aandacht voor in de ruimtelijke vakkring, misschien met uitzondering van de corporaties. Volgens cijfers van het CBS neemt het aantal in Nederland toe en zijn er nu circa 31.000 daklozen. Een stijging van 13.000 ten opzichte van 2010. Vanuit de brancheorganisatie 'Federatie Opvang' komt een pleidooi dat overeenkomt met de aanbeveling van Desmond Morris. Zorg eerst voor een huis en ga vandaaruit werken aan drugsverslaving, schuldsanering, psychische problemen et cetera. Zonder een vaste verblijfplaats heeft het geen zin dergelijke problemen aan te pakken. Maar, woningen voor daklozen die onder begeleiding verder kunnen in het leven, zijn er veel te weinig. Er is dringend behoefte aan kleine woonunits van misschien maar twintig vierkante meter met een maximale huur van 300 euro. Zonder zo'n plek leven mensen op straat en blijven zij onderdeel van het hulpcircuit zonder optie om daar uit te groeien. Dit is een (stedenbouwkundige) opgave voor iedereen die werkt aan een rechtvaardige stad.

KWETSBAAR

Al jarenlang is de trend om mensen die specifieke zorg nodig hebben niet meer apart te zetten in instellingen, maar hen zelfstandig te laten wonen. Hoe onvergelijkbaar verder ook, geldt dit principe voor mensen met een psychiatrische of verstandelijke handicap net zozeer als voor ouderen met beperkte mogelijkheden of extra zorg. Dit heeft gevolgen voor de sociale omgeving. Zorg zal meer op maat moeten worden geleverd en er zal een groter beroep worden gedaan op vrijwilligers, van familie tot burens. Maar ook de fysieke

omgeving is niet ingericht op deze groeiende groep bewoners. Er is onvoldoende geschikte huisvesting, van kleinere units tot aangepaste woningen, beschikbaar. En vooral is de publieke ruimte er niet op ingericht, van onvoldoende geschikte ontmoetingsruimtes tot rollatoronvriendelijke stoepen. 'Dit betekent dat andere gebruikers van de openbare ruimte daar veel meer rekening mee moeten houden: geen fietsen en scooters op de stoep, niet stiekem de stoep innemen door terrassen,'

stelt Mirjam de Rijk. Als 'we' met goede redenen besloten hebben deze groepen in wijk en buurt te huisvesten, is het een soort ondergrens van rechtvaardigheid dat we de stad inrichten op hun aanwezigheid.

Mensen met een psychiatrisch probleem worden nu al snel gezien als een groot probleem voor de buurt. Die uitvergroting creëert een tegenstelling tussen hen en andere bewoners. Maar verwarde mensen zijn geen onderdeel van een tegenstelling. Beide groepen zijn het slachtoffer van ons onvermogen om het goed te organiseren, vindt Arnold Reijndorp.

Met de prijsvraag *Who Cares* heeft de Rijksbouwmeester geprobeerd om van een maatschappelijk vraagstuk een ontwerpopgave te maken. Stad en woningaanbod zijn niet toegesneden op een andere bevolkingssamenstelling met andere behoeften. Ook dit is een voorbeeld van ons onvermogen om dat goed te organiseren. Toetssteen voor het succes van *Who Cares* is niet zozeer de kwaliteit van de inzendingen, maar de vraag of de prijswinnaars tot realisatie kunnen komen van hun plannen en of zij daarmee de toon zetten voor veel meer vergelijkbare projecten.

ONRENDABEL PUBLIEK DOMEIN EN MAATSCHAPPELIJK VASTGOED

In recente en huidige stedelijke transformaties lijken maatschappelijk vastgoed en publieke ruimte

aan het kortste eind te trekken. Voor de (binnen) stad kenmerkende en noodzakelijke publieke gebouwen met hun publieke functies veranderen in commerciële functies of worden niet meer nieuw bijgebouwd. Rechtbank, stadhuis en postkantoor veranderen in hotel of shoppingcenter. Op twitter vindt publicist Vincent Kompier voor zijn serie 'uiteindelijk wordt alles horeca: school, kerk, dierenasiel, molen, gemaal' telkens nieuwe voorbeelden. Een hogere opbrengst bij commercieel gebruik is ook voor gemeenten te verleidelijk om te laten lopen. En als het een keer geen horeca is, worden ze te koop gezet als potentiële kluswoningen, zoals we in de Schilderswijk zagen. Wat er ook voor terugkomt, het is bijna altijd wonen of consumptie, het verdringt maatschappelijke functies en productie, waardoor bijvoorbeeld, naar de mening van Judith Lekkerkerker, kleinschalige maakindustrie en stadsverzorgende bedrijvigheid uit de stad verdwijnt; en daarmee een divers aanbod van werkgelegenheid voor lager en middelbaar opgeleiden met bijbehorende stageplekken.

Het gaat niet alleen om een maatschappelijke functie die verandert in een commerciële. Publieke gebouwen lenen zich eveneens voor identificatie, zijn motor van gemeenschapsvorming en representeren de gemeenschap. Daarom zit er toch ook een kwalijk kantje aan een ogenschijnlijk sympathieke ontwikkeling als het 'huis van de stad'. In kleinere steden verdwijnt het stadhuis en maakt plaats voor een centrum waar allerlei maatschappelijke functies onderdak vinden (soms in combinatie met commerciële functies). Maar waar vinden we daar nog ons lokale bestuur terug? Waar is de raadzaal, waar zitten de ambtenaren? Vergaderen doen 'we' wel in een zaaltje dat we huren van een commerciële exploitant. Culemborg, Nijkerk, Rijswijk, Gouda zoeken allemaal hun eigen invulling met meer partijen en minder kosten.

Aan deze ontwikkeling is bij maatschappelijk vastgoed vaak iets voorafgegaan. In veel maatschappelijke sectoren heeft het marktdenken gezorgd voor een flinke schaalvergroting waardoor bijvoorbeeld onderwijs en zorg werden geclusterd in steeds grotere gebouwen. In andere sectoren zoals welzijnswerk werd flink bezuinigd en dat betekende tevens het verdwijnen van gebouwen. Of de beoogde efficiëncyslag daarmee wordt bereikt, staat nog te bezien, maar voor de stad is het effect nogal ingrijpend. Veel wijken verliezen vertrouwde plekken die als publiek domein functioneerden, waar bewoners elkaar tegenkwamen; levendige plekken in de straat. Het onderzoek in de Haagse Schilderswijk laat duidelijk zien dat een opkomende middenklasse in die wijk te weinig plekken heeft om bij elkaar te komen, om hun nieuwe maatschappelijke organisaties er zichtbaar en bereikbaar te maken.

Op een moment dat er dringend behoefte is aan meer woningen in succesvolle steden, is verdichting een logische vraag. Door bij sloop meer terug te bouwen bijvoorbeeld, of door openbare ruimte op te offeren aan extra woningbouw. Beide is aan de orde in een ruim opgezette naoorlogse stads- wijk als Amsterdam Nieuw-West. Vraag is wie bewaakt dat de ruimtelijke structuur blijft functioneren, als de gemeente voor grondopbrengst gaat en de ontwikkelaar voor kortetermijnrendement. Publieke ruimte kost geld, terwijl grond voor woningbouw geld oplevert. Wij zien dat juist deze ruimtelijke structuren in veel wijken verloren gaan door stedelijke vernieuwing, omdat er naarstig ruimte wordt gezocht voor woningbouw ten behoeve van kapitaalkrachtige bevolkingsgroepen. Schoolgebouwen voor basis- onderwijs maken plaats voor vrije kavels, kleinschalige zorggebouwen worden vervangen door luxe seniorenflats en goedkope bedrijfsruimtes met leerwerkplekken worden gesloopt om studentencomplexen te bouwen.

NIEUWE POSITIES

Na zo'n trits van problemen krijg je wel behoefte aan enig hoopvol perspectief. Is dat te vinden? Eén optie is dat de wal het schip keert. Floor Milikowski schetst in haar eerder genoemde boek *Van wie is de stad* een zwart beeld van de ontwikkelingen in Amsterdam. Ze schreef een bestseller die druk wordt besproken in Amsterdamse kringen. Een toenemende groep Amsterdammers is ongelukkig met hoe de stad zich ontwikkelt. Dat was te zien in de uitslag van de gemeenteraadsverkiezingen, al is het de vraag of de verschuiving van D66 naar Groen Links Amsterdam werkelijk een ander perspectief zal opleveren. Daarvoor zal een veel breder maatschappelijk debat moeten worden gevoerd.

We hebben geprobeerd enthousiasme op te roepen voor de fundamentele economie van de stad, niet om marktpartijen buiten te sluiten, maar wel om essentiële maatschappelijke diensten weer publiek aan te sturen. Dat vraagt om flinke maatschappelijke en politieke veranderingen. Tegelijkertijd kunnen we ook in de praktijk alternatieven ontwikkelen buiten en in samenwerking met institutionele partijen.

STADMAKEN

Burgerinitiatieven die hun 'eigen' leefomgeving vorm en inhoud geven, zijn het afgelopen decennium als tegenkracht opgekomen. Soms in informele en tijdelijke verbanden, soms in nieuwe coöperaties in energie, mobiliteit, erfgoed en uiter- aard in wonen.

Vroeger zagen we naast overheid en markt het maatschappelijk middenveld en dat was stevig verankerd in maatschappelijke organisaties. Dat waren soms organisaties die zoals de vakbond de belangen van de eigen groep behartigden en dan weer instellingen die zoals de woningcorporatie ook een breder belang voor ogen hadden. Beide vormen van maatschappelijke organisatie zijn misschien niet verdwenen, maar wel vervaagd. Verdwijnen van de verzuiling en de bureaucratisering en marktwerking zijn kort door de bocht een paar redenen daarvoor. Een van de gevolgen is dat we maatschappelijke organisaties hebben die volgend zijn op de politieke besluitvorming, die publieke taken vervullen, maar die geen wortels meer hebben in de samenleving. Daarover is toenemende onvrede en dat leidt tot protest van sociale bewegingen, tot politieke lobby en tot burgerinitiatieven die zelf het alternatief vormgeven.

De opkomst van de stadmakersbeweging had zeker te maken met de economische crisis die ruimte liet voor andere dan markt- en overheidsactiviteiten, maar had ook alles te maken met verzet tegen maatschappelijke organisaties die hun publieke karakter hadden opgegeven. Nu de crisis voorbij is, zal de ruimte voor de nieuwe stadmakers kleiner worden, terwijl de urgentie van hun streven alleen maar groter is als tegenkracht bij marktdominantie en zwak overheidsbeleid. Burgerinitiatieven zijn een logische partij bij ruimtelijke ingrepen in de bestaande stad. Respect voor aanwezige ruimte en bestaande bewoners is essentieel. 'Dan zit je met veel partijen aan tafel, met ieder andere belangen, en kun je niet anders dan kleinschalig werken, waarmee ik bedoel dat het proces wordt opgeknipt in behapbare brokken en het ontwerp dit mogelijk maakt', vindt Harmen van de Wal. Het is de manier om planvorming te beginnen vanuit de bewoners en hun ervaringen. 'Het is het collectiviseren van alle kennis in je plan', zegt Frans Soeterbroek. Daarom wil hij een goed plan pas goed noemen niet vanwege de uitkomst,

maar als het proces goed is gegaan. Dat vinden we te absoluut gesteld, maar zijn signaal is duidelijk.

De verworvenheden en het elan van de stadmakers zijn overduidelijk. Veel initiatieven gaan over het publiek domein. Maar welke maatschappelijke positie gaan ze innemen en met welke organisatievormen? Veel initiatieven gaan nu nog over de eigen leefomgeving, worden ook vaak gedomineerd door mensen die heel goed kunnen opkomen voor hun eigen belang. De 'commons' is een begrip dat vaak wordt gebruikt in dit verband. Maar dat zijn dus niet automatisch organisaties die een nieuw middenveld gaan vormen, het belang van de eigen groep overstijgen en een collectief belang realiseren en daarmee een bijdrage leveren aan een rechtvaardige stad. De Utrechtse Ruimtemakers lijken zich daarvan bewust en zoeken positie in het democratisch en economisch speelveld. Zij claimen dat er na de gemeenteraadsverkiezingen van maart 2018 niet alleen een programma-akkoord moet komen tussen partijen in de gemeenteraad, maar ook een stadsakkoord tussen gemeenteraad en stad.

De fundamentele economie kan niet alleen bestaan bij overheidsinvesteringen, maar moet daarnaast in een gelijk speelveld worden gekoppeld aan burgerinitiatief. Arie Lengkeek, een van de initiatiefnemers van het Rotterdams Woongenootschap, benadrukt dat het er bij hen niet om gaat dat een groep met voldoende geld in collectief particulier opdrachtgeverschap de eigen woning ontwikkelt. Zij richtten de nieuwe wooncoöperatie op. 'In plaats van een collectie van individuele woningen en individuele hypotheek, organiseert het woongenootschap een nieuwe vorm van collectief eigendom, in combinatie met individueel gebruik.' Hier gaat het niet alleen om wonen voor een specifieke doelgroep, maar ook om een andere manier van stadmaken, meer in gemeenschappelijk belang.

In 2015 schreef een van ons mee aan de publicatie *Het nieuwe stadmaken*.³¹ In de afsluitende conclusies wordt de vraag gesteld: 'Blijven de stadmakers bescheiden knutselaars in de schaduw van de grote systemen of zijn ze de wegbereiders van een nieuwe orde?' En ook luidt de vraag of er 'iets van een gelijk speelveld ten opzichte van de overheid en de markt begint te ontstaan?'

Drie jaar later krijgt het Rotterdams Woongenootschap een enthousiaste ontvangst, ook bij institutionele partijen, allemaal nog niet ingericht op nieuwe spelers en een ander spel. Elke stap moet worden uitgevonden of bevochten. Toch boeken zij onmiskenbaar voortgang, juist door het initiatief ook op sterk professionele wijze op te bouwen.

MAATSCHAPPELIJKE ORGANISATIES

Op dit moment gaat er veel aandacht naar de stadmakersbeweging, maar zoals hierboven beschreven gaat het soms om initiatieven waarin een specifieke groep specifieke punten probeert te realiseren voor de eigen groep. Hoe zit het met organisaties die een bredere maatschappelijke doelstelling hebben? Velen hebben helemaal geen zin om actieve burger te worden in de 'commons', veel te elitair ook. Oedzge Atzema pleit in dit verband voor nader onderzoek naar de motieven van belanghebbenden om wel of niet te participeren in processen van 'commoning'. Hij wijst op een gezamenlijk onderzoeksproject van de Hogeschool van Amsterdam, de Universiteit van Amsterdam en de Universiteit Utrecht onder collectieven in stedelijke winkelgebieden, waarbinnen ondernemers, vastgoedeigenaren, bewoners en bezoekers in principe een gezamenlijk doel hebben, maar een geheel verschillende perceptie hebben van de huidige 'drukteproblematiek' in Amsterdam. Anderen als Mirjam de Rijk vinden de schaal van de commons veel te klein om substantieel iets te doen aan betaalbare huisvesting voor lagere

inkomens. 'Heel goed', zo zegt zij, 'dat die initiatieven gebeuren, maar het ontslaat de overheid en maatschappelijke organisaties niet van de plicht en taak om op grote schaal te zorgen voor bijvoorbeeld betaalbare huisvesting.'

Tijd om niet alleen een nieuw maatschappelijk middenveld op te bouwen, maar ook het oude te renoveren? Vraag is waar de corporatie staat in dit geheel. Veelal wordt gedacht dat het de corporatie was die zorgde voor de huisvesting van armere groepen en nieuwkomers. Dat zij de motor waren van de emancipatiestad. Dat is overigens maar ten dele waar. Juist de allerlaagste huren kwamen van particuliere verhuurders. Corporaties waren vaak gesloten bolwerken.

De corporaties lijken weer uit het hoekje te komen waar de klappen vallen. In een nieuw bewustzijn claimen zij dat zij hun huurder en de wijk uiteindelijk het beste kennen en willen ze bijvoorbeeld de regie over passend toewijzen terugnemen. Dit zit nog in het vakje verzet tegen opgelegde maatregelen, net zoals verzet tegen de verhuurdersheffing. Op zich zijn we het daarmee eens, maar misschien is het tijd voor meer actieve en innovatieve actie.

De corporaties zullen niet snel weer publiek bezit worden. Maar in het groeiend bewustzijn van de corporaties zie je wel dat ze begrijpen dat hun legitimiteit sterker wordt naarmate ze ook publieke taken op zich nemen. Bijvoorbeeld door zich te verbinden met de nieuwe wooncoöperaties en voor hen lastige kwesties met gronduitgifte en voorfinanciering op te lossen. Of door maatschappelijke discussies aan te zwengelen, zoals Karin Laglas van Ymere doet door te pleiten voor meer mobiliteit van de huurder, die opgebouwde jaren op de wachtlijst mag meenemen naar een andere stad.

Corporaties kunnen daarnaast het voortouw nemen in nieuwe vormen van wonen, exploitatie en zelforganisatie. Zoals het voorbeeld van Woonstichting De Key, waarover Rienk Postuma vertelt. Hun project Lieve in Amsterdam

Nieuw-West bestaat uit circa 1.200 woningen voor starters in een mix van studentenwoningen, sociale huur en onzelfstandige woningen met gedeelde voorzieningen. De Key profileert het project met zelfbeheer en zelforganisatie, ontmoeting en initiatieven van bewoners. Dat dit niet vanzelf gaat en onverwachte uitkomsten kan hebben, is door De Key ingecalculeerd. Niet ver van het project Lieven hebben ze al ervaring opgedaan met het Startblok Riekerhaven. Hier zijn vijfhonderd tijdelijke wooneenheden gerealiseerd voor jonge alleenstaande statushouders en starters (waaronder studenten). Juist door de huurders zelf de verantwoordelijkheid voor het beheer van de gemeenschappelijke ruimtes en het buitenterrein te geven is er een hechte gemeenschap ontstaan. De bewoners exploiteren nu met elkaar een clubhuis en organiseren elk jaar meer gezamenlijke activiteiten. Bovendien helpen de starters op informele wijze bij de begeleiding van de statushouders die hun weg zoeken in de Nederlandse samenleving. Het succes van dit project heeft ertoe geleid dat De Key nu ook in Amsterdam-Noord een vergelijkbaar wooncomplex realiseert.

LOKAAL

Veel maatschappelijke discussies 'landen' ruimtelijk in stad, wijk en buurt. Dat was altijd al zo, maar is door de recente decentralisaties niet minder geworden. Na de WMO wordt nu uitvoering gegeven aan de Omgevingswet. Beide bieden ruimte om lokaal een eigen inkleuring te geven aan respectievelijk sociaal en ruimtelijk beleid. Het toverwoord is integraliteit. Frans Soeterbroek signaleert dat de wet 'er primair op gericht is besluitvorming te versnellen, "hindermacht" te voorkomen en belemmeringen voor de markt weg te nemen.' Hij vreest dat zowel burgerinitiatieven als de lokale politiek aan macht en invloed zullen inboeten.

De lokale overheid kan sturen door de grondprijs te koppelen aan maatschappelijke functies. We noemden het al eerder en we zullen er nogmaals op terugkomen als we ingaan op de rol van de stedenbouw.

In een recent artikel, 'Publieke binnenstedelijke doelen en private buitenstedelijke belangen', geven Van Schie, Breedijk en Buitelaar de volgende beleidsaanbeveling: 'De relatief grote grondposities van gemeenten op voor de woningproductie cruciale (binnenstedelijke) locaties, betekenen dat gemeenten niet alleen een grote verantwoordelijkheid hebben voor het tijdig en op grote schaal verlenen van planologische medewerking aan woningbouw, maar ook een verantwoordelijkheid voor tijdige gronduitgifte. Snelheid van handelen én de gemeentelijke grondpositie niet te veel beschouwen als extra inkomstenbron lijken cruciaal om vaart te maken met de bouwproductie.'³² Daar kun je aan toevoegen dat het niet te veel beschouwen als extra inkomstenbron eveneens cruciaal is bij het sturen op belangrijke maatschappelijke functies en publiek domein. Eerder noemden we al de ontwikkeling van meer lokale belastingen om eigen specifiek gemeentelijk beleid te ontwikkelen. Lokaal beleid is mogelijk en wenselijk.

De mensen achter de 'foundational economics' formuleren een perspectief: '(...) localism is essential. After all we can only find out about foundational service priorities and pinch points by dialogue with communities. And foundational language can empower the local activists who are our natural radical constituency.'

ZORGT STEDENBOUW VOOR HET VERSCHIL?

In onze eerste notitie schreven we over de publieke taak van stedenbouw. Dat in de geschiedenis stedenbouw altijd verbonden is geweest met de publieke infrastructuur van de stad. Stedenbouw zorgde voor verbinding van privaat en publiek, van de plek met de stad en voor de ruimtelijke vertaling van een maatschappelijk programma. In recente opgaven zoals stadsuitbreidingen of stedelijke vernieuwing is hier minder sprake van en stond altijd de woningbouwopgave centraal. En hoewel deze opgave nog volop aanwezig is, zou stedenbouw nu meer bezig moeten zijn met het maken van de complete stad, een stad die ruimtelijke en economische ontwikkeling in balans weet te brengen met sociaal-culturele doelstellingen. Dat samenspel van factoren is de publieke taak van de stedenbouw, die moet worden hervonden in een praktijk die wordt beheerst door de economisch gemotiveerde verdeling van ruimte. En waarin misschien wel te lang 'ruimtelijke kwaliteit' het leidende begrip is geweest. Dat roept niet helemaal de associaties op die voor ons belangrijk zijn.

DE OPEN EN COMPLEXE STAD

Dit klinkt nog tamelijk vaag en abstract. Op zoek naar concrete aangrijpingspunten schuiven we, met driehonderd anderen, vol verwachting aan bij de lezing die Richard Sennett geeft op 13 maart 2018. De Academie van Bouwkunst in Rotterdam organiseert dit evenement naar aanleiding van het

nieuwe boek van Sennett: *Building and Dwelling*.³³ Sennett is een zeer gerespecteerd stadssocioloog, schrijver van prachtige boeken en iemand die ook in de praktijk heeft meegewerkt aan ontwerpopgaven in met name de openbare ruimte. Zijn reputatie en charisma dragen de avond, maar de lezing blijft een beetje hangen in algemene conclusies. Maar gelukkig biedt het boek toch meer: in superieure stijl fraaie anekdotes, treffende vergelijkingen en argumenten bij de conclusies.

In de negentiende eeuw, zo zegt Sennett, werkte de stedenbouw aan zowel de fysieke vorm van de stad als aan het maatschappelijke programma. Hij noemt het eerste de 'ville' en het tweede de 'cité'. Die begrippen en de groeiende kloof daar tussen blijken de rode draad in zijn boek. 'The great generation of urbanists (van de negentiende eeuw) all sought to shape the ville in order to mobilize the city.' 'Their heirs gave up on this struggle, as in marriage going wrong, corrosive silences took over; difficulties were not confronted. By 1930 the two domains were well on the way to divorce.'

Zef Hemel beschrijft, als hij het boek bespreekt, dezelfde thematiek als volgt: 'In *Building and Dwelling* wijst hij op de scheiding tussen de gebouwde en de geleefde stad en hoe deze de discipline van de planologie door de tijd heeft gespleten: aan de ene kant de stedenbouwkundige vormgevers met hun gedurfde toekomstvisies en stedenbouwkundige projecten, aan de andere kant de planologen en sociologen met hun diepgaande kennis van het stadsleven en hoe mensen op de gebouwde omgeving reageren. Lewis Mumford stond dicht bij het eerste, Jane Jacobs dicht bij het tweede. Op een gegeven moment dreven beide uit elkaar. Deze scheiding tekent het vakgebied tot op heden.'³⁴

In 2008 waren wij beiden betrokken bij de publicatie *Atlas Westelijke Tuinsteden Amsterdam*.³⁵ De ondertitel van dat boek luidt *De geplande en de geleefde stad*. Die twee begrippen zijn natuurlijk niet zoveel anders dan Sennetts 'ville' en 'cité'. Het

zijn begrippen die in programma's, boeken, studies en ontwerp opdrachten van MUST en Trancity sindsdien voortdurend terugkomen.

In het begin van dit essay hebben we al gemeld dat het niet exclusief aan de stedenbouw is om te zorgen voor een rechtvaardige stad. Dat zou de stedenbouw opzadelen met ongewenste pretenities en doet geen recht aan de complexiteit van stedelijk leven, waarin een veelheid aan partijen en belangen een plek hebben. De keuzes die worden gemaakt over de publieke infrastructuur zijn zelfs niet in de eerste plaats aan stedenbouwkundigen. Overheid en politiek maken keuzes en stellen prioriteiten, waarbij zij zich vaak laten leiden door economische impulsen en acties van marktpartijen. Toch kan het zoeken naar nieuwe verbanden tussen ruimte en economie, gestoeld op publieke waarden, juist voor de stedenbouw zelf een nieuw perspectief openen. En het is wel dege-lijk aan de stedenbouw om, zoals Zef Hemel dat noemt, de scheiding in het vakgebied op te heffen. In de kern zou het de taak van de stedenbouwkundigen kunnen zijn om breed gedeelde opvattingen over een levendige en diverse stad handen en voeten te geven. Dat verlangt veel van een stedenbouwkundige. Hoe zorg je in de dynamiek van geld, opdrachtgever en ruimtelijke beperkingen dat die open stad overeind blijft in het ontwerp van een nieuwe wijk, een nieuw plein of een transformatieopgave? Het is die brugfunctie die in de beroepsopvatting en -uitoefening en opleiding van de stedenbouwer meer centraal moet staan. Dat is hun bijdrage aan een meer rechtvaardige stad. Er is een hele serie maatschappelijke doelen waarvoor fysieke interventies de condities kunnen scheppen. Of dat ook werkelijk gebeurt en hoe, is niet alleen een kwestie van keuzes van overheid en opdrachtgever. Stedenbouwkundigen kunnen met hun vakkennis daarin van betekenis zijn. Niet alleen door het verbeelden van mogelijkheden, maar tevens door de samenhang tussen afzonderlijke ingrepen en hun gevolgen voor

het functioneren van de stad aan te geven. Juist daarin kunnen we over de afgelopen decennia een lange lijst maken van stedelijke projecten die onverwachte of ongewenste effecten bleken te hebben. In dit essay komen dat soort voorbeelden ook langs. Zeker in de bestaande stad gaat het niet om nieuwe grote masterplannen waarin alles is overwogen en voorzien. Dat komt toch niet uit. Veel meer zijn we gebaat bij het dagelijks de stad een beetje beter maken, kleine stappen, maar wel in relatie tot het grotere geheel.

In de gesprekken die we voerden, kwam een veelheid aan opgaves langs waarin ruimtelijke, economische en sociaal-culturele ontwikkeling samenkomen. Nog een keer Sennett om het kader te geven voor die opgaves. Sennett bepleit de open stad. Dat deden overigens velen voor hem, zoals Kees Christiaanse met zijn Internationale Architectuur Biënnale Rotterdam van 2009 en de gemeente Amsterdam in 1994 met het Structuurplan *Amsterdam Open Stad*. Sennett stelt voor dat mensen leren om te gaan met de complexiteit van het stadsleven. Daarmee omgaan is iets anders dan proberen de complexiteit op te lossen. Hij verwijt ontwerpers van de 'ville' dat zij helderheid nastreven, in weerwil van de complexiteit van de 'cité'. Dat is de stad van Mumford waarin voor elk probleem de oplossing is bedacht tegenover de stad van Jacobs die niet lineair is en een open einde heeft. 'Complexity enriches experience; clarity thins it.'

Sennett beschrijft in zijn boek nog eens de vaardigheden van de stadssocioloog als vaardigheden die een stedenbouwkundige eveneens moet beheersen: 'dwelling skills' zoals: '(...) touching, hearing, smelling at place, walking knowledge, speaking to strangers'. En Sennett wordt stedenbouwkundige als hij zijn vijf open vormen uitlegt: Laat 'synchronous spaces' ontstaan, waar veel dingen tegelijk gebeuren; markeer 'particular spaces as important', ter oriëntatie; begrijp dat een plek

tot leven komt 'at its edges'; en dat we 'porosity', een membraam, nodig hebben tussen functies en groepen mensen; 'incompletely built form' creëert continue evolutie (en de mogelijkheid om verkeerde ontwikkelingen te repareren) en ten slotte dat een complete stad niet wordt gekenmerkt door een helder beeld van die stad, maar door vele beelden 'assembled in different ways'. Het klinkt bekend, als een late echo van Jane Jacobs en als conclusies die wij en anderen al vaker hebben getrokken. Maar vinden we dat ook terug in de praktijk; zijn uitgangspunten als deze (en er zijn er meer) bestand tegen een stadsontwikkeling die wordt gedreven door tekorten op de woningmarkt, waarin het 'grote geld' zoekt naar de meest renderende investering?

Waar vinden we nu de opgaven die een rol vervullen in de open complexe stad van Sennett of in onze rechtvaardige stad?

Op de grotere schaal gaat het vaak om ruimtelijke structuren die gemakkelijk ontwikkelingen geleiden en de stad toegankelijk maken voor iedereen. Voor de bewoners van een wijk zijn verbindingen met andere delen van de stad essentieel. Rotterdam-Zuid heeft bijvoorbeeld weinig goede verbindingen naar de werkgebieden aan de noordzijde van Rotterdam. Veel mensen uit wijken als Feijenoord staan iedere dag noodgedwongen in de file, omdat dit de enige redelijke optie is om op het werk te komen. Den Haag Zuid-West heeft eveneens slechte ov-verbindingen met de werkgebieden in Den Haag-Centrum of Rijswijk en Delft. Stedenbouwkundigen zouden permanent moeten pleiten voor investeringen in goed openbaar vervoer, juist omdat het achterblijven daarvan zoveel ongewenste effecten heeft op de verbinding van werk en wonen met beperking van toegang tot de arbeidsmarkt en segregatie als gevolg.

Een vergelijkbare discussie speelt in Londen. De stad wordt inmiddels zo duur dat mensen met een laag inkomen gedwongen worden ver buiten de stad te wonen. Om bij de grote werkgebieden te kunnen komen zijn ze genoodzaakt de auto te pakken. Dit is een kostenpost die een flinke aanslag op het besteedbaar inkomen doet. Want naast de aanschaf- en brandstofkosten heft de stad ook tol op autoverkeer dat de binnenstad inrijdt en is er betaald parkeren. Mensen met een hoger inkomen kunnen het zich daarentegen permitteren in de binnenstad te wonen en kunnen te voet of met de metro naar het werk.

Al meer dan vijftien jaar geleden zag stedenbouwkundige Mark Brearley dat deze ontwikkeling verre van rechtvaardig is. Als trekker van de gemeentelijke ontwerpdienst 'Design for London' en onder directe verantwoordelijkheid van toenmalig burgemeester Ken Livingstone agendeerde hij het belang van de High Streets voor een rechtvaardiger Londen.³⁶ Er zijn zeshonderd High Streets geïdentificeerd, stuk voor stuk 'everyday London, often not lovely, always complex'. De High Streets zijn de plekken waar de stad leeft. Ze beslaan maar 3,6 procent van alle straten in de stad, maar buiten het centrum bevindt meer dan de helft van het aantal banen zich aan een High Street. Twee derde van de mensen woont binnen vijf minuten lopen van een High Street, 47 procent van de bedrijven is er gevestigd en 1,45 miljoen mensen werken eraan. Als je je daarbij realiseert dat bijna de helft van de Londenaren hun buurt niet verlaat, is het van vitaal belang dat de High Streets alles wat de stad te bieden heeft, dicht bij de buurten brengt.

Tot op de dag van vandaag stimuleert de burgemeester van Londen de verbetering van de ruimtelijke condities voor deze vitale stedelijke structuren, waarlangs nog ruimte is voor productie en distributie van alledaagse fundamentele goederen en diensten. 'High streets are diverse and flexible places. They adapt and change over

time, as centres for retail, but also where people live, socialize, work, access services and watch life as it passes by. Our investment must support all of this and be tailored to unique local contexts.' Dat zijn overigens meestal geen grote projecten. Er wordt vooral geïnvesteerd in het verbeteren van de openbare ruimte, het opknappen van gevels, de programmering van activiteiten en het ondersteunen van buurtinitiatieven. Zowel de 'ville' als de 'cité' dus.

Wat opvalt, is dat de High Streets van Londen in al hun banaliteit en alledaagsheid geaccepteerd worden. Stadsschoon is wel het laatste waarover men zich druk maakt. Dit raakt aan een interessant dilemma dat ook door Sennett wordt geagendeerd. Stedenbouwkundigen zijn vaak mooimakers die de neiging hebben stedelijke ruimtes met een sterke identiteit te ontwerpen. Daarmee voorzien zij in onze behoefte aan oriëntatiepunten, of misschien wel identificatiepunten. Sennett bekritiseert Kevin Lynch (en zijn bekende boek *The Image of the City*), wiens benadering hij samenvat als: '(...) the more defined a place is, the more people can feel "this is my neighbourhood", or I belong here.' Sennett zegt dat dit pleidooi voor een heldere visuele identiteit altijd eendimensionaal is, een monopolie vormt voor een identieke groep en daarmee anderen uitsluit. 'Clarifying images of a community's identity will render the presence of these minority groups invisible.'

Een lekkere kluif om verder over na te denken. Is de ideale aankomststad, de emancipatiestad, dus een stad zonder identiteit? Wij denken dat Sennett hier een stap te ver gaat om zijn terechte weerstand tegen citymarketing en het uitoefenen van politieke macht via eendimensionale stadsbeelden kracht bij te zetten. De vorm van de stad is namelijk meer dan een visuele identiteit alleen en doet er wel degelijk toe. Het verschil tussen 'non-places' en 'places to be' zit niet alleen in het gebruik en de sociale betekenis van ruimtes. Daarnaast is de vorm van de stedelijke ruimte

van cruciaal belang. Stedelijke ruimte nodigt wel of niet uit tot gebruik en toe-eigening, afhankelijk van de maat, schaal en toegepaste materialen in de openbare ruimte en de gevels van de aangrenzende gebouwen. Een plek nodigt pas uit tot toe-eigening als deze een menselijke maat en sfeer heeft. Zelfs de High Streets van Londen die een open systeem binnen de stad vormen, hebben een zekere ruimtelijke beslotenheid en gebouwen met een specifieke identiteit. Soms zijn het kerken, vaker zijn het maatschappelijke voorzieningen en soms zijn het unieke lokale bedrijven waarvan de geschiedenis letterlijk van de geknutselde golfplatengevel is af te lezen.

Daarmee ontstaat een aantrekkelijke visuele identiteit, bepaald door plekken en gebouwen, waarmee verschillende groepen zich om uiteenlopende redenen kunnen identificeren, zonder dat de High Streets ooit een statische ruimte worden. Binnen de gefixeerde stad met woonbuurten blijft dit netwerk van straten een open vorm die continu aangepast en gerepareerd kan worden. Altijd klaar om ruimte te bieden voor nieuwe wensen van nieuwe mensen.

OPEN NETWERKEN IN DE HERMETISCHE HOLLANDSE STAD

Er is misschien geen groter contrast denkbaar met de wijze waarop wij in Nederland onze stadsstraten aanpakken. Onze benadering is precies het omgekeerde. Geheel in de traditie van Berlage, Haussmann en andere grote stadsontwerpers zien wij de stadsstraten juist als de ultieme representatieve ruimte waar maximale regie gevoerd moet worden op het straatbeeld en de architectuur. Pas in de buurten achter de stadsstraat is ruimte voor informaliteit. Daarbij wordt ook vanuit economisch beleid een strakke regie gevoerd op clustering van detailhandel, horeca, bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en kantoren. De Nederlandse stadsstraat ziet er vaak mooi uit,

maar de vitaliteit leidt enorm onder het grote aantal beperkingen dat van bovenaf door professionals wordt opgelegd.

In de Amsterdamse Westelijke Tuinsteden hebben wij bijvoorbeeld ontdekt dat een strikt detailhandelsbeleid ervoor zorgt dat kleine ondernemers die op een goedkope plek langs een stadsstraat een winkel willen beginnen, ontmoedigd worden. Stel je voor dat er 'oneerlijke' concurrentie ontstaat met de grote winkelketens die verderop in het winkelcentrum de hoofdprijs moeten betalen voor een winkelpand! Het gevolg is dat het grote potentieel ondernemende bewoners van deze armere buurten geen ruimte kan vinden om voor eigen rekening en risico een bedrijf te starten. Als je dit voorbeeld vanuit het perspectief van een rechtvaardige stad bekijkt, lijkt het dus hoog tijd dat wij de strikte controle op de ruimte en het gebruik van de stadsstraten meer moeten loslaten. Durven wij onze mooie stadsstraten open te stellen voor onverwachte initiatieven die misschien wel mislukken? Kunnen wij onze stadsstraten zien en ontwerpen als een open systeem dat continu aangepast en gerepareerd moet worden?

GRONDPOLITIEK

In veel Nederlandse steden heeft men oog voor het belang van goede maatschappelijke voorzieningen voor een rechtvaardige samenleving. Maar dit kost geld. Nederlandse steden hebben, naast de bijdragen van het rijk, niet zoveel instrumenten om geld te verdienen. Grondverkoop is meestal de enige substantiële bron van inkomsten. Daarom ziet iedere gemeente altijd weer kansen voor een uitbreidingswijk of een bedrijventerrein. Omdat dit desastreuze gevolgen heeft voor de kwaliteit van het landschap, leidt dit vaak tot felle maatschappelijke debatten. Maar dat valt buiten de focus van dit essay. Waarover echter nauwelijks debat gevoerd wordt, is het feit dat gemeenten zo vaak proberen de grond zo duur mogelijk te verkopen.

De opbrengsten komen immers ten goede aan de gemeenschap, die er mooie dingen voor kan doen in het belang van de stad. Eerder in dit essay schreven we al dat in tegenstelling tot de heersende gedachte gemeenten wel degelijk instrumenten hebben voor een ander grondprijsbeleid. Hier willen we ingaan op de stedenbouwkundige gevolgen.

De vraag is of de huidige grondpolitiek wel leidt tot een rechtvaardige stad, hoe goed het ook bedoeld is. Neem Amsterdam, een stad die op dit moment ieder stukje grond voor de hoofdprijs aan de markt weet te verkopen. Toegegeven, er is geen enkele stad in Nederland met zoveel mooie schoolgebouwen, opgeruimde parken, nieuwe zwembaden, grote bibliotheken en fijnmazig openbaar vervoer. Maar er is ook geen enkele stad waar de grond inmiddels zo duur is geworden dat alleen de allerrijksten er zich een huis of kantoor kunnen veroorloven. Op de schaal van de stad leidt dit mechanisme tot een rechtvaardige verdeling van kansen en welvaart. Maar tussen de nieuwe en de oude wijken worden de verschillen steeds groter. Een koopwoning in Houthavens, dicht tegen de binnenstad, is per vierkante meter twee keer zo duur als een vergelijkbare koopwoning met nagevoegde gelijke bouwkosten in de wijk Slotervaart in Amsterdam Nieuw-West. Deze zeer onwenselijke tendens is in Amsterdam het meest manifest, maar is eveneens in steeds meer andere grote Nederlandse steden zichtbaar.

Nu is de eerste vraag natuurlijk of het erg is dat een stad grote verschillen kent tussen wijken. Wij denken dat verschillen geen probleem hoeven te zijn. Maar het wordt wel een probleem als er geen redenen tot uitwisseling tussen de verschillende wijken zijn. Als je nooit meer in een armer deel van de stad komt, neemt bijvoorbeeld het begrip voor de situatie van mensen met minder kansen snel af. Zie onze eerdere beschrijving van de ruimtelijke segregatie in Haarlem.

Is dit dan ook een stedenbouwkundig vraagstuk of uitsluitend een economisch dilemma over de

verdeling van de schaarse ruimte en de herverdeling van welvaart? Volgens ons is het primair een stedenbouwkundig vraagstuk, waarbij de economie van de stadsontwikkeling juist volgend zou moeten zijn.

RECHTVAARDIGE VERDELING VAN RUIMTE

De essentie van de stedenbouw is eerst en vooral de verdeling van de ruimte. Het instrument is de stadsplattegrond waarin wordt vastgelegd wat openbare, collectieve en private ruimte is. Maar daar blijft het niet bij. Als de ruimte is verdeeld, wordt ook bepaald wat er mogelijk moet zijn in deze verschillende ruimtes. Net als bij het ontwerp van stadsstraten hebben stedenbouwkundigen en architecten vooral veel aandacht voor de verschijningsvorm, maar is er veel minder aandacht voor de lading, het programma. Op zich is dat niet zo erg, als er maar ruimte is voor het ontplooiën en ontwikkelen van verschillende activiteiten. Echter, om te voorkomen dat verschillende functies elkaar hinderen is er een bestemmingsplan dat vastlegt hoe en binnen welk volume de beschikbare grond gebruikt mag worden. Dit geeft zekerheid aan de partijen die een initiatief willen ontplooiën en het geeft zekerheid aan de omwonenden die weten wat er in hun directe omgeving kan gaan gebeuren.

Tot zover is er eigenlijk niets aan de hand. Sterker, wij vinden dat het belangrijk is om te beseffen dat wij in Nederland met het bestemmingsplan een prachtig instrument in handen hebben om de voorwaarden voor een rechtvaardige stad vast te leggen. Of dit eveneens mogelijk is met de nieuwe planologische instrumenten van de Omgevingswet, weten wij nog niet. Wat we wel weten, is dat de Omgevingswet meer ruimte gaat bieden om in te spelen op specifieke situaties en meer ruimte biedt om af te wijken van generieke regels. Enerzijds een goed voornemen, want zoals al eerder gezegd, vraagt de ene stad soms

om andere antwoorden dan de andere. Maar er is ook reden tot zorg. Het wordt voor steden gemakkelijker om andere prioriteiten te stellen en daardoor een andere leefomgeving te realiseren. Dit betekent dat de verschillen tussen steden in Nederland groter zullen worden en daarmee de verschillen in een rechtvaardige verdeling van de ruimte. In het gedecentraliseerde zorgstelsel is dit effect al duidelijk zichtbaar. Sommige gemeenten hebben het heel goed geregeld en bieden een veel betere zorginfrastructuur dan andere. Hierdoor is de ongelijkheid in het zorgaanbod in Nederland snel groter geworden en begint de gezondheidsinfrastructuur steeds belangrijker te worden als vestigingsplaatsfactor voor mensen. Er is een grote kans dat de Omgevingswet een vergelijkbaar effect zal hebben voor de rechtvaardige verdeling van ruimte.

Terug naar de stedenbouw. Sinds de jaren negentig is er een hernieuwde aandacht voor de verschijningsvorm van de stad. Beeldkwaliteitsplannen leggen tot in het kleinste detail vast welke materialen toegepast mogen worden en hoe de openbare ruimte ingericht zal worden. Aandacht voor de functionele lading, het maatschappelijk programma, van de stadsplattegrond is er nauwelijks. Dat hoefde ook niet, want wij Nederlanders bouwen al sinds jaar en dag onze steden met woningbouw, dat is de klei waarmee de stad wordt geboetseerd. Dit was al zo bij Berlage in het begin van de twintigste eeuw, maar ook na de Tweede Wereldoorlog gebruikten Lotte Stam Beese en Cornelis van Eesteren de woning als bouwsteen van de moderne stad en was de woningcorporatie een belangrijke partner om de woningen ook gerealiseerd te krijgen. De Vinex-wijken zijn eerst en vooral een ruimtelijke optelsom van vaak identieke woningtypes. Het beeldkwaliteitsplan zorgt dan voor de visuele variatie.

Woningbouw was dus een belangrijke bouwsteen voor een rechtvaardige stad. Maar daarnaast was

er altijd bijzonder veel aandacht voor de publieke ruimtes zoals parken, sportterreinen, speelplekken, scholen, buurthuizen, gezondheidscentra, bibliotheken en theaters. Dit paste natuurlijk ook goed bij de tijd dat gehele steden nieuw werden gebouwd en er steeds fundamenteel werd nagedacht over de condities voor een ideale samenleving. Nu de aandacht van uitbreidingswijken naar stedelijke verdichting is verschoven, is de stedenbouwkundige veel pragmatischer geworden. Stedenbouw is steeds vaker een zoektocht naar slimme plekken in de stad die zich goed lenen voor het realiseren van een substantieel woningaantal, zonder dat er veel voor hoeft te wijken. Voor stedenbouwkundigen die zo naar de stadsplattegrond kijken, zijn er heel veel plekken in de stad die beter benut kunnen worden. De stedenbouwkundige heeft een speciale radar ontwikkeld voor oude bedrijfsgebouwen, verouderde schoolcomplexen, sportterreinen, buurtcentra en speelplekken. Allemaal functies die de schaarse ruimte niet efficiënt genoeg benutten, als je het vanuit economisch perspectief bekijkt.

Een veel voorkomend voorbeeld is de verbetering van het onderwijsvastgoed. Om het geld voor een nieuw en goed geoutilleerd schoolgebouw te kunnen verdienen moeten meerdere kleine, oude schoollocaties verkocht worden aan de hoogste bidder. De nieuwe schoolgebouwen landen meestal op aanzienlijk minder aantrekkelijke locaties langs ontsluitingswegen waar nog ruimte beschikbaar is. Op de oude locaties, vaak mooi aan de rand van een park of centraal in de buurt, worden de (dure) woningen gerealiseerd om de vernieuwing van de school te kunnen financieren. Precies hetzelfde verhaal kan verteld worden over de vele verzorgingshuizen in Nederland die nu massaal worden afgebroken om plaats te maken voor serviceappartementen en koopwoningen. Om nog maar te zwijgen over de concentratie van gezondheidscentra, bibliotheken, buurthuizen enzovoort. Zo worden publieke

plekken met een belangrijke maatschappelijke functie in veel Nederlandse steden steeds schaarser en meer geconcentreerd op één locatie. De verdichting van de stad leidt zo tot wijken met voorzieningenarmoede.

DE WAARDE VAN GROND

De finale klap wordt uitgedeeld door de macht van de grondbedrijven in veel Nederlandse steden. Hun doel is te vaak het maximaliseren van de grondopbrengsten. Daarvoor is een rekenmethode ontwikkeld die garandeert dat de gemeente nooit te weinig voor de grond krijgt. Deze methode heet de residuele grondwaardeberekening. Dit betekent dat de gemeente geen vaste grondprijs heeft, maar de grondprijs altijd achteraf bepaalt op basis van het bouwvolume en de functie die door de ontwikkelende partij wordt gerealiseerd. In de basis geen slecht systeem, want dit geeft de gemeente ook de mogelijkheid grond goedkoop aan te bieden voor maatschappelijke voorzieningen of socialehuurwoningen. Maar in de praktijk is dit een instrument dat juist stimuleert om zo veel mogelijk waarde uit de grond te persen. Het is de taak van de stedenbouwkundige om juist voor de zwakkere functies in de stadsplattegrond ruimte te claimen en slim gebruik te maken van de kansen die deze grondwaardeberekening biedt, om de grond voor bepaalde functies aanzienlijk onder de marktwaarde aan te bieden.

Minstens zo belangrijk is het gegeven dat een residuele grondwaarde er eveneens toe leidt dat alle lucht uit plannen wordt geperst. Terwijl velen pleiten voor een open stad, bouwen wij in de praktijk aan steden waar de winst en het bouwvolume zijn gemaximaliseerd. De gemeente biedt een ruimtelijk kader aan waarbinnen ontwikkeld mag worden en verkoopt de grond op basis van het bouwvolume dat maximaal gerealiseerd kan worden. Het is dus volstrekt onmogelijk om op

een locatie in eerste instantie wat minder bouwvolume te realiseren, want je moet afrekenen op basis van het volume dat gebouwd had kunnen worden. Het bestemmingsplan dat vaak aangeeft wat er maximaal mogelijk is, blijkt in de praktijk ook vaak het minimum te zijn door de onderliggende grondprijs. Daardoor ontstaan stukken stad die geen enkele optimalisatieruimte meer hebben en nauwelijks kunnen doorgroeien of zich aanpassen aan veranderende tijden. Hier ligt tevens een belangrijke taak voor de stedenbouwkundige. Het wordt tijd om niet langer aan hermetische eindbeelden te werken, met een statische berekening van de opbrengsten, maar aan open plannen die de ruimte bieden om door te groeien in de tijd. Dit betekent dat je ruimte mee moet smokkelen in de stadsplattegrond die nu nog geen definitieve bestemming heeft, maar in de toekomst er wel een kan krijgen. Zorg voor bouwblokken met overmaat waar nog genoeg ruimte is om op de achterterreinen te verdichten als de druk groter wordt. Ontwerp locaties voor tijdelijke woningen of bedrijven die over tien jaar weer leeggeruimd zullen worden. Maak ruimte voor maatschappelijke voorzieningen op een royaal kavel zodat deze kunnen meegroeien met de ontwikkeling in de wijk. Kortom zet in op een stadsplattegrond met een stevig casco, maar laat ruimte voor ontwikkelingen die nu nog niet te voorzien zijn. Dit betekent dat je nu moet durven om geld te laten liggen, omdat goedkope grond voor maatschappelijke voorzieningen zich uiteindelijk altijd dubbel en dwars uitbetaalt in een open en rechtvaardige stad.

Wij zijn erg kritisch over de grondpolitiek van de Nederlandse gemeenten. Te kritisch, vindt Annius Hoornstra (voorzitter van de Vereniging van Grondbedrijven). Hij ziet gemeenten wél de afweging maken tussen kwaliteit en geld, en bereid zijn toe te geven op de financiële opbrengst als dat maatschappelijke doelen dient. Hij wijst op recente tenders in Amsterdam, zoals 'Jonas in de

walvis' op IJburg, waar programma en duurzaamheid een belangrijke rol speelden. Ook vindt Annius Hoornstra onze stellingname over de residuele grondwaardeberekening niet nauwkeurig genoeg, waarbij het goed is juist kritisch te zijn op de wijze waarop die wordt toegepast in combinatie met andere voorwaarden. En daarmee verlegt hij op een interessante manier het accent. Het gaat er niet alleen om of al of niet een residuele grondwaardeberekening wordt toegepast, maar hoe in combinatie met grondbeleid wordt gestuurd op kwaliteit en hoe ruimtelijke voorwaarden worden bepaald. De gemeentelijke overheid heeft in zijn ogen de afgelopen jaren bovendien te veel afscheid genomen van een actieve grondpolitiek, waardoor gemeenten nog maar beperkt in staat zijn te sturen via hun grondposities en maatschappelijke doelen steeds vaker alleen gerealiseerd kunnen worden door ze met veel moeite af te dwingen of tegen hoge prijzen in te kopen.

Juist omdat grondverkoop een van de belangrijkste middelen is die de gemeente heeft om zowel inkomsten te genereren als ruimtelijk te sturen, denken we dat dit onderwerp veel centraler zou moeten staan in discussies over de rechtvaardige stad. En als we wonen zien als onderdeel van de fundamentele economie, wordt het een belangrijke kwestie hoe we omgaan met de nieuwe sociale en collectieve ontwikkelvormen. Op het moment dat die niet alleen het eigen belang van de deelnemers dienen maar ook maatschappelijke doelen (bijvoorbeeld duurzaamheid, publieke ruimte, bepaalde zorgvoorzieningen) realiseren, zou de grondprijs daaraan gekoppeld moeten kunnen worden.

Opnieuw terug naar de stedenbouw. 'Open plannen die de ruimte bieden om door te groeien in de tijd', schreven we hierboven. Het blijkt de hartenkreet van al onze stedenbouwkundige gesprekspartners. Reimar von Meding, Bram van Ooijen, Thijs

van Spaandonk, Endry van Velzen en Harmen van de Wal; ze zien een steeds veranderend speelveld, waarin stedenbouwkundigen kunnen herformuleren hoe rechtvaardigheid vorm krijgt, waarin zij een brug kunnen slaan tussen bottom-up en institutioneel, waarin zij hun eigen planvorm kunnen kiezen, waarin zij veel specifiekere planprocessen kunnen hanteren dan vroeger en waarin zij de burger als derde partij naast overheid en markt er als opdrachtgever bij krijgen. Hoe dat vorm kan krijgen, onderzoeken we graag in het vervolg van ons project.

PERMANENT GESPREK

‘De rechtvaardige stad’ is een perfecte titel voor een spannend debat over de stad. Het stimuleert om na te denken over wat we doen in de stad, waarom en voor wie. Het is ook een gevaarlijke titel, omdat het debat ermee wordt vastgezet en nog erger – we zeiden het al eerder – in onze context suggereert dat er een einddoel te formuleren zou zijn en dat de stedenbouw de rechtvaardige stad zou kunnen of willen claimen.

Terwijl de stad voortdurend verandert, zorgt de overheid onvoldoende voor rechtvaardigheid in de stad. We zullen dus nieuwe posities of nieuwe ‘situaties’ moeten creëren waarin we het gesprek hierover mogelijk maken. Een voorbeeld vinden we bij kunstenaar Jeanne van Heeswijk (die we in Nederland kennen van onder andere de Afrikaanderwijk in Rotterdam) en haar ‘atmosferes of democracy’ in Philadelphia. Zij verzamelde een groep van curators, kunstenaars en community-activisten in een serie gesprekken, ontmoetingen en ontdekkingstochten, waarin twee vragen centraal stonden: ‘Where are Philadelphia’s acts of resistance and resilience?’ en ‘Where do people try to create just futures for their communities, or form another understanding of time and space?’ Het leidde tot de tentoonstelling Philadelphia Assembled³⁷ in 2017.

Haar inspiratie waren boek en tentoonstelling van Bruno Latour: *Making Things Public. Atmospheres of Democracy*.³⁸ Jeanne van Heeswijk zegt het in een interview zelf zo: ‘(...) considering the ways in which things can be more porous, and not confined by the boundaries of one group or ideology, or defined by one neighborhood. This is also

because I have been actively thinking through my own practice and how it can work at the scale of the city.’³⁹

In Nederland zien we deze gedachtegang terug in de opkomst van ‘fieldlabs’, ‘living labs’, stadslaboratoria enzovoort. Een van ons was kort geleden bij de startbijeenkomst van het stads-laboratorium ‘Proeftuin voor vernieuwing – De InvesteringsMaatschappij Binckhorst (I’M BINCK)’ in Den Haag.⁴⁰ In 2017 formuleerde I’M BINCK met een aantal stakeholders uit dit industrieterrein de kernwaarden van het gebied. Inzet van het stadslab is ‘hoe de rauwe, authentieke kracht en identiteit van de Binckhorst vast te houden en slim met de toekomstige ontwikkelingen te versterken.’

Stedenbouw kan die ‘situaties’ creëren en zo weer cultuurvormend zijn, net als vroeger, waar die nu in de waarneming van Arie Lengkeek alleen nog cultuurvolgend is.

Onze beschrijvingen van de High Streets in Londen en de grondpolitiek in Nederlandse steden maken duidelijk hoe de stedenbouw hierin positie kan innemen. Als stedenbouwkundige kun je de regels volgen en roeien met de riemen die je hebt, dat is vakmanschap, maar is het niet ook vakmanschap om onjuiste regels te bestrijden en zou de stedenbouw niet juist het voortouw moeten hebben in de publieke discussie over zo’n onderwerp?

Bij alle door ons gemaakte verkenningen hebben we het begrip rechtvaardige stad van zijn absoluutheid ontdaan. Er is niet één definitie te geven en dat moet je vooral niet nastreven. Je zou daarom het hele begrip overboord kunnen zetten, maar dat doen we ook weer niet. Het blijkt toch voor velen herkenbaar, al vult iedereen het anders in. De rechtvaardige stad is dus een zinnige titel voor een permanent gesprek over de keuzes die ‘we’ maken bij de geplande en de geleefde stad. Dit essay is een onderlegger voor dat gesprek. Sennett spreekt over de open stad, die hij

nadrukkelijk complex noemt. In dit hele essay is het begrip ‘inclusieve stad’, vaak gebruikt in deze discussie, nauwelijks gevallen. Dat is niet toevallig. Inclusief heeft een al te idealistisch en moralistisch randje. Het suggereert soms het wegnemen van verschillen, terwijl de stad juist gedijt bij verschil, contrast, conflict en complexiteit. De ondertitel van het boek van Sennett luidt *Ethics for the City*. Dat staat vooral voor ‘How it deals with cultural difference.’ Verschil telt in de stad. ‘Confusing both (it) hits built forms and its ways of life.’ Of in de woorden van Robert Venturi die Sennett citeert: ‘Richness of meaning rather than clarity of meaning.’ We maken het graag tot ons motto.

NOTEN

- 1 *Financial Times*, 9 maart 2018.
- 2 Saskia Sassen, *Uitstoting. Brutaliteit en complexiteit in de wereldeconomie*, Leuven/Den Haag 2015.
- 3 Bas van Bavel, *De onzichtbare hand. Hoe markteconomieën opkomen en neergaan*, Amsterdam 2018.
- 4 Phillip Blond, *Red Tory. How the Left and Right have broken Britain and how we can fix it*, Londen 2010.
- 5 Zef Hemel, *De toekomst van de stad. Een pleidooi voor de metropool*, Amsterdam 2016.
- 6 Edward Glaeser, *Triumph of the City*, Londen 2011.
- 7 Richard Florida, *The Rise of the Creative Class*, New York 2002.
- 8 Kate Raworth, *Donuteconomie. In zeven stappen naar een economie voor de 21e eeuw*, Amsterdam 2017.
- 9 Jannes van Loon, Manuel B. Aalbers, 'How real estate became 'just another asset class': the financialization of the investment strategies of Dutch institutional investors', *European Planning Studies*, 25:2, 221-240, DOI: 10.1080/09654313.2016.1277693, 2017.
- 10 Jacqueline Schoemaker, *Het failliet van de Javastraat*, 2017.
- 11 Floor Milikowski, *Van wie is de stad. De strijd om Amsterdam*, Amsterdam 2018.
- 12 E. Buitelaar, A. Weterings, R. Ponds, *Cities, Economic Inequality and Justice*, New York 2018.
- 13 *How Cities Work. Working Paper* (als pdf beschikbaar), april 2016, DOI: 10.13140/RG.2.1.3381.2884.
- 14 How to build a fairer city, www.theguardian.com, 24 september 2014.
- 15 Hanneke Puts, Jurgen van der Heijden, 'Toekomstwaarde als basis voor meervoudige investeringen – Kosten delen en extra inkomsten genereren', in: Geiske Bouma (red.), *Gedeelde Ruimte, Bijdragen aan Plandag 2017*, Stichting Planologische Discussiedagen, Antwerpen, p. 187-196.
- 16 David Harvey, 'The Right to the City', *New Left Review* 53, 2008.
- 17 *Agora – Magazine voor sociaalruimtelijke vraagstukken*, 2012-1.
- 18 Susan S. Fainstein, *The Just City*, Ithaca 2010.
- 19 John Rawls, *Een theorie van rechtvaardigheid*, Rotterdam 2006.
- 20 Als geformuleerd door Percy B. Lehning in het voorwoord van *Een theorie van rechtvaardigheid*.
- 21 Gepubliceerd in *De Groene Amsterdammer* en terug te lezen op www.mirjamderijk.nl.
- 22 Op www.harveyotten.nl.
- 23 OECD, *The Governance of Land Use in the Netherlands. The Case of Amsterdam*, 17 mei 2017.
- 24 Richard Florida, *The New Urban Crisis*, New York 2017.

- 25 Simon Franke, Lenneke Overmaat, Arnold Reijndorp, *Plekken van betekenis in de Schilderswijk. Publiek domein als strategie*, Haarlem 2014. Gratis download via www.trancity.nl.
- 26 Ivan Nio, Arnold Reijndorp, Wouter Veldhuis, Anita Blom, Hein Coumou, *Nieuw-West: parkstad of stadswijk. De vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden Amsterdam*, Haarlem/Amsterdam 2016.
- 27 Ben Judah, *Dit is Londen. Leven en dood in een wereldstad*, Amsterdam 2017.
- 28 Matthew Desmond, *Evicted. Poverty and Profit in the American City*, New York 2016.
- 29 Zie o.a. www.aedes.nl.
- 30 Zie: www.theinclusivecity.com/faceofinjustice.
- 31 Simon Franke, Jeroen Niemans, Frans Soeterbroek, *Het nieuwe stadmaken. Van gedreven pionieren naar gelijk speelveld*, Haarlem/Amsterdam 2015.
- 32 Maarten van Schie, Marnix Breedijk, Edwin Buitelaar, *De bouwspagaat. Publieke binnenstedelijke doelen en private buitenstedelijke belangen*, www.ruimteewonen.nl, 20 maart 2018.
- 33 Richard Sennett, *Building and Dwelling. Ethics for the City*, Londen 2018.
- 34 Op zefhemel.nl, 3 maart 2018.
- 35 Ivan Nio, Arnold Reijndorp, Wouter Veldhuis, *Atlas Westelijke Tuinsteden Amsterdam. De geplande en de geleefde stad*, Haarlem/Den Haag 2008.
- 36 Meer informatie op <https://www.london.gov.uk/what-we-do/regeneration/high-streets/regeneration-projects-high-streets>.
- 37 Meer informatie op <http://phlassembled.net/>.
- 38 Bruno Latour, Peter Weibel, *Making Things Public. Atmospheres of democracy*, Karlsruhe/Cambridge-Massachusetts 2005.
- 39 Interview met Jeanne van Heeswijk op <http://www.title-magazine.com>.
- 40 Meer informatie over de inzet van het stadslaboratorium op http://m.stimuleringsfonds.nl/nl/urbanisatie/de_investeringsmaatschappij_binckhorst/.

COLOFON

Ontwerp: Meeusontwerpt
Tekstcorrectie: Marianne Lahr
Drukwerk: Ruparo
Uitgevers: Simon Franke – Trancity,
Pia Pol / Astrid Vorstermans – Valiz

© Simon Franke / Wouter Veldhuis
Epub: ISBN 978-94-92095-57-2
Print editie: ISBN 978-94-92095-59-6
NUR 758

Epub en pdf zijn als gratis download beschikbaar via www.trancity.nl. Herplaatsing hiervan op andere websites is niet toegestaan.

In de serie stadsessays verscheen eerder:
Annemarie Kok: Binding genoeg. De stad en het
geheim van aangenaam samenleven.

TRANCITY*VALIZ

Trancity en Valiz zijn samenwerkende uitgeverijen die elkaar vinden in een gemeenschappelijke opvatting over de functie van publicaties. De boeken bieden kritische reflectie, zorgen voor interdisciplinaire inspiratie en leggen het verband tussen culturele disciplines en economische en sociaal-maatschappelijke kwesties. Publicaties over de stad, stedelijke ontwikkeling en het publieke domein zijn de kern van de samenwerking trancity*valiz. De stedelijke samenleving wordt niet gevormd vanuit een enkel vakgebied. Ruimtelijke vraagstukken in architectuur en stedenbouw hebben een gelijkwaardige inbreng nodig vanuit een sociale, culturele en economische dynamiek. In wijken en buurten is het initiatief van bewoners en gebruikers minstens zo belangrijk als het beleid van overheden en maatschappelijke organisaties. Dit zijn noties waarmee het fonds trancity*valiz wordt samengesteld.