

Het gaat goed met ons. Je hoort het overal. De economie draait weer op volle toeren. Er komen banen bij. De files worden langer. En wij als ontwikkelaars hebben de wind in onze rug.

Met name in onze steden zijn de gevolgen hiervan goed te merken. Gemeenten en marktpartijen investeren flink om de stad tot een bruisende plek te maken waar men graag wilt wonen, werken en verblijven. En juist omdat deze plekken zo razend populair zijn, schieten de prijzen hier dan ook door het plafond. De keerzijde hiervan is helaas dat een beetje leuke woning op een goede locatie langzamerhand voor velen simpelweg onbereikbaar wordt en meer en meer alleen betaald kan worden door de 'happy few'. En lijken we in plaats van een inclusieve stad af te stevenen op een exclusieve stad waarin alleen plek is voor de degene met een goedgevulde portemonnee.

Wat voor impact zulke ontwikkelingen heeft op de bewoners, laat de documentaire Crème de la Crooswijk ons zien. Crooswijk staat te boek als de wijk met de armste postcode van Nederland. Het kent schrijnende problemen als hoge werkloosheid, veel verborgen armoede en zelfs huishoudens die door betalingsachterstand zijn afgesloten van gas, water en licht. Deze mensen moeten hun woning uit en plaatsmaken voor nieuwbouw. Geen versgetapt biertje in café Okeee, maar voortaan een latte macchiato. En op de plaats van de wekelijkse bingo in Zalencentrum Koos komt een moestuin waar bakfietsmoeders heerlijk ongedwongen met elkaar groenten kunnen kweken. Klinkt mooi toch? Je hoeft dan ook geen profeet te zijn om te voorspellen dat Crooswijk over enkele jaren niet meer onderaan de lijst bungelt. Maar de vraag die overblijft: is het échte probleem daarbij wel opgelost? Of brengt het alleen het welbekende waterbedeffect teweeg?

Want een buurt is meer dan een postcode. De uitdaging in deze tijd ligt niet alleen in het beter maken van de plek, maar van de plek én haar bewoners. Want mensen máken die plek.

Net als cowboys die indianen verdrijven, moeten de oud-Crooswijkers uitwijken naar andere plekken. Want de bestuurders en beslissers vonden dat de sloopkogel ertegenaan moest, terwijl de bewoners zelf dolgelukkig zijn in hun jaren '60 portiekflat met trespa gevelbekleding.

Om erachter te komen wat deze wijken dan wel nodig hebben, moeten we allereerst achter onze computer vandaan. Zorgen dat we onze voelspriet in de maatschappij hebben. Weten wat er speelt. En dan bedoel ik niet alleen via online nieuwsbrieven op de hoogte zijn van het laatste nieuws en trends, maar ook letterlijk je zintuigen als voelspriet om je heen gebruiken. Dus echt de wijk in duiken. Goed om je heen kijken en luisteren. Ga als een Jane Jacobs op de stoep zitten en observeer gewoon een tijdje. Of knoop een gesprek aan met een passant. Vraag hoe het is om hier te wonen en hoe het beter kan. Van zulke gesprekken kunnen we zoveel leren.

We moeten deze vraagstukken veel integraler bekijken. Want veel problemen zijn moeilijk alleen op te lossen met ruimtelijke ingrepen. Daarom moeten we het traditionele speelveld van gemeenten, ontwikkelaars, corporaties en beleggers aanvullen met bedrijven, onderwijsinstellingen, bewonersverenigingen, werkplaatsen en leerplekken. Zo ontstaan nieuwe samenwerkingsverbanden als coöperaties die de daadkracht en expertise hebben om het juiste voor de plek te doen. Als we verder kijken dan onze eigen plangrens en portemonnee kunnen we op alle fronten onze steden sterker maken. En wordt de opgave niet bekeken vanuit de core business van de individuele bedrijven, maar staat het belang van plek centraal. Want uiteindelijk gaat het er om dat iedereen op zijn of haar eigen manier kan leven op plekken waar je je prettig voelt. En of dit in een met trespa bekleedde portiekflat is of in een prachtig glimmende woontoren; voor een inclusieve samenleving hebben we ze allebei nodig.

Wat we in ieder geval weten, is dat er meer nodig is dan vanuit een hoofdkantoor een plan bedenken en een grote zak geld. Het begint bij die intrinsieke motivatie om het beste te willen betekenen voor de stad én haar inwoners. Over je eigen schaduw heen te durven stappen, zodat iedereen in de toekomst een veilig thuis heeft. Dat vormt de ontwikkelaar van de toekomst.

Het waren tenslotte de indianen die de cowboys leerden hoe te overleven in de nieuwe wereld. Dankzij het vertrouwen en gastvrijheid van de oorspronkelijke bewoners konden zij daar hun nieuwe bestaan beginnen. Laten we nu ook dat verbond aangaan, maar verder de vergelijking mank gaan. En ervoor zorgen dat we met elkaar dat vertrouwen terugbetalen met het maken van plekken die er toe doen. Voor iedereen.