



COEN TEULINGS

Nieuwe aanpak nodig voor de vervallen stad

Detroit is een dankbaar object voor fotografen met een voorliefde voor stedelijke verval. U kent die plaatjes wel: een half ingestorte villa, een majestueuze maar lege stationshal, een gekantelde vleugel in een ooit feestelijke danszaal. Foto's van in onbruik geraakt vastgoed en overtollige infrastructuur. Nog maar vijftig jaar geleden was Detroit het bloeiende centrum van de Amerikaans auto-industrie, de stad van Henry Ford, een van de meest welvarende steden van Amerika. Afbeeldingen uit dat glorieus verleden passen niet op de recente foto's waar Detroit nu bekend om is. Concurrentie uit Japan en Korea en radicale vakbonden hebben de auto-industrie de nek omgedraaid. De geschiedenis van Detroit herinnert ons eraan dat steden kunnen groeien, maar ook kunnen krimpen. Esteban Rossi Hansberg, een econoom uit Princeton gespecialiseerd in steden, liet mij onlangs een paar kaartjes van Detroit zien. Ik heb ze voor deze column op mijn website gezet, u kunt ze daar bekijken. Een luchtfoto laat het centrum van de stad zien als een klein eiland van activiteit te midden van een ring van vervallen gebouwen en verlaten vlaktes. Rond deze ring van ongebruikt land liggen redelijk welvarende en goed bevolkte suburbs.

Anders dan in Europa laat men in Amerika stedelijk verval op zijn beloop

De bewoners van deze buitenwijken werken overdag voor een groot deel in het centrum van de stad. Dagelijks doorkruisen zij over brede autobanen de verlaten vlakte. Los van wat moestuinen is het verkeer op deze autobanen daar de enige vorm van levensvatbare economische activiteit. Het kost weinig moeite je een doelmatigere inrichting van de stad voor te stellen. Hoe is deze bizarre uitkomst te begrijpen? Je zou verwachten dat de grond dichtbij het stadscentrum veel waarde heeft. Wie daar woont, kan lopend naar zijn werk. Een beetje projectontwikkelaar loopt binnen door daar een paar mooie villa's te bouwen. Waarom blijft die grond dan jarenlang onbenut? Waarom werkt de markt hier niet? Dat is omdat één projectontwikkelaar die een paar villa's neerzet onvoldoende is. Het gaat om een stedelijk weefsel, met winkels, restaurants, lommerrijke lanen en, niet te vergeten, goede burens. De tand des tijds heeft dat weefsel daar weggevreten. En dan komt het niet vanzelf terug. Ik sprak met Rossi Hansberg over het verschil in strategie tussen Amerika en Nederland. In Amerika laat men het stedelijk verval op zijn beloop. Aan het einde van de goudkoorts zijn ook veel steden verlaten. Waarom Detroit dan niet? Die aanpak kan goed werken. Waarom met belastinggeld lokaal vastgoed in stand houden waarvoor geen functie meer is? Bewoners pakken hun koffers en zoeken elders hun heil. Ruimte in overvloed. Wat overblijft zijn lege gebouwen.

Nederland en Europa kiezen een andere strategie. Ook hier wisselen stedelijke voorspoed en verval elkaar af. Tilburg en Enschede waren eens welvarende industriesteden. Toen de textielindustrie op de fles ging, raakten beide steden in een diepe crisis. Wij leggen ons hier echter niet zomaar bij neer. Gebouwen zonder functie? Dan verzinnen we er een, vaak ondersteund met veel rijks subsidie. Beide steden kregen een universiteit. Tilburg lijkt er inmiddels redelijk bovenop, Enschede heeft het nog steeds moeilijk. Welke strategie het beste werkt, die van Amerika of van Europa, is niet bij voorbaat te zeggen. In Amerika is ruimte genoeg om elders opnieuw te beginnen. Mensen zijn er daar bovendien meer aan gewend. Ook voor de Europese strategie is iets te zeggen. Stedelijk weefsel komt niet vanzelf terug, dus kun je het maar beter in stand houden. Maar de vergrijzing maakt het steeds moeilijker om voor ieder in onbruik geraakt gebouw een nieuwe bestemming te vinden. We zullen moeten kiezen. Dat vraagt om een nieuwe strategie.

Coen Teulings is hoogleraar aan de universiteiten van Cambridge en Amsterdam.