



## DE (ON)RUST VAN VERANDERING DOOR BAS VAN VEGGEL

**I**n een sterk aantrekkende economie en vastgoedmarkt ontstaat er naast veel euforie ook genoeg discussie over hoe we onze samenleving en steden moeten vormgeven.

Beleidsmakers in de grote steden, al dan niet gemotiveerd door komende gemeenteraadsverkiezingen, implementeren in hoog tempo nieuwe wetgeving die moet leiden tot een 'inclusieve samenleving'. Dat is een term en ambitie waar volgens mij niemand tegen is, mits dat betekent dat we veelzijdige steden creëren met gemixte functies, mensen, culturen en architectuur. Steden waar iedereen zich thuis kan voelen en die niet alleen divers zijn, maar vooral kunnen mee-veranderen met de tijd.

De monofunctionele kantoren- en woongebieden zijn niet 'future-proof' gebleken en worden op grote schaal getransformeerd. Het lijkt nu zo logisch: plekken waar je kunt wonen, werken, consumeren en recreëren. Toch blijken grote delen van onze steden monofunctioneel bestemd en ingevuld te zijn. Inclusiviteit gaat dus wat mij betreft vooral over diversiteit faciliteren en creëren. Inclusiviteit gaat uiteraard ook over 'arm en rijk': betaalbare huisvesting voor starters, ouderen, brandweermannen en leraressen. Deze discussie is in mijn ogen compleet gepolariseerd.

Met name in Amsterdam lijkt het er inmiddels op dat professionele woningbeleggers (ook institutionele) de schuld krijgen van de situatie op de woningmarkt, met prins Bernard als 'kop van jut'. Alle deelnemers aan deze discussie weten echter dat de situatie veel meer aspecten kent die hebben geleid tot de stijgende huurprijzen en schaarste. Het gebrek aan productie vanuit de (semi-)publieke en commerciële sector (en hoogbouw is pas sinds kort een reële optie), de stokkende doorstroming vanuit sociale woningbouw, de tender- en erfpachtvoorwaarden en het gebrek aan financiering na de crisis zijn slechts een aantal factoren. De actuele middenhuur-variant is op zich een prima initiatief om tijdelijk de symptomen te bestrijden,

maar is alleen succesvol als deze gepaard gaat met reële grondprijzen en stimulering van de doorstroming vanuit de sociale huursector. 'Scheefhuurders' moeten dus als eerste doorstromen naar het nieuw ontwikkelde middenhuur-aanbod, zodat de sociale voorraad weer ingezet kan worden voor de mensen voor wie deze bedoeld is.

Het grootste gevaar is dat we de uitgangspunten van een succesvolle en flexibele stad uit het oog verliezen. Het benodigde volume en de noodzakelijke snelheid, maar vooral de kortetermijndoelen, mogen nooit ten koste gaan van de kwaliteit en uitstraling van die nieuwe gebieden. Het gevaar bestaat namelijk dat we daarmee de volgende generatie aan 'weggoiprodukten'-produceren.

We staan aan de vooravond van het ontginnen van nieuwe locaties. Grootschalige verstedelijking en transformatie binnen de Randstad van onder andere Katendrecht, de Binkhorst, de Merwedekanaalzone, de NDSM Werf, Amsterdam Zuidoost, De Riekerpolder en het Hembrugterrein. Het creëren van meerdere centra in een stad, eigenlijk dus de Randstad als metropool, verbonden met vooral een goede infrastructuur, is de opgave die er ligt.

Pionieren en buurten creëren met een eigen dynamiek, identiteit en sociale cohesie. Daar komt meer bij kijken dan het neerzetten van gebouwen; het vergt echte, organische 'placemaking'. Dat kan een ontwikkelaar, overheid of belegger niet alleen, dat vereist (internationale) visie, ambitie en samenwerking. Een sfeer van wantrouwen is daarbij funest. Samen maken we de multifunctionele stadscentra die kunnen meebewegen met de wensen en samenstelling van de samenleving. Een fantastisch mooie opdracht.

*Bas van Veggel is partner bij Timeless Investments en co-founder en shareholder van onder andere COD, B.Amsterdam en Stichting Wiechert. Hij geeft de column door aan Nanne de Ru van Powerhouse en RED Company*