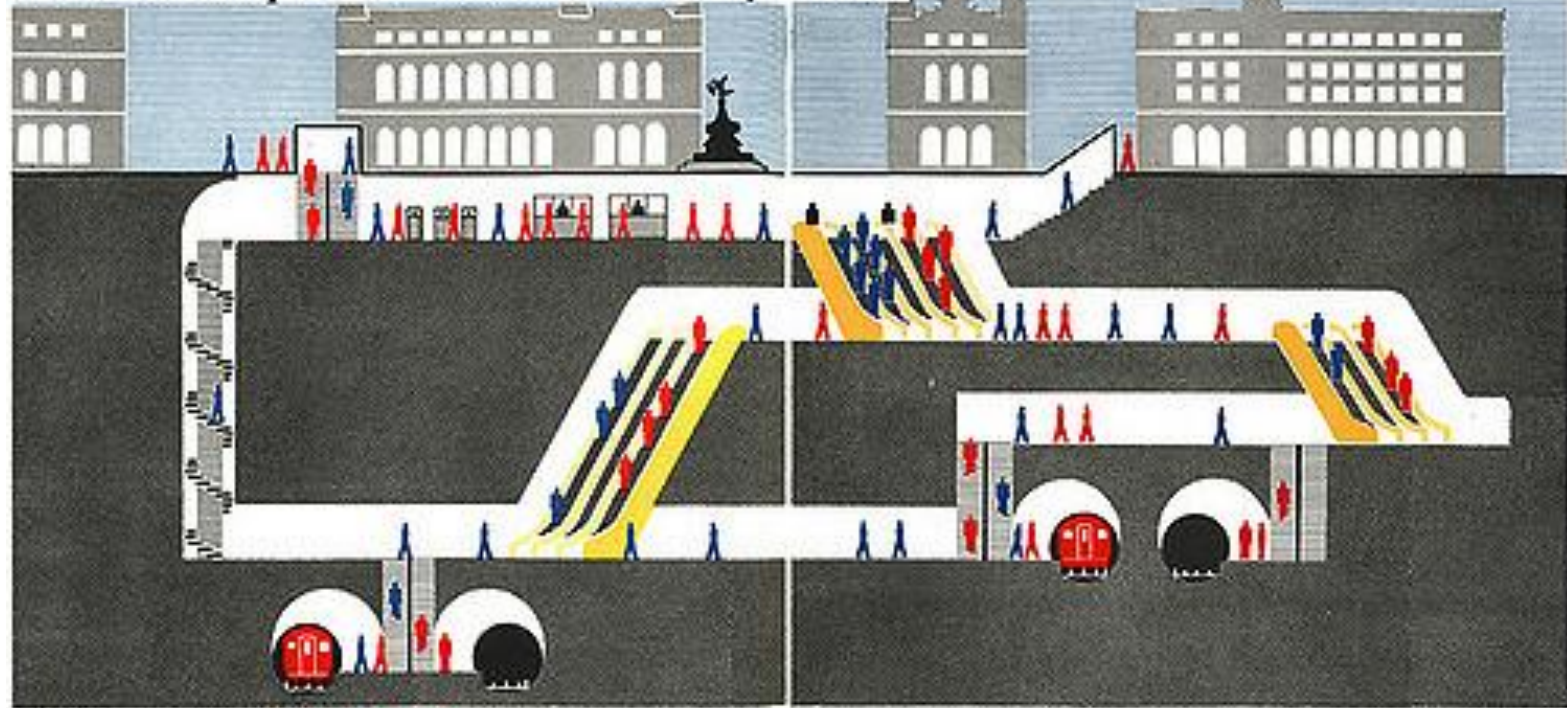


A Million People Use This Station Every Week



Under the hub of London, Piccadilly Circus, two tube railways cross (at an angle, as the map shows). To speed the crowding passengers, machines give them both tickets and change, and eleven moving staircases carry them quickly to and from the platforms below. Red shows people entering the station, and blue shows those leaving it.

# Het Haagse Central Innovation District en de 'roltrapfunctie' van de stad

*De figuur op het omslag is de kortst mogelijke samenvatting van dit rapport. Een goed functionerende stad is een 'roltrap' voor nieuwkomers en lager geschoolden. De kansen, prikkels, rolmodellen, vrijheid en voorzieningen die de stad biedt, stellen hen in staat een proces van sociale stijging te beginnen.*

*Die roltrap rolt niet vanzelf. Ruimtelijke eenzijdigheid en private kapitaalposities kunnen leiden tot een stad waar lager geschoolden niets meer te zoeken hebben. Nu Den Haag plannen maakt voor een bloeiend Central Innovation District, is het zaak op voorhand al na te denken over de voorwaarden waaronder dat CID kan bijdragen aan de roltrapfunctie van de stad.*

*De figuur is afkomstig uit 'Railways under London', Marie Neurath, 1948*

## Voorwoord

Het nieuwe Haagse coalitieakkoord 2018-2022 – ‘Stad van Kansen en Ambities’ – signaleert een bijzondere rol voor het Central Innovation District in de economische ontwikkeling van de stad en regio. Het CID is het gebied rondom de drie NS-stations CS, HS en NOI. Alleen al door zijn ligging en de aanwezigheid van unieke functies als de zetel van de rijksoverheid, heeft dit gebied de mogelijkheid tot een van de hot spots van de Randstad uit te groeien. Maar het coalitieakkoord wil meer. Het CID moet ook een ‘inclusief’ gebied worden, met betekenis voor de meer kwetsbare inwoners. De projectorganisatie is op dit moment de plannen in de steigers aan het zetten en heeft daartoe aan de Dienst Sociale Zaken en Werkgelegenheid gevraagd om met een visie te komen op de sociale functie van het gebied. Sociale Zaken heeft die vraag bij Blaauwberg neergelegd. Den Haag en Blaauwberg kennen elkaar van de ‘Leergang Common Ground voor Den Haag’, een ambtelijk kennisproject voor medewerkers van de diensten SZW, OCW en DSO. De vraag om binnen korte tijd met een ‘integrale’ visie te komen, is bijna als een oefencasus in samenwerking tussen deze drie benaderingen te zien.

De dienst SZW heeft Blaauwberg op pad gestuurd met drie vragen: maak een goede gebiedsbeschrijving die de sociale impact van de CID-plannen duidelijk maakt; kom met een reeks nationale en internationale voorbeelden waar leereffecten aan te ontlene zijn; en sluit af met aanbevelingen. Met de kanttekening dat die aanbevelingen een algemene karakter hebben en niet ingaan op de bestaande institutionele context van Den Haag. Om die reden zijn er ook geen interviews gevoerd. De voorliggende studie is het product van literatuur- en webtestudie en een bewerking van bij Blaauwberg voorhanden visies en kennis.

De gehaaste lezer zou kunnen volstaan met hoofdstuk 4. Wie met het CID aan de slag moet, leest ook de paragrafen 1.2 tot en met 1.5 en hoofdstuk 2. Wie echt geïnspireerd wil raken, begint vooraan en gaat ook door het lange hoofdstuk 3 met alle voorbeelden heen.

Wij danken Tim van der Ven en Dave van Ooijen voor de hartelijke samenwerking. Ze waren zeer nieuwsgierig en wilden inhoudelijk het onderste uit de kan hebben. Dat zijn hele goede eigenschappen voor begeleiders van onderzoek.

De tekst is opgesteld door Rob Manders, Jeroen Bos en ondergetekende.

Aart van Bochove

Blaauwberg, Leiden, september 2018

## Inhoudsopgave

### 1. Begrip, ambitie, context: wat is het CID?

- 1.1. Economische plaatsbepaling
- 1.2. Verschil tussen cityvorming en innovatie-district
- 1.3. CID: meer dan een innovatie-campus of economisch cluster
- 1.4. CID: via de creatieve klasse naar een concept
- 1.5. Vier Nederlandse analogieën en de sociale ambitie van het CID: de sociale roltrap

### 2. Risico's voor het CID

- 2.1. Sterrensteden en de new urban crisis
- 2.2. Werkgaranties, social return, job carving en procurement: niet genoeg
- 2.3. Op zoek naar nieuwe commons

### 3. Leereffecten van elders

- 3.1. Enkele generieke leereffecten: laaggeschoolde arbeid en werkgelegenheidsafspraken
- 3.2. Voorbeelden van elders
  - 3.2.1. Bio Science Park Leiden
  - 3.2.2. Hoog Catharijne Utrecht
  - 3.2.3. Amsterdam Nieuw-West
  - 3.2.4. Waterfront Kaapstad
  - 3.2.5. Roltrap en kabelbaan in Medellín
  - 3.2.6. 22@Barcelona
  - 3.2.7. De Stad van Aankomst, de 'handmade' stad
  - 3.2.8. Thorncliffe Park Toronto
  - 3.2.9. King's Cross London
  - 3.2.10. Slot

### 4. Een 'sociaal' CID: bestuurlijke keuzes

- 4.1. Nieuwe commons in Den Haag
- 4.2. Leereffecten: projectorganisatie en financiering



# 1. Begrip, ambitie, context: wat is het CID?

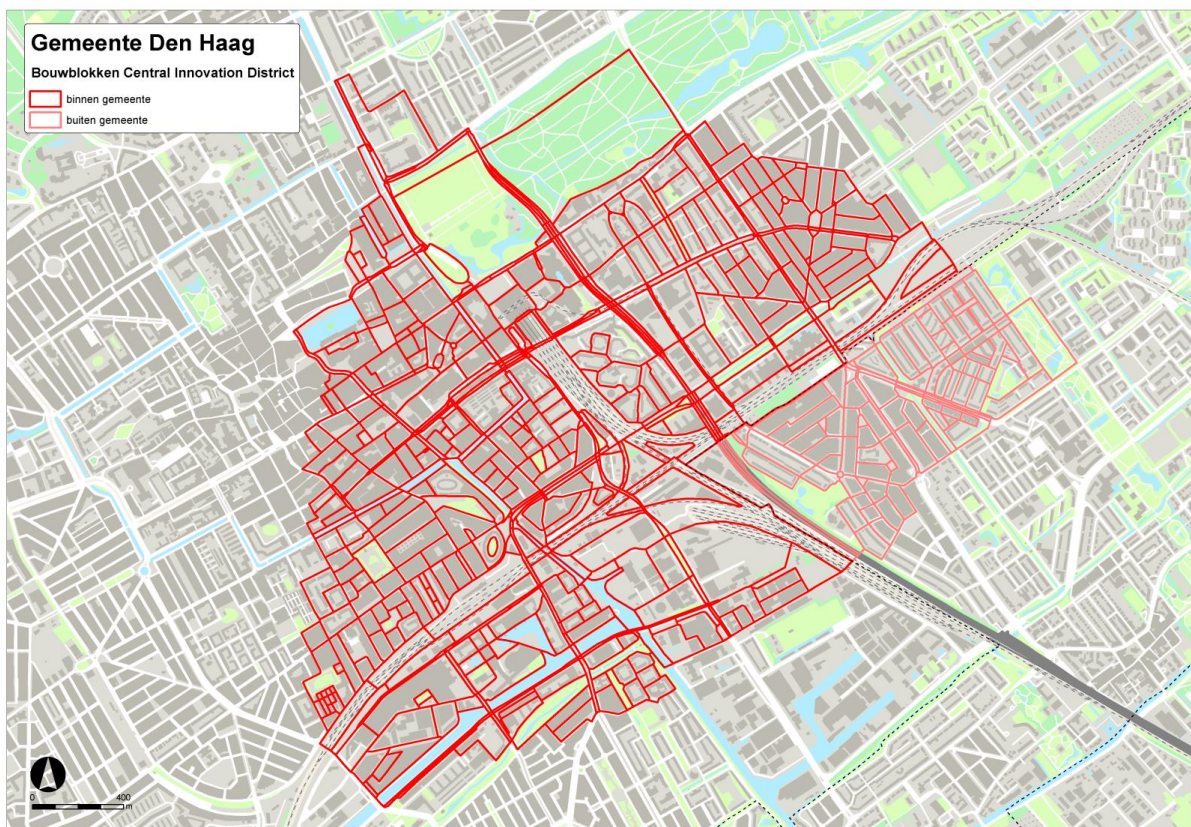
Het Haagse Central Innovation District (CID) is het concept voor een hoogstedelijk gebied nabij de Haagse binnenstad. De gebiedsafbakening is niet nauwkeurig. Er komen twee kaartbeelden voor:

- de driehoek tussen de drie spoorstations Hollands Spoor, Centraal en NOI
- een cirkel met een middellijn van twee kilometer, met als centrum de kruising van de noord-zuid en de oost-west spoorlijnen.

Het CID als cirkel op de kaart opgevat, herbergt drie drukke treinstations, de kantoorgebieden Beatrixkwartier en Den Haag Centraal, de Universiteit Leiden, de Haagse Hogeschool, een groot deel van de Haagse binnenstad, de Schilderswijk en de Binckhorst.

Het gebied huisvest voor Nederland unieke functies - zoals de kantoren van de rijksoverheid en hoofdkantoren van internationale ondernemingen - en is in z'n combinatie van functies en 'biotopen' eveneens uniek. Om zo'n groot en divers gebied vanuit een conceptuele samenhang te bezien en te ontwikkelen, is een forse ambitie.

Hoe moeten we het concept van een 'centraal innovatie gebied' begrijpen? We hebben enige woorden en een historische aanloop nodig. Maar we starten met een korte economische plaatsbepaling.



## 1.1 Economische plaatsbepaling

Tabel 1 geeft een beeld van het economische gezicht van het CID, aan de hand van een vergelijking met vier gebieden die in de loop van dit rapport nog terug komen: de binnenstad van Utrecht, de Amsterdamse Zuid-as en Amsterdam Zuidoost (de Bijlmer) en de binnenstad van Leiden. De eerste drie zijn gebieden met een hoge toegevoegde waarde: het economisch verdienvermogen (de vierde – de Leidse binnenstad - staat er als contrastwijk naast). Dat heeft te maken met de aanwezigheid van hoofdkantoren, universiteiten en academische ziekenhuizen, veel zakelijke en financiële dienstverlening. De vuistregel voor het verdienvermogen van een economie is dat hooggeschoolde arbeid een hoge toegevoegde waarde genereert. Die toegevoegde waarde komt in de vorm van belastingafdracht, investeringen en koopkracht weer terecht in de samenleving. Het CID heeft een hoge toegevoegde waarde, alleen al vanwege de vele rijksministeries en enkele hoofdkantoren. Maar veel koopkracht verdwijnt dagelijks met de forenzen naar andere gemeenten. Het CID beslaat hier een groot gebied van 665 hectare, volgens de kaart op de vorige pagina.

Dat gebied is zo groot - ook in vergelijking met andere gebieden in tabel 1 - dat het als vanzelf een grote diversiteit herbergt: kantoorgebieden, naoorlogse woonwijken, vervoersknooppunten, winkelgebieden. Dat benadrukt de sociale opgave van het CID: alleen al door de omvang en de diversiteit van het gebied is de vraag naar de sociale dimensie van de ontwikkeling van het gebied onontkoombaar.

Ondanks de onvergelykbaarheid van gebieden, is er natuurlijk wel het nodige af te leiden uit tabel 1.

- De bevolkingsdichtheid in het CID is met 67 inwoners per hectare niet overdreven hoog. De dichtheid is op de Zuidas en in de Bijlmer nog veel lager, maar dat zijn naoorlogse uitleggegebieden. De dichtheid in Utrecht wordt enorm gedrukt door het stationsgebied en Hoog Catharijne, centrumgebieden waar bijna niemand woont. Redelijkerwijs leent het CID zich voor een verdere verdichting.
- Die verdichting wordt ook gedreven door een stevige bevolkingsgroei van 18,5 procent sinds 2010; hoger dan in de andere gebieden.
- Het gebied herbergt enkele woonwijken, maar met 23.018 woningen op 665 hectare is het CID wat betreft functiespreiding vergelijkbaar met de binnenstad van Utrecht: een mix van kantoren, instellingen en woningen. De twee Amsterdamse gebieden kennen een vrij strikte scheiding in functies; de interactie tussen wonen en werken moet er nog echt op gang komen, in de binnenstad van Leiden domineren de woningen (12.241 op 252 hectare). Het illustreert de diversiteit van het CID.
- De gemiddelde woningwaarde ligt in het CID nog relatief laag en het aandeel sociale huurwoningen is hoog, net als in de Bijlmer. Nou is woningwaarde erg conjunctuurafhankelijk, maar er zijn wel signalen dat de Bijlmer bezig is met een inhaalslag als het gaat om de huizenprijzen, vanwege de druk op de Amsterdamse huizenmarkt en de herstructurering van het gebied. Dat effect kan zich in het CID ook voor gaan doen, met het risico op gentrificatie. Paragraaf 2.1 gaat in op dat risico.

- Het verknopen van sociale mobiliteit met economische groei – het onderwerp van deze studie – past ook bij de socio-economische samenstelling van het CID. Anders dan de Leidse en Utrechtse binnenstad, of de omgeving van de Zuid-as, is het CID nog toegankelijk voor lage inkomensgroepen. Stadsbewoners gericht op ontwikkeling en sociale mobiliteit.
- Van de werkgelegenheid in het CID zit 54 procent bij de overheid (inclusief zorg, onderwijs en cultuur). Dat is gezien de aanwezigheid van de ministeries logisch en het verklaart ook de relatief geringe banengroei van 5,1 procent. Dat ligt in de andere gebieden een stuk hoger. De economische structuur van het CID is daarmee wat eenzijdig.
- Dat is tegelijk een belangrijke economische opgave van het CID: meer diversiteit. Om meer verdienvermogen te creëren zal de werkgelegenheid in de zakelijke en creatieve dienstverlening omhoog moeten, het aantal bedrijven per hectare (nu met 8,3 laag vanwege grote overheids- en hoofdkantoren) zal omhoog moeten om meer economische dynamiek te creëren en de ambitie van innovatiedistrict waar te maken. De verhoudingen moeten anders en het is niet onlogisch om te denken aan verschuivingen van tien procentpunten. Dat biedt, zoals dit rapport zal betogen, ook veel aanknopingspunten voor de sociale ambities van het CID.

**Tabel 1** CID vergeleken

	CID	Binnenstad Utrecht	Binnenstad Leiden	Zuidas A'dam en Buitenveldert	Bijlmer
<b>Populatie</b>					
Aantal inwoners	45.855	17.925	25.426	23.535	25.060
Aantal inwoners per hectare	67	66	101	45	30 ( 77 woongebied)
Populatiegroei 2010-2017	+ 18,5%	+ 8,1%	+3,6%	+ 14,6%	+ 17,0%
Alleenstaanden in % totale populatie	33%	48%	52%	37%	35%
Vergrijzing (% 65+)	9,5%	10,1%	8,6%	23%	6,4%
<b>Fysieke ruimte</b>					
Aantal hectares	665	271	252	527	843 (316 woongebied)
Aantal woningen	23.018	9.250	12.241	13.592	12.212
% sociale huur	46%	18%	29%	24%	56%
% particuliere huur	26%	43%	40%	41%	21%
gemiddelde woningwaarde	€ 154.000	€ 296.000	€ 213.000	€ 280.500	€ 126.500
<b>Werkgelegenheid</b>					
Aantal arbeidsplaatsen	80.753	55.925	19.688	50.905	68.602
Aantal banen per 100 volwassenen	248 banen	380 banen	96 banen	323 banen	274 banen
Ontwikkeling aantal banen 2012-2017	+ 5,1%	+ 11%	+ 7,4%	+ 23,2%	+ 27,0%
Aantal bedrijven per hectare	8,3	15,9	12,3	6,7	3,6
% zakelijke diensten	25%	37%	20%	-	-
% overheidsdiensten (incl. zorg/onderwijs/cultuur)	54%	30%	35%	-	-

## 1.2 Verschil tussen cityvorming en innovatie-district

Stationsgebieden zijn op veel plekken in Europa zeer interessante gebieden voor het ontwikkelen van arbeidsintensieve werkgelegenheid en nieuwe vormen van hoogstedelijkheid. Ze zijn dat mede geworden vanwege de verkeers- en congestiedruk: de spoorinfrastructuur maakt het mogelijk om veel personenbewegingen te faciliteren zonder auto's en parkeren. Er vindt nieuwe 'cityvorming' plaats.

Het beste voorbeeld van nieuwe cityvorming is op dit moment de Amsterdamse Zuidas. Rondom NS-station Amsterdam-Zuid is een stadsdeel aan het verrijzen dat in z'n architectuur rechtstreeks verwijst naar de 'moeder aller cities': Manhattan. Dichter bij Den Haag zijn de Leidse stationsplannen om dezelfde redenen interessant op: wonen en werken in een zeer hoge dichtheid, rondom een goed bereikbaar verkeersknooppunt.

In Den Haag gaat het over maar liefst drie NS-stations, die ook nog eens vrijwel op loopafstand van elkaar liggen. Maar de Haagse ambitie is nu juist geen cityvorming: een 'innovation district' is iets anders.

### **Box 1: Waterfront Innovation District Boston**

Boston is vestigingsplaats van twee van de beste universiteiten ter wereld: Harvard en MIT. Boston heeft één van de oudste en meest gezaghebbende science parken, dat model heeft gestaan voor veel andere. Boston is nu weer trendsettend, door in 2010 het Waterfront Innovation District te benoemen, in een voormalig havengebied.

*"The district's motto, "Work, Live, Play," points to the professional, cultural, and social considerations given to the design of the district. "Work" is founded on the idea that "people in clusters innovate at a quicker rate, sharing technologies and knowledge easier" and that "ideas need a tight ecosystem" (City of Boston). Thus the district seeks to cluster people and firms to innovate faster and ultimately spur economic growth. The Boston Innovation District is unique for its attention to the themes "Live" and "Play," making the district an attractive place to be. The city seeks to "build flexible housing options to work for flexible lifestyles," creating alternatives that are affordable and accessible and make sense for "the innovation workforce" the district will attract (City of Boston). The final principle, "Play," is embodied in public spaces that facilitate networking and provide stimulating environments in restaurants, nightlife attractions, and cultural institutions to spur creativity. Individually, these three principles foster innovation, and together, increase exponentially the potential for entrepreneurs." Bron: smartcitiesdive.com*

Zie ook: [deze animatie](#)<sup>1</sup> van Brookings Institution en het [bijbehorende rapport](#).<sup>2</sup>

## 1.3 CID: meer dan een innovatie-campus of economisch cluster

Het Nederlandse economisch innovatiebeleid is lang gebaseerd op door de befaamde nota *Pieken in de Delta* uit 2006. Het was geïnspireerd op het boek *The Competitive Advantage of Nations* uit 1990,

<sup>1</sup> Ga voor de video naar [https://youtu.be/I6peAaD\\_avo](https://youtu.be/I6peAaD_avo), of zoek op You Tube naar Brookings new geography of innovation

<sup>2</sup> <https://www.brookings.edu/innovation-districts/>



van Michael Porter. De economische concurrentiekracht van landen of regio's wordt volgens hem bepaald door samenhangende productieketens. Niet de prijs van grondstoffen of de kwaliteit en prijs van arbeid was bepalend voor de concurrentiekracht van een economie, maar de mate waarin efficiënt wordt samengewerkt en kennis wordt uitgewisseld. In dat 'landschap' van waardeketens zijn scienceparken de motoren van innovatie en economische waardeschepping. Scienceparken (of campussen) worden gedragen door een cluster van kennisinstellingen en verwante, commerciële bedrijven.

Die bedrijven hebben onderling een dubbele verhouding: ze zijn enerzijds elkaars concurrent, ze zijn anderzijds elkaars partner in het behartigen van gezamenlijke belangen, bijvoorbeeld als het gaat om het optrekken met de overheid en het onderwijs. Oftewel: pre-competitieve samenwerking.

In de academiesteden heeft dit denken inmiddels stevig voet aan de grond gekregen. In het geval van de Haagse buurstad Leiden gaat het om twee campussen: het Leiden Bio Science Park en Humanities Campus. Waarbij de cityvorming in het stationsgebied moet gaan dienen als verbinding tussen de beide.

Het concept van een CID sluit aan bij het denken over clusters, maar het gaat verder.

#### 1.4 CID: via de creatieve klasse naar een concept

In *The Rise of the Creative Class* uit 2003 betoogde Richard Florida dat er een creatieve klasse in opkomst was als motor van de economie. Die creatieve klasse schept nieuwe banen en nieuwe dynamiek, maar stelt ook specifieke eisen aan het productiemilieu: een hoog niveau van 'city quality', veel cultuur, veel sport, goede verbindingen met de buitenruimte, tolerantie, veel mogelijkheden om te participeren, een uitdagende vorm van burgerschap, ruimte voor experimenten.

In Nederland is het werk van Florida vaak vertaald naar de eenvoudige vergelijking 'investeren in cultuur = investeren in economische groei'. Florida betoogde echter geen causaliteit, maar samenhang: de creatieve klasse en goede voorzieningen trekken elkaar aan. En als die motor eenmaal draait, valt hij niet snel stil. Steden die goed zijn in het aantrekken van dat eigenzinnige segment van de beroepsbevolking, hebben een sterk concurrentievoordeel.

In het denken over innovation districts komen de ideeën over campusvorming (science parks en clusters) en de creatieve klasse bij elkaar. Het gaat nu om de optelsom van en samenhang tussen kennisinstellingen die jonge en creatieve mensen aantrekken, bedrijven die weer op die mensen afkomen, voorzieningen die ze binden en een overheid die voor dat samenstel de randvoorwaarden schept. We hoeven innovatie niet meer exclusief in scienceparken te zoeken, innovatie kan overal optreden waar jonge en creatieve mensen zich uitgedaagd voelen door een prikkelende context en een goed pre-competitief klimaat.

### Box 2: Buy local in Austin

Richard Florida zag in Austin, Texas, een voortrekker. Het is een van de pioniersteden in de 'buy local' beweging: de belangstelling van de creatieve klasse voor ambachtelijke productie en 'organic food'. Foto van de 'farmers market' midden in de city.



## 1.5 Vier Nederlandse analogieën en de sociale ambitie van het CID: de sociale roltrap

Als we proberen ons het 'innovation district' te visualiseren, dan komen we uit op:

- cityvorming met wonen en werken en hoge dichtheden, naar analogie van de Amsterdamse Zuidas
- clusteren van kennisinstellingen en bedrijven naar analogie van het Leidse sciencepark
- experimenteeruimte voor start-ups en 'civic economy' in uitnodigende omgevingen, naar analogie van het KNSM-terrein in Amsterdam en andere voormalige industriegebieden (met 'civic economy' bedoelen we overigens activiteiten die overduidelijk een economisch karakter hebben, maar nog niet gericht zijn op inkomensvorming; een bekend voorbeeld zijn de opkomende energiecoöperaties)
- woonwerkcombinaties met veel mogelijkheden voor eigen invulling, naar analogie van zelfbouw wijken in Almere.

Als we deze vier analogieën op elkaar leggen, blijkt goed wat de Haagse ambitie is. Er zijn overal wel ingrediënten te vinden. Maar kant en klare voorbeelden in Nederland of elders in Europa over hoe je het moet aanpakken om van deze ingrediënten een soepele biotoop te maken zijn er eigenlijk niet. Den Haag staat voor de opgave om zelf een nu al uniek gebied te verrijken tot een nieuw soort biotoop.

Daar blijft het niet bij. Den Haag legt er nog een ambitie bovenop: het CID moet een nadrukkelijke rol krijgen voor de meer kwetsbare inwoners van de stad (zie box 3).

### Box 3 Sociale spin-off in het CID

#### Niet uitsluiten maar insluiten

"Het CID wordt deels omgeven door stadswijken met hardnekkige sociale opgaven. Juist het innovatie-aspect van de beoogde ontwikkeling geeft goede kans op sociale spinoff. Aandachtspunt bij deze hoogstedelijke gebiedsontwikkeling is de mogelijke uitsluiting van achterstandsgroepen. Uit onderzoek blijkt dat door de instroom van jonge kenniswerkers in de omliggende wijken zo'n sterke 'gentrification' op kan treden, dat wijken duurder worden en achterstandsgroepen worden uitgesloten in plaats van dat ze meeprofiteren (insluiten). De

ambitie is om de bevolking in de omliggende wijken te laten profiteren van de ontwikkeling van het CID. Bijvoorbeeld door actief onderwijsprogramma's in de wijken te organiseren. In de Amerikaanse steden zijn daarvan goede voorbeelden te vinden, waar gerenommeerde universiteiten midden in de wijken campussen bouwen en daar actief sociaal-maatschappelijke en economische programma's aanbieden. Inmiddels gestarte initiatieven van kennisinstellingen in Den Haag, zoals het stimuleren van ondernemersvaardigheden (samenwerking van MBO-, HBO- en WO-onderwijsinstellingen), de ontwikkeling van de Sportcampus Zuiderpark (samenwerking met Haagse Hogeschool) en de aanpak van de gezondheidsproblematiek van kwetsbare bevolkingsgroepen (samenwerking met LUMC), kunnen hiervoor verder worden uitgebouwd.  
Bron: *The Hague CID: drie stedelijke milieus, één innovatief district* (2016)

Het CID moet een economisch en een sociaal doel bij elkaar brengen. Oftewel: zorgen voor economische en sociale toegevoegde waarde.

### **Economische toegevoegde waarde: trekkracht van de economie**

In de economie is toegevoegde waarde: de waarde die iemand creëert door aan beschikbare grondstoffen zijn arbeid en zijn kennis toe te voegen. Vuistregels zijn dat hoog opgeleid werk meer toegevoegde waarde creëert, dat innovatie de toekomstige waardetoevoeging veiligstelt en dat innovatie de motor is van economische groei. Daar zijn overigens uitzonderingen op (zoals de dotcom-bubble en de zeepbel op de huizenmarkt in de afgelopen twee decennia hebben laten zien). Economisch zou het CID zeer geslaagd zijn wanneer het zich over tien jaren in de top bevindt van gebieden met een hoge toegevoegde waarde, de trekpaarden van de Nederlandse economie. Daarbij gaat het overigens niet alleen om campussen, ook Amsterdam Zuidoost zit door de aanwezigheid van veel hoofdkantoren, de financiële dienstverlening en een groot academisch ziekenhuis in de top van de toegevoegde waarde-lijstjes.

### **Sociale toegevoegde waarde: de sociale roltrap en opwaartse dynamiek**

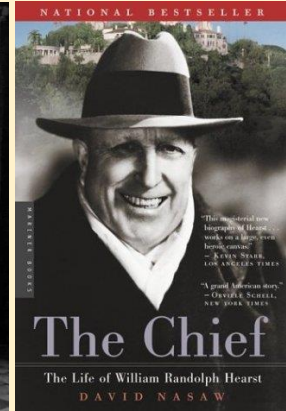
Het sociaal domein heeft niet zo'n parameter als 'toegevoegde waarde'. Maar sociale mobiliteit biedt als begrip wel aanknopingspunten: het klimmen op de sociaaleconomische ladder. Ging het in de twintigste eeuw vooral om arbeiders, nu gaat het om migranten, laaggeschoolden, mensen met een sociale of fysieke arbeidsbeperking, mensen met levensproblemen. Niet meer de omvangrijke arbeidersklasse van weleer, maar nog steeds een aandeel van tussen de tien en twintig procent van de Haagse bevolking. We poneren hier als sociaal doel van het CID het realiseren van een hoge 'roltrapwaarde': het ondersteunen van de meer kwetsbare inwoners van Den Haag en regio in hun opwaartse mobiliteit op de sociaaleconomische ladder.

Het gaat bij de roltrapwaarde daarmee niet over het scheppen van banen voor laagopgeleiden. Banen komen en gaan. En juist de banen voor lager geschoolden met een lagere toegevoegde waarde zijn gevoelig voor verplaatsing, outsourcing of robotisering. Het sociale succes van het CID kan worden afgemeten aan de mate waarin het bijdraagt aan de opwaartse dynamiek in stad en regio: schept het gebied steeds nieuwe kansen? Biedt het een context die kwetsbare mensen uitnodigt en prikkelt?

Voor de goede orde: de economische toegevoegde waarde van een gebied is in beginsel redelijk meetbaar, bijvoorbeeld via belastingafdrachten. De roltrapwaarde is dat niet. Om de roltrapwaarde van een gebied te bepalen, is een combinatie van methodes nodig. En dan nog zal er een subjectieve inslag in de eindbeoordeling zitten.

**Box 4 Stereotype sociale roltrap: van krantenjongen tot miljonair**

Van krantenjongen tot miljonair: zo luidt de oude metafoor voor sociale stijging in immigratielanden. Hier twee krantenmeisjes in Delaware, USA, 1910. Daarnaast William Randolph Hurst, krantenmagnaat uit de eerste helft van de twintigste eeuw. De kunst is een CID te scheppen met niet alleen technologische en creatieve waardeschepping en innovatie, maar ook met volop kansen voor de krantenjongens van tegenwoordig.



## 2. Risico's voor het CID

Zoals beschreven in het vorige hoofdstuk, is het CID een gebied met een enorm potentieel, niet alleen voor economische en sociale groei. In dit hoofdstuk noemen we twee soorten risico's die met name de sociale groei in de knel kunnen brengen:

- Gentrificatie als risico. Gentrificatie is een mooi verschijnsel. Het woord is afkomstig van 'gentry' of 'landed gentry', de Engelse klasse van 'gentlemen' of 'well to do citizens', door geboorte of door eigen verdiensten. De moderne vorm 'gentrification' duidt op een proces waarbij de nieuwe 'well to do' klasse – jong, stedelijk, hoogopgeleid – gaat pionieren in een sociaal kwetsbare buurt en met de nieuwe koopkracht een transformatie in gang zet. Gentrificatie kan een spontane vorm van stedelijke vernieuwing zijn. Het kan ook snel gaan. Een recent voorbeeld is de Javastraat in de oostelijke binnenstad van Amsterdam, die in amper twee jaar van een wat rommelige straat met 'low end' winkels is verschoten naar hip en trendy. Heel recent is er aandacht voor de keerzijde: gentrificatie betekent niet automatisch dat kansarmere inwoners nieuwe perspectieven krijgen. Het kan, integendeel, juist hun uitsluiting betekenen. Juist Richard Florida - die we in paragraaf 1.4 al tegenkwamen als de auteur die in 2003 de 'creatieve klasse' definieerde als de nieuwe sleutelfactor in de stadsontwikkeling - beschrijft in 2017 (*The new urban crisis*) dat er in de succesvolle steden alleen nog maar plaats is voor die succesvolle creatieve klasse, met als gevolg grote verschillen en weinig samenhang tussen stadsdelen en binnen regio's.
- De inzet van alleen 'papieren' instrumenten. We gaan er een aantal noemen, waaronder werkgelegenheidsafspraken, social returns, job carving en procurement. Het zijn stuk voor stuk instrumenten waar belangstelling voor is en waar ook enige praktijkervaring mee is. Maar ze zijn erg afhankelijk van de conjunctuur, van de institutionele context en van andere factoren in het hier en nu. Een CID krijgt een horizon mee van 50 of 60 jaar, daarom moet de sociale functie in het ruimtelijke en financiële dna van het gebied worden vastgelegd.

We bespreken beide risico's kort. We sluiten het hoofdstuk af met een pleidooi voor nieuwe 'commons': fysieke plekken waar ruimte is voor activiteiten zonder het oogmerk van rendementsoptimalisatie. In hoofdstuk 4 werken we die nieuwe 'commons' uit.

### 2.1 Sterrensteden en de new urban crisis

Er ontstaat inmiddels een liga van "sterrensteden" (de term is van Richard Florida): bolwerken van de creatieve klasse met een hoogopgeleide beroepsbevolking, internationaal georiënteerd, veel kennisinstellingen en een hoog (duur) voorzieningenniveau (inclusief overspannen huizenmarkt). In Nederland zijn al vijf academiesteden als 'sterrenstad' te betitelen: Amsterdam, Utrecht, Groningen, Leiden en Nijmegen. Allemaal steden waar meer dan de helft van de beroepsbevolking hoog is opgeleid en waar een onderling vergelijkbaar sociaal-cultureel patroon ontstaan is. Het gaat crescendo met die steden, maar als je er niet bij hoort, ben je veroordeeld tot een rol van toeschouwer.



Daar komt nog de rol van het financieel kapitaal bij. Door de aanhoudend lage rentestand zoekt een surplus aan kapitaal (van particuliere beleggers en institutionele als pensioenfondsen) z'n weg naar stenen. Steeds meer woonruimte in sterrensteden is in handen van beleggers. Naar schatting van makelaars komt in Amsterdam al zo'n twintig procent van de woningtransacties niet meer voort uit verhuisbewegingen, maar uit beleggingen. Dat is zich nu aan het verspreiden naar andere steden.

Het Haagse CID is zo groot en heeft zoveel sociaal en fysiek kapitaal in huis, dat het al als een eigenstandige 'sterrenstad' zou kunnen worden omschreven. De opgave wordt om het CID te ontwikkelen als een complete stad, inclusief de sociale roltrapfunctie.

#### **Box 5 Richard Florida's New Urban Crisis**

The New Urban Crisis begint met een verwijzing naar de 'oude' crisis van de stad: die van de jaren 1970 en 1980. Die crisis heeft steden in de hele westerse wereld hard geraakt en heeft enkele centrale oorzaken:

- jonge babyboomers bleken massaal een voorkeur te hebben voor wonen in suburbaan groen en de middenklasse vertrok naar de 'new towns' (zoals Zoetermeer)
- de werkgelegenheid verdween in het kielzog van die middenklasse en vestigde zich even in grote mate in de gordel om de steden heen
- veel steden - ook Den Haag - hadden geen fysieke uitbreidingsmogelijkheden meer en zagen door het vertrek van de middenklasse hun fiscale basis versmallen.

Het ging met bijna alle oudere steden in de Randstad slecht. Het maatschappelijk momentum zat in de groene gordel om de steden heen. Het stedelijk herstel dat toch volgde kwam in stappen. Eerst de stadsvernieuwing, dan de investeringen in de binnensteden en vervolgens het definitieve herstel met de komst van de creatieve klasse in de jaren negentig.

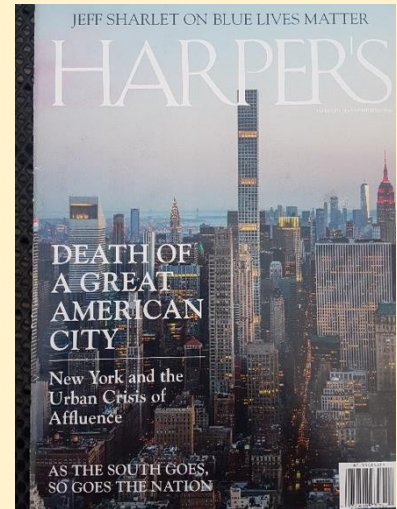
Intussen bloeien veel oude steden als nooit tevoren en trekken talent, jongeren en kapitaal uit de wijde omgeving aan. Hier en daar blijft die omgeving na die braindrain vergrijsd achter (Oost-Groningen, Twente, Limburg zijn voorbeelden). Maar ook in de 'new towns' dichterbij gaat het soms niet goed. De 'new urban crisis' is de bijna logische voortzetting van het succes van de steden: ze zijn 'over the top' aan het gaan. De creatieve klasse heeft zich genesteld als een echte 'zuil' met eigen woonwaarden en werkomgevingen. Partnerkeuze, schoolkeuze voor de kinderen en mobiliteit spelen zich binnen die klasse af. Grote delen van de stad zijn door de creatieve klasse gemonopoliseerd: anderen komen er vervolgens - vooral door de overspannen huizenmarkt - bijna niet meer in.

Florida noemt dat een nieuwe crisis, omdat een oude functie van de stad hiermee uit beeld verdwijnt: de rol van de stad als emancipatiemachine voor nieuwkomers en groepen met lagere inkomens. Een 'roltrapstad' werkt alleen als er dynamiek tussen arm en rijk bestaat, als er rolmodellen in zicht zijn, als er goedkope woonruimte is en een beweeglijke woningmarkt die positieverbetering mogelijk maakt, als de grenzen tussen buurten en klassen poreus zijn zodat er sociale stijging mogelijk is, als er overal prikkels zijn om aan jezelf te werken en om iets te maken van het leven en als er goed toegankelijke 'support systems' zijn, zoals buurtnetwerken, scholing en gezondheidszorg. Dat dreigt stil te vallen. Florida acht dat overigens ook een bedreiging voor de identiteit van de stad. Uiteindelijk wordt de stad gedefinieerd door diversiteit. Een stad de slechts één klasse bedient - hoe creatief en ondernemend die klasse ook is - gaat op den duur aan functionaliteit verliezen.

### New urban crisis in New York: the death of a great city

De opkomst van de creatieve klasse en de trek van financieel kapitaal naar de steden leidt tot een 'closure' van hele gebieden. Waar dat toe kan leiden beschrijft het Amerikaanse tijdschrift Harper's in een artikel over New York met de alarmerende titel *Death of a Great City*. De publieke ruimte in New York was altijd al schaars en wordt in hoog tempo nog schaarser door oprukkende privatisering en commercialisering. Een groot deel van Central Park is alleen nog toegankelijk na het betalen van een forse toegangsprijs. De private kant van de stad - huizen en bedrijven, wonen en werken - verschanst zich in bewaakte torens, waar niemand binnenkomt die er niets te zoeken heeft.

New York heeft twee eeuwen lang een oude stedelijke functie vervuld: die van emancipatiemachine voor nieuwkomers, kwetsbare mensen en armen. De dynamiek van de stad en het hoge voorzieningenniveau gaven die kwetsbaren houvast en kansen om aan positieverbetering te werken. De 'roltrapfunctie' is voorbij. Overigens maakt Harper's duidelijk dat het verlies van deze cruciale stedelijke functie in het geval van New York te voorkomen was geweest. Het fiscale en vergunningenklimaat - onbegrensde ruimte voor privaat kapitaal, ook voor kapitaal dat alleen een beleggings- of oppotfunctie dient - in combinatie met ondergefinancierde publieke voorzieningen (zoals openbaar vervoer) hebben de stad zo ver gebracht.



## 2.2 Werkgaranties, social return, job carving en procurement: niet genoeg

Het tweede 'risico' bij het bewaken van de sociale factor in het CID is de notie dat er volstaan kan worden met maatregelen tijdens de ontwikkeling van en de bouw in het gebied. Het gaat dan om maatregelen in het bestek worden meegegeven voor bedrijven die in het gebied aan het werk gaan. We noemen er zo enkele voorbeelden van. Het probleem met deze maatregelen is dat ze weliswaar politiek terecht zijn en ook kunnen bijdragen aan de dynamiek in het gebied, maar dat hun succes te veel van niet goed beïnvloedbare factoren afhankelijk is.

Het *eerste voorbeeld* is het uitspreken van garanties voor een aanwezigheid van werkgelegenheid voor ongeschoolden of laaggeschoolden in het CID. De toekomst van on- en laaggeschoold werk (minder dan de niveau 2 startkwalificatie) is in Nederland marginaal en buiten de sfeer van gesubsidieerde instellingen niet goed meer houdbaar. Zelfs voor werk waar de kerncompetenties nog overzichtelijk zijn (bijvoorbeeld schoonmaken), zijn de benodigde 'soft skills' dermate stevig (kunnen plannen, rijbewijs, klantcontact, rapporteren) dat er een behoorlijk competentieniveau voor nodig is. Voor het CID geldt dat des te meer: juist in dit soort gebieden is de competitiedruk zeer hoog en zijn de eisen aan flexibiliteit en competenties ver bovengemiddeld.

Het *tweede voorbeeld* is een detaillering van het eerste. 'Job carving' is de naam voor de methodiek om onderdelen van banen die op zich mbo+-scholing vragen, routinematige onderdelen af te splitsen en samen te voegen tot een nieuwe baan, waar een lager geschoolde op kan instromen. Zeker als het gaat om tijdelijke oplossingen, kan job carving succes hebben. Maar de verhouding tussen ongeschoolde en geschoolde competenties in een baan, is slechts een van de vele factoren die de

ontwikkeling van beroepsarbeid beïnvloedt. Zo staat tegenover job carving het begrip ‘good jobs’: een baan moet een goede mix van vaardigheden in de werkende aanspreken, zodat hij fit blijft. De spreekwoordelijke directeur die zelf koffie haalt voor zijn bezoek. ‘Job carving’ en ‘good jobs’ zijn concurrerende trends in de bedrijven. Er valt, met andere woorden, niet veel definitiefs over af te spreken.

Het *derde voorbeeld* zijn programma’s van kennisinstellingen in of vanuit het CID voor kwetsbare mensen, zoals sport in de wijken, ondernemerschapsonderwijs, pedagogische ondersteuning, of wat ook. Dat zijn zinvolle en noodzakelijke acties, maar ze hangen niet samen met een CID en bepalen er niet het dna van. Er zou nu al mee gestart kunnen worden. Bovendien zijn ze niet robuust genoeg: een kennisinstelling heeft een eigen instituutsbelang en krijgt met bestuurswisselingen en bezuinigingen te maken. Een handtekening onder een convenant in 2020 zegt niets over de stad van zaken in 2030.

Het *vierde voorbeeld* is het beleid met betrekking tot ‘social returns’: afspraken die met investeerders en bouwers gemaakt kunnen worden over plaatsing van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. De vuistregel is dat in 5% van de geplande personeelsformatie van de aannemer voorzien moet worden vanuit de bestanden van uitkeringsgerechtigden. Maar de uitvoering is moeizaam: bij laagconjunctuur heeft een aannemer al moeite om zijn vaste staf in dienst te houden, bij hoogconjunctuur zijn er maar weinig passende kandidaten in de bestanden te vinden. Lastiger is nog de mix van aanbestedingsvoorwaarden. Het gaat niet alleen om ‘social returns’, maar ook om duurzaam en energieneutraal, circulair en hergebruik, dichtheid, beeldkwaliteit, voegen naar fiets en light rail en noem maar op. In dat hele pakket zijn ‘social returns’ maar een klein onderdeel. En dan gaat het nog niet eens om het meestal alles overheersende aspect van de aanbesteding: de prijs. Daarmee is de gedachte van een social return niet weg. Er wordt op dit moment al veel meer in termen van maatwerk over nagedacht. Het zou een onderdeel van het gezicht van het CID kunnen worden dat partijen die daar gaan bouwen, een brede verantwoordelijkheid accepteren voor hun bedrijfsomgeving. Vervolgens zou op ad hoc basis voor een goede mix gezorgd kunnen worden.

Het *vijfde voorbeeld* is ‘procurement’, ofwel strategische inkoop. Procurement is de enige van de tot nu toe genoemde begrippen die uit de technologische en economische innovatietheorie komt (Michael Porter, zie paragraaf 1.3). Procurement is een manier om als overheid een technologische innovatie vroegtijdig de wind in de zeilen te geven: geen subsidie, maar gewoon producten aanschaffen (‘early demand’). Een keuze voor de ene technologie kan het einde van de andere betekenen. Minder heftig is in de inkoop van ‘hospitalities’. Massale inkoop door de kantoren in het CID van de ‘wereldkeukens’ uit de Schilderswijk en de rest van Den Haag, gaat veel ondernemerschap uitlokken. Maar wanneer strategisch inkoopbeleid op poten wordt gezet met een sociaal doel, zijn er natuurlijk veel meer toepassingen. Het kan de moeite waard zijn om na te gaan wat er aan strategische inkoop mogelijk is binnen het aanbestedingsrecht.

#### **Box 6 Procurement in de Zuid-Afrika**

Zuid-Afrika heeft een voorrangbeleid voor personen en bedrijven uit de ‘less privileged communities’, de naam die in zwang is voor de slachtoffers van de apartheid. Voor veel ‘witte’ bedrijven is dat een probleem: zij moeten een quotum aan ‘zwart’ personeel in dienst nemen. Maar voor financiële en zakelijke

dienstverleners zijn die mensen vaak niet te vinden: er zijn nog te weinig geschoolde zwarte financials. In dat geval kunnen bedrijven het quotum afkopen door zwarte toeleveranciers in te schakelen. Een voorbeeld is de 'hospitality'. Het gaat om ondernemingen met een grote behoefte aan meetings, trainingen en conferenties. Die kunnen ze ook inkopen bij guesthouses in de townships. Dat gaat niet vanzelf, want de klanten stekken hoge eisen als het gaat om veiligheid, comfort en verzorging. Maar er gaat een interessant soort koopkracht vanuit: er komen 'westers' geld en westerse standaarden de township binnen, dat is een boost' voor het lokale ondernemerschap en een drijfveer om de 'service deliveries' (energie, water, veiligheid) in de gebieden te verbeteren. Hier en daar is in 'less privileged' gebieden een toeristenindustrie ontstaan die zich kan meten met de gangbare standaarden in de steden.



*Liziwe's Guesthouse in Gugulethu, Kaapstad, kan overleven dankzij 'procurement'*

We concluderen dat het 'softe' instrumentarium van social return, procurement en dergelijke ontbreekt aan hardheid en planbaarheid. Maar daarmee is het nog niet betekenisloos. Integendeel: het is zaak bij de ontwikkeling van het CID voortdurend het 'softe' instrumentarium te blijven agenderen en door te nemen met alle partijen die bij de uitvoering komen kijken. Ook zonder onrealistische verwachtingen ten aanzien van de resultaten is het belangrijk om de 'mindset' van iedereen in het gebied op de sociale kansen te blijven richten. Elke bijdrage aan extra dynamiek is welkom.

Maar de 'harde' garanties dat het CID ook sociale doelen zal blijven dienen, moet in de ruimtelijke en financiële structuur worden gevonden. We introduceren op deze plaats het begrip 'commons' en werken dat in hoofdstuk 4 nader uit.

## 2.3 Op zoek naar nieuwe “commons”

De dominantie van de creatieve klasse in stedelijke gebieden en de druk van het private kapitaal werken kunnen sociale segregatie in de hand werken of versnellen. Bezien vanuit de vraagstelling van dit rapport - hoe krijgt het CID een waarde voor de minder kansrijke bewoners van Den Haag - is dat een zorgelijke ontwikkeling. Maar ook op deze ontwikkeling is een reactie aan het volgen: een herwaardering van het begrip “commons”.

Een ‘common’ is een overgang tussen publiek en privaat gebied, met een belangrijke rol in een evenwichtige gebiedsontwikkeling. De hedendaagse ‘common’ is niet helemaal openbaar, maar ook niet helemaal privaat. Het zijn ruimtes met een privaat beheer, maar wel van een collectieve snit. In de ruimtes kunnen wel economische activiteiten verricht worden, maar de baten van die activiteiten vloeien naar een collectief, niet naar een enkele partij. Het zijn ruimtes waar bezoekers met een mix van motieven welkom zijn: werken, contact zoeken, iets produceren en etaleren. Je kunt ook vanuit hetzij publiek hetzij privaat een ‘common’ maken. Het gaat met nadruk niet om verblijfsruimte. Er moet echt iets te doen zijn. Een openbaar plein of een park wordt pas een common, wanneer er een stadstuin komt waarin bewoners fruit gaan kweken, een kinderspeelplek inrichten en toezicht gaan houden. Een school wordt common wanneer er een publieksvoorziening in komt - een restaurant of iets dergelijks - of een avondopenstelling gaat plaatsvinden voor buurtactiviteiten of volwassenenonderwijs. Commons kunnen buffers worden tussen publiek en privaat.

Wellicht dat de opgave waar Den Haag voor staat - hoe maken we het CID ook tot een sociale roltrap - ruimtelijk gezien hier op neer komt: zorg voor voldoende ‘commons’ in het gebied, voor voldoende ‘reasons to travel’, voor alle inwoners die uit zijn op werk, studie of positieverbetering.

### **Box 7 Oorsprong van de common**

In z’n meest prototypische vorm was de ‘common’ een ring van grond rondom een Engels dorp uit de vroegmoderne tijd. Direct achter het dorp lagen eerst de particuliere tuinen, waar de dorpsbewoners hun groenten kweekten. Daarachter lag de ‘common’, een gemeenschappelijk gebied waar vee graasde of grotere graanakkers lagen. Zonder de commons kon een dorp niet functioneren. Menig dorp is in verval geraakt toen in de 18<sup>de</sup> eeuw de landadel de ‘commons’ begon in te nemen om er schapen te laten grazen, ten behoeve van de opkomende, door stoom gedreven wolverwerkende industrie. Deze ‘clearances’ (ontruiming) zijn door Karl Marx in het befaamde 24<sup>ste</sup> hoofdstuk van ‘Das Kapital’ beschreven als de aanjager van de industriële revolutie: de dorpelingen moesten plaats maken, hun ruimte werd ingenomen door de grondstof voor de nieuwe en ze waren ‘welkom’ als een nieuw industrieproletariaat in de opkomende steden. De verleiding is er natuurlijk om parallellen te zien tussen het lot van Engelse dorpen in de 18<sup>de</sup> eeuw en de volkswijken rondom de hoogstedelijke ontwikkelcentra in de 21<sup>ste</sup> eeuw. De tegenstelling tussen kapitaal en ‘community’.



## 3. Leereffecten van elders

In dit hoofdstuk laten we een kleine parade van voorbeelden (en waarschuwingen) zien van de sociale functie in grote stedelijke projecten. Per project formuleren we een leereffect voor het CID. Voor dat we de parade beginnen, eerst nog enkele 'generieke' leereffecten.

### 3.1 Enkele generieke leereffecten: laaggeschoolde arbeid en werkgelegenheidsafspraken

De gedachte is wel geopperd dat de sociale component van het CID gediend zou zijn met het aantrekken van werkgelegenheid voor laaggeschoolden. Om twee reden is dat een minder werkbaar idee.

#### **Laaggeschoold werk in het CID**

In de eerste plaats om een intrinsieke reden. Het laagste diploma in het Nederlandse beroepsonderwijs is mbo 2: het startbewijs voor de arbeidsmarkt. Maar in de praktijk kruipt het startbewijs naar mbo-niveau 3 of zelfs 4. Een diploma op mbo-niveau 2 is in heel veel gevallen niet meer voldoende voor een baan met blijvend perspectief op economische zelfstandigheid, maar leidt vaak tot tijdelijke contracten en flexwerk om pieken in de hoogconjunctuur op te vangen. In de industrie (techniek) en zorg zijn vaste contracten beneden niveau 4 al uitzondering aan het worden.

Het vereiste competentieniveau in het CID zal zelfs voor eenvoudig werk al snel hoger zijn dan elders: het CID wordt een competitief gebied met hoge eisen aan de vaardigheden. Om in de horeca uit de voeten te kunnen is bijvoorbeeld al beheersing van het Engels en een behoorlijke snelheid nodig.

'Laaggeschoold' (op of onder niveau 2) is op de Nederlandse arbeidsmarkt daarmee hetzelfde als 'te laag geschoold'. Er is ook zeker een groep waarvoor niveau 2 niet haalbaar is. Dan gaat het steeds meer om mensen met een (verstandelijke) beperking. Voor hen is een vorm van aangepaste, beschutte en gesubsidieerde werkgelegenheid nodig. Een pleidooi voor laaggeschoold werk in het CID, komt daarmee feitelijk neer op een pleidooi om een sociale werkplaats in het CID te plaatsen. Dat kan, maar dat is onvoldoende gebruik van de dynamiek van het CID. Het CID moet juist kansen bieden om van niveau 2 op te klimmen naar niveau 4, voor werkenden om hun positie te verbeteren, voor migranten om hun talenten te laten zien, voor studenten om goede stages te vinden, enzovoort.

#### **Werkgelegenheidsafspraken**

Ten tweede wordt een sociale component vaak gezocht in afspraken met grote werkgevers over arbeidsplaatsen. De omloopsnelheid van banen en van arbeidscontracten zal in het CID hoog zijn. Het CID wordt er op ingericht om ontmoetingen uit te lokken, die kunnen leiden tot mooie vormen van synergie. De kern van een innovation district is nu juist dat je ruimte scheidt voor onvoorspelbaarheid en toeval van die ontmoetingen. Als het goed is, wemelt het straks in het CID van start-ups en van andere spelers die nu nog helemaal niet bestaan. Er zijn, met andere woorden, maar weinig partijen waar baanafspraken mee gemaakt kunnen worden, laat staan afspraken die handhaafbaar zijn. Het

borgen van de sociale component zit daarmee niet werkgelegenheidsafspraken.

### **Programmeren van sociale activiteiten**

Het discussiestuk *The Hague CID: drie stedelijke milieus, één innovatief district* (2016) noemt ondernemerschapsonderwijs, sport en gezondheid in de wijken rondom het CID als mogelijke vormgevers van de sociale component. Nu zijn dat op zich uitstekende zaken. Er moet eigenlijk helemaal niet gewacht worden op het CID om ermee te beginnen. En in een flankerende strategie bij de ontwikkeling van het CID moeten ze zeker terug komen (het volgende hoofdstuk laat daarvan ook voorbeelden zien). Maar als werkprogramma voor de actoren in het gebied zijn dit soort activiteiten niet verplichtend genoeg. Ze kunnen sneuvelen als het financieel tegen zit, of als het instituutbelang zich anders ontwikkelt. Zo'n programmering is nodig en nuttig, maar is niet opgewassen tegen de ruimtelijke en financiële dynamiek van het gebied.

De sociale functie moet ook onontkoombaar worden gemaakt door borging in het fysieke stuk, als het ware in de stenen zelf, in het inrichten en financieren van 'commons'.

## **3.2 Voorbeelden van elders**

Er zijn inmiddels veel voorbeelden van innovation districts, herontwikkeling 'nieuwe stijl' van oude havengebieden en waterfronts, tweede generatie campussen et cetera. Dit hoofdstuk neemt een fors aantal voorbeelden door. Dat is inspirerend, maar kanttekening vooraf is dat kant en klare voorbeelden die Den Haag 'copy-paste' kan overnemen, niet bestaan.

Om te beginnen zijn de uitgangssituaties van alle locaties onvergelijkbaar. Zo is in Den Haag veel belangstelling voor 22@barcelona. 22@ is een groot voormalig industrieterrein, aan de kust ten oosten van de stad. Het past in een lange reeks herontwikkelingen van terreinen uit de oude 'steenkooleconomie': fabrieken, havenfronten, spoorcomplexen, van Liverpool Road in Manchester (het oudste industriegebied van Europa) tot Hafencity in Hamburg, van het Waterfront in Kaapstad tot het KNSM-terrein in Amsterdam-Noord. Het CID in Den Haag begint heel anders: het CID ligt niet buiten de stad, maar er middenin. En het gebied heeft al een hoge gebruiksdichtheid, met veel beperktere mogelijkheden tot herontwerp.

Verder heeft elk gebied zijn eigen doelstellingen. Of een gebiedsontwikkeling succesvol is, hangt natuurlijk samen met wat er oorspronkelijk mee werd beoogd. Het Hamburgse Hafencity wordt wel model gesteld voor Havenstad, de grote nieuwe woonwerkwijk die Amsterdam gaat ontwikkelen aan de westkant van de stad. Dat zou voor Den Haag niet werken, al was het maar omdat watergebonden wonen er in Den Haag niet in zit. Den Haag gaat een eigen pad kiezen. Zo heeft het CID de ambitie om ook betekenis te hebben voor de kwetsbare groepen in de samenleving. Dat doel leeft elders niet of in elk geval minder specifiek.

Maar uit elke casus is wel wat te leren en in hun onderlinge samenhang tellen ze toch op tot een perspectief voor het CID, zowel aan de 'harde' (vastgoed) als de 'softe' kant (programmering van activiteiten).

### 3.2.1 Bio Science Park Leiden

We beginnen met een nabije casus: het Bio Science Park Leiden. Dat is het oudste sciencepark van het land (de ontwikkeling startte in 1984) en geldt als zeer succesvol, mede vanwege de balans tussen commerciële en niet-commerciële activiteiten: nergens is de bijdrage van bedrijven aan de toegevoegde waarde van een sciencepark zo hoog als in Leiden.

Het park is opgezet als cluster in de inmiddels klassieke zin van het woord: een bedrijventerrein met laboratoria, 'clean rooms', kantoren, 'loading zones', veel verkeersbewegingen, een aansluiting op de snelweg, universitaire instituten, incubators (starterscentra), verzamelgebouwen voor kleine ondernemingen, een geïntegreerde mbo/hbo-opleiding voor laboratoriumonderwijs, een mbo-vakschool (instrumenten en fijnmechanica), een academisch ziekenhuis. Maar inzichten schrijven voort. Als het park nu ontworpen zou worden, zou er veel meer aandacht zijn voor tenminste drie zaken.

- De bereikbaarheid per openbaar vervoer. Het park roept tienduizenden vervoersbewegingen per dag op, ook van studenten en anderen die afhankelijk zijn van openbaar vervoer. Het is op dit moment behelpen met pendelbussen. Een definitieve oplossing in de sfeer van 'urban mass transport' is dringend gewenst
- De verhouding met de bestaande stad. Het park ligt afzijdig van de stad, gescheiden door een spoortalud. De wil is er om meer 'couleur locale' toe te voegen op het park en meer 'couleur scientifique' in de stad, maar het is zoeken naar effectieve programma's.
- De kwaliteit en veelzijdigheid van het gebied zelf. Het ziet er nu uit als een bedrijventerrein en in die categorie is het een van de best renderende gebieden van het land; maar het is nog te weinig een campus, met woon- en studeergelegenheid voor studenten en onderzoekers, met congres- en andere verblijfsvoorzieningen.

Ondanks de brede erkenning van deze lacunes, blijkt het lastig om nieuwe inzichten alsnog vorm te geven in de beleidsontwikkeling.

#### **Leereffecten Leiden**

Neem de 'sociale component' (in het geval van het Bio Science Park Leiden vooral: meer veelzijdigheid in functies) mee vanaf het begin van de visie- en planontwikkeling. Als een gebied eenmaal begint te draaien, is het heel moeilijk er nog nieuwe concepten aan toe te voegen.

### 3.2.2 Hoog Catharijne Utrecht

Het Utrechtse winkelcentrum Hoog Catharijne was één van de eerste gesloten 'shopping malls' van het land. Het droeg de sporen van die vroege start: de nadruk lag sterk op een commerciële benutting en een zo groot mogelijk verkoopoppervlak. Er was geen openbare ruimte en de enige verblijfsruimte werd geleverd door een commercieel terras bij een vergadercentrum en door een paar bankjes op de looproute door het centrum. Miljoenen Nederlanders hebben in het bestaan van

deze oude shopping mall deze route bewandeld. Vaak gehaast, want het gemis aan verblijfskwaliteit maakte de monofunctionaliteit van het centrum bij velen impopulair, of zelfs gehaat.

Op de commerciële monofunctionaliteit was één uitzondering: het Stiltecentrum. Dat was de enigszins verscholen kantoor- en ontmoetingsruimte van de kerkelijke vredesbewegingen Pax Christi en IKV, waarin op low budget basis vergaderd kon worden, waar werkplekken waren en waar niet-commerciële prikkels en informatie binnen kwamen. Het Stiltecentrum had deze unieke plek verworven op basis van een vergaand inzicht van de voormalige eigenaren van de grond waarop het winkelcentrum was verrezen: het klooster van de Zusters van Eucharistie. Dit katholieke instituut moet het veld ruimen voor de komst van Hoog Catharijne, maar de zusters hadden bedongen dat er in het nieuwe centrum een 'stiltevoorziening' zou komen. De Zusters waren in zekere zin hun tijd ver vooruit. Ze hebben iets gecreëerd wat we in het vorige hoofdstuk een 'common' noemden.

#### **Leereffecten Utrecht**

- Leg al in een vroeg stadium het bestaansrecht van niet-hoogrenderende functies vast.
- Het is niet genoeg om alleen ruimte vast te leggen voor niet-commerciële functies. Een museum of school kan zich in z'n omgeving als private partij gedragen. Het MoMa in New York is een wereldmerk, maar het draagt in z'n omgeving niet veel bij aan de sociale of roltrapfunctie van de stad. Het gaat echt om commons, experimenteerplekken en onaffe ruimtes.
- Zie af van rendementsoptimalisering. Als je kiest voor 'commons' en vrije ruimtes, gaan in investeringen hier en daar onrendabele toppen opduiken. Daar moet geld voor komen, hetzij uit subsidies in de stichtingskosten, hetzij uit fiscale afrotingen, of op welke wijze ook maar. Tegenover het verlies van een optimaal geldelijk rendement staat natuurlijk een winst in 'stedelijk rendement': een gebied dat bijdraagt aan de sociale stabiliteit en de roltrapfunctie van de stad.

### **3.2.3 Amsterdam Nieuw-West**

Bij grootstedelijke transitie als een CID is het geen vanzelfsprekendheid dat uitgerekend de huidige kwetsbare bewoners van het gebied gaan profiteren van de transitie. In sommige gevallen zijn zij zelfs direct slachtoffer. Een bekend voorbeeld uit de grote stedelijke vernieuwing in Amsterdam Nieuw-West is de Marokkaanse middenstander, die in de oude situatie nog redelijk kon gedijen. Maar na de komst van nieuwe 'woonlandschappen' met appartementen voor hogere inkomens en werkplekken voor 'yuppen', verlegde de koopkrachtige vraag zich, van goedkope levensmiddelen naar 'up market' traiteurs en dergelijke. Daar konden traditionele ondernemers niet aan voldoen. Zij legden het loodje, ongeveer langs dezelfde weg waarlangs een generatie eerder het kleine ondernemerschap uit de 19<sup>de</sup> eeuwse wijken z'n context en z'n markt verloor toen daar de machine van de grootschalige stadsvernieuwing overheen ging.

De sociale functie van een CID moet in een groter gebied neerslaan dan alleen in het huidige CID. Er moet bij wijze van spreken over tien jaar in Moerwijk te merken zijn dat er enkele kilometers verderop iets interessants gebeurd is. En er moet rekening mee worden gehouden dat de

Schilderswijk door de ontwikkeling van het CID in een proces van ‘gentrification’ terecht komt en van kleur gaat verschieten.

Overigens zijn er in Amsterdam Nieuw-West ook genoeg voorbeelden van geslaagd aanjagen van startend ondernemerschap. Het is bijvoorbeeld een woonplek met omstreeks met omstreeks 140 nationaliteiten. Er is een wereldkeuken aan ontstaan, voor een deel vanuit catering bedrijfjes in particuliere keukens. Een paar opdrachten van overheidszijde - catering van een evenement - kan al voldoende reputatie en naamsbekendheid opleveren om zo’n klein bedrijf met een bijzondere keuken over een drempel in de markt heen te tillen.

#### **Leereffecten Amsterdam**

- Het verlenen van (overheids-)opdrachten of het uitoefenen van ‘early demand’ is een bewezen effectieve vorm om innovatief ondernemerschap uit te lokken en te stimuleren. Het midden- en kleinbedrijf uit de wijken rondom het CID moet daarom kansen krijgen tot opdrachtverwerving bij de ontwikkeling van het gebied (bouwen, gebouwinrichting, vormgeving, consumentendiensten).
- In de branchering van de ‘business to consumer’ bedrijvigheid zou een limiet gesteld kunnen worden aan het aantal ketens, om ruimte te geven aan lokale ondernemers. Lees: zelfstandige koffiewinkeliers naast Starbucks. Voor de rendementsderving van dit beleid (lager huurprijzen) zou binnen de gebiedsopbrengsten een oplossing gevonden moeten worden.
- De ‘upgrade’ die de ontwikkeling van het CID betekent voor de vraagzijde van de Haagse markt voor goederen en diensten, moet in ondernemerschapstrainingen - ook aan het bestaande kleinbedrijf - worden uitgedrukt, zodat de kans op ‘meeliften’ vergroot wordt.

### **3.2.4 Waterfront Kaapstad**

Een onwaarschijnlijke kandidaat voor een analogie met het CID: het Waterfront in Kaapstad, een groot winkel- en horecagebied in de oude havenbekkens, een kilometer buiten de binnenstad. Het is een onwaarschijnlijke kandidaat, omdat het gebied zo op het oog als een hypercommercieel consumentenparadijs ontworpen is. Er wordt niet gestudeerd en er wordt ook niets geproduceerd.

Het gebied heeft wel een eigen dynamiek gekregen. Ook de woonfunctie is inmiddels sterk ontwikkeld en met het Zeitz Museum of Contemporary Art is er een cultureel icoon van jewelste neergestreken. Het gebied kan allicht als ‘tourist trap’ worden weggezet: het is er voor koopkrachtige buitenlanders en hun Zuid-Afrikaanse klassegenoten. Maar toch biedt het gebied iets wat nog steeds schaars is in de Zuid-Afrikaanse context: een plaats van ontmoeting tussen arm en rijk en zwart en blank. Daar zijn twee ‘incentives’ voor:

- het terrein is relatief veilig; openbaar toegankelijk en geen ‘gated community’, maar het aantal toegangen is beperkt en er is veel toezicht
- er zijn verblijfsplaatsen, een podium, muziek, toiletten en andere voorzieningen waar gratis gebruik van kan worden gemaakt; ook zonder een portemonnee is er iets te beleven.



Natuurlijk is de factor 'veilig' voor het CID ook belangrijk: een hoogstedelijk gebied kan niet zonder toezicht. Maar vergeleken met de Zuid-Afrikaanse context, is dat in Den Haag minder een punt. Wel echt een punt is de factor 'gratis'. Het gebied moet uitlokken tot ontmoeting en wandeling, ook zonder een zakelijke afspraak of zonder het financiële of sociale kapitaal dat toegang verschaft tot winkels en kantoren. Het moet een gebied zijn waar je een aangename tijd kunt hebben omdat er verblijfskwaliteit is en iets te beleven is. Een bijzonder voorbeeld daarvan vormen de townships in Zuid-Afrika.

Onder het apartheidsregiem hadden de townships alleen een woonfunctie. Symbool van deze functieverdeling was het busstation: de townships hadden amper een eigen verzorgingseconomie, de wijk leefde rondom het busstation waarvandaan de bewoners met busjes naar hun werkplekken werden gebracht. Het busstation was een symbool van de onderhorigheid van de township aan de blanke economie.

Na de val van de apartheid ontspoon zich in Zuid-Afrika een debat: moeten we het lege tussengebied tussen het blanke 'Central Business District' en de zwarte townships gaan vullen zodat er uiteindelijk een geïntegreerde stad ontstaat? Of moeten we de eenzijdigheid van de zwarte woonoorden doorbreken en ze in staat stellen zich tot 'complete stad te ontwikkelen? Het is van allebei een beetje geworden, soms met betere, soms met mindere resultaten.



*Het amfiteater op het Waterfront in Kaapstad*

Een bevolking die ook in economisch opzicht niets mag en na een Uur U bevrijd wordt, stort zich allereerst op de kleinhandel, bij voorkeur informeel, bij voorkeur op straat, zo is het in Oost-Europa gegaan, zo is het na 1994 in de townships gegaan, zo begint het nu in Cuba te gaan.

Er zijn townships waar de regimewisseling ook een rolwisseling voor het busstation betekende: de overkapping ging een tweede leven in als markthal, de bussen gingen naar de aanloopstraten. Op veel andere plaatsen zijn busstation en markt een symbiose aangegaan. En na een kwart eeuw zijn er ook plekken waar rondom busstation en markt nieuwe stadscentra zijn ontstaan.

De Zuid-Afrikaanse regering ziet startend ondernemerschap als een belangrijk wapen in de armoedebestrijding. En veel startend ondernemerschap begint als ambulante handel, op straat, met fabrieksproducten, maar ook met zelfgemaakte kunstnijverheid of met eten.

In Nederland wordt de laagdrempeligheid van de ambulante handel amper meer benut. De eisen aan de ordening van de markt en de hygiëne zijn in Nederland zo hoog opgeschroefd, dat de afstand tussen ambulant en 'vast' minder relevant is. Nieuw en marginaal ondernemerschap kan zich

eigenlijk alleen nog op festivals en toeristische markten manifesteren. Elders in de wereld is een half-reguliere ambulante handel voor honderduizenden mensen de eerste stap uit de armoede, op weg naar economische zelfstandigheid. Zo bezien is het busstation een metafoor voor laagdrempelige, half-formele ambulante handel. 'Half formeel' betekent vaak dat er alleen een registratie van en vergunning voor de werkplek is. Het wemelt van de voorbeelden van deze metafoor. In Gaborone, de hoofdstad van Botswana, stromen de ambtenaren om twaalf uur hun ministeries uit om bij de foodtrucks op straat hun lunch te bestellen. Het is een vast contactmoment tussen 'well to do' ambtenaren en lower class ondernemers, meestal vrouwen.

#### **Leereffect Kaapstad**

Voor Den Haag zou het leereffect zijn dat de koopkracht van de 'upper class' en de creativiteit van de marginale of startende ondernemers elkaar moeten ontmoeten. Starbucks en andere ketens kunnen hun dominantie in het CID vestigen, maar je kunt ook mobiele coffeetrucks faciliteren. Laagdrempelige markten en ambulante handel zouden het functioneren van het CID als een 'business platform' voor de onderkant zeer ten goede kunnen komen.

### **3.2.5 Roltrap en kabelbaan in Medellín**

Nog een metaforisch voorbeeld, van een andere orde. Medellín is met 3,5 miljoen inwoners de tweede stad van Colombia en stond jarenlang bekend als de 'moordhoofdstad' van de wereld. Die status werd in de hand gewerkt door zowel de burgeroorlog als de drugsoorlog.

Nu dringt goed nieuws soms maar langzaam door. De status van Medellín is in twintig jaar grondig veranderd. De criminaliteit is nog tien en het aantal armen nog twintig procent van wat het was. De stad trekt weer toeristen. Medellín is in termen van emancipatie en armoedebestrijding één van de meest succesvolle steden ter wereld.

Een belangrijke factor in dat succes is zeker 'het momentum': de bevolking van de stad is langzaam in opstand gekomen tegen de ordeloosheid, heeft ruimte geëist om aan het werk te gaan en is zich gaan concentreren op scholing en andere vormen van lotsverbetering. Colombia is, ook tijdens de burgeroorlog, blijven investeren in onderwijs en economie. Dat heeft uiteindelijk de verwachtingen en ambities van de bevolking aangejaagd. Maar het lokaal bestuur heeft met twee bijzondere investeringsbeslissingen stevig bijgedragen aan de vooruitgang. In Medellín zat de economische dynamiek vooral in de binnenstad, in het dal. De armen wonen op de berghellingen, zij waren veroordeeld tot lange voettochten het dal in, om mogelijkheden te vinden tot economische activiteit.



*De roltrappen en kabelbanen van Medellín: nieuwe openbare ruimte onder het tracé*

Er zijn twee besluiten genomen en uitgevoerd.

- De arme wijken zijn ontsloten met een stelsel van kabelbanen en roltrappen, die geven aansluiting op light rail. In sommige gevallen is de reis naar het dal verkort van een voettocht van twee uur naar een rit op de roltrap van 10 minuten. De roltrappen zijn brandpunten van sociaal verkeer geworden en hebben de interactie tussen centrum en periferie van de stad enorm geholpen
- Er zijn centrumvoorzieningen in de buitenwijken gebouwd, waaronder bibliotheken en scholen met een hoge iconisch-architectonische waarde. De investeringen gingen niet alleen naar het centrum. Dat had een tweeledig effect: er werd economische activiteit en kapitaal naar de wijken gebracht, maar de bewoners en ondernemers in het centrum kregen ook een 'reason to travel' naar de buitenwijken. Het mixen van zowel mensen als activiteiten kwam op gang.

We hebben al eerder in deze notitie het begrip 'roltrapstad' gebruikt: een stad die nieuwkomers en andere kwetsbare mensen in staat stelt om aan opwaartse sociale mobiliteit te werken. Medellín is een krachtige illustratie dat de roltrapstad ook letterlijk bestaat.

#### **Leereffecten Medellín**

- Het CID moet goed bereikbaar zijn, met langzaam verkeer en openbaar vervoer. In Den Haag is dat geen enkel probleem is. Hooguit is het een nuchtere vaststelling dat sociale stijging en emancipatie ook domweg een zaak van fysieke mobiliteit en bereikbaarheid kunnen zijn.
- De wijken rondom het CID moeten niet alleen een 'aanvoerlijn' voor het CID zijn, maar ook een zelfstandige bestemming. De bibliotheken, markten en hotels die langs de roltappen

in Medellín zijn ontstaan, staan in een verhouding tot het Central Business District. Ze wisselen mensen, diensten en functies uit met het CBD. In Haagse termen: er moet enig tweewegverkeer zijn tussen Moerwijk en het CID.

### 3.2.6 22@Barcelona

22@barcelona - kortweg: 22@ - is een herontwikkeling van een oud industriegebied van bijna 200 hectare, ten noordoosten van het stadscentrum. Het stond ooit bekend als het 'Manchester van Barcelona'. 22 is een oud terreinnummer, het achtervoegsel @ is een knipoog naar de innovatieve doelen die thans met het gebied worden nagestreefd. Het concept van @22 dateert van omstreeks het jaar 2000. De meest voor de hand liggende beslissing was destijds om dit grote terrein met verouderd industrieel vastgoed op te schonen en tot woongebied te verbouwen. Maar daar is niet voor gekozen. De keuze is gemaakt om een tweelingstad te bouwen ten opzichte van het bestaande stadscentrum, inclusief grote trekkers als het grootste congresgebouw van Zuid-Europa.

De keuze om een 'tweelingcentrum' te bouwen was destijds nog enigszins riskant: er zijn tal van voorbeelden van steden die zijn gaan investeren in een perifeer gebied, daarmee de functie van het oude centrum ondergravend. Met name veel Amerikaanse steden hebben een zieltogend 'downtown', na het vertrek van bedrijvigheid naar suburbane gebieden. Maar Barcelona heeft een goed besluit genomen: de oude stad gaat inmiddels gebukt onder een grote toeristische druk en een 'hyper gentrification'. Dankzij 22@ is er nog een 'normale' stedelijke ontwikkeling mogelijk.

Daarmee komt gelijk zicht op de uniciteit van het gebied: een sterke mix van functies, met kantoren, hergebruik van oude fabrieken voor creatieve bedrijvigheid en ambachten, sociale huisvesting, bedrijfsruimte gerelateerd aan technologie en kennis, centra voor research en training, lokaal midden- en kleinbedrijf. De pretenties gaan ver. Zo moet het centrale plein - met de in het licht van het recente Catalaanse nationalisme opvallende naam 'Plaça de les Gloriès Catalanes'- uiteindelijk het administratieve en culturele hart van heel Barcelona worden. Bij die ambities speelt de schaal een grote rol: 240 hectare, voor een groot deel vrij in te delen. Ter oriëntatie: de Plaspoelpolder telt 125 hectare, de grachtengordel in Amsterdam 110 en historische stadsdriehoek van Rotterdam is 150 hectare groot. Weliswaar is het CID met 375 hectare nog groter, maar met alle bestaande bouwvolumes is de ontwerprijheid minder groot.



Het functioneren van het gebied wordt langs niet-fysieke weg aangejaagd met het 22@ Network



*22@ zorgt in Poble Nou, de oude industriewijk, voor een combinatie van hergebruik en nieuwbouw*

Association of Businesses and Institutions. Dit netwerk - stevig ondersteund door de lokale overheid - verleent consultancydiensten en persoonlijke advisering aan nieuwkomers, organiseert bijeenkomsten, zorgt voor werving van studenten voor leeropdrachten en legt verbindingen tussen het gebied en de nabije universiteiten. Doel is de vorming van een professionele community, die bedrijven kan bijstaan in innovatie. De cross-over naar de bewoners van het gebied is vrij beperkt. Er wordt wel veel geïnvesteerd in digitalisering en in het benutten van de bewoners als 'early adopters' van internettoepassingen.

#### **Leereffecten Barcelona**

- Voorkom enclavevorming en houdt het gebied bij de stad door een behoorlijk contingent sociale woningbouw.
- Zorg voor een goede mix aan functies; niet alleen innovatief, kennisintensief en high tech, maar ook het gewone midden- en kleinbedrijf.
- Begeleidt de fysieke ontwikkeling met community vorming, richt een vereniging van belanghebbenden op, schep een platform om de formule uit te dragen en nieuwkomers wegwijs te maken.

### **3.2.7 De Stad van Aankomst, de 'handmade' stad**

De volgende casus is geen locatie, maar een verzameling van locaties. Enkele jaren geleden publiceerde de Canadese journalist Doug Saunders zijn boek *Arrival City*. In dat boek analyseert hij dertig wereldsteden op hun vermogen om nieuwkomers te integreren. Hij heeft met name oog voor mensen die uit armoede vertrekken en naar de stad gaan. Hij onderzoekt welke mechanismen een rol spelen om ambities en aspiraties bij die nieuwe stedelingen aan te wakkeren.



De enige Nederlandse stad die hij bestudeert is Amsterdam en die komt er niet goed vanaf, om twee redenen.

- Er wordt in Amsterdam te weinig en te laat geappelleerd op het arbeidsvermogen en op de het ondernemerschap van nieuwkomers. Ze blijven te lang in de quarantaine van inburgering, taal leren en kwalificatie niveaus halen. Tegen de tijd dat ze dat allemaal achter de rug hebben, zijn ze objecten geworden van de verzorgingsstaat in plaats van subjecten van hun eigen economisch handelen.
- De Nederlandse stedenbouw laat amper ruimte voor eigen initiatief en voor functiemenging. De wijken waarin nieuwkomers terecht komen, zijn mooie voortbrengselen van een 'ingenieursdemocratie': elke vierkante meter is ingetekend en van een bestemming voorzien. Er valt niets meer toe te voegen. Dat is wennen voor mensen die gewend zijn om elk jaar te verbouwen, uit te breiden, te slopen, om te spitten of wat voor fysieke ingreep ook maar te plegen. Het zou allemaal wel wat 'belgischer' mogen.

De analyse van Saunders komt voor een deel overeen met een patroon van initiatieven dat we de laatste tien jaar uit de creatieve klasse hebben zien verschijnen: er is een hausse in zelfbouw, zelf plannen maken, tijdelijke bestemmingen geven aan braakliggend land, tijdelijke architectuur. Dat heeft sterk te maken met de trend om zelf de omgeving te willen maken, te willen participeren in scheppende processen. De nieuwe Omgevingswet gaat uit van de assumptie van de weerbare, scheppende gebruiker van de ruimte: de behoefte aan een top-down ordening van de ruimte is niet meer overal even groot.

Eén van de meer grootschalige voorbeelden van 'handmade urbanism' in Europa is het voormalige West-Berlijnse vliegveld Tempelhof. Door het vervallen van de vliegveldfunctie is midden in de stad een uitgestrekt terrein vrijgekomen. In plaats van daar gelijk een masterplan voor te maken, heeft het lokaal bestuur besloten om voor een onbepaalde periode het terrein te laten gebruiken door iedereen die een initiatief wil nemen. Het terrein is bezig een ontmoetingsplek te worden, met sportfaciliteiten, parken, ambachtelijke bedrijvigheid en andere 'probeersels'. Het is een manier om langzaam het dna van het gebied te achterhalen en te ontdekken wat er het beste past. Amsterdam doet dat op kleinere schaal. Daar worden voor sommige onbestemde plekken zelfs creatievelingen uitgenodigd om als zogeheten 'lokipster' op te treden en in een gebied te gaan experimenteren. Na verloop van tijd kan dat traffic opleveren en kan een geleidelijke overgang naar een meer reguliere bestemming plaats vinden.

Een variant op 'handmade urbanism' vinden we in reeds bestaande bebouwing, de eerder genoemde restante van de oude kolen-en-staal-economie. Uit Engelse steden zijn voorbeelden bekend waarin een oude fabriekshal werd open gemaakt en gegadigden letterlijk achter een beheerder aanliepen die met krijt lijnen op de vloer trok. Binnen die lijnen moesten ze maar zien wat ze gingen doen. Soms wordt het een rommel, vaak blijft het bij marginale bedrijvigheid, maar ook vaak tekent zich langzamerhand een overgang af naar een renderende economische activiteit. Nieuw gebruik van die gebouwen kan aan het begin staan van een keten: innovatieve figuren kunnen zonder veel geld ergens beginnen, werken samen met elkaar, maken massa, roepen nieuwe verkeersstromen op en maken het terrein rijp voor kapitaalverschaffers. De werven en fabrieken aan de noordelijke IJ-oeveren zijn langs deze weg een nieuwe economische functie aan het ontwikkelen. Ook de lege gebouwen

van Philips in Eindhoven (nu Strijp-S) zijn aan een tweede leven begonnen en hebben in betrekkelijk korte tijd de reputatie verworven om een designcentrum van formaat te zijn.

#### **Leereffecten handmade cities**

Geen van alle voorbeelden - Berlijn, Amsterdam, Detroit, Kaapstad, Eindhoven, Almere - past op de Haagse situatie. Maar het aantal voorbeelden is dermate groot, dat de vraag is of je wel een innovatiedistrict kunt zijn zonder rafelranden en probeerruimtes. Bovendien komen in de vraag naar rafelranden twee groepen bij elkaar: nieuwkomers, migranten of anderszins economische starters enerzijds en doeners die nog niet in een systeem zitten anderzijds. Maar toch:

- maak zones voor rafelrandfuncties en verspreid die zones door het gebied, zodat er interactie met de 'reguliere' bedrijvigheid ontstaat
- stimuleer experimenten met tijdelijke bestemmingen, tijdelijke architectuur (afschrijvingstermijnen van 10 of 15 jaar), 'placemaking' (tijdelijke invullingen met containerdorpen, werkplaatsen, winkels), lokale energie opwekking, lokale circulaire initiatieven
- laat in geselecteerde zones informele of half-formele economische activiteit toe op basis van zelfsturing en zelforganisatie.

### **3.2.8 Thorncliffe Park Toronto**

Toronto geldt als een van de wereldstandaarden als het gaat om de integratie van sociale en economische toegevoegde waarde. Toronto gebruikt zelfs expliciet de komst van op het oog weinig kansrijke migranten als een aanjager van de economische groei. De wijk Thorncliffe Park wordt door Doug Saunders in zijn *Arrival City* beschreven als een goed voorbeeld van een sociale roltrap.

Dat is niet aan die wijk af te zien. Thorncliffe Park is een cirkelvormige wijk, met in het noorden een bedrijventerrein met een hoge dichtheid en intensief grondgebruik. De zuidelijke helft is een complex van reusachtige galerijflats, al decennia lang in grote meerderheid bewoond door migranten. Het bijzondere van de wijk is dat het geenszins een 'ghetto' is: het gaat steeds weer om nieuwe migranten. Ze vinden in Thorncliffe Park hun 'launching platform', leren er de taal en de 'codes of conduct', krijgen hun ondernemersvaardigheden en vertrekken na enkele jaren weer. De voornaamste buurtvoorziening - los van het winkelcentrum - is de bibliotheek, een eenvoudig gebouw volgestouwd met leerplekken en cursusruimtes. Daar is altijd wat te doen, met als kern: scholing, scholing en scholing.

Het succes van Thorncliffe Park als emancipatiemachine wordt door tenminste vier factoren bepaald.

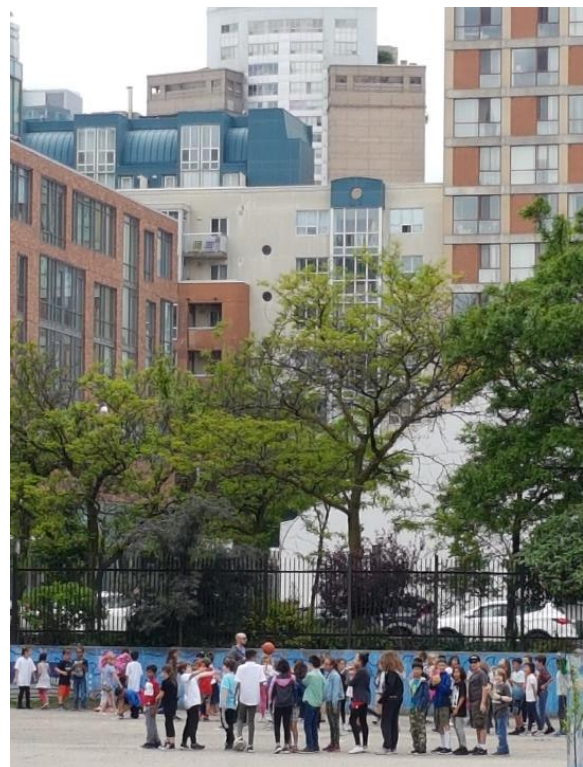
- Het management van de verwachtingen. Er is in de loop der jaren een momentum opgeroepen waarin de bewoners ervaren dat de wijk geen eindstation is, maar een beginpunt van hun loopbaan. De bewoners zijn ingesteld op positieverbetering.
- De stevige nadruk op scholing. Canada heeft een van de hoogst opgeleide bevolkingen ter wereld en sowieso is de nadruk op scholing - ook van volwassenen - er nog veel sterker dan in Nederland.

- De nabijheid van het bedrijventerrein. Wonen kijkt letterlijk uit op werken. De wijk zelf is monofunctioneel, maar binnen een kwartier lopen gebeurt van alles.
- De goede verbindingen per openbaar vervoer met de binnenstad van Toronto. Toronto heeft een uitgestrekte en gelaagde binnenstad, met veel zwerfmilieus en een mix van bouwstijlen, functies en biotopen.

Dat laatste is essentieel. Thorncliffe Park kan alleen als emancipatiemachine functioneren in combinatie met een goed bereikbare binnenstad die barst van de kansen. De inzet is niet om Thorncliffe Park zelf uit te bouwen tot een 'complete stad', de inzet is om de bewoners mobiel te krijgen – zowel fysiek als sociaal.

Recent wordt die succesvolle tandem bedreigd. Toronto is een toevluchtsoord voor de high tech industrie uit Californië aan het worden. Die kampt met de duurte en congestie in Silicon Valley, het oplopende tekort aan programmeurs en ander personeel en het gure opinieklimaat onder het presidentschap van Trump. 'Easygoing' Toronto is een prachtig alternatief.

De gevolgen zijn zichtbaar in een razendsnelle stijging van de vastgoedprijzen en een verhevigde druk op de stedelijke ruimte. Toronto dreigt New York achterna te gaan. Dat wordt het debat de komende jaren: blijft Toronto een stad voor iedereen? Als dat niet het geval is, valt ook Thorncliffe Park stil.



*Downtown Toronto: buurtbewoners verzamelen zich aan het einde van de middag voor een sportsessie*

#### **Leereffecten Toronto**

- Gebruik het CID om een 'cultuur van verwachtingen' te creëren. Toronto geeft nieuwkomers de boodschap mee: 'welkom, kansen genoeg, kom in beweging, aan het werk!' Het CID is iets groots voor Den Haag. Laat de bevolking meegroeien: 'er gaat wat gebeuren, er komen kansen, wordt actief!'
- De ouderwetse avondschoon was een generatie geleden het symbool voor massale positieverbetering: uit talloze scholen viel ook in de avonduren nog licht naar buiten. De avondschoon bestaat nog steeds, in Canada, een lerend land.

### 3.2.9 King's Cross London

King's Cross is een binnenstedelijke herontwikkeling aan de achterkant van King's Cross Station, vier kilometer ten noordwesten van de Londense city. Tot voor kort een no go area, met ruim baan voor drugshandel en prostitutie. Het werd in de jaren negentig herontdekt door kunstenaars, krakers en activisten, die met ecologische projecten en daklozenzorg begonnen.

Zo'n vijftien jaar geleden begon de herontwikkeling en het is nu één van de grootste bouwplaatsen van Londen. Bestaand vastgoed uit de 19<sup>de</sup> eeuw wordt hergebruikt, maar King's Cross heeft zoveel ruimte dat er een compleet nieuw straten- en pleinenplan kan worden ontwikkeld. Er is een intocht gaande van gebouwen met een culturele bestemming (musea, galerieën, bibliotheek, concertzalen) en een kunstacademie. In 2017 is het Europese hoofdkwartier van Google er neergestreken. Twee landelijke kranten hebben er hun kantoren. De nieuwe woongebouwen hebben een hoog iconisch gehalte.



*King's Cross: gebiedsmanagement ondersteunt intensief gebruik openbare ruimte*

Bijzonder aan het project is dat de terreineigenaren - projectontwikkelaar, gemeente, spoorwegen - hun posities in één grondbedrijf hebben ondergebracht. Dat heeft het mogelijk gemaakt om een strak gebiedsmanagement te voeren: een en hetzelfde team houdt toezicht op het onderhoud en veiligheid, op de openbare ruimte en het gebruik daarvan, op de festiviteiten en de marketing. Dat team werkt aan een identiteit en 'sense of community' van alle bewoners en gebruikers van het gebied, onder meer met inzet van een vrijwilligersbank voor sociale, economische en ecologische projecten.

King's Cross afficheert zichzelf niet als innovation district. Het afficheert zichzelf wel als een 'leading practice' in stadsontwikkeling. Niet alleen door een samenhangend gebied met een mix van functies te scheppen, maar ook door een actieve bewoningsstijl te bevorderen, met veel gezamenlijk gebruik van de openbare ruimte en van een kleurrijke retail. King's Cross kon ook hoge eisen stellen aan de kwaliteit van gebouwen, openbare ruimte, infrastructuur en gebruik van het gebied: het ligt in het centrum van Londen, al enkele decennia een van de grootste magneten voor investeringen ter wereld.

#### **Leereffect Londen**

De startsituatie en de ambities van King's Cross zijn heel anders als die van het Haagse CID. In zekere zin had King's Cross het gemakkelijk: het was tot in de jaren negentig feitelijk een braakliggend terrein. Maar wat zonder meer een leereffect is, is de sterke regie: de grondposities

in één hand en daarop een gebiedsmanagement bouwen. Het in het vorige hoofdstuk genoemde artikel over New York (*Death of a Great City*) had ook over een deel van London geschreven kunnen worden: een stad die vooral als beleggingsobject functioneert en aloude stedelijke functies als ontmoeting, sociale mobiliteit en ondernemerschap kwijt raakt. Dat is in King's Cross niet gebeurt: het gebiedsmanagement heeft het kapitaal kunnen sturen en gebruikskwaliteit kunnen afdwingen.

### 3.2.10 Slot

We komen het begrip 'innovation district' in heel verschillende contexten tegen. Het enige dat al die 'innovation districts' met elkaar te maken hebben, is dat er sprake is van economische bouwstenen (kennisinstellingen, bedrijven), fysieke bouwstenen (gebouwen en infrastructuur) en sociale bouwstenen (netwerken, relaties, risicozoekende cultuur, ambities om een eco-systeem te scheppen), allemaal toegepast op een overzichtelijk gebied, zodat de actoren elkaar te voet of met een of twee tramhaltes kunnen opzoeken. Bijna alle gebieden hebben te maken met druk op de ruimte en met lastige besluiten over indeling en toedeling van functies.

En zelfs daar zijn uitzonderingen op. De Research Triangle is een erkende geografische aanduiding voor de driehoek tussen drie 'research universities' in North-Carolina: Raleigh, Chapel Hill en Durham. Er is een centraal research park van 28 km<sup>2</sup>. Dat is bijna een derde van het grondoppervlak van de gemeente Den Haag. Maar de driehoek vermarkt zichzelf ook als een samenhangend en groot gebied: zie deze [promotie-video](#).<sup>3</sup> 'Innovatie' is op die video niet meer een economische propositie, maar een 'urban lifestyle'.

Het woord 'innovatie' heeft veel met marketing te maken. Het Rotterdamse Innovation District is opgebouwd rondom de ooit lege gebouwen van de RDM-werf op de zuidelijke Maasoever. Er wordt al jaren aan gewerkt, ook onder eerdere namen als RDM-campus. En nu dus onder de vlag van 'Rotterdam Innovation District'.

Het heeft geen zin om te discussiëren over wat nu precies een CID is. Het staat elke gebiedsontwikkeling vrij om zelf identiteitsvormende concepten te kiezen. Waar het om gaat is dat er geen blauwdruk is. Het is aan elke stad zelf om een goede praktijk te ontwikkelen. Den Haag heeft nogal wat onderscheidende dingen bij elkaar staan. Maar uitgerekend de sociale ambitie kan van het Haagse CID een unieke casus maken.

---

<sup>3</sup> Bekijk de video op <https://youtu.be/E2VtCanvd8c> of zoek op YouTube naar Discover the Research Triangle



## 4. Een ‘sociaal’ CID: bestuurlijke keuzes

Na de gebiedsbeschrijving in hoofdstuk 1, de risico's in hoofdstuk 2 en de voorbeelden van elders in hoofdstuk 3, komen we nu aan de beleidsuitspraken die nodig zijn om van het Haagse CID niet alleen een economisch, maar ook een sociaal succes te maken. We definiëren ‘sociaal’ daarbij als volgt:

*Het Haagse CID levert een aantoonbare en permanente bijdrage aan het karakter van Den Haag als ‘roltrapstad’, een stad die steeds weer kansen biedt op sociale stijging en positieverbetering aan kwetsbare mensen, zowel nieuwkomers als langblijvers. Het Haagse CID is een gebied dat interessant is voor en een goede context biedt aan iedereen die wil werken, wil pionieren, zich wil ontplooien of wil studeren en daarvoor de dynamiek van een open stad voor wil gebruiken.*

We hebben in hoofdstuk 2 aangegeven dat het niet genoeg is om de sociale functie te waarborgen in contract- en aanbestedingsvoorwaarden. Dat soort afspraken zijn moeilijk naleefbaar en komen onder druk van de conjunctuur en van institutionele veranderingen, zoals bezuinigingen, reorganisaties en dergelijke. Ze zijn na acht of tien jaar achterhaald of vergeten, terwijl het CID een structuur van decennia meekrijgt. De sociale functie moet in het fysieke dna van het gebied gestanst worden. Met ‘sociaal’ bedoelen we niet dat er veel sociale woningbouw in het CID moet komen. Natuurlijk moet er een redelijke mix van woningtypen zijn, maar de nadruk in een CID hoort te liggen op sociale en economische interactie. Anders kun je het net zo goed een hoogstedelijke woonwijk gaan noemen. Het moet gaan om fysieke toevoegingen met een sociale ‘impact’, die toch toevoegen aan het innovatieve en economische karakter van het gebied.

We hebben in hoofdstuk 2 het begrip ‘commons’ gedefinieerd als een gebouw of ruimte halverwege het private en het openbare terrein. Een common is geen openbare ruimte, maar is ook niet afgesloten ten behoeve van strikt privaat gebruik. Het is een gebouw of gebied waar een economische, culturele of educatieve activiteit wordt verricht op basis van een collectieve toegankelijkheid. Een openbaar plantsoen wordt een ‘common’ wanneer er een buurtmoestuin of speeltuin wordt ingericht. Een ‘common’ wordt benut door wisselende groepen en is zo ingericht dat alle CID-gebruikers elkaar er kunnen tegenkomen.

### 4.1 Nieuwe commons in Den Haag

We komen op de volgende voorbeelden van nieuwe commons.

- Middelbaar **beroepsonderwijs**. We kunnen verwachten dat omstreeks 75% van de werkgelegenheid in het CID zich op hbo- en wo-niveau zal afspelen en een kwart op mbo-niveau, vanaf niveau 2, de startkwalificatie. Maar het gaat niet zozeer om het ter plekke opleiden van dat mbo-segment voor de werkende populatie in het CID. Het gaat veel meer om het gebruiken van de context van het CID voor uitdagend en prikkelrijk mbo. En dan met name praktijk- en oefenruimtes, stagbureaus, ontvangstruimtes en volwassenenonderwijs: updates voor Elders Verworven Competenties (EVC's),



Nederlands als tweede taal, inburgering. Juist voor de 'buitenpercelen' van het mbo kan het CID een verrijkende en prikkelende context bieden.



*Accent avondschoon voor mensen met een beperking, achterstand of laaggeletterdheid*

- In het verlengde daarvan: alle mogelijke vormen van **avondonderwijs**. 'Avondonderwijs' is ene ouderwets woord, maar het drukt wel precies uit waar het om gaat. De gangbare fasering van ene loopbaan – eerst leren, dan werken – gaat op de helling en zal vervangen worden door een estafette-achtige opbouw. En dat geldt ook voor de verhouding tussen werktijd en privé-tijd: die gaan door elkaar lopen. Het moet de norm worden in het CID dat er ook 's avonds licht brandt en onderwijs gevolgd wordt. Het is uit tal van metropolen bekend: de gang naar de binnenstad voor avondonderwijs is voor mensen met een beperkte mobiliteit (waaronder nieuwkomers) een zeer effectieve en uitdagende kennismaking met de dynamiek van de stad.
- **Goedkope ambachtelijke ruimte**, in verzamelgebouwen maar ook in de strips onderin woon- en kantoorgebouwen. Het kan gaan om fietsmakers, meubelmakers, mode-ateliers, 'repair shops', keramiek makers, kappers, enzovoort. Met goedkoop bedoelen we een jaarhuur die voor een ambachtelijke start-up is op te brengen, bijvoorbeeld vanaf € 50 per m<sup>2</sup> (als contrast: aan het andere uiterste van de markt - full service kantoorruimte aan de Zuidas - moet voor een klein bedrijf met € 1.200 per m<sup>2</sup> gerekend worden). De huurprijs kan in de loop van een gewenningsperiode van drie tot vijf jaar worden opgetrokken naar een marktconform tarief, waarna uitplaatsing naar een andere plek mogelijk is. Zo blijft er een zekere doorstroming. Met 'ambachtelijke ruimte' bedoelen we een casco. De ondernemer moet het casco naar eigen inzicht kunnen inrichten.
- Eveneens **goedkope ruimte voor retail** (winkels, horeca). Enige concurrentievervalsing is onvermijdelijk: de start-up heeft veel lagere huisvestingskosten dan een 'reguliere' concurrent. De rechtvaardiging kan gezocht worden in het start-up karakter: retailruimte wordt als pop-up en try-out gebruikt voor twee of drie seizoenen, daarna vervalt het concurrentievoordeel.

- Ruimte voor **ambulante handel**. De rol van de markt en van mobiele verkoop als laag instapniveau voor het ondernemerschap, zou in het CID een plek moeten krijgen. Voor een goed deel zou dat in een vergunningarme omgeving kunnen gebeuren. De allereerste plekken waar de Syrische vluchtelingen uit 2015 zich in de Nederlandse economie zijn gaan manifesteren, is op de 'meelooplekken' van de warenmarkten en in de verkoopstations van 'wereldfestivals' (meelopers zijn adspiranten, die de gaten vullen wanneer reguliere standplaatshouders ziek of op vakantie zijn). Die uitlokkende kwaliteit van de ambulante handel moet benut worden.
- Verspreid door het gebied, zouden enkele plekken gevonden kunnen worden met **tijdelijke bestemmingen en tijdelijke architectuur**, bijvoorbeeld op basis van vergunningen en afschrijvingen van tien of twaalf jaar. Dat is voorbij het niveau van een rafelrand, oude fabriekshal, containerdorp of strandtent, maar laat nog steeds experimenten toe. Dat is ook het doel: het CID aantrekkelijk maken voor steeds weer nieuwe generaties pioniers ('placemakers', ontwerpers), met ruimte en materiaal. Dit soort plekken zijn een uitstekend vehikel voor het aantrekken van jonge mensen, voor samenwerking met mbo en hbo en voor de verbinding tussen beginnend en gevestigd ondernemerschap.
- Naar het voorbeeld van Kaapstad zou ook ruimte gezocht kunnen worden voor een cultureel podium waar mensen met en zonder geld heen kunnen: muziek of toneel in de openbare ruimte. Plaatsing onder een '**stedelijk dak**' zou de gebruikswaarde van zo'n voorziening in het Nederlandse klimaat natuurlijk ten goede komen.



Mooie illustratie van mogelijkheden van een ambulante 'start-up': beeld uit een filmpje over een mobiele soepverkooper. Patrick - uit Duindorp - rijdt met een zelfgebouwde soepmobiel door de stad. De presentatie heeft overigens nog geen CID-kwaliteit: sterke verkoopargumenten als een verhaal over een uitgestorven beroep, over duurzaam stadsvervoer en over lokale ingrediënten, ontbreken nog. Bekijk de video op [https://www.youtube.com/watch?v=1hta1zg\\_fu4&feature=youtu.be&t=103](https://www.youtube.com/watch?v=1hta1zg_fu4&feature=youtu.be&t=103) of zoek op YouTube naar Soepmobiel Den Haag TV.



*Stedelijke daken: de Markthal in Brandevoort (Helmond) en de Metro Parasol in Sevilla*

Tot zover een voorlopige opsomming van functies in het CID die de roltrapfunctie zullen ondersteunen.

## 4.2 Leereffecten: projectorganisatie en financiering

In hoofdstuk 3 hebben we een parade gezien van gebiedsontwikkelingen in het buitenland, die niet alleen een economische maar een ook een sociale toevoeging ambieerden. We lichten uit de lange reeks leereffecten in dat hoofdstuk vier handelingsinstructies voor het CID.

- Leg de ruimte voor ‘sociale’ functies (mbo en ander onderwijs; nieuwe ‘commons’; goedkope bedrijfsverzamelgebouwen; ruimte voor pop-ups en ambulante handel) al bij de aanvang van de planontwikkeling vastleggen. De dynamiek in dit soort gebieden kan zo groot worden, dat een toevoeging later in het proces tegen een hoge prijs bevochten moet worden.
- Ruimtelijke reserveringen zijn niet genoeg. De vastgoedprijzen in het gebied kunnen zo hoog worden, dat ze niet meer op te brengen zijn (ook niet als huurprijs) voor economische activiteiten met een roltrapfunctie, voor publieke partijen of voor ‘low budget’ organisaties. De toekomstige ‘roltrapactiviteiten’ moeten niet subsidie-afhankelijk zijn. Daarom moeten ze al in de stichtingsfase worden afgekocht. Er moet rekening worden gehouden met een onrendabele top in een deel van het gebied, die met opbrengsten elders uit het gebied kan worden gefinancierd. Dat vraagt om een gebiedsfonds.
- Ontwikkel het gebied met multidisciplinaire plannen en teams, die na bouwfase doorgaan als gebiedsmanagement. Dezelfde mensen en organisaties die het gebied ontwerpen, moeten een rol krijgen in de beheerfase, zodat de oorspronkelijke concepten goed op de actoren in het gebied kunnen worden overgedragen.

We werken deze leereffecten in twee slotparagrafen uit: de projectorganisatie en de financiering

### **Twee taken voor een projectorganisatie**

Met het opnemen van ruimtelijke reserveringen en het inrichten van een gebiedsfonds voor onrendabele toppen wordt het CID een interessant gebied voor de sociale roltrapfunctie van Den Haag. Maar die interesse moet nog steeds geactiveerd en gekoesterd worden.

Daarmee komt het takenpakket in zicht van de projectorganisatie. Zo’n organisatie zal ongetwijfeld worden ingericht, zodra de ontwikkeling van het CID van de grond zal komen. Bij grote projecten is het gebruikelijk dat er een coördinatiemechanisme komt voor alle fysieke ingrepen. In het geval van het CID zou overwogen kunnen worden om nog twee taken toe te voegen aan die organisatie (leereffect van King’s Cross).

1. De bouworganisatie krijgt ook een 'sociale' taak, in de zin dat er gewerkt gaat worden aan community vorming in het gebied. Daarbij horen het verder uitwerken en uitdragen van het CID als een integraal concept met een roltrapfunctie, het leggen van verbindingen tussen investeerders en doelgroepen, het uitdagen van plannenmakers, enzovoort.
2. De bouworganisatie voorziet in z'n eigen voortbestaan als gebiedsmanagement - ook voor fysiek reeds afgeronde delen van het CID - met thema's als veiligheid, acquisitie, branchering van de retail, enzovoort.

Over gebiedsmanagement nog een laatste opmerking. Gebiedsmanagement is nog niet zo oud in Nederland, maar het is intussen onmisbaar: de dynamiek in werkgebieden is zo hoog, dat permanente aandacht nodig is voor behoud van de kwaliteit. De ervaring is dat gebiedsmanagement het meest effectief is, wanneer er een link is met vormen van zelfbestuur en financiering door de gebruikers. Dat bevordert het 'eigenaarschap' van het gebied. Den Haag heeft veel ervaring met Bedrijven Investerings Zones, gebieden die met een afzonderlijke belasting voor ondernemers met een budget worden toegerust. Elders wordt gewerkt met gemeentebrede ondernemersfondsen op basis van een hoger tarief voor de ozb voor niet-woningen of met een afzonderlijke belasting op reclame-uitingen. Geen van deze drie heffingen vallen pasmunt in het CID: de BIZ is te beperkt in z'n strekking en werkwijze, het Ondernemersfonds juist weer te ruim en een reclamebelasting heeft weer andere nadelen. Er zal gekeken moeten worden naar andere vormen om eigenaren en gebruikers op den duur gezamenlijk verantwoordelijk te maken voor het beheer van het gebied.

### **Noodzaak van een gebiedsfonds**

De ontwikkeling van een CID is een zaak van lange adem. En de bouwmarkt is de afgelopen jaren nogal instabiel gebleken: van zeer bloeiend tot 2009 naar vergaande stagnatie tussen 2009 en 2014 en een wederopbloei naar het heden. In sommige stedelijke gebieden is de vastgoedmarkt op dit moment extreem 'hot'. Het eerder genoemde New York is al zo duur geworden, dat zelfs de upper middle class eruit verdreven is, laat staan de lagere inkomensgroepen. Den Haag is geen New York, maar kan wel de ontwikkeling van Amsterdam gaan volgen. Dan moet rekening worden gehouden met marktwaarden van € 7.000 per m<sup>2</sup>. De meest populaire vorm van 'urban living' – een appartement – kost in Amsterdam-Zuid inmiddels bijna 7 ton voor 100 meter. Nu gaat de hausse in de markt wel weer een keer liggen, maar het CID zal alleen al vanwege zijn ligging niet snel een goedkoopte-eiland worden.

Een kleine (theoretische) rekensom ter illustratie. Voor een ambachtelijke start-up een zeer welkome groep in het CID – zou een gewenningshuur van 45 euro per m<sup>2</sup> – olopend naar 75 euro in vier jaar – waarschijnlijk een haalbare propositie zijn. De gemiddelde jaarhuur bedraagt dan 60 euro. Dat zijn gangbare bedragen voor 'hybride' ruimtes in bedrijfsverzamelgebouwen. De vuistregel is dat bij zakelijk vastgoed de huurprijs 9% van de marktwaarde bedraagt. Dat zou betekenen dat de marktwaarde van het zakelijk onroerend goed waar deze ambachtelijke starter in huurt, 660 euro per meter zou zijn. 660 euro per meter in een hybride bedrijfsruimte en 7000 per meter in een luxe appartement: de druk om te investeren niet in laagdrempelig en matig renderend maar in hoogdrempelig en hoog renderend, zal enorm zijn.

Nu is de marktwaarde weer iets anders dan de stichtingskosten. Een Amsterdamse woningzoekende begint bij nieuwbouw, want daar is nog niet veel lucht gekomen tussen stichtingskosten en marktwaarde. Maar bij zulke extreme verschillen in rendementsmogelijkheden gaat het op den duur moeilijk worden om blijvend ruimte te houden voor low budget activiteiten.

Dat betekent dat - gezien vanuit de huidige markt en zonder ingrijpen vooraf - het CID de kans loopt onbereikbaar te worden voor low budget ondernemerschap: de (huur)prijzen worden er gewoon te hoog. En dat geldt ook voor gesubsidieerde activiteiten. In het sociaal domein zijn veel activiteiten van overheids subsidies afhankelijk. En een overheidsinstelling gaat nooit een gesubsidieerde activiteit onderbrengen in de duurste gebouwen van de stad.

De combinatie van de beoogde lage exploitatielasten (dan wel lage huren) in combinatie met dure grond en hoge kwaliteitseisen, gaat een onrendabel top opleveren. Er moet voor het 'sociaal domein' in het CID dus geld bij. De gedachte van een gebiedsfonds is nu dat met geld uit dat fonds de stichtingskosten van 'commons' beperkt worden: de onrendabele top wordt afgekocht. Daarmee is er een blijvende grondslag om met huren te werken die interessant zijn voor roltrapreizigers en voor 'low budget' publieke partijen (de avondscholen!). Die pot met geld zou gevoed moeten worden vanuit de rendementen die elders in het gebied worden geboekt.

Het is in ieders' belang dat het CID een roltrapfunctie blijft vervullen. Daarom is het een redelijke propositie: overheid en anderen gaan investeren in hoogrenderend vastgoed op een zeer bijzondere plek. Dat rechtvaardigt dat een klein deel van het rendement wordt afgeroomd ten behoeve van een gebiedsfonds met sociale doeleinden. Er zou een percentage op elke grondtransactie en elke vastgoedtransactie gelegd kunnen worden. Dus niet een eenmalig percentage op de stichtingskosten, maar een percentage op de momenten waarop waardeinstijgingen verzilverd worden.

Wanneer de gemeente partij is bij een transactie, kan dat percentage natuurlijk eenvoudig worden geïnd. Maar er zijn zeer veel eigenaren actief in het gebied. Daarom zouden alle partijen die willen investeren, kunnen worden uitgenodigd om toe te treden tot een convenant. In dat convenant wordt de 'sociale heffing' afgesproken, die gaat functioneren als een vrijwillige en lokale overdrachtsbelasting met een specifiek doel, namelijk investeren in de gelaagdheid en diversiteit van het gebied. Het convenant kan als bindmiddel voor de ontwikkelpartners dienen: alle partijen delen de visie op het gebied als een economisch en emancipatoire hotspot en willen daaraan bijdragen. Het bestaan van het fonds kan zo zelfs als marketinginstrument voor het gebied dienen: investeerders weten dat ze in een gelaagde en interessante wijk komen. Maar uiteindelijk is de participatie in het convenant ook weer niet vrijblijvend. De gemeente moet duidelijk maken dat convenantpartijen 'preferred parties' zijn. Niet deelnemen wil zeggen dat je geen preferred partner bent.

Natuurlijk moet over de techniek van zo'n gebiedsfonds meer gezegd worden. Maar voor dit moment is het eerst zaak dat er een bestuurlijke uitspraak wordt gedaan over de wenselijkheid van een dergelijk fonds.