

Uitwerking MA.AK-tafel Gentrificatie

Pakhuis de Zwijger, 14 mei 2019

Startvraag: Hoe kunnen we het proces van gentrificatie door ruimtelijke interventies sturen?

Subvraag: Met tenderbeleid als belangrijkste instrument, welke mogelijkheden kunnen we bedenken tot (her)definiëren van de uitgangspunten?

Analyse: Gentrificatie ontstaat door de golfbeweging van goedkope buurten waar de creatieve klasse en studenten zich vestigen, die vervolgens de buurt hip en daarmee duurder maken. Interventies als sloop/nieuwbouw en veranderend horeca/ winkelaanbod (door hogere prijzen) zijn een logisch gevolg maar hebben ook een aanjagend effect. Om een inclusieve stad te waarborgen willen we het proces van gentrificatie afremmen.

We kunnen twee soorten ontwikkelaars onderscheiden: zij die zich duurzaam aan een buurt willen verbinden (beleggende ontwikkelaar) en zij die snel willen cashen. Om de eerste meer en de tweede minder ruimte te geven in ontwikkelbuurten, stellen wij voor om de **tenders meer te sturen door aanvullende criteria en voorwaarden op te stellen.**

Ook **alternatieve ontwikkelaars zoals CPO's** (collectief particulier opdrachtgeverschap) zouden ruimte moeten krijgen – net als beleggende ontwikkelaars verbinden zij zich duurzaam aan een buurt.

Een **vereveningsfonds** (waar de inkomsten van gronduitgifte en uitgaven voor investeringen voor toekomstige gebiedsontwikkeling verevend worden) voor ontwikkelbuurten zorgen dat de 'winst' in de wijk ook in de wijk blijft. Ook de **hervorming van 'moeilijke' subsidiepoten** (niet terug laten vloeien in de algemene middelen, maar in de wijk houden) is een goede manier van financiering. In combinatie met het geven van **incentives voor huurders** om in hun wijk te investeren - met als doel de binding te vergroten – werk je als gemeente en bewoners samen aan een mooiere wijk. Dat kan al door het **erkennen van een huurdersvereniging** (vvh) en ze als gelijkwaardig partner te zien.

Losse opmerkingen:

Huren lager bij stijging prijs van pand? Lastig want geld zit in stenen en bovendien bij daling ook risico voor eigenaar.

Elke wijk een 'lijmclub'? (succes van Cascoland en Hoodlab)