

Column

Een stad voor iedereen

Door **Willem Heesen**

Cultureel geograaf en planoloog, adviseur bij Land-id

Vraag je mij: hoe ziet de ideale woonomgeving eruit? dan zegt mijn gevoel meteen: een stad zonder verdeling, een stad voor iedereen. Daarom sprak de PvdA-campagne in Utrecht voor de gemeenteraadsverkiezingen mij zo aan. Lijsttrekker Rick van der Zweth die op verschillende plekken in Utrecht kampeerde om aandacht te vragen voor sloop en verkoop van sociale huurwoningen in het stadscentrum en het tekort aan studentenkamers.

Stel je mij dezelfde vraag als ruimtelijke-ordeningprofessional, dan is mijn antwoord technischer en praat ik over een stad waar gezondheid, werkgelegenheid, wonen, groen en water logischerwijs in alle plannen met elkaar gecombineerd worden om de mooiste, gezondste, meest diverse en efficiënte woonomgeving te maken. Een omgeving waar de riolering niet de enige oplossing is voor wateroverlast, waar ook gekeken wordt naar het groen in de straat, de gracht om de hoek en de verharding van de weg. Een inrichting die zowel klimaatadaptief is als mensen stimuleert om te lopen en te fietsen. Maar ook een plek waar de succesvolle yup niet alle mooie wijken nabij het centrum overneemt, maar waar plek blijft voor iedereen.

De afgelopen jaren zie ik een groter individueel bewustzijn bij de mensen om me heen. Tegelijkertijd zie ik de wens om bij een groep 'soortgenoten' met gelijke smaak en overtuiging te horen. Dit vertaalt zich ook naar de stad met gentrificatie van bepaalde stadsdelen: meer individuen, maar wel naast elkaar. Het begint klein, leuk en creatief, met ateliers en hippe koffiebarretjes, en verwordt tot een koekeksjong dat bewoners met minder geld langzaam de wijk uit drukt. De koopmarkt laat zich moeilijk reguleren: wie geld heeft kan ge-

woon een huis kopen, waar dan ook. Dit is niet per se oneerlijk. Je kunt wel spreken van een ongelijk speelveld, omdat mensen zonder geld dit niet kunnen.

Natuurlijk kunnen woningcorporaties door middel van prestatieafspraken met de gemeente gestuurd worden, bijvoorbeeld in hoe ze omgaan met de verkoop en (her)ontwikkeling van hun woningen. Maar bij dit soort ingrepen staat wel de onlangs vernieuwde Woningwet in de weg: corporaties mogen sinds uitwassen met schepen in Rotterdam en Maserati's in Amsterdam niets meer dat afwijkt van de kerntaak (of denken dat dit niet meer mag). Dit maakt de rol-opvatting van corporaties zwart-wit. Alle risico wordt gemeden en men laat kansen lopen – zoals de omzetting van sociale huurwoningen naar koopappartementen in Kanaleneiland, waarbij investeerders uit Qatar en Zwitserland met een penningstreek miljoenen verdienden. De markt haalt de krenten uit de pap, 'de rest' blijft over voor de overheid. En 'de rest' bevindt zich vaak letterlijk aan de rand van de stad.

Met normen voor sociale woningbouw kunnen ontwikkelaars gedwongen worden meer betaalbare huizen te realiseren op alle plekken in de stad – en dus niet alleen aan de randen. Met een actief grondbeleid kunnen gemeenten dit ook afdwingen. Zeker in gemeenten waar druk zit op de woningmarkt zijn er ontwikkelkansen, niet alleen voor de vastgoedontwikkeldrijven. Dit zijn allemaal politieke keuzes, die in ieder geval in Utrecht niet door andere, linksere partijen in het college zijn gemaakt de laatste jaren. Daar waait een liberale markt-wind en is een kleine overheid het doel. De markt lost alle problemen wel op zolang die markt er zelf beter van wordt – ze halen de krenten uit de pap. En de overheid? Die blijft met de pap zitten. Private winsten door publieke lasten. Uiteindelijk leidt dit niet naar een 'stad voor iedereen'.