

Slagharen

Dedemsvaart

Grams-
bergen

Hardenberg

ESSAY

Spiegelbeelden voor de toekomst van de Overijsselse binnensteden

Ommen

Kai van Hasselt, Shinsekai Analysis,
Amsterdam, 7 november 2012

Langeveen

Den Ham

Vroomshoop

Vasse

Lattrop

Geesteren

Vriezenveen

Tubbergen

Hellendoorn

Ootmarsum

Denekamp

Wierden

Albergen

Weerselo

Almelo

Rossum

Nijverdal

Zenderen

Saasveld

Oldenzaal

Rijssen

Borne

Enter

Losser

Holten

Hengelo

Goor

Delden

Markelo

Hengevelde

Boekelo

Enschede

Sint
Isidorushoeve

Inleiding

Dit essay gaat over de toekomst van de Overijsselse binnensteden. Aan de hand van relevante trends in binnen- en buitenland die nu al plaatsvinden, wil ik een beeld schetsen van in mijn ogen inspirerende en belangrijke trends waar Overijsselse gemeentes in de toekomst mee te maken krijgen en/of op zouden kunnen inspelen. We hebben negen thema's en trends benoemd die als een soort collages van voorbeelden uit verschillende steden en regio's fungeren. Door die te combineren vormt zich een toekomstbeeld. Het stelt ons in staat te speculeren op datgene wat er in zijn huidige vorm nog niet is, of om als een spiegelbeeld te tonen hoe men reeds bestaande ontwikkelingen in de binnenstad kan duiden en extrapoleren.

In oktober bezochten we Overijssel om ons een beeld te vormen van de karakteristieken, kwaliteiten en uitdagingen van de Overijsselse binnensteden. Vervolgens koppelde ik die indrukken aan voorbeelden en verhalen van elders, die ik meemaakte, waar ik over hoorde of over las. Zo kwamen de gekozen thema's tot stand. De negen trends en ontwikkelingen gaan over de manier waarop gemeentes met hun binnenstad en ommeland kunnen omgaan, hoe ze bestaande krachten zo goed mogelijk tot hun recht kunnen laten komen en strategisch kunnen kiezen voor alternatieve ruimtelijke en maatschappelijke strategieën. We hebben uiteenlopende thema's aan bod willen laten komen: van detailhandel tot wonen, werken en cultuur, van landschap en beleving tot het tijdelijk bestemmen van leegstaande gebouwen en het creëren van maatschappelijke meerwaarde. Gezamenlijk vormen ze een spiegelbeeld voor de toekomst van de Overijsselse binnensteden.

Ik ben benieuwd naar uw gedachtes bij het lezen van dit essay. Ik hoop dat het inspireert tot een blik op de toekomst en dat het een aantal pluriforme denk- en ontwikkelrichtingen de revue laat passeren. Hiernaast vindt u de negen beschreven thema's en trends.

Kai van Hasselt,
Shinsekai Analysis

Overzicht thema's en trends:

- 1 In gemeenschap van goederen: private prikkels voor collectieve ruimte
 - 2 Heritage branding
 - 3 Beleving- maar hoe dan?
 - 4 Landschap in beeld: stad-ommeland verbindingen
 - 5 Alternatieve paden bewandelen
 - 6 Transitie-, autoluwe en slimme OV steden
 - 7 Gedifferentieerd wonen & multi-generatiesteden
 - 8 Tijdelijk bestemmen
 - 9 Tussen maatschappelijk vastgoed en maatschappelijke meerwaarde
- Weblinks bij de verschillende thema's en trends

1.

In gemeenschap van goederen: private prikkels voor collectieve ruimte

linker pagina

linksonder:

Business

*IMprovement District
Bryant Park, NY*

rechtsonder:

Landschapsveiling

rechter pagina

*urban finance
instruments*

Marjolein A.M.

Dieperink.

Verhandelbare

ontwikkelingsrechten,

grondbeleids-

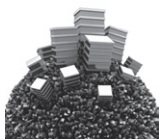
instrument voor

baatafroming en

verevening, 2010

Verhandelbare ontwikkelingsrechten
Grondbeleidsinstrument voor baatafroming en verevening

M.A.M. Dieperink



Hoge en lage overheden bezinnen zich op hun takenpakket: Wat moeten ze zelf doen en wat kunnen ze aan de markt overlaten? De roep om ruimtelijke investeringen in de stad is niet minder geworden, wellicht juist meer, maar de financiering daarvan staat onder grote druk. In welke mate kunnen private partijen investeren in (de productie van) collectieve ruimtelijke goederen? Traditioneel had de overheid hierop een monopolie vanuit de gedachte dat zij het beste gepositioneerd was om de externaliteiten, de ruimtelijke spillover effecten van dergelijke investeringen te oogsten, maar nu is zij steeds minder in staat die functie te vervullen.

In een groeiend aantal landen, vaak met een liberale planningstraditie, wordt tegenwoordig gewerkt met allerlei prikkels voor private partijen om publieke ruimtelijke goederen voort te brengen. Het combineert de wens om de stad te verbeteren en collectieve functies toe te voegen of te onderhouden met de noodzaak doelmatig met beperkte middelen om te gaan en private partijen zelf te laten kiezen hoe zij zo efficiënt mogelijk positieve externe effecten kunnen bewerkstelligen. Voorbeelden zijn de inmiddels in Nederland ook toegepaste Business Improvement Districts, maar ook collectieve landbanken en verhandelbare ontwikkelings- en luchtrechten. Dat zijn allen vormen van value capture finance, vernieuwende vormen om aan ruimtelijke meerwaarde een waardering toe te kennen, deze contant te maken en te verrekenen met diegene die de externaliteit creëerde. In een door ons geschreven paper hebben we tien van deze urban finance instruments vergeleken.

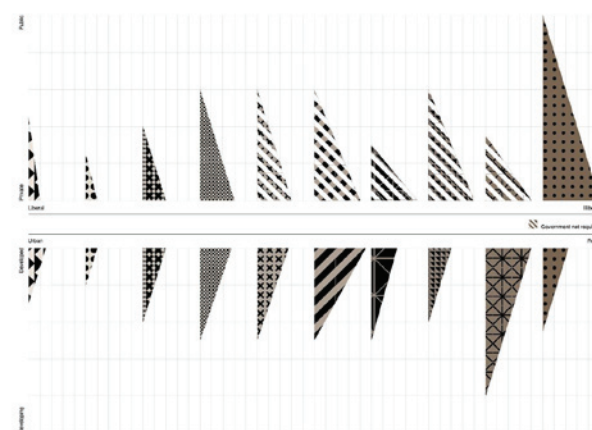
Een New Yorkse vastgoedontwikkelaar schrijft op de blog marketurbanism.com veelvuldig over de Amerikaanse context en laat zien hoe in markten en in steden positieve ruimtelijke externe effecten gewaardeerd en verhandeld worden. De advocaat Marjolein Dieperink promoveerde in 2010 op verhandelbare ontwikkelingsrechten als grondbeleidsinstrument voor baatafroming



In een Business Improvement District (BID) of bedrijfsinvesteringszone, werken bedrijven in een collectief samen om bepaalde gebiedsgebonden diensten te organiseren en te financieren. In de VS zijn belangrijke winkelstraten en -gebieden in een BID georganiseerd. Via een BID wordt een extra verplichte belasting geheven die door een private organisatie wordt uitgegeven aan onder andere collectieve schoonmaak, beveiliging, dienstverlening en marketing. Het is dus wel een collectief geheven belasting voor de winkeliers, maar de overheid beslist niet over de uitgave ervan.

Urban Finance Instruments

Kai van Marrewijk and Peter Rabinetti, Netherlands

[illegible]

2.

Heritage branding

linker pagina

*Heritage hotels v.l.n.r.:
Domburg Badhotel
Glenburn Rothesay*

rechter pagina

*linksboven:
Textiel museum,
Tilburg*

*rechtsboven:
Arles tentoonstelling*

*onder:
modemerk Burberry*

Overijssel bestaat uit een reeks steden, regio's en landschappen waarvan de ontwikkeling zich over een lange tijdsperiode heeft uitgestrekt. Of het nu de Hanzesteden betreft, de Twentse textielsteden of bijvoorbeeld de Sallandse heuvelrug, het zijn tot de verbeelding sprekende regio's met een rijke cultuur- en natuurhistorische waarde, die in sommige gevallen nog beter geëxploiteerd of uitgedragen kunnen worden. In een parallel met de mode-industrie kan je de steden als erfgoedmerken zien.

In de mode-industrie spreekt men van heritage brands, waar het culturele dan wel fysieke erfgoed (de patronen, oude foto's, mythevorming en geschiedenis van een merk) worden ingezet om een bestaand, maar ondergewaardeerd merk nieuw leven in te blazen. Een van de eerste merken waar dit mee gebeurde was Gucci, dat vanaf midden jaren '90 onder leiding van Domenico del Sole en Tom Ford aan zijn revival begon. Later volgde in Italië tassenmerk Prada en Burberry en Mulberry in het Verenigd Koninkrijk. Een recent zeer succesvol voorbeeld is het Franse Lanvin dat op basis van het opnieuw interpreteren van zijn erfgoed nu zeer gewild en contemporain is.

Van modemerktransformaties kan men de stap maken naar de revival of transformatie van in eerste instantie bestaande oude gebouwen, hotels, voormalige overheidsgebouwen en landgoederen uitstrekkend tot aan gebieden. Er bestaan veel en vooral exotische gebouwtransformaties tot hotel. In Amsterdam werd een oude jeugdgevangenis en immigrantenhotel omgebouwd tot het culturele Lloyd hotel. In Domburg werd het ouderwetse Badhotel nieuw leven in geblazen als hotel-restaurant en appartementencomplex.

De Glenburn Hotel in Rothesay, Isle of Bute, Schotland is een voorbeeld van een oud badhotel dat een rol speelde in de regeneratie van een in het slop geraakt toeristisch eiland, dat zich hervond in de jaren 90. Waar de Engelse kustplaatsen lange tijd te lijden onder de opkomst van de low-budget luchtvaartmaatschappijen, wist het Isle of Bute in te spelen op een vernieuwende animo voor vakanties in eigen land.





Soms hebben industriële gebouwtransformaties een tijdelijk of jaarlijks terugkerend karakter. De uitspraak dat nieuwe ideeën zich thuis voelen in oude gebouwen wordt toegedicht aan de Amerikaanse stadssocioloog Jane Jacobs en wordt tegenwoordig vaak aangehaald. Niet altijd is er echter het hele jaar door behoefte aan het gebruik van deze oude gebouwen. Dan kan een tijdelijke invulling als tentoonstellings-, feest- of beursruimte doeltreffend zijn. Verspreid over de stad vindt jaarlijks het fotofestival in de Zuid Franse stad Arles plaats. Een van de belangrijkste tentoonstellingsplekken daarbij is een groep oude fabriekslloodsen aan de rand van de stad. Het is de ideale locatie voor dit festival dat liefhebbers van over de hele wereld trekt. Belangrijk in zo'n geval is om kleinschalig te beginnen en in te zetten op iets waar een nichemarkt voor bestaat die kan uitgroeien tot een gevestigd fenomeen.

Onder andere de Hanze en textiel geschiedenis van Overijssel bieden dergelijke kansen voor erfgoed vermarkting. Er wordt in Overijssel uitgebreid stil gestaan bij en in gegaan op de eigen geschiedenis. We noemen onder andere het gebied rond het hotel van De Librije, de plekken die inspelen op de Hanze geschiedenis en de Twentse textielgeschiedenis. Het Twentse Welle museum is uniek in de combinatie die het maakt tussen cultuur- en natuurhistorische ontwikkelingen. Hoe kunnen, zonder enkel in nostalgie te vervallen meer binnensteden hun bestaande sterke punten op een hedendaagse wijze ontwikkelen en uitbaten?



3.

Beleving- maar hoe dan?

linker pagina

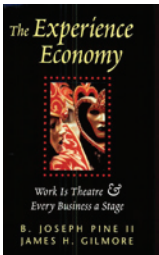
*linksonder:
Alain de
Botton, Living
Architecture Home*

*rechtsonder:
Sankt Gallen,
kunstenaar P. Rist
en architect C.
Martinez*

rechter pagina

*linksboven:
The Venetian, Las
Vegas
rechtsboven:
Venetië, Italië*

*Pine, J. and
Gilmore, J. (1999)
The Experience
Economy, 1999.*



Citybooks

citybooks

Het boek *The Experience Economy* uit 1999 is inmiddels alweer 13 jaar oud, een eeuwigheid in marketingland. In het boek beschrijven de auteurs Joseph Pine en James Gilmore de opkomst van de beleveniseconomie. Ze duiden het vermarkten van belevenissen als de economische overtreffende trap van het verkopen van eerst goederen en later diensten. De aanname was dat mensen, consumenten bereid zijn om (veel) meer te betalen voor een memorabele ervaring, dan voor simpelweg een verleende dienst of product en dat omgekeerd retailers en dienstverleners zich dus moesten toespitsen op het creëren van unieke ervaringen.

Nu een vol decennium en twee crises verder, zijn de meningen verdeeld over de houdbaarheid van de theorie van de beleveniseconomie. Er is waarschijnlijk sprake van een onderverdeling in verschillende segmenten en sectoren van de consumptie-economie. Voor de toplaag van luxe merken staat het aanbieden van belevenissen nog steeds synoniem met succes. Daaronder zit echter een groot stuk van de markt waar de waardering voor belevenissen minder eenduidig te bepalen is. Dankzij de crisis en ook daarvoor al, is er steeds meer druk gekomen op het vrij besteedbaar inkomen van burgers. Die zijn daardoor kritischer geworden over welke ervaringen echt de moeite waard, en dus uiteindelijk hun geld waard zijn. Men zou kunnen spreken over een hang naar 'authentieke' ervaringen versus de geconstrueerde ervaring van een Disneyland, Nike Town en Abercrombie & Fitch winkel, ware het niet dat begrip authenticiteit zelf aan inflatie onderhevig is geweest in het vocabulaire van marketeers en trendwatchers.

Hoewel het lastig is om aan te geven hoe en waarom consumenten en bezoekers nu echt de binnenstad waarderen en beleven, zoals Atzema, ea (2012) aangeven, zou men toch een potentiële relatie kunnen leggen tussen ervaringen en de binnenstad. Deze ligt wellicht daarin dat binnensteden door hun historische ontwikkeling een institutioneel gevormde beleving presenteren die men anders ervaart dan de opgelegde of instant gecreëerde, haast postmoderne, beleving. De instituties en andere in de loop van de tijd gevormde functies van de stad zijn beeldbepalend voor het karakter en de beleving van een stad. Het ultieme voorbeeld van de tegenstelling dient zich aan in de stad Venetië, en haar spiegelkopieën in Las Vegas en Macau, het Venetian Hotel waar men, overdekt en airconditioned, eveneens met de gondel kan.





Het verschil tussen opgelegde en een institutionele beleving biedt kansen aan grote en kleine binnensteden om over de ervaring van hun centrum te reflecteren en te zien hoe deze het best gepresenteerd en gerepresenteerd kan worden.

Maar men hoeft zich niet anders voor te doen dan een stad of gemeenschap werkelijk is. Welke institutionele kenmerken, rituelen, winkels, ontmoetingsplekken, loopjes, karakteristieke gebouwen, een tradities bezit men in de stad? Welke elementen verdienen het in dit licht om aan de binnenstad toe te worden gevoegd, zonder dat sprake wordt van een geconstrueerde omgeving of beleving? Die aanvullingen hoeven geenszins een (neo-) traditioneel karakter of uiterlijk te hebben om bij te dragen aan de institutionele beleving van de stad. Het is juist de door de tijd gelaagde opbouw van steden die hen hun karakter en onderscheidend vermogen verschaft.

Twee voorbeelden die in spelen op vormen van hedendaagse beleving: Het debatcentrum De Buren in Antwerpen vraagt bekende Belgische en Nederlandse auteurs om over steden een verhaal te schrijven en dat als audioboek voor te lezen. Deze reeks van Citybooks is ontstaan in samenwerking met verschillende steden die auteurs uitnodigen om een Citybook te komen maken. Zo doende is een groeiende reeks stadsvertellingen ontstaan. Het is een manier om de stad te beleven via het domein van de literatuur.

De Britse auteur Alain de Botton heeft vijf architectenbureaus gevraagd om op verschillende plekken in Engeland een bijzonder huis te ontwerpen, welke mensen voor een week als vakantiehuis kunnen huren. Zijn doelstelling is nadrukkelijk dat mensen de waarde van goede en uitzonderlijke architectuur kunnen ervaren. Het sluit aan bij een andere en oudere traditie van denken over de beleving van ruimte. De Franse filosoof Gaston Bachelard schreef in 1958 het boek *La Poétique de l'Espace* (de poëzie van de ruimte) waarin hij de onderdelen van het huis beschreef als archetypische elementen, denk aan de zolder, de keuken en de kelder. Het is een manier van het ervaren van ruimtes en het landschap die ver afstaat van de grote flagship-winkels waar de beleveniseconomie ooit mee begon, maar die des te interessantere mogelijkheden biedt.

4.

Landschap in beeld: stad-ommeland verbindingen

linker pagina

*IBA emscher park,
1999*

rechter pagina

*linksboven:
Museum Insel
Hombroich, Neuss
gebouw: Tadao Ando*

*rechtsboven:
Therme Vals, Vals
gebouw: P. Zumthor*

*onder:
Chaumont sur Loire*

Steden en hun ommeland leven in een wederkerige relatie. Ze zijn van existentiële waarde voor elkaar. De stad biedt agglomeratievoordelen en was voorheen de marktplaats waar de boeren hun waar verhandelden en waar ze nieuwtjes uitwisselden. Dienen er zich ook nieuwe vormen van die relatie aan en/of nieuwe verbanden aan?

In het Overijsselse buitengebied liggen bij uitstek veel landgoederen, een combinatie van grote (oude) huizen, met daaromheen voor het publiek toegankelijk, maar privaat grondbezit. Door de crisis zijn er de laatste jaren niet veel landgoederen bijgekomen, maar de bestaande landgoederen zijn een rijk bezit. Hoe kan de relatie tussen stad en land, tussen binnenstad en ommeland beter ingezet worden? Hoe representeer je beide elementen in elkaars domein en verknoop je ze fysiek via wandel- en fietspaden, boerenmarkten, zichtlijnen, stijlelementen en andere ruimtelijke ingrepen.

Enkele buitenlandse voorbeelden spreken tot de verbeelding. Nabij Düsseldorf in de gemeente Neuss ligt het Museum-Insel Hombroich. Dit museumeiland is opgericht door een Duitse verzamelaar op een oude luchtmachtbasis. Verspreid over het moeraslandschap staan kleine architectonische paviljoens met daarin een uiteenlopende collectie. Hoewel het museum notoir lastig met het openbaar vervoer te bereiken is, hoort het onmiskenbaar bij de invloedssfeer en culturele aantrekkingskracht van de stad Düsseldorf.

Twee uur rijden boven de stad New York ligt het stadje Hudson aan de gelijknamige rivier. Hudson heeft een lange geschiedenis met ups en downs achter zich. Het werd rijk gedurende de walvisvaart, beleefde een nieuwe piek tijdens de hoogtijdagen van de industrie en zag daarna haar bewonersaantallen en dynamiek weer dalen. De laatste jaren heeft de hoofdstraat van Hudson zich ontpopt als een centrum voor oud en modern antiek. Veel New Yorkers hebben Upstate een tweede huis gekocht. Het zorgt voor een vraag naar en gunstig klimaat voor design en de inrichting voor al die buitenhuizen. Het stadje Hudson brengt vraag en aanbod bij elkaar en brengt zo Old America en de nieuwe buitenhuisbewoners bij elkaar.





In het Franse Chaumont sur Loire, vindt sinds 1992 elke zomer een belangrijk internationaal tuinfestival plaats, waar jaarlijks 20 wisselende landschapsarchitecten gevraagd worden om een tuin te planten. De tuinen liggen naast het Unesco erfgoedkasteel van Chaumont en zorgen er voor dat er een jaarlijks wisselende bestemming ontstaat naast de verder vooral historische kasteel.



Tenslotte liggen in het Zwitserse Vals diep in de bergen wereldberoemde thermen welke door architect Peter Zumthor zijn vormgegeven. De baden zijn een indrukwekkende ervaring en gebouwd te midden van de berghelling. Het is een bedevaartsoord geworden voor architectuur- en spatiehobbys. Hoewel het afgelegen ligt, weet het door zijn uitzonderlijke kwaliteit een bovenregionale, zelfs internationale groep bezoekers aan te trekken.

De populariteit van fietsen heeft de afgelopen jaren een opmars gemaakt. Websites zoals Cyclechic Copenhagen beschrijven en fotograferen de stijlvolle fietser. Bieden in dit licht de aandacht voor fietsers en wandelaars en het bieden van de fysieke infrastructuur- een uitgebreid fiets en wandelpadennetwerk- een fysieke en metaforische mogelijkheid om (de kwaliteiten) van stad en ommeland aan elkaar vast te knopen. In Duitsland legde men voor de Internationale Bau Ausstellung Emscher Park een langgerekte parkstructuur met fietspaden aan die de verschillende krimpende steden in het Ruhrgebied met elkaar verbindt.

5.

Alternatieve paden bewandelen

rechter pagina

Still van de film *A Beautiful Mind* door Ron Howard, 2001



Het thema alternatieve paden bewandelen draait om het in beeld brengen van verschillende strategische ontwikkel- en denkrichtingen en daarbij niet alleen te kijken naar de huidige mainstream, maar ook de onorthodoxe wegen serieus te overwegen, en waar mogelijk in te slaan.

Allereerst gaat het er om met een integrale blik naar ruimtelijke beleidsoverwegingen te kijken en begrippen te lenen uit andere domeinen, waaronder de speltheorie, politicologie en economie. Zo geeft de speltheorie inzicht in hoe je als actoren in een spel er voor moet waken dat je niet allemaal dezelfde (strategische) stap zet, die vervolgens netto geen impact meer heeft. Een scene in de film *A Beautiful Mind* over het leven van wiskundige en speltheoreticus John Nash maakt dat mooi duidelijk. Nash en drie vrienden komen op een feestje op Princeton vier studentes tegen, maar ze willen eigenlijk alle vier met het mooiste meisje van het feest dansen, wat er voor zou zorgen dat de drie andere dames zich niet gezien zouden voelen. Nash maakt zijn vrienden attent op dit probleem en bedenkt een oplossing namelijk dat ze allen voor een andere dame gingen en niemand zich gepasseerd voelde. Aan de hand van dit simpele voorbeeld wordt in de film het naar hem vernoemde Nash-evenwicht uitgelegd, waarvoor hij in 1994 de Nobelprijs ontving.

Het Nash-evenwicht heeft betekenis bij het oplossen van veel complexe situaties, met een grotere impact dan wie er met het mooiste van het bal van door gaat. Ook voor gemeentes biedt het gelegenheid om te reflecteren hoe te handelen als het gaat om de vraag de eigen (binnen)stad aantrekkelijk te maken. Als men over deze vraag nadenkt worden vaak uniforme oplossingen genoemd. Dat is ook niet gek, want deze oplossingen zijn op zich zelf vaak zinnig en common sense. Er zit echter het gevaar in dat wanneer een bepaalde oplossing te zeer in de mode is, iedereen dezelfde strategie volgt. Dit kan vervolgens tot effect hebben dat hoewel iedereen zijn inzet verdubbelt, de netto maatschappelijke winst vrijwel nihil is. Dit kan zich bijvoorbeeld voor doen wanneer steden zich alle op dezelfde manier naar de buitenwereld presenteren of alle met hun binnenstad dezelfde kant op willen. Op zo'n moment onderscheidt men zich niet (meer) van de rest van het aanbod, hoewel men ieder afzonderlijk wel veel moeite en investeringen doet. In zo'n situatie kan het de voorkeur verdienen om al dan niet in gezamenlijk overleg af te stemmen hoe elke individuele stad zo kan handelen, dat het totale aanbod zo gedifferentieerd mogelijk wordt.

Padafhankelijkheid is een begrip uit de politicologie en economie. Het wordt gebruikt om processen inzichtelijk te maken waarvan het verloop structureel of historisch bepaald is. Als men voor een denkbeeldig kruispunt staat en moet kiezen welke weg in te slaan, is het vervolgens goed om erbij stil te staan, dat wanneer een bepaalde weg eenmaal is ingeslagen, het soms niet meer mogelijk, of zeer lastig is om de ingeslagen weg terug te keren, of om een ander pad te komen. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld de opkomst van VHS als dominante videosysteem terwijl concurrent video2000 kwalitatief beter was of de dominantie van het QWERTY toetsenbord of Microsoft Windows besturingsysteem. De positieve terugkoppelingsfactor van ingeslagen weg is in alle gevallen veel sterker dan de negatieve terugkoppelingsfactor. Daardoor worden suboptimale keuzes niet meer gecorrigeerd.

Padafhankelijkheid vindt bij uitstek plaats bij ruimtelijke ontwikkelingsprocessen waar het vaak zeer complex, kostbaar of onmogelijk is om op negatieve beslissingen terug te komen. Anderzijds werkt het ook andersom dat positieve in gang gezette ontwikkelingen een zelfversterkend karakter hebben. Een mooi voorbeeld op kleine schaal is de wijk Nakano in Japan welke buiten

het echte centrum van Tokio ligt. Voor de Tweede Wereldoorlog was hier een van de weinige winkels gevestigd waar je Leica camera's kon kopen. Dit was in en na de oorlog van belang en het zorgde voor verschillende vormen van clustering, niet alleen van camera winkels, maar later ook van manga-stripboeken, en later van manga-computer spelletjes ontwerpers. Zo is de wijk uitgegroeid tot een liberale vrijplaats voor Japanse subculturen. De latere ontwikkelingen hadden kunnen plaatsvinden zonder de daaraan voorgaande stappen. Welke bestaande paden kunnen gemeentes dus op inzetten, die ze kracht of een strategisch voordeel geven om zich naar de toekomst te ontwikkelen? Daarnaast, hoe kan men met elkaar beraadslagen dat verschillende binnensteden op andere clustervorming of ontwikkelrichtingen inzetten. Iedereen heeft een iets ander verleden achter zich, dat zou ook tot andere toekomstkeuzes kunnen leiden.

Het evenwicht tussen competitie en samenwerking tussen steden, bedrijven en andere organisaties kan in een ander daglicht komen te staan bij het zoeken naar oplossingen voor (mogelijke) stedelijke neergang, leegstand en krimp. Steden, regio's en landen zijn natuurlijke concurrenten van elkaar. Competitie vindt zowel onderling plaats tussen de verschillende steden en regio's als intern in die gebieden. Dit kan in een kwetsbaar of krimpend gebied desastreus uitpakken en tot overbebouwing of onnodige, dubbele investeringen leiden. Denk in Nederland aan de leegstaande kantoren, de overvloed aan bedrijfsterreinen en straks ook een teveel aan winkelgebieden.



Intensieve vormen van publiek-private samenwerking kunnen in conflict komen met de Brusselse wet- en regelgeving op het gebied van mededinging en aanbesteding. Op dit moment is de Europese Commissie nog een voorstander van het bevorderen van interne competitie. Als regio's sterk krimpen, kunnen er situaties ontstaan waar marktpartijen onderling of marktpartijen en overheden afspraken zullen moeten maken om het regionale voorzieningenniveau te garanderen of bepaalde infrastructuur aan te bieden. Hoe groter het krimpvraagstuk wordt, hoe meer de druk op Brussel toe zal nemen, om op termijn een u-turn te maken in haar marktdenken. Recent werd duidelijk dat de Nederlandse Mededingingsautoriteit NMa bij bepaalde collectieve ingrepen in het aanbod van leegstand vastgoed, niet akkoord kon gaan, vanwege te sterke vormen van collectief handelen. Echter zonder collectieve actie zullen bepaalde hoogst noodzakelijke ingrepen niet van de grond komen, omdat het voor individuele actoren altijd gunstiger is, om zich als free rider te gedragen in plaats van aan het collectief mee te doen. Een voorbeeld hiervan kan zijn dat een bepaalde gemeente haar bedrijfsterrein niet saneert of juist vergroot, op het moment dat de buurgemeentes collectief zich verplichten om het overaanbod van bedrijfsterreinen aan te pakken.

6.

Transitie-, autoluwe en slimme OV steden

linker pagina

*steden v.l.n.r.:
Baden Baden
Freiburg
Gent
Montpellier*

rechter pagina

*The Transition
Handbook, Rob
Hopkins, 2008*

Enkele strategische keuzes van steden spreken aan, als men denkt over soms nog onorthodoxe, of tegen de mode ingaande beslissingen. Hierbij moet soms bedacht worden, dat hoewel een strategie nu vanzelfsprekend lijkt, deze dat niet was toe ze genomen werd.

De uit Engeland afkomstige Transition Towns, transitiesteden zijn een interessante ontwikkeling. Ze zetten in op een koppeling van het begrip duurzaamheid met de aandacht voor lokale productie, maar bijvoorbeeld ook voor het behoud van lokale pubs en winkels. Voorstanders van deze beweging streven naar verduurzaming van economische processen en het verkleinen van de olieafhankelijkheid. Het is een beweging die zijn oorsprong vindt in de Engels stad Totnes. De Brit Rob Hopkins startte daar in 2006 het eerste Transition initiatief, inmiddels wordt het gedachtegoed in 200 steden over de hele wereld omarmt. Ook in Nederland zijn er inmiddels Transition gemeenschappen en wijken bezig. Niet alle groepen zijn even kansrijk, maar het is interessant om te zien hoe de beweging in zet op de veerkracht van lokale gemeenschappen. Hoewel het duidelijk (nog) niet mainstream is, kan men zich het niet veroorloven om deze beweging links te laten liggen. Transitiesteden lijken in ieder geval in een veel betere balans met hun omgeving en ecologie te functioneren dan haar tegenhangers, zoals Dubai, Las Vegas en Marbella.

Een aantal belangrijke toeristische steden in Noord-West Europa heeft in de afgelopen jaren de omschakeling gemaakt naar (zeer) autoluwe binnensteden. Het zijn steden die ondermeer een sterke toeristische bestemming vormen en inzetten op een aantrekkelijk leef- en woonklimaat. Onderwijl vragen ze veel van hun bewoners en bezoekers door autoluw te worden. Dergelijke drastische ingrepen kunnen alleen, dat wil zeggen: zonder ten kosten te gaan van sterk afnemende bezoekerscijfers- als men uitstekende openbaar





THE TRANSITION HANDBOOK

vervoers-infrastructuur en parkeerfaciliteiten garandeert en realiseert.

Het beroemde kuuroord Baden-Baden in Zuid Duitsland heeft een lange tunnel laten aanleggen waardoor zij het meeste verkeer om haar oude centrum heen weet te leiden. In combinatie met een streng en beperkt parkeerbeleid en autobereikbaarheid zorgt dit voor een beleving van de stad als een echte voetgangersstad met veel schone lucht en het rustige ritme van de binnenstad dat men ook verwacht in een kuuroord.

Ook steden als Freiburg, Gent en Montpellier kozen voor een zeer autoluwe opzet. Daarvoor zijn goede en vooral publieksvriendelijke OV-systemen een sine qua non. In Basel krijgen hotelgasten een complementaire OV-kaart bij hun hotelovernachting, terwijl in het Belgische Hasselt het openbaar vervoer al vijftien jaar gratis is om mensen uit de auto naar het OV te verleiden. In Nederland is onderzoek gedaan naar de kansen van voor de burger gratis openbaar vervoer. Tot op heden heeft dat onderzoek en enkele kleinschalige experimenten daarmee in Nederland niet geleid tot grootschalige projecten, hoewel het in de analyse van de Belgische voorbeelden wel degelijk succesvol lijkt en positieve maatschappelijke externaliteiten met zich mee brengt. (Van der Vliet, 2007) In een groeiend aantal Franse kleinere steden wordt het openbaar vervoer gratis gemaakt, vaak wanneer de kaartinkomsten maar in een klein deel van de kosten voorzagen. Het heeft in veel gevallen gezorgd voor een explosieve groei van het gebruik van het OV. In 2013 zal Tallinn, de hoofdstad van Estland (400.000 inwoners) haar OV systeem gratis gaan maken. (The Atlantic Cities, artikel 26 okt. 2012)

7. Gedifferentieerd wonen en multi-generatiesteden

linker pagina

De tuinen in Notting Hill, Londen

rechter pagina

linksboven:

House for elderly people - Aires Mateus Architectos

rechtsboven:

collectief dak, woongemeenschap SargFabrik, Wenen

onder:

studentenhotel, Rotterdam

De impact van krimp op de Nederlandse steden en provincies pakt regionaal heel verschillend uit. Waar Oost-Groningen, Zuid Limburg en Zeeuws-Vlaanderen nu al met krimp te maken hebben, blijft het Westen nog een tijd lang groeien. De Overijsselse grotere en kleinere gemeentes zullen daar tussenin zitten qua bevolkingsontwikkeling. Naast het daadwerkelijke groei- of krimpprocentage van de bevolking is het even belangrijk om te kijken hoe de ontwikkeling per leeftijdscategorie zich voltrekt. Daarin vinden veranderingen plaats die meer impact hebben dan de totale cijfers van de bevolkingsontwikkeling zouden doen denken. Zo trekken relatief veel jongeren voor studie of hun eerste baan van het platteland en uit de kleinere gemeentes weg, terwijl de oudere bevolking vaker achterblijft. Er staan ons dus flinke verschuivingen in de bevolkingsopbouw te wachten. Gemeentes dienen meer dan voorheen na te denken over wat wonen betekent voor verschillende generaties en hoe men hun woonwensen kan faciliteren.

Enerzijds liggen er kansen in het wegnemen van (fysieke) barrières weg voor bepaalde leeftijdsgroepen, anderzijds is het een noodzakelijkheid voor gemeentes om in hun planologisch beleid ruimte te maken voor heel gedifferentieerde woonvormen in de binnensteden.

De hernieuwde aandacht voor binnenstedelijk wonen is een trend die al lange tijd zichtbaar is. Het ging gepaard met de gentrification en herwaarding van buurten en de herontwikkeling van oude gebouwen in de binnenstad. Vele huizen worden tot appartementen omgebouwd. Daarbij is het belangrijk niet alleen naar de huidige potentiële bewoners te kijken, maar waar mogelijk ook naar de toekomstige. Veel gezinnen hebben een voorkeur voor grondgebonden woningen het liefst met een tuin, terwijl veel ouderen op een gegeven moment minder goed ter been zijn. Vanuit die gedachte is de toevoeging van een lift in her te ontwikkelen woningen en woningblokken geen luxe, maar juist een investering om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken. Voorts zou je collectieve (binnen)tuinen bij appartementen kunnen creëren. Een inspirerend voorbeeld daarvoor zijn enerzijds de communal gardens in de Londense wijk Notting Hill en anderzijds de community gardens in Lower Manhattan New York. Beide zijn collectieve tuinen, maar ze hebben een andere ontstaansgeschiedenis en verschijningsvorm.



De tuinen in Notting Hill, Londen zijn zeer exclusief en kennen een lange geschiedenis. Het zijn privé tuinen waar men enkel toegang tot heeft als men in een huis of appartement aangrenzend aan de tuin woont. De tuinen worden daadwerkelijk collectief en door meerdere generaties gebruikt, maar zijn ook aan stricte regels gebonden over welke activiteiten je wel en niet mag doen. Groot voordeel is dat ook bewoners die niet op de begane grond wonen wel toegang tot een gemeenschappelijke semi-private tuin hebben.

De community gardens in Lower Manhattan zijn veel recenter ontstaan veelal op lege plots waar eerder huizen stonden. Ze worden gerund door buurtbewoners en kennen echt een grass-roots, bottom-up cultuur en zijn ook open voor bezoekers. Naast bloemen en planten worden er ook groente gekweekt. De community gardens zijn er niet alleen om mooi te zijn en om in te vertoeven, ze hebben ook een belangrijke educatieve en buurt functie.



Een tussenvorm van deze twee types gemeenschapstuin in combinatie met bijvoorbeeld een lift zou een interessante toevoeging kunnen zijn om binnenstadsappartementen voor zowel jonge ouders en voor ouderen aantrekkelijk te maken. Zulke plekken kunnen tegelijkertijd ruimte bieden aan multi-generatie woonformules waar grootouders en ouders met kinderen bij elkaar in de buurt, maar in afzonderlijke wooneenheden leven. Dit sluit aan bij de plannen van het nieuwe kabinet om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen.

Er is in Nederland steeds meer aandacht voor gemeenschappelijke woonvormen voor ouderen. In een literatuurstudie van het Verwey Jonker Instituut uit 2008 analyseren Monique Stavenuiter en Marie Christine van Dongen zij de verschillende vormen daarvan in Europa, de VS en Australië en Nieuw Zeeland. Scandinavië loopt voorop op dit gebied. Al dertig jaar wordt daar in uiteenlopende woonvormen door ouderen samengeleefd. De kern van het succes bestaat hieruit dat doordat ouderen samenwerken en samenleven, zij collectief veel langer zelfstandig kunnen wonen. In Duitsland is een systeem ontstaan voor het uitruilen van klusjes en werkzaamheden, waar bijvoorbeeld de een de tuin onderhoudt en de ander de boekhouding doet.

Een andere vorm van collectief wonen, maar aan het andere eind van het spectrum is de sterk groeiende markt voor studentenhuysvesting. Steeds meer private partijen bekijken de mogelijkheden hiervan. The Student Hotel is een uit Schotland afkomstige aanbieder van all- in studentenhuysvesting die op verschillende plekken in de Benelux locaties ontwikkeld. In het Student Hotel huren (veelal) buitenlandse studenten gedurende het academisch jaar, waarna in de zomermaanden de kamers op per nacht basis als een hotel worden verhuurd. De kamers zijn voorzien van alle gemakken, waaronder WIFI en een fiets bij elke kamer. Tevens is er veel aandacht voor gemeenschappelijke activiteiten, een aansprekende omgeving en lifestyle. Zo heeft elke locatie heeft een eigen restaurant voor het ontbijt, lunch en avondeten van de studenten.

Het volledige spectrum van levensfasen van burgers en van binnenstedelijke woonvormen verdient in de toekomst de aandacht wil men de verschillende generaties een goed vooruitzicht bieden om in de Overijsselse steden te blijven wonen en optimaal te functioneren. Daarbij moet wel worden aangetekend dat niet elke gemeente zich in dezelfde mate op alle verschillende woonvormen hoeft te richten.



8.

Tijdelijk bestemmen

linker pagina

*MoMA PS1
installatie SO-IL
2010, NY*

rechter pagina

*v.bo.n.be:
Boxpark, London*

*BMW pavilion,
Guggenheim,
Atelier Bow Wow*

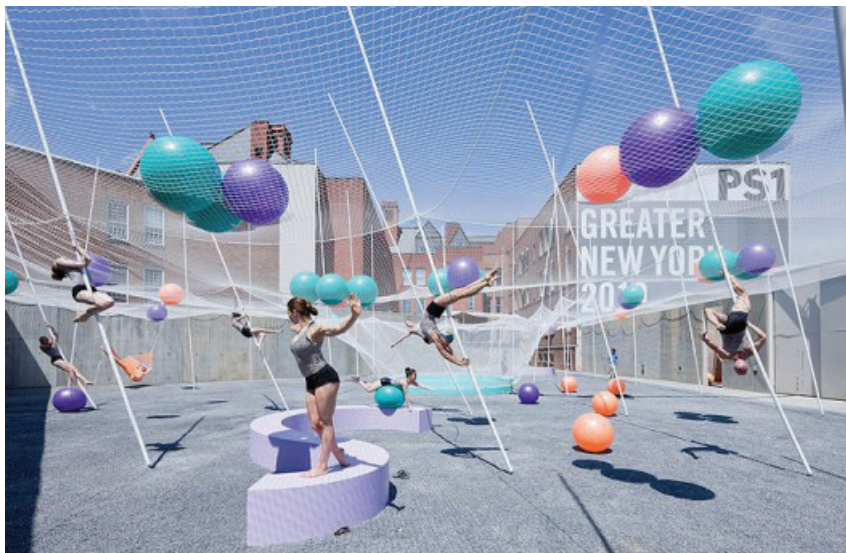
*Foam Pop Up store,
Amsterdam*

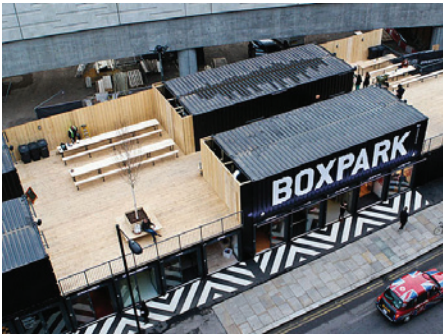
*Ebay Pop Up store,
London*

Het probleem van leegstand lijkt voor steeds meer vastgoedsectoren een permanent karakter te krijgen. Kansen voor de toekomst worden somber ingeschat, hoewel ze er ongetwijfeld nog zullen zijn. De oplossing voor de vraag wat te doen met al die leegstaande vierkante meters lijkt ver weg, al was het maar omdat het een buitengewoon lastig samenspel van verschillende actoren betreft. Leegstand wordt systematisch. Publieke en private partijen wijzen elkaar aan als verantwoordelijk voor de overproductie. Gemeentes, woningcorporaties en beleggers komen in de problemen omdat ze bestaand vastgoed voor een te hoge waardering in de boekhouding hebben staan, terwijl nieuw vastgoed kostbaar is om te ontwikkelen, in het geval er überhaupt al vraag naar zou zijn.

Tijdelijke bestemmingen kunnen een rol spelen in dit krachtenspel, omdat ze ruimte voor experiment bieden. Gebouwen kunnen een tijdelijke functie krijgen op het gebied van detailhandel, dienstverlening, kantoor of flex-werkplek, kunstenaars of creatieve-industrie atelierruimte, restaurant of café, mogelijk zelfs hotel, museum of andersoortige cultuurplek. Wil dit beleid een kans van slagen hebben, dan moeten gemeentes bereid zijn om gebouwen tijdelijk en flexibel te bestemmen of van bestemming te veranderen, zodat een nieuwe functie zijn beslag kan krijgen. Gebouweigenaren zullen genoeg moeten nemen met een lage(re) of geen huur en de durf moeten te hebben om soms nog niet gevestigde bedrijfsmodellen toe te laten van huurders die niet altijd de professionaliteit en ervaring hebben die ze idealiter bij een huurder hadden gezien. Drie vormen van tijdelijke bestemmingen zijn in dit kader interessant vanwege de ruimtelijke en functionele relaties die ze aangaan en ruimtelijke spin-off die ze hebben.

Culturele tijdelijke bestemmingen en tentoonstellingen kunnen een plek zijn om mensen te verbinden en een jaarlijks terugkerend fenomeen worden. PS1 in de wijk Queens te New York is een tentoonstellingsplek voor hedendaagse kunst, het is een onderdeel van het Museum of Modern Art. Elke zomer organiseert het een prijsvraag onder Amerikaanse architecten om een zomerpaviljoen op de binnenplaats van het museum te ontwerpen. Twee jaar geleden won het New Yorkse bureau SO-IL, opgericht door de Nederlander Florian Idenburg samen met zijn Chinese vrouw Jing Liu. Ze toverden de binnenplaats van PS1 om tot een gigantische





speelruimte voor kinderen en volwassenen die een metafoor vormde voor het breekbare evenwicht waarin onze wereld zich bevindt. Elders in New York ontwierp het Japanse architectenbureau Atelier Bow Wow een tijdelijke constructie op een lege bouwplaats voor het rondreizende BMW pavilion, een samenwerking tussen het Guggenheim museum en automerk BMW.



Door middel van dit soort tijdelijke interventies zijn grote instellingen en musea om snel op ontwikkelingen in te spelen en zich toegankelijker op te stellen. Daar vinden dingen plaats die in een vast gebouw niet kunnen. Het Amsterdamse fotografiemuseum FOAM experimenteert met verschillende pop-up tentoonstellingsplekken, waar ze werk tentoonstellen van jonge fotografen in een informele setting en waar ze soms werk van verkopen. Pop-up heeft onmiskenbaar een winkelcomponent. Juist door de tijdelijkheid kan het voor meer urgentie zorgen om ergens heen te gaan of bij te zijn. Dat is ook aan winkeliers en winkelvastgoedpartijen niet voorbij gegaan. In de Londense East End is het eerste pop-up winkelcentrum van Boxpark geopend. Het miniwinkelcentrum bestaat uit gestapelde scheepscontainers. Dit soort initiatieven kunnen op termijn het bedrijfsmodel van gevestigde partijen op zijn kop zetten, hoewel het voorlopig nog niet zo ver is, schatten de meeste experts in. Dat kan echter zomaar veranderen.



Ook internetbedrijven creëren tijdelijke plekken om hun merk en bedrijfsmodel onder de aandacht te brengen. In Londen opende online winkelier E-bay een fysieke winkel voor de kerstperiode. Op het gebied van showrooms, opslag en distributie liggen kansen om middels tijdelijke plekken invulling te geven aan leegstaand vastgoed op prominente posities in grotere en kleinere binnensteden. Tenslotte zou een vastgoedpartij, woningcorporatie of gemeente ook samenwerking kunnen zoeken met praktijkgerichte onderwijsinstellingen om een soort retailacademie op te richten waar studenten in leegstaande gebouwen vernieuwende bedrijfsmodellen en concepten kunnen testen. Waar dat nooit zou kunnen in vastgoed met een traditionele huurverwachting, kan het nu juist een oefening in ondernemen zijn waar student, onderwijsinstelling, stad en vastgoedeigenaar wijzer van kunnen worden. Door ruimte in de stad een flexibele bestemming mee te geven, maakt men tijdelijke functies mogelijk. Het is niet perse een taak van de gemeente om invulling voor leegstaande gebouwen te vinden, maar door aan een oude toelatingsplanologie vast te houden, kan zij wel vernieuwende ontwikkelingen frustreren of trainen. Bestemmen voor de tussentijd is tegelijkertijd ontwikkelingsruimte voor de toekomst open laten. Dat lijkt een duurzamere methode te zijn dan het oude denken in eindbeelden waar een ontwikkeling aan moet voldoen.



9.

Tussen maatschappelijk vastgoed en maatschappelijke meerwaarde

rechter pagina

*Time/Bank Stroom,
Den Haag*

*JoCadeau:
Met JO Cadeau geef
je de dienst van een
freelancer cadeau*



Er is in toenemende mate kritiek op de rol van gemeentes, woningcorporaties en projectontwikkelaars en de soms innige dan wel niet-transparante relaties die ze met elkaar opbouwen. Stedelijke ontwikkeling is weliswaar gebaat bij enige diplomatie vanwege de strategische belangen die op het spel staan, maar de laatste tijd zijn er teveel voorbeelden naar buiten gekomen waar, soms ondanks zuivere intenties, geen sprake van goed bestuur was.

Sommige gemeentes hebben fors geïnvesteerd in uitleglocaties vanuit de gedachte vooruit te kijken- door tijdig grond in te kopen, hoopten ze nog hogere grondprijzen voor te zijn. Met de huidige economische neergang en bijhorende vraagterugval zijn dergelijke locaties niet meer nodig. Het betekent dat flink moet worden afgeboekt op hun economische boekwaarde en dat er druk ontstaat op de publieke bekostiging van sociaal-maatschappelijke functies zoals bibliotheken, cultuur, sport en in de ergste gevallen onderwijs en ouderenzorg. Daarnaast neemt de druk toe om bestaande binnenstedelijke ontwikkelposities, waar nog wel een vraag naar is, voor de hoofdprijs van de hand te doen, hetgeen een negatief effect kan hebben op de kwaliteit en toekomstbestendigheid van de uiteindelijke ontwikkeling die daar kan plaatsvinden.

Naast gemeentes hebben ook woningbouwcorporaties de afgelopen jaren hun vanzelfsprekende vertrouwde rol verloren, al was het maar in de beeldvorming. Marktpartijen verwijten hen soms dat ze een marktversturende rol innemen. De Rijksoverheid zou hun middelen graag zwaarder belasten en gemeentelijke overheden achten de corporaties minder dan voorheen de partners die ze nodig hebben om grootschalige gebiedsontwikkeling mogelijk te maken. De burger ziet zich geconfronteerd met gestaag stijgende huurprijzen en corporaties die zich terugtrekken uit de vele maatschappelijke taken die ze op zich hadden genomen. Dit trio van gemeente, belegger en woningcorporatie wordt te vaak nog betrapt op een zekere hautaine houding, terwijl daar in het nieuwe krachtenveld geen sprake meer van zou moeten zijn.

Twee ontwikkelingen verdienen hier de aandacht. Enerzijds de mogelijke opkomst van een nieuwe richting in het denken over planologie, de door Peter van Rooy beschreven uitnodigingsplanologie, (Uitnodigingsplanologie als sociaal-cultureel perspectief, dec 2011) die nog een stap verder gaat dan ontwikkelingsplanologie. Dat was op zichzelf al een ommezwaai ten opzichte van de traditionele toelatingsplanologie. Bij uitnodigingsplanologie nodigt de overheid andere partijen uit om met ideeën en plannen te komen, terwijl zij vervolgens zelf een faciliterende rol heeft om deze plannen verder te brengen. In het artikel ziet Van Rooy het als een instrument om met krimpgebieden om te gaan. Anderen wijzen er op dat uitnodigingsplanologie een bredere betekenis heeft voor de nieuwe realiteit waarin gemeentes, provincie en rijk moeten acteren.

Hieraan gerelateerd is de roep naar maatschappelijke meerwaarde. Dat is een niet zo makkelijk te definiëren begrip dat draait om het creëren van maatschappelijke waarde, naast het nut voor de eigen organisatie. De mate waarin publieke en private organisaties daarin weten te voldoen, draagt bij aan hun bestaansrecht. In het bedrijfsleven wordt deze doelstelling doormiddel van Corporate Social Responsibility of Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen uitgedragen. Beleggers kijken hoe hun deelnemingen scoren op de ESG (Ethics, Society & Governance) criteria, maar ook de aandacht voor duurzaamheid valt hieronder.

Juist op de schaal van buurt en stad is maatschappelijke meerwaarde een begrip dat te overzien valt en waaraan op heel concrete wijze uitvoering gegeven kan worden.

Waar maatschappelijk meerwaarde en maatschappelijke vastgoed eerst als haast vanzelfsprekend met elkaar verbonden waren en het eerste dus als een verantwoordelijkheid van gemeente en woningcorporatie gezien werd, is die relatie gestaag los gelaten. In welke mate kunnen dergelijke functies nog enkel door de overheid worden uitgevoerd? Of moeten ze aan private partijen waaronder ondernemingen, NGO's, not for profit's, filantropische fondsen en niet te vergeten de religieuze instellingen moeten worden overgelaten?

De problemen waar maatschappelijk vastgoed oplossingen voor wilde bieden zijn niet verdwenen, maar de bestuurlijke en financiële mogelijkheden om dat vanuit de traditionele insteek te doen, zijn ernstig verkleind. Als gevolg van de maatschappelijke en politieke druk, zitten woningcorporaties in de verdedigende hoek, ondanks dat ze de afgelopen jaren en ook nu veel en goed werk hebben verricht. Ze kunnen het echter niet alleen af.

Er zal meer aandacht en ruimte voor private initiatieven moeten komen om oplossingen aan te dragen voor collectieve uitdagingen. Daarin heeft het een link met eerste onderwerp, maar hier betreft het geen ruimtelijke als wel de sociale en maatschappelijke vraagstukken en externe effecten. Online platforms kunnen een sociale infrastructuur bieden in de vorm van het bij elkaar brengen van vraag en aanbod, die elkaar op de andere, fysieke wijze niet altijd vindt.

Een inspirerend, niet ruimtelijke initiatief is het door het New York kunstenaarscollectief E-flux begonnen en inmiddels mondiale netwerk Timebank. Timebank is een platform via welke mensen diensten kunnen uitruilen tegen andere diensten. De Timebank munteenheid functioneert als een soort parallelle munt en geeft mensen die meer tijd dan geld hebben, een middel in handen om de waarde van hun kennis of kunde te ruilen of om te zetten in andere diensten die voor hen privaat of voor de maatschappij van waarde zijn.

De recent in Amsterdam gelanceerde website Jo-cadeau biedt diensten van zelfstandigen als cadeau aan. De website is per stad georganiseerd en brengt de vraag en het aanbod naar diensten van ZZP'ers bij elkaar. Het is een private start-up die voorziet in een maatschappelijke behoefte om nieuwe vormen van dienstverlening in kaart te brengen en transacties tussen kopers en aanbieders tot stand te brengen. Dergelijke initiatieven kunnen op den duur een belangrijke bijdrage leveren aan het functioneren van een regionale economie.

Ook mensen als VU hoogleraar filantropie Theo Schuyt zien een rol voor private fondsen weggelegd in het oplossen van maatschappelijke vragen. Hij kijkt daarbij naar het Amerikaanse voorbeeld van de community foundation waar rijke individuen en ondernemingen geld doneren aan een gemeenschapsfonds. Een stap verder gaat de stroming die het philanthro-capitalism aan hangt. Ze zien ook rendement voor ondernemingen weggelegd wanneer zij voorzien in filantropische vraagstukken. Die stroming gaat voorlopig velen in dit land wat ver, maar het laat wel zien hoe breed het spectrum van antwoorden is op de vraag naar het creëren van maatschappelijke meerwaarde. Maatschappelijk vastgoedpartijen spelen een belangrijke rol in het creëren van maatschappelijke meerwaarde. Ze hebben hier echter geen monopolie meer op, en zouden dat ook niet meer moeten willen of kunnen betalen. Overheden doen er goed aan de kracht van nieuwe spelers en netwerken serieus te nemen en hen in staat te stellen om hun bijdrage te leveren.



Weblinks bij de verschillende thema's en trends

- 1 In gemeenschap van goederen: private prikkels voor collectieve ruimte
 - isocarp.net/Data/case_studies/1791.pdf
 - marketurbanism.com
 - landschapsveiling.nl
- 2 Heritage branding
- 3 Beleving- maar hoe dan?
 - citybooks.eu/nl/
 - living-architecture.co.uk/
- 4 Landschap in beeld: stad-ommeland verbindingen
 - domaine-chaumont.fr/index.php?page=festival-2012&scat=5a&cat=5&expandable=3
 - copenhagencyclechic.com/
- 5 Alternatieve paden bewandelen
 - scherponderhandelennietbot.wordpress.com/2011/07/18/het-nash-evenwicht/
 - dewereldennederland.nl/src/dossiers/dossier_inl_3.pdf uitleg padafhankelijkheid
 - provincie.zeeland.nl/topics/provincie_zeeland_nl/wonen/bevolking/index/scriptie_francke_
 - [bevolkingskrimp.pdf](#) padafhankelijkheid en krimp in Zeeland
- 6 Transitie-, autoluwe en slimme OV steden
 - oaithesis.eur.nl/ir/repub/asset/4894/Scriptie%20bachelor%20Sebastian%20van%20der%20
 - [Vliet%20-%20gratis_%20openbaar%20vervoer%2017.pdf](#) van der Vliet impact gratis OV
 - surfgroepen.nl/sites/RSVKennisbank/Kennisbank/Saxion-minorRSV-EindverslagGOV.pdf
 - transitiontowns.nl/ transitionnetwork.org
 - theatlanticcities.com/jobs-and-economy/2012/10/what-really-happens-when-city-makes-its-transit-system-free/3708/
- 7 Gedifferentieerd wonen & multi-generatie steden
 - gemeenschappelijkwonen.nl/doc/Gemeenschappelijk%20wonen_literatuurstudie_3614.pdf
 - thestudenthotel.com/about-us
- 8 Tijdelijk bestemmen
- 9 Tussen maatschappelijk vastgoed en maatschappelijke meerwaarde
 - nlbw.net/blog/2011/12/23/uitnodigingsplanologie-als-sociaal-cultureel-perspectief/
 - lokaleregemeenschapsfondsen.nl/
 - jocadeau.nl
 - stroom.nl/activiteiten/manifestatie.php?m_id=9100853 Stroom Timebank

