*Gespreksnotitie rondetafelgesprek Stedelijke Vernieuwing:*

**De inrichting van de moderne stad**

Tracy Metz

Journalist, auteur en host live talkshow Stadsleven

[www.stadslevenamsterdam.nl](http://www.stadslevenamsterdam.nl)

Dank voor de uitnodiging om deel uit te maken van het rondetafelgesprek op 10 september 2015 Stedelijke Vernieuwing. Graag breng ik u een aantal zaken onder de aandacht die mij opvallen als stedeling (Los Angeles/Amsterdam) en als journalist, auteur en host en maker van de live talkshow en digitaal magazine Stadsleven ([www.stadslevenamsterdam.nl](http://www.stadslevenamsterdam.nl)).

De stad is nu ongekend populair. Jonge mensen trekken naar de stad om werk en partner te zoeken; gezinnen blijven in de stad wonen, ook al wonen ze te klein; ouderen keren de rietgedekte villa met onmetelijke tuin de rug toe en zoeken een appartment dichtbij de levendigheid. De hoofdstad trekt ook veel getalenteerde mensen uit andere landen en ook bedrijven.

Dat was pakweg 30 jaar geleden anders: in Amsterdam hingen de vellen erbij, je kon een grachtenpand voor een habbekrats kopen omdat niemand die wilde hebben. Vorige week wisselde een voornaam pand aan de Herengracht van eigenaar voor 6,7 miljoen euro.

Dat succes heeft ook een keerzijde: de stad binnen de ring wordt in toenemende mate een luxe blanke reservaat. Binnen de stad neemt de ongelijkheid toe, buiten de stad wordt het steeds leger.

De stad is de motor van de economie en het is verleidelijk om te denken dat dat altijd zo zal blijven. Maar dat is niet vanzelfsprekend, zeker naarmate het wonen in de stad voor velen onbetaalbaar wrodt.

Ik kom hieronder terug op de woningmarkt.

Vervoer. Gaandeweg neemt de stedelijk afscheid van de eigen auto en gaat over op het delen van een auto: Greenwheels, Car2Go, CarConnect, SnappCar, om een paar mogelijkheden te noemen. Hierdoor, en ook door de opkomst van het schoner en stiller elektrisch rijden, zal schaarse stedelijke ruimte die nu aan infrastructuur is vergeven, kunnen worden ingericht met water en groen.

Water. Door de verandering van het klimaat regent het steeds vaker en harder. Steden kunnen, en moeten, dit aangrijpen om meer ruimte te scheppen voor de opvang van water; door het ontwerpen met water kan de stad ook aantrekkelijker en gezonder worden. Over het ontwerpen voor en met water heb ik geschreven in mijn boek *Zoet&Zout: Water en de Nederlanders* (uitg. Nai010, 2012).

Masterplan of bottom-up? Er is een toenemende spanning tussen enerzijds de opkomst van de participatiesamenleving met haar bottom-up en doe-het-zelf initiatieven, en anderzijds de langjarige Nederlandse traditie van grootschalige ruimtelijke ordening. Er zijn nu veel meer partijen betrokken bij de stadsontwikkeling dan het traditionele triumviraat van gemeente, corporatie en ontwikkelaar. We juichen het allemaal toe dat wij als burgers zelf meer het heft in hand nemen, ook als het gaat om inrichting van de stad, of onze wijk, of die ene leegstaande kavel die nu onze moestuin is – en tegelijkertijd is het de vraag hoe we de grote lijnen, de continuïteit, de samenhang in het stadsontwerp bewaken als het masterplan op de mestvaalt der geschiedenis ligt.

De woningmarkt. Tussen de aansturing van de woningmarkt en de werkelijkheid gaapt een reusachtige kloof. Dat geldt niet alleen voor mensen met weinig geld, maar zelfs ook voor mensen met meer of veel geld. Die *disconnect*  is niet alleen slecht voor de (on)gelijkheid in de stad, maar ook voor haar concurrentiepositie.

In Amsterdam is de wachttijd voor een sociale woning nu 8 tot 9 jaar. Ondertussen zijn de corporaties sociale woningen aan het verkopen, niet alleen aan de bewoners zelf maar ook aan buitenlandse eigenaren. Volgens Roel Griffioen, co-auteur van twee artikelen voor De Correspondent over onze sociale wongbouw, is er alleen al vorig jaar 1,5 miljard buitenlands vermogen in sociale woningbouw geïnvesteerd, wat alleen mogelijk is doordat de corporatie die woningen in de verkoop doen. Zijn er garanties dat de sociale woningen die eigendom zijn van een buitenlandse partij, ook sociale huren houden? De corporaties hebben de opbrengst nodig voor nieuwe sociale woningbouw, maar de realisering daarvan houdt geen gelijke tred met de (uit)verkoop. De marktwerking op de woningmarkt heeft er - onbedoeld? – toe geleid dat er tussen (sociale) huren tot rond de 700 euro en vanaf de vrijesectorhuren van 1200, 1500 euro, helemaal niets te vinden is.

Door gebrek aan alternatieven blijven veel sociale woningen bezet door mensen die qua inkomen allang genoeg verdienen om door te schuiven – het zgn scheefwonen. Naar verluidt wordt zelfs één derde van de sociale woningen in Amsterdam door scheefwonen bezet gehouden. En toch is er geen inkomenstoets voor bewoners van sociale woningen.

Ook hier leven er vernieuwende ideeën, zoals het initiatief Nieuwe Buur van Merik te Grotenhuis en Dirk Jan van Wieringhen Borski, die leegstaand maatschappelijk vastgoed gericht willen inrichten voor scheefwoners om leegstaande gebouwen een nieuwe bestemming te geven én sociale woningen vrij te maken voor degenen voor die we bedoeld zijn.

Er gaan veel stemmen op, dat Nederland zijn sociaal voelende erfenis aan het verkwanselen is. De wanverhoudingen op de woningmarkt bedreigen ook de economische toekomst van de stad: we hebben wel een Topsector Creatieve Industrie maar de bijbehorende betaalbare woningen voor de jonge creatievelingen met hun laptop zijn er niet. Jonge buitenlanders keren Amsterdam de rug toe en kiezen voor steden als Brussel en Berlijn waar woonruimte minder een bron van continue stress is.

Na jaren van crisis legt het succes van de stad grote druk op de woningmarkt. In Amsterdam wordt alweer 1 op de 3 woningen boven de vraagprijs verkocht. De bouw blijft achter ook in sectoren waar een heel duidelike vraag is: de senioren die naar de stad willen terugkeren en een gelijkvloers appartementen zoeken met lift en zorgvoorzieningen op maat. Hier is de marktwerking juist uitgebleven.

Schaarste creërt natuurlijk ook kansen en innovaties. De markt voor de creatieve klassen leidt wel tot initiatieven, zoals ‘Zoku’ van Hans Meyer, ondernemer die in de hotellerie is begonnen. In het lege kantoorgebouw Metropole aan de Amsterdamse Weesperstraat ontwikkelt hij voor deze laptopnomaden die tussen de 5 dagen en 3 maanden in Amsterdam wonen en werken, een interessante hybride tussen huis en kantoor met hoteldiensten en gezamenlijke ruimten.

De laptopnomaden behoren tot een nieuwe demografie: naarmate steeds meer werk virtueel is zijn er ook steeds meer mensen die op meer dan één plek wonen. Binnenkort verschijnt bij uitgeverij Valiz een boek over dit verschijnsel dat auteur Bern Upmeyer ‘binational urbanism’ noemt. In Nederland kun je bij de bevolkingsregister slechts één hoofdverblijf hebben.

In Amsterdam staat er 1,3 miljoen m2 aan kantoren leeg. Het stadsbestuur wil tussen de 2,5 en 3 miljoen m2 in de komende tien jaar omzetten in hotels, studentenhuisvesting, maatschappelijke opvang en ouderenwoningen. Volgens wethouder Van der Burg komen er per jaar 1000 transformatiewoningen bij in de stad.

Tot slot is er nog een andere groep die in aantal klein is maar in impact groot: de superrijken. Vooral in Londen en New York kopen zijn hun zoveelste mooie stadse plek, maar ze ‘wonen’ er hooguit enkele weken of maanden per jaar. De rest van de tijd staat hun pied à terre leeg. De *Guardian* berichtte vorig jaar over de één na duurste straat van Londen waar villa’s van honderd miljoen pond en meer al jaren leeg staan, en waar de varens in het trappenhuis groeien en het water langs de muren stroomt. In één villa, die de koninklijke familie van Saoedi-Arabië begin jaren negentig had gekocht, stond het kogelvrij glas nog steeds onuitgepakt in de kratten van de expeditie. De eigenaren hebben niet een *huis* gekocht, maar een chic *adres.* In Amsterdam loopt het zo’n vaart niet als in de wereldsteden, maar er zijn intussen al veel pieds-à-terre in de binnenstad. En onlangs werd de stad opgeschrikt door berichten dat Chinezen panden aan de grachen aan het opkopen zijn.

Deze pied-à-terre-isering is een expressie van het succes van een stad enerzijds, maar anderzijds is het een sluipend en onzichtbaar proces dat de stad ook uitholt. De villas in Mayfair en Kensington staan het grootste deel van de tijd leeg, evenals de nieuwe condo-torens langs de Highline in het Newyorkse Chelsea. De stad heeft behoefte aan ogen op straat, zoals Jane Jacobs zei, en levendige straten en buurten waar bewoners bij betrokken zijn, waar kinderen naar school gaan, waar je me de buurman in je gedeelde moestuin staat te schoffelen.

De succesvolle stad moet zich niet alleen op de problemen bezinnen, maar ook op de uitwassen van het succes.

**Tracy Metz**

t.metz@nrc.nl | 0655 150 036

[www.stadslevenamsterdam.nl](http://www.stadslevenamsterdam.nl)

[www.tracymetz.nl](http://www.tracymetz.nl)

Amsterdam, 2 sept. 2015