

STAD = KASSA

OVER DE (VERWOESTENDE) INVLOED VAN GELD OP DE STAD

Erik DORSMAN & Peter Michiel SCHAAP

JAAR 2020

TYPE Column

OPDRACHTGEVER Platform GRAS Magazine

LOCATIE Groningen

Ruimtelijke ordening, dat hebben we toch helemaal niet nodig? En stedenbouw en ruimtelijk kwaliteitsbeleid, alsjeblieft... daar zit je de markt alleen maar mee in de weg. En dan die vervelende welstand en die erfgoed- en monumentendrammers. Hou op zeg, we gaan weer beton storten! We gaan geld verdienen!

Overdreven? Nou, misschien een klein beetje. Toch kunnen we ons niet aan de indruk onttrekken dat we onze planvorming in de afgelopen decennia steeds meer in termen van geld zijn gaan duiden. Andere waarden lijken een stuk minder belangrijk. We bedrijven stadsontwikkeling voor de korte termijn en snel gewin.

Tijd om de rol van dat geld eens goed tegen het licht te houden. Trouwens, als we dat geld zo belangrijk vinden, waarom zorgen we er dan niet voor dat het de stad ten goede komt?

STEDENBOUW ALS GEWETEN VAN DE STAD

Een kleine vier jaar geleden trapte stadsbouwmeester Jeroen de Willigen de manifestatie *Wonen in Stadshart* af met een architectuurmanifest. Hij haalde daarin stevig uit

naar het gemak waarmee we onze stedelijke ruimte onder het mom van 'marktwerking' te grabbel gooien aan opportunistische ontwikkelaars, beleggers en ontwerp bureaus.

We spreken te veel over geld op momenten dat we over kwaliteit moeten praten, zo oordeelde de stadsbouwmeester. Hij deed er zelfs nog een schepje bovenop: 'We bouwen woningen waarvoor de bedenkers van het *Existenzminimum* zich zouden schamen, wat in een stad die zich *City of Talent* noemt een karige score is.'

Met de kennis van nu moeten we erkennen dat hij een punt had, best een groot punt eigenlijk. De gekte op de woningmarkt bewijst eens te meer dat 'de markt' nauwelijks in staat mag worden geacht om de penibele situatie

het hoofd te bieden. En ja, de markt wijst dan weer naar de overheid en andersom. Maar daar kopen we niet zoveel voor.

“DE STEDENBOUW ALS REGULEREND INSTRUMENT IS OP VEEL PLEKKEN AFWEZIG OF BEPERKT ZICH TOT POSTZEGELPLANLOGIE”

Linksom of rechtsom: woningen zijn veel te duur en het aanbod is tenenkrommend ontoereikend. De stedenbouw als regulerend instrument – het geweten van de stad – is op veel plekken afwezig of beperkt zich tot postzegelplanologie.

En de woningen die wel worden gebouwd? Die getuigen behoorlijk van typologische armoede.

We bouwen appartementen en gezinswoningen. Huisjes in rijtjes en huisjes in stapels. Kiloknallers met bijna altijd dezelfde (Vinex)plattegrond en een door de auto gedomineerde openbare ruimte – of volledig versteende binnenruimte waar dan ook weer blik staat. En dat terwijl de doelgroep zo veel rijker en groter is dan het gezin met twee kinderen. De uitzondering bevestigt hier de regel.

Ondertussen worden vooral de uitersten op de woningmarkt nog bediend: de dure particuliere koopwoning enerzijds en de betaalbare sociale huurwoning anderzijds. De grap is: in prijs ontlopen ze elkaar enorm, maar in kwaliteit is het verschil nauwelijks zichtbaar. Sterker, 'de corporatie' doet het regelmatig een stuk beter dan 'de markt'. Hier herkennen we nog enige liefde en aandacht voor meer dan 'snel geld'. Overigens geldt ook hier: de uitzondering bevestigt de regel.

En dan hebben we het nog niet gehad over het winkelvastgoed, waar huurprijzen torenhoog zijn. Een klein groepje eigenaren profiteert ook hier van het succes van de stad. De stad is hun kassa. Vaak zijn dit trouwens dezelfde eigenaren die zich het afgelopen decennium hebben verrijkt aan het succes van universiteitsstad Gronin-

gen –aan met collectief geld gefinancierde instellingen. Maar dat geheel terzijde.

WIE BETAALT EN WIE PROFITEERT?

Kunnen we met het geld dat op dit moment wordt rondgepompt echt niet meer bereiken dan we nu doen? Zeker in een land als Nederland is dat een pijnlijke vraag. Onze polder stond bekend om de hoogwaardige kwaliteit van woningtypologieën en stedelijke milieus. Dat gegeven heeft onze leefomgeving doen uitstijgen tot ver boven het Europese gemiddelde.

Maar u raadt het al: doorgaans lagen hier geen particuliere investeringen aan ten grondslag. Pas als het collectief voor de basiskwaliteit had gezorgd, durfde de markt een graantje mee te zaaien.

Wie kritisch naar de ruimtelijke kwaliteit van onze steden kijkt, ontdekt dat die sowieso enorm afhankelijk is gebleken van het gemeenschappelijke kapitaal: van stedelijke overheden, provincies en het rijk. En wie nog beter kijkt ziet dat er nog iets belangrijkers aan ten grondslag lag: een collectieve ambitie, een streven naar goede huisvesting voor iedereen, een wil en wens om te werken aan een mooie prachtige stad. Ambities die verder gaan dan geld en de korte termijn.

Ook in een stad als Groningen is de hoogwaardige traditie van stadsontwikkeling nauw verbonden met de ambities van de gemeente. Nog steeds is de stad als 'grootgrondbezitter' van de openbare ruimte de voornaamste speler als het om de kwaliteit van de stedelijke ruimte gaat. Dat de overheid hiervoor verantwoordelijkheid draagt, is ook goed. De kwaliteit en waarde van de openbare ruimte overtreffen immers particuliere (deel)belangen.

Toch is het vreemd dat de overwaarde die op grond van collectieve investeringen in de publieke ruimte ontstaat gewoonlijk vooral het rendement op particulier bezit verhoogt. Is het niet eigenaardig dat we gezamenlijk budget spenderen aan de basiskwaliteit, maar dat slechts een handjevol eigenaren, ontwikkelaars en beleggers daarvan profiteert? Zouden de toegenomen waardevermeerdering en opbrengsten als gevolg van publieke investeringen niet op een andere manier moeten terugvloeien?

“DE OVERWAARDE DIE DOOR COLLECTIEVE IN- VESTERINGEN IN DE PUBLIEKE RUIMTE ONTSTAAT, VERHOOGT VOORAL HET RENDEMENT OP PARTICULIER BEZIT”

Zelfs als we de vestigingsfactoren en de gehele stedelijke ontwikkeling van een stad als Groningen in ogenschouw nemen, ontdekken we dat publieke middelen sterk bijdragen aan het ontwikkelingsperspectief van een stad. Mensen wonen graag waar het cultuur- en voorzieningenniveau hoog is, terwijl werk of de nabijheid van werk minder van belang wordt geacht. Daar waar we vroeger op basis van economische factoren bij elkaar kropen, kiezen we nu voor een aantrekkelijk verblijfsklimaat – meestal voor het overgrote deel met (semi)publiek geld gecreëerd.

Net als bij veel andere sectoren – zorg, openbaar vervoer, energievoorziening – hebben we onze ruimte in de uitverkoop gegoooid, met een soort innig vertrouwen dat de markt het beter zou doen, en goedkoper. We volgden een neoliberale wind die inmiddels flink is gaan stinken. Nu de gevolgen daarvan zichtbaar worden en we zien dat het de stad eigenlijk niets oplevert, wordt het de hoogste tijd dat we ons weer in omgekeerde richting bewegen.

WAARDE IS MEER DAN GELD

Kunnen we de wetten van het geld en de markt inzetten om de kwaliteit van onze stedelijke ruimte te verbeteren? Kunnen we met publieke investeringen waarde creëren en, andersom, kunnen we met die waardestijging publiek geld creëren? Kunnen we ervoor zorgen dat collectief besteed geld de stad ten goede komt, in plaats van enkele private partijen?

En hoe voorkomen we dat onze stad veel te duur wordt, voor zover ze dat niet al is? Voor de bezitters een mooi uitgangspunt, voor de stedelijke ontwikkeling in het algemeen een doodsteek: het resulteert in oppervlakkige en

monofunctionele stadsdelen die vooralsnog in de eerste plaats mensen uitsluiten.

Kan een gemeente met grondbeleid niet de ontwikkelingen stimuleren die hard nodig zijn? Moeten we de stedenbouw niet veel meer in stelling brengen? Hoe vullen we het gapend gat met ‘de markt’? Hoe doen andere steden dat, in binnen- en buitenland?

Hoe kan het dat stadsdelen die vóór de tweede helft van de twintigste eeuw zijn gebouwd over het algemeen met meer kwaliteit zijn aangelegd en meer in trek zijn dan de stadsdelen die sindsdien zijn gebouwd – en die hoofdzakelijk een marktmechanisme lijken te vertegenwoordigen? Hoe jonger de wijk, hoe korter de levensduur immers.

Hoe kan het dat leegstand loont? Kunnen we op zoek naar een mengeling van coöperatieve en particuliere ontwikkelvormen, waarmee we zowel de economie als de kwaliteit en hoedanigheid van de stad kunnen verrijken? Op zoek naar antwoorden staat een ding voorop: geld mag niet langer de enige hoedanigheid zijn waarmee we de waarde van de stad bepalen. Dat opportunistische ontwikkelaars dat doen: we hadden niet anders verwacht. Maar het is aan ons, aan stad en gemeente, om te waken over de waarde van het geheel.

Bouw mooie steden, mooie wijken, mooie buurten waar iedereen graag komt en kan wonen. Doe het liefdevol, ontwikkel een cultuur van bouwen. Misschien gaat het uiteindelijk wel, heel simpel, om fatsoen en geweten.

Groningen,
Maart 2020