

Placemaking

'Je gaat het pas zien als je het doorhebt'

Johan Cruijff

Colofon

Titel thesis: Placemaking

Auteur: Bouke Molenkamp

1^e begeleider: Dr. Ing. Gert-Joost Peek

2^e begeleider: Drs. Wim van der Post

Opleiding: Master of Real Estate opleiding 2014-2016 aan de Amsterdam School of Real Estate, te Amsterdam.

Plaats en datum: Amsterdam, september 2016.

Voorwoord

Voor u ligt de eindthesis die geschreven is ter afronding van de Master of Real Estate aan de Amsterdam School of Real Estate, jaargang 2014-2016.

Het onderwerp *placemaking* dat ik heb gekozen is sterk gerelateerd aan mijn interesse in steden, Amsterdam in het bijzonder. Het voelt als een voorrecht er zowel te wonen als te werken en al fietsend door de stad zie je, kijkend met een vastgoed-oog, de enorme potentie die de stad biedt en de geweldige initiatieven die er in de stad plaatsvinden. Je komt langs plekken waarvan je denkt 'waarom is hier nog niets' of je ziet juist initiatieven waarvan je denkt 'waarom is dat niet eerder bedacht'.

Met deze thesis sluit ik een zeer inspirerende en geweldige opleiding af, waarbij we tijdens de twee jaar geweldige projecten hebben bezocht en bevlogen mensen hebben ontmoet op het gebied van vastgoed. Bezoeken aan Haarlem, Rotterdam, Lissabon en New York waren daarin hoogtepunten.

Ik wil daarom in eerste instantie mijn werkgever Eigen Haard en in het bijzonder Mieke van den Berg bedanken voor de geboden mogelijkheid deze studie te volgen. Daarnaast natuurlijk mijn mede studenten voor de inspiratie en gezelligheid, met een bijzondere plek voor de 'Diamond Eyes' groep. Wendy Bult en Wim van der Post voor de geweldige organisatie, jullie maken de MRE tot de mooiste vastgoedopleiding die er is. Daarnaast voor het aanhoren van het geklaag en het blijven motiveren voor dit stuk. Gert-Joost Peek wil ik nadrukkelijk bedanken voor de kritische en opbouwende adviezen en de mooie gesprekken omtrent het onderwerp (en meer!) van deze thesis. Tevens wil ik de geïnterviewden bedanken voor hun medewerking en de verhelderende gesprekken en Ivar Vermazen voor de hulp met het data onderzoek.

Speciale dank gaat uit naar Janneke van der Kroft en Martine van Gerven voor de inspirerende gesprekken, assistentie en motivatie in deze productie.

Last but not least, mijn gezin, you know!

Bouke Molenkamp, Amsterdam 2016.

Inhoudsopgaven

Voorwoord	2
Inhoudsopgaven	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. De maatschappelijke context	5
1.3. De wetenschappelijke context; gebiedsontwikkeling & placemaking	6
1.4. Probleemstelling, doelstelling, vraagstelling	7
1.5. Methoden van onderzoek	8
1.6. Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Theoretisch kader	11
2.1. Placemaking	11
2.1.1. Conceptualisering	11
2.1.2. Jane Jacobs	13
2.2. De dynamische kwaliteit van wijken	14
2.2.1. De Levenscyclus van een wijk	14
2.2.2. De levenscyclus vanuit toegepast perspectief	16
2.2.3. Uitgelicht; de Pioniersfase	20
2.2.4. Uitgelicht; <i>Gentrification</i> fases	24
2.2.5. Naar een duurzame levenscyclus van wijken	26
2.3. Nieuwe business modellen; duurzame waarde creatie	27
2.3.1. Meerwaarde creatie	27
2.3.2. NBM's	27
2.3.3. Duurzaamheid en meerwaarde creatie	28
2.4. Conclusie	29
Hoofdstuk 3 Praktijkonderzoek	31
3.1. Verantwoording case selectie; Bijlmer Centrum en Bijlmer Oost	31
3.1.1. Algemene gegevens Zuidoost	32
3.1.2. Bijlmer	32
3.1.3. Bijlmer Centrum	33
3.1.4. Bijlmer Oost	33
3.2. Data onderzoek	33
3.2.1. Meerwaardefactoren en de Leefbaarometer	34
3.2.2. Resultaten	36
3.3. Conclusie data onderzoek	39
3.4. Interviews	40
3.4.1. Geïnterviewden	40
3.4.2. Verantwoording inhoud interviews	42
3.4.3. Evaluatie interviews	43
3.4.4. Conclusie interviews	48
Hoofdstuk 4 Conclusie onderzoek	49
Hoofdstuk 5 Reflectie en aanbeveling	50
Gebruikte literatuur	55

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Amsterdam heeft een geweldige positieve ontwikkeling doorgemaakt als geheel en verschillende wijken in het bijzonder. In deze periode van ruim 15 jaar heeft de stad enorm aan kwaliteit en aantrekkelijkheid gewonnen in alle facetten die een stad kenmerken. De woningcorporaties hebben historisch gezien altijd een relatief grote en positieve rol gehad in deze stedelijke gebiedsontwikkeling. De corporaties hebben door renovatie en sloop-nieuwbouw grote herstructureringen toegepast (Gruis, 2011). Daarbij is door het actieve beleid op het gebied van bedrijfsonroerend goed gezorgd voor meer gedifferentieerd aanbod in winkels. Een sprekend voorbeeld hiervan is het opkopen van belwinkels in de Javastraat om deze om te zetten in gedifferentieerd winkel- en horeca-aanbod. Tevens is er door onder andere corporaties via vele leefbaarheidsprojecten geïnvesteerd in de directe leefomgeving van bewoners.

In het verlengde hiervan hebben corporaties zich actief op de commerciële kant van het vastgoed gericht. Via de verkoop van bestaande huurwoningen en nieuwbouwwoningen en via de commerciële verhuur van haar bezit hebben corporaties gezorgd voor het verminderen van segregatie en het bevorderen van gentrificatie. De belangrijkste doelstelling van deze activiteiten is het zorgen voor 'prettige of vitale wijken' (Eigen Haard, 2016).

Dit is in de kern nog steeds het belangrijkste speerpunt van de in de stad Amsterdam opererende woningcorporaties. De gezamenlijke woningcorporaties staan voor een ongedeelde stad via gemengde wijken, een stad die bereikbaar is voor alle doelgroepen (AFWC, Huurdersvereniging amsterdam, & Gemeente Amsterdam, 2015).

Het voordeel van de corporatie ten opzichte van een commerciële vastgoedontwikkelaar voor stedelijke ontwikkeling is zijn lange termijn aanwezigheid in de stad. De hierboven beschreven speerpunten, waar inzet en effecten een lange adem vergen, lijken bij corporaties in goede handen. De organisatorische fundamenteen ervan zijn zelfs formeel geïnstitutionaliseerd in het BBSH (Ministerie van VROM, 1992). De resultaten zijn helder: via de leefbaarheidsprojecten hebben corporaties een grote bijdrage geleverd aan de meerwaarde van veel Amsterdamse wijken. Dit uit zich niet alleen in de waarde van de stenen, maar ook in de stijging van leefbaarheidscijfers in die wijken (van der Veer & van Bergenhenegouwen, 2015). Duidelijke voorbeelden hiervan zijn de opkomst van de Indische buurt, Oud West, en Bos en Lommer.

Dit laat echter niet onverlet dat het ook voor corporaties een uitdaging is deze missie succesvol te blijven uitvoeren. In de laatste 15 jaar is er sprake geweest van zeker een tweetal economische neergangen¹ welke ook hun weerslag hebben gehad op de mogelijkheden van de hierboven genoemde doelstellingen. Direct merkbaar is een afnemende productie van woningen, een afnemende afzet van woningen en een stagnatie van het vullen van bedrijfsruimtes.

Wat vooral interessant is aan de meest recente crisis, de kredietcrisis van 2008, is dat deze een nieuw licht heeft geworpen op gebieds-, wijk- en projectontwikkeling. Ondersteund door ontwikkelingen op maatschappelijk gebied zijn er meer kleinschalige projecten, meer tijdelijke initiatieven, meer alternatief gebruik, intensievere samenwerkingen met andere partijen en een meer klantgerichte aanpak op het gebied van stedelijke ontwikkeling ontstaan (Holvoet & Ravensbergen, 2015). Een aanpak die strookt met ontwikkelingen in gebiedsgerichte projecten in het algemeen (Peek, 2011: pp. 16-25).

De positieve resultaten van deze ontwikkelingen zijn recent regelmatig uitgelicht in de media en langzamerhand ook in de academische literatuur. De ontwikkelingen maken duidelijk dat er vele factoren bepalend zijn voor het succes van de stad. Soms is het een nieuw gebouw, soms een verrassende invulling van een plek, soms een nieuw type bewoners. Helder is dat met relatief kleine

¹ De internet zeepbel van 2001 en de kredietcrisis van 2008

ingrepen een positieve ontwikkeling op gang komt waarmee 'plaatsen worden gemaakt' ofwel *placemaking*. Vaak roepen deze succesvolle zaken een heldere reactie op: 'waarom is hier niet eerder aan gedacht?' Daarmee is ook het openingscitaat van Johan Cruijff bij de titel geduid.

Deze constatering vormt de aanleiding voor het schrijven van deze thesis over placemaking. Middels placemaking zouden corporaties hun gestelde doel van 'prettige wijken' op een andere wijze bereiken, al dan niet meer efficiënt dan voorheen. Of zoals *Project voor Public Spaces* (Project for Public Spaces, 2016) het samenvat: 'Placemaking is het veranderen van een stukje openbare ruimte van een plekje waar je zo snel mogelijk doorheen wilt tot een plek waar je nooit meer weg wilt!' (Project for Public Spaces, 2016). Duidelijk wordt dat er een interventie plaatsvindt van een locatie die leidt tot een groter gevoel van ruimtelijke kwaliteit en dus tot meerwaarde. Placemaking verwoordt daarmee het best hoe de hierboven aangehaalde ontwikkelingen in het huidige tijdsbeeld zijn samen te voegen tot een succesvolle aanpak van wijken en gebieden, daar waar dat voor de crisis meer individuele speerpunten waren.

Deze scriptie gaat over placemaking en de factoren die hierin een rol spelen. Placemaking wordt gekoppeld aan de levenscyclus van wijken. Allereerst wordt in de volgende paragraaf ingegaan op de maatschappelijke context van dit onderwerp. In paragraaf 1.3. wordt verduidelijkt binnen welke vorm van gebiedsontwikkeling placemaking past om vervolgens vanaf paragraaf 1.4 de probleemstelling, de doelstelling en de vraagstelling van dit onderzoek te duiden.

1.2. De maatschappelijke context

Sinds enkele jaren, analoog aan de invloed van de digitalisering en de economische crisis van 2008, is de maatschappelijke context waarin bedrijven, maatschappelijke organisaties en particulieren opereren veranderd. Er is een tendens zichtbaar die valt te kenmerken als 'klein is het nieuwe groot', 'de wij economie', 'delen is het nieuwe bezit' en 'communities via social media'. Jonker (2014) stelt in zijn boek *Nieuwe Business Modellen* onder de noemer 'welkom bij de WEconomy' dat onze maatschappij zich van een traditionele lineaire economie, gebaseerd op individueel (financieel) gewin en consumptie, beweegt naar een circulaire WEconomy aldus Jonker (2014: pp. 33-50). In deze circulaire WEconomy is veel meer oog voor andere vormen van waarde creatie, vormen die zich meer richten op de collectiviteit van sociale waarden.

Paradoxaal aan deze bovenstaand beschreven trend zijn de meest recente bewegingen op het economische en politieke gebied. Door het huidige sterke economische herstel, welke zich vanaf 2014 heeft ingezet, lijkt geld opeens geen schaars middel meer. Dit uit zich sterk in de vastgoedsector in Amsterdam en omstreken. De vakbladen staan vol met berichten dat er 5,5 miljard aan investeringskapitaal klaar staat voor investeringen in vastgoed, mede omdat de alternatieve beleggingen zeer laag renderen (Capital Value, 2016). Zo is de nieuwbouwproductie in Amsterdam, die in de crisisjaren vooral werd uitgevoerd door de woningcorporaties, nu geheel in handen van commerciële bouwers (Van der Molen, 2016). Dit is op zich zelf geen probleem, echter, de vraag doet zich voor of deze projecten vanuit het 'nieuwe business model' worden uitgevoerd zoals Jonker (2014) dit beschrijft. Hebben de commerciële bouwers wel genoeg oog voor de totale waardecreatie, inclusief de genoemde softere aspecten zoals leefbaarheid van de wijk? Of bouwen zij puur gericht op rendement en wordt de lange termijn uit het oog verloren? Waarbij dit laatste vanuit de verantwoordelijkheid van commerciële bouwers op zich niet vreemd is, maar vanuit de stedelijke behoefte niet altijd de wenselijke bebouwing of interventies oplevert.

Vanuit de politiek zijn er tegelijkertijd relatief zware restricties opgelegd aan die organisaties die juist in vastgoedsector altijd oog hebben voor de maatschappelijke kant, de woningcorporaties. De nieuwe Woningwet 2016², die vorm heeft gekregen onder de regering Rutte, legt grote beperkingen op aan het speelveld van deze woningcorporatie. De gevolgen van deze beperkingen zijn al zichtbaar, bijvoorbeeld in de productiecijfers van nieuwbouw door de woningcorporaties in Amsterdam (Van der Molen, 2016). Door deze beperkingen vanuit de woningwet is het aantal instrumenten dat de

² De woningwet is te vinden op de website van Aedes, de overkoepelende organisatie van woningcorporaties, www.aedes.nl

corporaties voor interventies in wijken hadden, aanzienlijk verminderd. Daarmee lijkt de leefbaarheid in wijken op de lange termijn in het geding (Boelhouwer, 2011).

In het verlengde van bovenstaande trends is al sinds decennia een algemene trend zichtbaar dat de groei van zowel de bevolking als economie plaats heeft in stedelijke gebieden (Gleaser, 2011, pp. 1-15). Door de aantrekkelijkheid van steden ligt ook de ontwikkelingsopgave van de toekomst in en rondom binnenstedelijk gebied. De complexe context van bestaande steden leidt tot een grote uitdaging voor ontwikkelaars en beleidsmakers. De ruimte in stedelijke gebieden is per definitie schaars, een constatering welke direct aantoonbaar is met de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt in bijvoorbeeld Amsterdam. Tegelijkertijd zijn er ook binnen deze stedelijke gebieden nog locaties die niet of nauwelijks meer gebruikt worden, of waar een negatieve ontwikkeling zichtbaar is, de zogenoemde rafelranden. Braakliggende stukken grond of leegstaande gebouwen wachten vaak langdurig op een transformatie of een nieuwbouw initiatief.

Deze tijdsontwikkeling blijkt echter niet voor niets. Vaak zijn er vanuit een neergaande waardeontwikkeling impulsen nodig door publieke of private actoren om middels een functiewijziging weer potentiële waarde uit een gebied te kunnen ontginnen. Waarde die dusdanig groot moet zijn om ook de extra kosten van bijvoorbeeld een sanering of het restaureren van te behouden onderdelen te financieren. Feitelijk past deze cyclus van neergang en uiteindelijk opkomst bij de theorie die stedenbouwkundige Jane Jacobs al in de jaren 60 empirisch aantoonde. Wijken of locaties verliezen hun gebruiksfunctie of ruimtelijke kwaliteit, er vindt een neergang plaats in waarde en als deze waarde laag genoeg is, en de alternatieven schaars zijn zullen er nieuwe, tijdelijke impulsen ontstaat met nieuw gebruik door nieuwe actoren. Juist dit tijdelijke gebruik vormt veelal de spil in nieuwe mogelijkheden van een locatie. Jacobs, en in navolging van haar de filosoof Richard Florida (2002) zien hiervoor een grote rol weggelegd voor 'pioniers', die zich voor bevinden in de 'creative class', te weten kunstenaars, reclamemakers, wetenschappers, uitgevers, studenten en zelfstandigen (Doedée, 2012, p. 16).

1.3. De wetenschappelijke context: gebiedsontwikkeling en placemaking

Bovenbeschreven ontwikkelingen op het gebied van maatschappelijke trends, economische en politieke ontwikkelingen vragen om een nieuwe vorm van gebiedsontwikkeling. Waar voorheen gebiedsontwikkeling vooral een top-down aangelegenheid was, is, mede onder invloed van de theorie van Jacobs en de crisis in 2008, gebiedsontwikkeling veel meer een samenspel tussen stakeholders geworden; een bundeling van ambities, belangen, partijen, disciplines en geldstromen voor de vernieuwing van een gebied. Dit vereist afstemming tussen veel partijen, zoals overheden, marktpartijen, bewoners ofwel eindgebruikers, omliggende bedrijven en maatschappelijke organisaties (zoals corporaties) en deze ontwikkeling moet ruimte bieden aan frontrunners (de Zeeuw, 2013). Innovatieve bedrijven zijn samenwerkingen aangegaan; broedplaatsen en creatieve plekken zijn ontstaan. Stadmakers hebben zich georganiseerd en zijn kleine initiatieven gestart die met medewerking van de gemeenten vaak hebben bijgedragen aan de stad (Franke, Niemans, & Soeterbroek, 2015).

Het is dan ook hier waar placemaking om de hoek komt kijken; het ontwikkelen van plaatsen - of gebieden - als samenspel tussen stakeholders met als doel meerwaardecreatie in brede zin van het woord. Dit uit zich in de verschuiving die heeft plaatsgevonden in de partijen die zich bezighouden met gebiedsontwikkeling: van een klein aantal grote professionele partners naar een groot aantal kleine partners. Overheden geven tegenwoordig meer ruimte aan nieuwe initiatieven waardoor nieuwe visies op gebiedsontwikkeling zijn ontstaan. Er is een verandering van beleid van bovenaf (top-down) naar initiatieven vanuit de maatschappij (bottom-up) waarbij ontwikkeling en beheer door elkaar lopen met een open einde proces zonder blauwdruk (Sorel, Buitelaar, Galle, & Tennekes, 2012). Peek (2011) ziet in deze veranderingen een fundamentele strategische aanpassing van gebiedsontwikkeling 1.0 naar 2.0. De laatste is veel meer gericht op het faciliteren van kleinschalige initiatieven die voortkomen uit het gebruik van het gebied of tijdelijke initiatieven van gebruik van vastgoed, en komt daarmee in de plaats voor het denken vanuit grootschaligheid, het realiseren van winst op grond en opstal en de beperkte focus zonder exploitatiefase.. Het onderwerp van deze scriptie, placemaking,

valt binnen deze ontwikkelingen, waarbij placemaking nog meer de nadruk lijkt te leggen op de effecten die bijdragen aan de kwalitatieve beleving van de plek, die zich uit in meerwaarde op meer vlakken dan alleen die van de stenen.

Ook vandaag de dag zien we steeds vaker dat deze tijdelijke exploitatie nieuwe mogelijkheden creëert. Alleen al in Amsterdam zijn hiervan voorbeelden te over, zoals de NDSM werf, De Hallen, het Stadsstrand Blijburg, de Ceuvel, WOW en Acta in Nieuw-West en het Foodcentrum Zuid-Oost. Daarbij zijn vooral de laatste vier nog volop effect aan het sorteren. Zeker is dat hiermee de schaarse ruimte beter wordt benut, er vindt activiteit plaats op ongebruikte terreinen. Deze tijdelijke exploitaties hebben echter veel bredere baten. Naast een directe opbrengst ontstaat er ook vaak bekendheid van een gebied en een positieve uitstraling. Daarnaast kunnen de nieuwe gebruiksinzichten leiden tot een uiteindelijke bestemmingswijziging waarmee de tijdelijkheid tot permanent nieuwe invulling leidt, met een verhoogde meerwaarde op meerdere vlakken.

Deze waarde landt veelal 'bovenplans'³, wat inhoudt dat anderen, anders dan de initiële investeerders, profiteren van de meerwaarde van de plek. Jacobs (Jacobs, 1961) constateerde reeds dat het waarde effect van een locatie of gebied een positieve uitwerking heeft op omliggende gebieden. Daarmee ontstaat een relevantie-multiplier: braakliggende gronden en leegstaande gebouwen (of plinten) hebben een negatief effect op de waarde van een straat of buurt, daarmee op het vastgoed en uiteindelijk de sociaal maatschappelijke leefbaarheid daaromheen. Door het beter gebruiken van ruimte ontstaat dus niet alleen waarde voor het object zelf maar ook voor dat wat er om heen ligt. Deze zogenaamde *Shared Value* is dan niet direct voor de eigenaar/ exploitant, maar wel voor stakeholders daaromheen. De kunst is dus ook om initiatieven tot gebruik van ruimte niet solitair te bezien, maar als onderdeel van een groter geheel die gezamenlijk de waarde van de plaats bepalen; te weten *placemaking*. De insteek van placemaking is door het veranderen van het gebruik meerwaarde creatie te bewerkstelligen voor een wijk of zelfs wijken in binnenstedelijke ontwikkeling.

1.4 Probleemstelling, doelstelling en vraagstelling

Dat er succes te behalen is middels placemaking wordt duidelijk door een veelvoud aan voorbeelden, waarvan hierboven slechts enkelen zijn genoemd. Niet voor niks komt er ook in de actuele literatuur steeds meer aandacht voor deze ontwikkelingen. Opvallend genoeg is er echter betrekkelijk weinig inzicht in de factoren van placemaking die leiden tot duurzame meerwaarde in de breedste zin des woord en welke criteria en randvoorwaarden nodig zijn om op wijkniveau veranderingen mogelijk te maken die inderdaad tot deze gewenste duurzame meerwaarde kan leiden. Juist inzicht in deze meerwaarde kan een stap zijn om inzicht te geven in het belang van placemaking als instrument voor stedelijke gebiedsontwikkeling. In het verlengde hiervan zouden stappen gezet kunnen worden naar de wijze waarop placemaking dan als strategie of business model zou ingezet kunnen worden door actoren. De actor die in dit onderzoek centraal staat vanuit de ambitie om duurzame meerwaarde te realiseren ten behoeve van 'prettige wijken' is de woningcorporatie. De vraag doet zich echter voor, wat is placemaking dan voor instrument, op welke wijze zorgt het voor deze meerwaarde en hoe is placemaking toepasbaar om die doelstelling te bereiken?

Gezien de actuele stand van zaken beperkt dit onderzoek zich allereerst tot de eerste twee vragen. Het doel van dit onderzoek is dan ook het verkrijgen van inzicht in de factoren van placemaking die leiden tot duurzame meerwaarde voor wijken en of placemaking deze effecten kan sorteren in verschillende stadia van wijken.

Uit voorgaande kan de volgende centrale vraag worden gedestilleerd:

In hoeverre is placemaking als 'duurzaam business model' vorm te geven?

³ Zie <http://www.dichtbij.nl/amsterdam-noord/regionaal-nieuws/artikel/2611781/waarde-van-en-dilemmas-rond-rafelranden-.aspx>

Met als deelvragen:

1. in hoeverre heeft placemaking als instrument voor stedelijke ontwikkeling meerwaarde, en
2. is dit toepasbaar in verschillende fases van de levenscyclus van wijken?

Om de hoofdvraag valide en betrouwbaar te beantwoorden is het van belang om onderzoeksvragen op te stellen. Deze vragen moeten bijdragen aan het duiden en kwalificeren van de factoren van meerwaarde, zodat gemeten kan worden in welke mate deze factoren bijdragen aan de creatie van waarde. In het verlengde hiervan wordt getracht inzicht te krijgen in de vraag welke randvoorwaarden nodig zijn om deze meerwaarde te kunnen realiseren. Als laatste is het van belang vast te stellen welke levensfasen van wijken er eventueel zijn te onderscheiden. Gezamenlijk dienen deze drie vragen te leiden tot het vaststellen van een 'new business model Placemaking'.

Daarbij komen de volgende theoretische sub vragen aan de orde:

- Wat is de conceptualisering van placemaking?
- Welke fases zijn er te onderscheiden in de levenscyclus van wijken
- Op welke 'meerwaarde' factoren heeft placemaking invloed?
- Op welke wijze kan een duurzaam placemaking model worden vormgegeven?

1.5 Methode van onderzoek

Hieronder zal uiteengezet worden op welke manier getracht wordt de hoofdvraag en de gestelde ondersteunende vragen valide en betrouwbaar te beantwoorden.

Het onderzoek heeft een verkennend karakter, op grond van de zeer premature stand van zaken in de huidige academische literatuur. Daarbij komt dat het thema relatief breed is en een uitgesproken sociologische component kent. Intuïtief is achteraf door veel mensen vast te stellen dat een bepaalde interventie als placemaking te definiëren is. Een beknopt vooronderzoek maakte echter direct de complexiteit van de onderzoeksthematiek helder. Een korte enquête onder een twintigtal vastgoedprofessionals liet doorschemeren dat de vaststelling van wat een succesvolle 'place' is tot relatief significante uitslagen leidt, maar dat de vervolgvraag *waarom* een plaats dan succesvol is lijkt te verzanden in – hoogstens - veel verschillende zachte beschrijvingen. Om enigszins recht te doen aan deze pre-onderzoeksconclusies en de constatering uit de bestaande literatuur kent de gekozen analyse zowel een kwalitatieve als een kwantitatieve component. Allereerst wordt aan de hand van de bestaande kennis over placemaking in de literatuur een conceptualisering gegeven van het begrip placemaking. Daarna worden aan de hand van deze conceptualisering twee variabelen gedestilleerd die de kern vormen van het empirische onderzoek. Het gaat dan a) om de levenscyclus van wijken en b) de vraag of er op een bepaald moment in de cyclus meerwaarde aan te tonen is in placemaking-projecten.

In het theoretisch kader worden beide variabelen theoretisch ingebed. De levenscyclus van wijken wordt geanalyseerd aan de hand van de theorie van Jane Jacobs (Jacobs, 1961). Jacobs' theorie sluit aan bij het creëren van meerwaarde in wijken aan de hand van ruimtelijke interventies. Jacobs (1961) gebruikt hiervoor ook een modelmatige analyse van de kwaliteit van een wijk in de tijd. Voor de daadwerkelijke toetsing van deze theorie worden semi gestructureerde interviews gebruikt onder relevante experts. De interviews zullen worden gehouden met direct betrokken bij de specifiek te onderzoeken wijken. Het doel van de interviews is om het fenomeen placemaking meer robuust te duiden en om vast te stellen of er positieve invloed herkenbaar is. Tevens zal getracht worden of de theorie van de levensfasen en de mogelijke invloed van placemaking op die fasen is vast te stellen.

Teneinde de vraag te beantwoorden of er meerwaarde ontstaat uit placemaking wordt aansluiting gezocht bij de meerwaardetheorie. In deze theorie wordt een koppeling gemaakt met het resultaat van de interventie en kan inzicht worden gegeven of er sprake is van een nieuw business

model. De theorie van Jonker (Jonker, 2014) over New Business models wordt hiertoe als analysekader gebruikt. De kwantitatieve toetsing van deze meerwaarde zal bestaan uit het analyseren van meetgegevens uit een tweetal casussen van de uit de theorie vastgestelde factoren van meerwaarde van placemaking. Deze meetgegevens zullen aan de hand van dataonderzoek worden weergegeven. De analyse zal zich richten op het herkennen van verschillen.

Er is gekozen voor casestudies om daadwerkelijk *evidence based* uitspraken te kunnen doen. De case study biedt de mogelijkheid om alle variabelen te betrekken en diepgaand te analyseren in een bestaande context (Yin, 2003). Het is een valide instrument bij vraagstukken die nog in de verkennende fase zitten met meerdere onbekende factoren en relaties tussen variabelen (Swanborn, 2003, p. 47). De kennis die de uit de casuïstiek wordt opgedaan kan bijdragen om tot een zogenaamde 'preliminary theory' te komen, de theoretische aanscherping van het vraagstuk of het concept. Deze stap is in deze fase van de literatuur dus meer relevant dan generaliseren an sich.

Dit onderzoek is gericht op twee wijken in Amsterdam Zuidoost. Buiten het pragmatische aspect, is hiermee gegarandeerd dat een relatief groot deel van de randvoorwaardelijke kaders en omstandigheden hetzelfde zijn. Het betreft dezelfde gemeente en het zelfde stadsdeel, met daardoor bijvoorbeeld ook hetzelfde beleid en vergunningentraject, dezelfde pool van 'placemakers', marktomstandigheden, stedelijke setting en demografische omstandigheden. Anderzijds zijn de ingrepen, de samenstelling van het vastgoed en voornamelijk de tijdsspanne verschillend om tot een brede analyse te kunnen komen.

Door de keuze voor deze twee variabelen is ook de afbakening van dit onderzoek vastgesteld. Daarmee vallen bijvoorbeeld specifiek organisatorische of financiële vraagstukken omtrent placemaking buiten de scope van dit onderzoek.

Gezien de beperkte stand van zaken in de literatuur alsmede de gekozen aanpak van positieve gevalstudies moet geconstateerd worden dat dit onderzoek een bepaald risico heeft die tot *verificatie* van onderzoeksuitslagen kunnen leiden. Daarmee blijft de mogelijkheid te generaliseren vanuit betrouwbaarheidsperspectief helaas relatief beperkt. Deze beperking in de reikwijdte van de onderzoeksuitslagen wordt echter geaccepteerd omdat uitbreiding van de kennis vanuit praktijkcasussen in de huidige zeer premature stand van de academische literatuur allereerst noodzakelijk is om tot kennisontwikkeling en kritische, generalistische falsificatie te komen.

1.6 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 bestaat uit de inleiding en duiding van de maatschappelijke context van het onderwerp van deze thesis, haar wetenschappelijke relevantie en de probleemstelling waarop getracht wordt een antwoord te vinden. In hoofdstuk 2 zal de theorie van placemaking nader worden uitgediept. Dit zal bestaan uit een algemene verdieping in het fenomeen placemaking aan de hand van verschillende gehanteerde theorieën. Tevens zal getracht worden uit deze theorieën omtrent placemaking de factoren te destilleren die het succes van placemaking 'zichtbaar' maken. Tevens zal aandacht besteedt worden aan 'nieuwe business modellen' theorie, waarin meerwaarde creatie centraal staat. Daarnaast zal getracht worden uit de theorie de randvoorwaarden te duiden die kenmerkend zijn voor de verschillende stadia cq fases (in deze thesis aan de hand 'levenscyclus ') van wijken. Dit moet resulteren in een definitie van de verschillende fase van wijken in die levenscyclus. In hoofdstuk 3 volgt het onderzoek zelf. Het onderzoek zelf bestaat zoals gezegd uit een kwalitatief (data-analyse) en kwantitatief (interviews) deel. In hoofdstuk 4 volgt de analyse en conclusie van het onderzoek, waarna in hoofdstuk 5 de reflectie op het onderzoek en een aanbeveling voor vervolg wordt behandeld. In hoofdstuk 6 bevat een overzicht van de gebruikte bronnen waarna de conclusies op de hoofdvraag wordt gepresenteerd.



Cafe de Ceuvel, Amsterdam Noord



WOW, Amsterdam Nieuw-West

2. Theoretisch kader

In het theoretische kader van dit onderzoek staan de theoretische aspecten van de twee kernvariabelen centraal. Allereerst wordt de vraag behandeld wat placemaking is aan de hand van literatuuronderzoek. Daarna volgt de uiteenzetting van de visie van Jane Jacobs waarmee de randvoorwaarden en doelen van placemaking worden vastgesteld. Aan de hand van de status waarin wijken kunnen verkeren wordt de theorie van de levenscycli van wijken vormgegeven en nader ingegaan op de kenmerken die cycli hebben. Ook de tweede centrale variabele wordt in dit hoofdstuk in een theoretische context geplaatst. De theorie van nieuwe business models wordt gebruikt om de meerwaardecreatie die beoogd wordt met placemaking te analyseren. Het hoofdstuk sluit af met de conclusie als opmaat naar het praktijkgedeelte van dit onderzoek.

2.1 Placemaking

Placemaking komt steeds vaker voor in het vakjargon gebiedsontwikkeling en zoals al in de inleiding beschreven geeft de Engelse term in eerste instantie intuïtief vrij helder weer wat er onder verstaan wordt. Het is geen enkel probleem een associatie met het begrip te vormen. In tweede instantie kent het begrip een veelzijdigheid aan interpretaties. In paragraaf 2.1.1. zal dit verder uiteengezet worden.

2.1.1. Conceptualisering

De term placemaking komt in de wetenschappelijke literatuur nog niet heel veel voor, sterker nog, de toch wereldwijd erkende goeroe van placemaking, Jane Jacobs, gebruikt de term helemaal niet. De term kent daardoor ook meerdere interpretaties (Lupi, Musterd, & van Kempen, 2007). Een in Amerika bekend non-profit bedrijf *Project for Public Spaces* hanteert de term vooral om hun methode voor '*how to turn a place around*' van openbare gebieden te duiden. Van 't Rot (2009: p. 7) stelt echter dat de term ook wordt gebruikt op een hoger schaalniveau, zoals bij sociaal-ruimtelijke processen in wijken en gebieden. Daarmee overstijgt placemaking ook de fysieke constructie of vastgoedwaarde van wijken. Mede ook door een sterke nadruk te leggen op het sociale proces waarin deze ruimtelijke aspecten voorzien worden van een maatschappelijke waarde. Of zoals Lupi et al. (Lupi, Musterd, & van Kempen, 2007, pp. 146-147) het definiëren: '*de ideale vorm van placemaking is het creëren van een 'genius loci', het bewerkstelligen van een plek met ziel...*'. Op dit hogere schaalniveau zal de term ook in deze thesis gebruikt worden.

In de praktijk is het resultaat van placemaking veelal helder te duiden. Geslaagde projecten kennen vaak een hoge mate van overeenstemming en worden als zodanig meetbaar gemaakt. Daarmee stelt Lupi et al (Lupi, Musterd, & van Kempen, 2007) dat het concept ook vaak als bekend wordt verondersteld. Dit geldt ook voor het tegenovergestelde uiterste. Als tegenhanger van de *genius loci* noemde Relph (David & Jacob, 2008), plekken zonder sterke identiteit, plekken met '*placelessness*'.

De term placemaking is feitelijk gezien een samenstelling van meerdere aspecten van gebiedsinterventies. Zoals het tijdelijk invullen van braakliggende gronden of niet gebruikte gebouwen met als doel een meerwaarde te creëren voor zijn tijdelijke gebruikers en de omgeving (mens en gebied), met als *side effect* dat dit leidt tot branding van die plek en het gebied. Deze afzonderlijke onderdelen zijn veelal solitair beschreven door verschillende auteurs. Bergvoets & Van Tuijl verwijzen in 'De flexibele stad' (Bergvoets & van Tuijl, 2013) bijvoorbeeld naar de successen die tijdelijke invulling via broedplaatsen en 'community' initiatieven hebben geboekt. Ook de theorie van meerwaarde creatie cq maatschappelijke meerwaarde is veelvuldig beschreven, met die van Jonker in relatie tot stedelijke ontwikkeling als bekendste (Jonker, 2014). Dirkzwager (Dirkzwager, 2015) benoemt de relatie van gebiedsontwikkeling en branding met het promoten van ontwikkelprojecten en stedelijke gebiedsontwikkelingen. Echter, de theorie van placemaking gaat op basis van Jacobs in deze verder, namelijk dat gebouwen en terreinen ook in bestaande stedelijke setting een rol hebben, die over de tijd (kan) veranderen. Sterker nog, Jacobs stelt dat veranderend gebruik een bijdrage levert aan de het functioneren en daarmee aan de meerwaarde van een wijk. Een ander belangrijk aspect van

placemaking is dat de interventies vanuit de community tot stand komen. Of zoals Jacobs betoogt in haar boek (Jacobs, 1961) is *'dat de stad vanuit de mensen, de gebruikers in interactie met de omgeving moet ontstaan'*.

Veel auteurs benoemen de reeds aangehaalde meerwaarde die ontstaat bij een succesvol placemaking project. Project voor Public Spaces (Project for Public Spaces, 2016) geeft daarvan een algemene beschrijving; *'Placemaking is het veranderen van een stukje openbare ruimte van een plekje waar je zo snel mogelijk doorheen wilt tot een plek waar je nooit meer weg wilt!'* Duidelijk wordt dat er een interventie plaatsvindt van een locatie die leidt tot een groter gevoel van ruimtelijke kwaliteit, en dus meerwaarde, dan voor deze interventie. Analoog aan Relph (David & Jacob, 2008) spreken Lupi e.a. (Lupi, Musterd, & van Kempen, 2007) over het creëren van plekken met een positieve ruimtelijke identiteit.

Juist de brede waarde creatie is van belang. In de literatuur wordt hiervoor onder andere ook het begrip public value gebruikt (cf. Bryson, Crosby & Bloomberg, 2014). Daarmee is het element placemaking ook zelf onderdeel van deze maatschappelijke visie op ruimtelijke ontwikkeling. In de jaren 80 werd het begrip placemaking als zweverig afgedaan en werd het belang minder relevant geacht omdat de mondialisering er toe zou leiden dat sociaal ruimtelijke identiteit langzaam irrelevant aan het worden was. Dit heeft ook zijn weerslag gehad op veel suburbane woonomgevingen, welke in deze periode vrij monotoon zijn vormgegeven. Sinds de jaren 90 is het begrip echter weer in schwing geraakt, juist vanuit het maatschappelijke besef dat een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving in hoge mate bijdraagt aan vitale wijken en daarmee aan een vitale stad (Amsterdam, 2014).

Deze maatschappelijke dynamiek leidt tot een laatste relevante toevoeging aan het begrip meerwaarde. Gezien de hoge kapitaalintensiteit en de relatief grote impact van de ruimtelijke omgeving op de welvaart en het welzijn van mensen wordt het wenselijk geacht dat de waarde creatie die uit placemaking voortkomt een duurzaam karakter heeft. Hoewel tijdelijke interventies een wezenlijk onderdeel zijn van het proces – en er dus relatief veel vrijheidsgraden lijken te bestaan voor eventuele bijsturing of aanpassingen – is het uiteindelijke resultaat zeker vanuit vastgoedperspectief vaak een gegeven (van der Beek, 2014, pp. 38-42). Dat maakt het belang van duurzame waarde navenant.

De bestaande definiëringen gaan voorbij aan het schaalniveau waarop interventies plaats vinden. Daarmee vallen zowel kleinschalige als relatief grotere interventies binnen de conceptualisering. Hoewel dit feitelijk gezien ook buiten de scope van dit onderzoek valt, is het wel een relevant vraagstuk wanneer het gaat om de verschillen met gebiedsontwikkeling. In het tweede deel van dit onderzoek wordt dit vraagstuk nogmaals beknopt aangestipt om te bepalen of placemaking om een nieuw business model kan gaan. Voor de conceptualisering van het begrip placemaking wordt het element echter niet meegenomen; zowel grotere als kleinere interventies kunnen vallen onder de noemer.

Daarmee kan het begrip placemaking voor dit onderzoek worden geconceptualiseerd als:

'Placemaking is het inzetten en combineren van instrumenten en initiatieven van gebruik en gebruikers van vastgoed en openbare ruimte in een gebied of wijk met als doel duurzame meerwaarde voor dat gebied of die wijk te realiseren.'

Tineke Lupi (Lupi, Musterd, & van Kempen, 2007, pp. 146-147) maakt de analytische denkstap naar de hoe-vraag. 'Hoe ontstaat een plaats en wordt het van niets tot iets dat mensen gebruiken en ervaren?' Concrete onderzoeken die de term placemaking gebruiken ontbreken hier vooralsnog over. Door placemaking vanuit de planologie te zien als een bepaalde ruimtelijke strategie, stippen Lupi et al. (Lupi, Musterd, & van Kempen, 2007, p. 147) wel de gezamenlijke aanpak van betrokken partijen aan, waardoor een gebied op een bewuste manier en met een breed gedragen visie kan worden (her)ontwikkeld. Placemaking bouwt daarmee voort op de zogenaamde *community building*. Juist deze

communities maken de relatie met de theorie van Jane Jacobs heel expliciet. De volgende paragraaf zal vanuit dit perspectief dieper ingaan op deze theorie.

2.1.2 Jane Jacobs

Jane Jacobs en haar boek de *Death and life of American City's* wordt vaak aangehaald als de grondlegger van placemaking. De letterlijke term komt in het boek echter nergens voor. De theorie die Jacobs heeft ontwikkeld is, volgens de analyse van Herbert Gans⁴ (Jacobs, 1961, p. 584), gebaseerd op drie uitgangspunten, te weten:

1. Mensen houden van diversiteit;
2. Diversiteit zorgt voor vitaliteit en;
3. De omgeving bepaalt menselijk gedrag

In later werk verkondigt Jacobs in het verlengde hiervan ook dat elke vorm van economische ontwikkeling zijn oorsprong heeft in steden. Hoewel deze stellingen ten tijde van het schrijven van haar boek in 1961 wellicht nog als controversieel en niet wetenschappelijk genoeg werden geduid, alle vier punten inmiddels als bewezen te beschouwen. Steden zijn de economische motor en diversiteit zorgt voor gedrag welke leidt tot deze economische (in brede zin) bijdragen (Raspe, Zwanenveld, & Delgado, 2015)

Met deze diversiteit creëert Jacobs een variabele waarvan de impact en onderbouwing hangt rondom het betoog dat tegen 'de vloek die saaiheid heet'. Een goede mix van commerciële en niet commerciële activiteiten zoals cultuur, amusement en detailhandel zijn hiervoor noodzakelijk. De belangrijke diversiteit en vitaliteit die gebruikers aantrekt, is niet altijd veroorzaakt door die gebruikers. De veroorzakers zorgen er voor dat dit bewust of onbewust wordt aangetrokken door de diversiteit en vitaliteit die zij creëren; er wordt voldaan aan een behoefte. Het is aantrekkelijk, dit in tegenstelling tot steden, wijken of buurten die dat niet te bieden hebben, met als risico dat deze in verval raken (Jacobs, 1961, pp. 198-202). Hoezeer de onderbouwing duidelijk is, is de exacte invulling voor bepaalde locaties echter minder direct te bepalen.

Jacobs stelt wel voorwaarden aan het verkrijgen van diversiteit en vitaliteit. Een stad, wijk of buurt, of zelfs een straat moet beschikken over de volgende vier eigenschappen (Jacobs, 1961: pp. 204, 261):

- Er moet een mix van primaire functies aanwezig zijn zoals wonen, werken, winkelen en recreëren, zodat er genoeg levendigheid gedurende de dag op straat is en winkels en horeca genoeg gespreide klandizie hebben.
- Vermijd aaneengesloten blokken en zorg voor een fijnmazig stratenpatroon, zodat het makkelijker wordt verschillende straten te bewandelen.
- Meng gebouwen van verschillende levensduur en onderhoudsstaat. Dit waarborgt dat er zich een mix aan bewoners en ondernemers kunnen vestigen; oude gebouwen en plekken zijn de broedplaats voor nieuwe primaire of secundaire diversiteit en vitaliteit.
- Zorg voor hoge woonconcentraties met een mix van bevolkingssamenstelling; dit waarborgt dat verschil in aanbod van lokale voorzieningen kan overleven.

Analyse van de verschillende voorwaarden leidt tot de vorming van een mix van functies en gebouwen, met voldoende actoren om schaaldrempels te creëren waardoor de voorzieningenmix kan blijven bestaan in een open gritstructuur. Feitelijk gezien zouden deze voorwaarden een directe bijdrage leveren aan de vorming van een gebied tot een '*place to be*'.

Diepgaandere analyse brengt de constatering dat de vier punten de kern van voorwaarden lijken te vormen om te komen tot placemaking en dat dat ook de reden is waarom placemaking zo

⁴ Beschreven in het nawoord van de Nederlandse vertaling uit 2009 van het boek van Jacobs uit 1961 door Simon Franke en Gert-Jan Hospers.

hangt aan Jacobs. Zij was pleitbezorger voor het organisch laten ontstaan van de stad en dat juist de diversiteit in zijn structuur en mensen bijdraagt aan de aantrekkelijkheid maar ook aan creativiteit en het ondernemerschap in een wijk. De Amerikaanse socioloog Richard Florida (2002), een groot aanhanger van Jacobs, heeft er zelfs voor gezorgd dat het aantrekken van de creatieve klasse niet meer alleen vanuit een sociaal maatschappelijk oogpunt werd omarmd, maar ook vanuit de bijdragen aan de stedelijke economie (Rutten, Marlet, & van Oort, 2011, pp. 1-13). Het aantrekken van de creatieve klasse is daarmee een belangrijk instrument geworden in het hedendaagse stedelijke (her)ontwikkelingsbeleid. Hier ontstaat een letterlijke proeftuin die ruimte kan bieden aan placemaking interventies. Zoals NYU professor Hugh Kelly zei: *'it is the dirty city's that stimulate and activate innovativity and creativity among its people'*⁵. Dit in tegenstelling tot volledig uit ontwikkelde en overgeorganiseerde steden, buurten of wijken. Daarnaast biedt een organisch ontwikkelde wijk ook een mix aan relevante actoren die benodigd zijn om dit soort projecten te bedenken, te starten en uiteindelijk ook te realiseren.

Een kritische opmerking vanuit methodologisch perspectief bij de theorie van Jacobs is dat er echter geen harde scheidslijnen zijn te duiden wanneer een wijk vitaal is of wanneer er 'genoeg mix is'. Deze constatering sluit feitelijk aan bij de conclusies uit de pre-onderzoekenquête: het uiteindelijke resultaat is valide en betrouwbaar te duiden als wel of geen succes, zoals dat waarschijnlijk ook voor een wijk in neergang zal gelden. Het gebied dat daar tussen zit is in elk geval vanuit methodologisch gebied relatief 'grijs'.

Middels de beschrijving van de theorie van Jacobs zijn twee relevante voorwaarden geduid die benodigd zijn voor placemaking. Daarnaast moet op basis van Jacobs geconstateerd worden dat er dynamiek is in de leefbaarheid van wijken – van opkomst tot neergang -. De volgende paragraaf zal vanuit het theoretisch kader van Jacobs verder ingaan op de voor de kwaliteit van wijken zo relevante succesfactoren door deze te beschrijven vanuit de theorie van de levenscyclus.

2.2 De dynamische kwaliteit van wijken

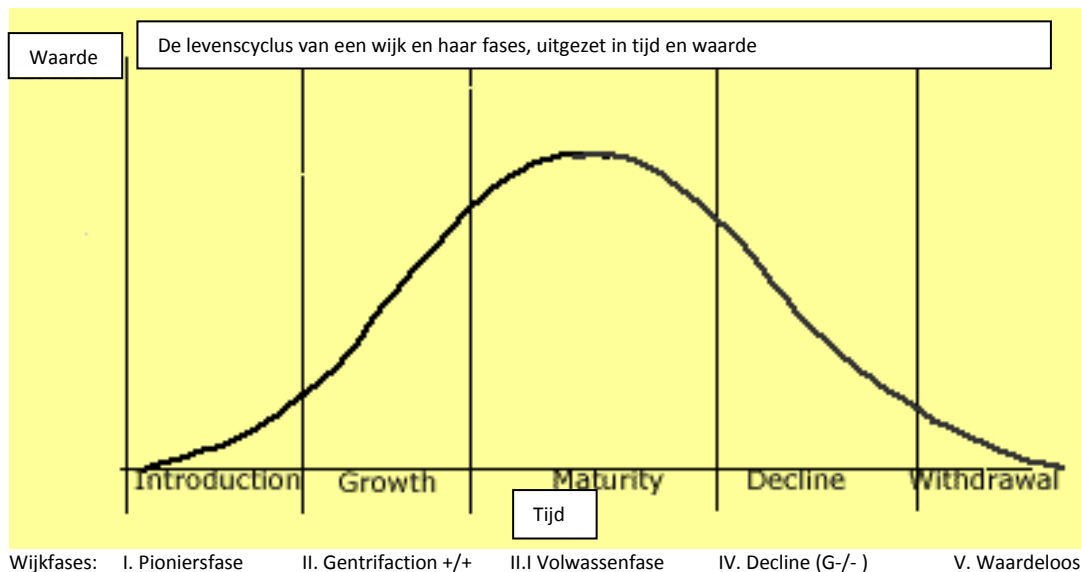
Voor steden als geheel maar zeker voor deelgebieden van steden, wijken, is sprake van een levenscyclus als we spreken over de kwaliteit van de wijk. Steden hebben het in de loop der tijden in zijn geheel beter of slechter gedaan ten opzichte van de niet stedelijke omgeving. Ook hebben verschillende steden op een verschillend tijdstip in verhouding tot elkaar beter of slechter gepresteerd (Gleaser, 2011). Binnen deze steden zijn er deelgebieden, wijken, die het beter of slechter doen dan andere wijken. Het is een dermate veel voorkomend probleem, met veel politieke en maatschappelijke aandacht, dat er voor slecht presterende wijken zeer veel termen voor voorhanden zijn. Als bekend verondersteld zijn de *banlieus* in Parijs, maar alleen al in Amsterdam hebben we het in dit kader gehad over achterbuurten, Vogelaarwijken, prachtwijken, krachtwijken, en stadswijk020. Het zijn vaak wijken die zich op het moment dat deze benaming gegeven wordt, kenmerken door een relatief hoge mate van respectievelijk lage inkomens, laag opgeleiden, hoge werkloosheid, een laag en eenzijdig voorzieningenniveau, eenzijdige bevolkingssamenstelling en hoge criminaliteit. Daar zijn ook directe vastgoedcomponenten te duiden, zoals achterstallig onderhoud van de gebouwen, verloedering van de openbare ruimte en leegstand in bijvoorbeeld commercieel vastgoed. Daarmee wordt de relevantie van interventies vanuit maatschappelijk en financieel economisch perspectief uitermate groot. De volgende paragraaf zal nader ingaan op de dynamiek van kwaliteit van wijken.

2.2.1 De levenscyclus van een wijk

Los gezien van de oorzaken, kan gesteld worden dat de waarde van een wijk, waarbij de waarde wordt vertegenwoordigd door de door Jacobs vastgestelde factoren, afgezet tegen het 'succes' in de tijd een levenscyclus kent zoals die in de literatuur vaak wordt beschreven bij een product. Figuur 9 toont aan dat als de afzet toeneemt, de 'waarde' die het product heeft, afgezet tegen de tijd ook toeneemt. Er is

⁵ Uitgesproken tijdens college op de NYU te New York, studiereis MRE 2014-2016, mei 2016.

daarnaast duidelijk te zien dat er na een volwassenheidsfase verzadiging optreedt waarbij de waarde een dalende trend inzet.



Wijkfases: I. Pioniersfase II. Gentrifaction +/- III. I. Volwassenfase IV. Decline (G/-) V. Waardeloos

Figuur 1: Fase verdeling levenscyclus van wijken, internet en eigen productie, 2016

Deze dalende trend is voor Jacobs de start van haar theorie geweest. De levenscyclus ontpopt zich daarna door de juiste interventies - welke stevast berusten op een bloeiende en aanlokkende diversiteit - van fasen van groei en ontwikkeling tot opnieuw neergang en verlies van waarde. De overgang van de ene fase naar de andere wordt gekenmerkt door verdergaande verandering in bevolkingssamenstelling, bevolkingsdichtheid, intensiteit van grond- en woninggebruik en de kwaliteit en de staat van de huisvesting aldus In 't Hout (2014: p.26).

De duurzaamheid van een wijk – al is het maar omdat een locatie an sich oneindig kan bestaan - ten opzichte van een product maakt een feitelijk oneindig proces mogelijk. Desondanks is een meer diepgaande focus op juist het spanningsveld van de neergang relevant voor dit onderzoek. Zelfvernietiging van diversiteit en vitaliteit ontstaat doordat de gevarieerde mengeling van gebiedsfaciliteiten op een bepaalde plek in de stad als zodanig uiterst populair en succesvol zijn (Jacobs, 1961, pp. 319-338). Wanneer bij de positieve ontwikkeling van wijken wordt gestart is vast te stellen dat juist vanwege het succes van de locatie, zich een heftige concurrentiestrijd ontpopt om de ruimte op deze locatie. Het proces leidt ertoe dat een of hoogstens twee gebiedsfaciliteiten gaan overheersen. Daarmee verdwijnt de diversiteit en vitaliteit en behaalt men dus feitelijk een Pyrrusoverwinning. De strijd die voortkomt uit de groei, kan plaatsvinden op het niveau van een straat, een knooppunt of in het ergste geval, in een hele wijk. Het uiterst complexe geheel van wederzijdse economische en sociale samenhang is hiermee vernietigt. Dit leidt op zijn beurt weer tot een sterke daling in de aantrekkelijkheid en zal leiden tot leegloop van zo een straat of wijk (dit vormt de laatste kolom in figuur 1).

Een door Jacobs aangehaald voorbeeld is Down Town Manhattan (Jacobs, 1961, pp. 321,322), waar de primaire functie die gewonnen heeft kantoren is, maar dat dit de wijk zodanig monotoon heeft gemaakt dat andere plekken, waar nog wel diversiteit aanwezig is, aantrekkelijker werden om een kantoor te vestigen. Het gebied gaat in zo een geval ten onder aan zijn eigen succes. Deze ontwikkeling gaat ook vandaag de dag continue door, ook op een hoger schaalniveau.

Relevante toevoeging is dat niet alle wijken de volledige cyclus doorlopen; sommige doorlopen steeds dezelfde 2 of 3 fasen en sommige blijven zeer stabiel in 1 fase. Als voorbeeld wordt aangehaald de

Jordaan in Amsterdam, die van arbeiderswijk is overgegaan in probleemwijk en nu door volwassenheid geen achterstandswijk meer is. De Bijlmermeer, die met een zeer op kwaliteit gerichte visie eind jaren '60 is ontwikkeld en zich toch al enige tijd als probleemwijk manifesteert. Sommige wijken blijven dus in een fase hangen waar andere, vaak door ingrepen, een andere fase bereiken (in 't Hout, 2014, p. 28). Daarmee wordt dynamiek geduid, de relevantie van interventies en de verschillen in ontwikkeling van verschillende wijken benoemd.

Vanuit de methodologische beschouwing geldt ook hier de beperking die mede voortkomt uit de theorie van Jacobs. Er zijn geen harde maatstaven te duiden welke wijk op een bepaald moment in welke fase zit. Een valide en betrouwbare monitoring is niet voor handen.

2.2.2. De levenscyclus vanuit toegepast perspectief

De theorie van de levenscyclus is in een empirische studie in Londen uitgebreid geanalyseerd. Het gaat dan om het Battersea station project, waarbij de initiatiefnemers de verschillende fases hebben uiteengezet in het voor het project beschreven 'placebook'. Dit praktijkvoorbeeld is in onderstaand kader samengevat.

Battersea: een praktijkvoorbeeld;

De theorie van de levenscyclus, zoals hier gedestilleerd uit de theorie van Jacobs, is in zijn volledigheid als zodanig toegepast op de herontwikkeling van de Battersea elektriciteitscentrale die gelegen is aan de Theems in Londen. Een korte weergave volgt hieronder, waarbij de in het Placebook gedefinieerde fases ook gebruikt zullen worden in het onderzoek naar de levenscyclus bij placemaking.

The Placebook: Battersea Power Station

Fijne stedelijke plekken bestaan door dat er een gebalanceerde verhouding bestaat tussen samenstelling van gebouwen, functies en subtiele details die meestal in tijd zijn geëvalueerd en moeilijk vanaf 'scratch' te kopiëren zijn. In het geval van Battersea ontstond de behoefte om een transformatie te van een industriële plek naar een volwaardig authentiek stedelijke locatie te bewerkstelligen. Hierin wordt onderkend dat placemaking als relatief nieuw concept voor gebiedsontwikkeling, wat zijn wortels heeft bij Jane Jacobs (Jacobs, 1961) en William H. Whyte (Whyte, 1990). Het uitgangspunt dat zij onderschrijven, namelijk het meer organisch laten ontstaan van een gebiedsontwikkeling wordt voor Battersea Station het uitgangspunt voor een blauwdruk voor de ontwikkeling van dit gebied. (Battersea, 2014, pp. 40-41). Enkele inmiddels als bewezen aspecten van placemaking, zoals het belang van intieme straten ter bevordering van sociale interactie, een mix van functies in buurten ter bevordering van alledaagse roering en gebruik, en een gevarieerdheid aan schaal en dichtheid in gebruik van gebouwen ter bevordering van stedelijke variatie.

Een belangrijke reden om placemaking als uitgangspunt te kiezen is om te voorkomen dat de ontwikkeling teveel volgens de oude methode plaatsvindt, waarin vooral gefocust wordt op de 'harde' kant van gebiedsontwikkeling (stenen, infra, landschap) en er veelal voorbij gegaan wordt aan het belang van de 'soft' kant van gebiedsontwikkeling, zoals de invulling van voorzieningen, vrije tijdsbesteding, cultuur, community, sociale netwerken en estate management.

Het placebook is een handboek wat bedoeld is om alle stakeholders in het project te voorzien van een kader en leidraad waarop men de ontwikkeling aan kan toetsen en mee kan duiden. Vanuit de placemaking als New Business Model gedachte zijn de uitgangspunten die men bij Battersea heeft gehanteerd bruikbaar als leidraad voor de vormgeving. De simpele doelstelling van het placebook; 'how to make a great place'

Placemaking wordt bij dit specifieke project onderkend als een lange termijn bezigheid, die, zoals veelal gedacht, niet alleen

bestaat uit invulling van tijdelijkheid. Er zijn verschillende fases te erkennen waarin ook een bepaalde groep mensen is te relateren. Een belangrijke factor in de samenwerking voor een placemaking model van deze omvang en tijdsduur is de erkenning dat elke fase ten dienst staat van het uiteindelijke rendement op lange termijn. Het is van belang in de early stages een grote mate van flexibiliteit te hanteren. Het faciliteren van de benodigde doelgroepen die horen bij de betreffende fase is daarin van belang. Dit houdt concreet in dat om te profiteren van pioniers in de creatieve klasse, men lagere prijzen moet hanteren, tijdelijk gebruik moet toestaan of gratis evenementen moet organiseren. Men benoemt hier dat men moet gaan voor de 'highest return' per fase; Het is van belang dat dit niet altijd 'hard' financieel gewin is, maar bijvoorbeeld in de begin fases het aantal mensen die de locatie bezoekt kan zijn. Per fase dient alles in dienst te staan voor het per fase specifieke doel.

De fases die onderkend worden zijn (Battersea, 2014, p. 172), zijn vergelijkbaar met de product levenscyclus zoals eerder omschreven:

- Meanwhile stage --> zorg dat er activiteit plaatsvindt op de plek in de huidige staat
- Pioneers stage --> early adapters, innovators, veelal creative class; onderdeel van de ontwikkeling al of niet tijdelijk
- Emerging stage --> early majority, associëren zich nog met de pioniers, ontwikkeling nog in volle gang
- Established stage --> majority, buurt functioneert.
- Mature stage --> late adapters, plek heeft zich bewezen, ontwikkeling is voor wat betreft constructie gereed
- [niet als zodanig genoemd in boek, maar er wel uit te destilleren][de te vermijden stage]; Gentrification --> uitdaging is om deze fase te voorkomen door goede balans in diversiteit te bewaken, waar nodig juiste verversing door te voeren en 'vibrancy en creativity' te waarborgen; dit om het karakter wat in de begin fases voor zo veel aantrekkelijkheid heeft gezorgd te bewaren en de toch als *decline* te bestempelen doorschieten van gentrification te voorkomen (De nieuwe saaiheid conform Jane Jacobs)

Dat men in het Placebook placemaking niet als eenmalige actie ziet blijkt uit de onderkenning van deze levensfases en de overkoepelende doelstelling die is vastgelegd is in het 'sustainability' rapport van de eigenaren (Sim Darby Property's, 2014).



Afbeelding: Battersea power station (Sim Darby Property's, 2014))

Aan de hand van de hierboven beschreven theorie en het praktijkvoorbeeld Battersea, kunnen de voor deze thesis 5 relevante fases worden onderscheiden die de volledige levenscyclus van een stad, wijk of buurt omvatten.

Hierbij gaat het dan respectievelijk om:

- Fase 1, de pioniers fase, wordt hier echt gedefinieerd als het begin punt vanuit de optiek dat er 'nog niets was'. Dit is een situatie die ontstaat bij een nieuwe wijk op leeg kavel, maar ook bij een grote transformatie van bijvoorbeeld kantoren naar wonen (het kantoren deel zit dan in 5, het wonen deel in 1). Dit is de fase waar een tijdelijk initiatief de eerste stappen op een locatie zijn. Dit is vaak een initiatief van de creatieve klasse; voorbeeld is de de Ceuveld op de buiksloterham, samen met zelfbouwkavels in de wijk.
- Fase 2 wordt de 'up' gentrification fase genoemd, de wijk ontwikkeld zich in verschillende facetten. Dit is de fase waarin op alle hierboven genoemde factoren differentiatie bezig is. Verschillende groepen mensen vestigen zich (gentrification), er ontstaat een mix aan voorzieningen en er is een diversiteit aan gebouwen en functies in die gebouwen. Een sprekend voorbeeld is de al eerder aangehaalde Indische buurt, die zich als 'krachtwijk' of 'Vogelaarwijk' in de rechter kant van de levensfase lijn bevond en zich via diverse maatregelen nu aan het ontwikkelen is tot een zeer diverse wijk met een prettige mix van bevolkingssamenstelling.

- Fase 3, de volwassenheidsfase, is de fase waarin de waarde hoog is en er dus feitelijk een optimale balans in de wijk aanwezig is tussen de verschillende factoren. Een voorbeeld hiervoor is Amsterdam centrum, wat in zijn algemeenheid op alle aangegeven factoren hoog scoort, en dit al jaren doet. Ondanks de veranderingen is de balans de laatste jaren goed gebleven. Er zijn nu hier en daar tekenen dat in sommige delen van het centrum een neiging over de top vertonen. Bijvoorbeeld de verdringing van boetiek winkels door grotere ketens in de Negen straatjes of door de sterk toegenomen overlast door toerisme.
- In fase 4 'decline' ontstaat het zo genoemde 'onder gaan aan eigen succes'. De in Jacobs aangehaalde dominante invulling krijgt de overhand, en de factoren schieten door aan eenzijdigheid. Dit is ook de fase waarin vaak de negatieve kant van gentrification wordt aangehaald; groepen van met name lagere inkomens cq lager opgeleiden beroepen worden verdrongen uit wijk of buurt. Een voorbeeld is in Amsterdam wat minder voor de hand liggend, al is dat op buurtniveau wel het geval (grachtengordel west, delen van Zuid). Interessant in deze is de positie van Zuid Oost; Dit is een wijk die zo sterk vanuit de planologie is neergezet, met afgescheiden doel wijken (scheiding wonen, werken, winkelen) dat deze feitelijk na oplevering al in deze fase is beland.
- Fase 5, eindfase is, conform deze theorie, een min of meer waardeloos geworden wijk. Deze fase kenmerkt zich door leegstand en verpaupering. In Amsterdam is dit niet zo aan de orde, al was dat eind jaren 70 tot ver in de jaren 80 wel anders. Slecht onderhouden woningen, geen voorzieningen en veel leegstand. Een actueel voorbeeld komt meer vanuit de markt voor bedrijfsonroerend goed en betreft dan delen van Amstel III in Zuid Oost; Hier is de afzet op de kantorenmarkt zodanig laag doordat het gebied zich kenmerkt door 1 primaire functie van onvoldoende kwaliteit en differentiatie dat een transformatie nodig is. Dit laatste geeft aan dat deze wijk daarmee feitelijk weer in fase 1 zit.

De zorg dat wijken goed functioneren en dat deze aan de gestelde voorwaarden voor het verschaffen van diversiteit voldoen - en dat blijven doen - is een taak waar niet vroeg genoeg mee begonnen kan worden, en die nooit voltooid is en dat nooit zal zijn. Dit raakt de kern van de gestelde onderzoeksvraag, waarin placemaking als continu model zijn bijdrage zou moeten leveren aan goed functionerende wijken. In de praktijk zie je dat placemaking echter vaak beperkt blijft tot een eenmalig succes, die de aantrekkingskracht en de diversiteit aanzwengelt, het gebied op de kaart zet. In de opvolgende fase volgt dan de concurrentie om de positie en wordt de neergang ingezet door de nieuw ontstane monotonie. De creatievelingen zijn dan al lang bezig elders hun bruisende energie te laten landen. Juist voor dat die monotonie dreigt te ontstaan zou het placemaking model dit moeten voorkomen en bijsturen. Daarmee wordt ook het duurzame waardebegrip gedeut. Jacobs (Jacobs, 1961, p. 413) zegt hier vanuit de financiële kant van het verhaal over dat de vormen waarin geld wordt gebruikt voor stedenbouw, of daar aan wordt onttrokken zouden moeten worden omgezet in instrumenten die zorgen voor de bekostiging van een voortdurende geleidelijke complexe en zachtzinnige manier van verandering. In andere woorden, vanuit een vorm van revolving fund (zie kader p.29) zou de continue dynamiek van een succesvolle straat, buurt of wijk moeten worden bijgestuurd zonder extreme ingrepen in die dynamiek. 'Place in the making' als continu duurzaam proces waarbij ook de opbrengstenkant duurzaam is ingericht teneinde het verval van wijken te voorkomen door de lange termijn financiële ruimte voor investeringen.

Bovenstaand wordt verder bevestigd in een verslag van het congres 'bouwstenen voor Sociaal', van o.a. Aedes en VROM, waarin men tracht de waarde van wijken te meten (VROM & Aedes, 2008) Men onderschrijft de bevindingen van Jane Jacobs dat het pioniersgedrag van studenten, kunstenaars en migranten een belangrijke verklaring voor waarde toename in wijken en buurten is. Ook hier bevestigt men dat juist die waarde creatie ertoe leidt dat de pioniers verdreven worden en plaatsmaken voor

kapitaalkrachtige bewoners, bedrijven en ontwikkelaars, een effect wat Jane Jacobs (Jacobs, 1961, pp. 381-412) '*cataclysmic capital*' (catastrofaal geld, het brengt een verandering die niet gewenst is) noemde. Men hekelt ook hier dat deze pioniers verdreven worden zonder dat aandacht wordt besteed aan waar deze zich dan gaan vestigen. Onderschreven wordt dat de waarde van een wijk (de buurt als business case) vooral wordt gemeten aan de hand van de prijsontwikkeling van het vastgoed, sociaal kapitaal (sociale netwerken, onderlinge betrokkenheid, de wederkerigheid van contacten en het onderlinge vertrouwen en economisch succes dat daar uit voortvloeit, volgens politicoloog Robert Putnam (Kwee, 2008, pp. 12-15). De factoren die leiden tot stijging in hiervoor genoemde drie zaken zijn:

- Groen
- Aafgeschreven (niet meer voor beoogde functie bruikbaar) gebouwen
- Ontmoetingsruimte
- Werkgelegenheid
- Functiemenging
- Diversiteit
- Hoge concentratie van pioniers

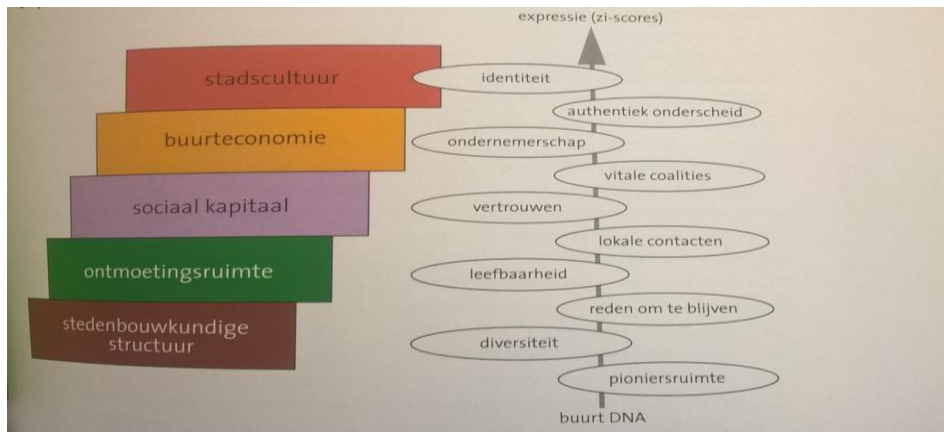
Een punt van aandacht voor deze waardecreatie is het feit dat de factoren vooral effect sorteren als er een samenhang tussen de combinatie van deze factoren is. Tevens dient de context van de factoren te worden begrepen en juist worden toegepast. Een voorbeeld dat aangehaald wordt (Jacobs, 1961, p. 19) is de vaak geciteerde uitspraak van Jane Jacobs dat '*new ideas must use old buildings*'; Dit betekent niet dat pionierende bedrijven met nieuwe ideeën alleen gedijen in oude gebouwen, maar dat relatief oude verwaarloosde gebouwen de huisvesting van dit soort bedrijven vergemakkelijkt omdat de vestigingskosten aanzienlijk lager zijn. Men waarschuwt hier expliciet dat de investering in alleen het vastgoed niet de juiste manier is om de waarde van een wijk of buurt te vergroten. Een wel overwogen balans en samenhang tussen de aangegeven factoren is van belang, wat wordt weergegeven als 'het DNA van een buurt'.

Uit recent onderzoek van de Atlas voor gemeenten (Marlet & van Woerkens, 2007) wordt dit beeld nog eens bevestigd. Hoewel de aantrekkelijkheid van de stad in Nederland nog steeds onvoorwaardelijk groot is, waarschuwen onderzoekers ook dat deze 'triomf van de stad' kwetsbaar is. Lang niet iedereen profiteert van de geneugten van de stad en er treedt 'ruimtelijke segregatie' op, conform het hierboven beschreven effect dat al door Jacobs is aangehaald. Deze ruimtelijke segregatie kan zelfs leiden tot sociale onrust omdat het deel wat niet kan profiteren van het succes van de stad, mensen die vaak naar de kansloze buitenwijken worden gedrongen, gefrustreerd raakt. Voorbeelden zijn de *banlieus* in Parijs en achterstandswijken in Londen. In dit artikel?? wordt benadrukt dat het garanderen van de 'leefbaarheid' voor alle inwoners van belang is en vertalen de levenscyclus vanuit dat perspectief als volgt: 'vroeger was de verpauperde stad het probleem, nu is dat de (dreigende) tweedeling in de samenleving'. Als onderschrijving van Jacobs belang van differentiatie geven zij aan dat het omkeren van krimp in steden niet alleen in aanpassingen in de woningvoorraad zit, maar juist ook in het zorgen voor een rijk palet aan culturele voorzieningen. Het belang werd ook reeds benadrukt in eerdere uitgaven van Atlas voor gemeenten (Marlet & van Woerkens, 2007, pp. 10-28), waar in het artikel 'rijke mijdt jonge stad' (NRC, 2007) naar verwezen wordt. Veelzeggend is de door Atlas voor gemeente gehanteerde criteria die het 'fijn wonen in de stad' bepalen. De index bestaat uit:

- Bereikbaarheid van banen
- Culturele aanbod
- Veiligheid
- Het aandeel koopwoningen
- De bereikbaarheid van natuur

- Kwaliteit van het culinaire aanbod
- De aanwezigheid van een universiteit
- Het historische karakter (aandeel vooroorlogse gebouwen).

Bovenstaande punten sluiten aan bij de verklaarde variantie van de grondprijs zoals die in de studie Stad en Land is uitgevoerd (Kwee, 2008). De genoemde factoren passen naadloos in het beeld zoals dat voor het DNA van wijken is geschetst, zie ook figuur 2.



Figuur 2: buurt DNA opbouw (Kwee, 2008, pp. 16-21)

Gezien het belang van de eerste groei- alsmede de laatste neergaande fase worden deze twee fasen onderstaand meer uitgebreid geanalyseerd. Vanuit hier zal dan meer diepgaand in worden gegaan op het element van de duurzaamheid teneinde een meer lange termijn waarde te kunnen creëren middels onder placemaking geschaarde interventies.

2.2.3 Uitgelicht: de Pioniersfase

Opvallend genoeg richt de bestaande literatuur omtrent het thema van placemaking zich met name op het begrip tijdelijke exploitatie. Bijvoorbeeld (Peek & Sijbers, 2010, pp. 5-10) stellen dat tijdelijke invulling positieve effecten kunnen hebben, echter dat dit zeker regie behoeft. In het verlengde hiervan constateert Van der Ploeg (van der Ploeg, 2014, pp. 1,2,7) dat de introductie van nieuwe Business modellen, volgens prof. Dr. Jan Jonker (Jonker, 2014) modellen die rekening houden met meervoudige waarde creatie, inderdaad duurzame meerwaarde opleveren voor een gebied.

De erkenning van de theorie van o.a. Jacobs, Florida en Whyte komt duidelijk tot uiting in het huidige gevoerde stedelijk beleid. Zowel in de theorie Jacobs als die van de meest recente visies op gebiedsontwikkeling, is men er van bewust dat een top-down overall implementatie van een stedelijk (her) ontwikkelingsplan te risicovol is en niet leidt tot het gewenste resultaat van een vitale wijk. Vanuit die gedachte wordt een veel meer organische manier van tot stand komen van wijken en revitalisering van wijken omarmt. Misschien wel paradoxaal is dat dit echter vooral plaats vindt vanuit een sterke regie functie vanuit de overheid. De erkenning van placemaking als instrument voor stedelijke herontwikkeling heeft al in 1990 geleid tot de oprichting van Bureau broedplaatsen in Amsterdam.

De omarming blijkt uit de beleidskaders van Bureau Broedplaatsen, waarin duidelijk wordt aangegeven dat de reden voor het huisvesten van creatieven het versterken van de creatieve, economische en ruimtelijk vitaliteit van Amsterdam is (Doedée, 2012, pp. 34-35).

Hij (Doedée) beschrijft duidelijk dat naast sociaal-maatschappelijke en economische waarde van de tijdelijke invulling door creatieven ook de daarbij behorende intrinsieke waarde van groot belang is. Juist deze waarde is het in de definitie van Placemaking al aangegeven belevingsdeel; uiteindelijk vertaald deze zich het best in branding, met dien verstande dat het belevingsdeel mede bepalend is voor de identiteit en dus het 'brand'.

Ontstaan Bureau Broedplaatsen

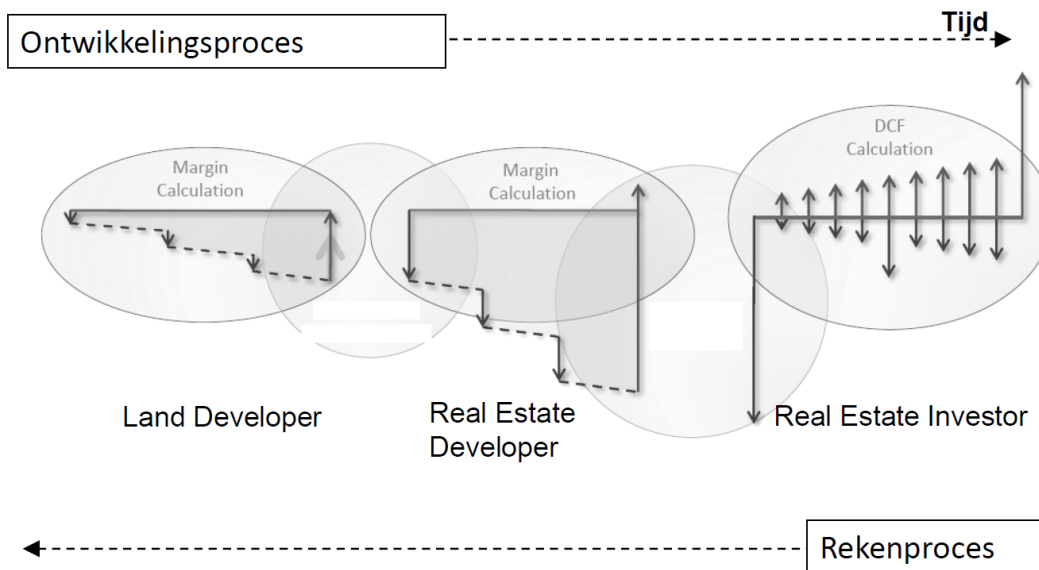
De ontruimingen en ontruimingsdreigingen van vrijplaatsen als gevolg van de bouwplannen voor het Oostelijk havengebied en de IJ-oever, leiden ertoe dat in augustus 1998 de krakerscollectieven - een kleine zevenhonderd mensen - de gemeenteraad in een raadsadres vragen om 'een constructief vestigingsbeleid voor deze doelgroep van jonge cultureel-economische aanwas'. In december 1998 krijgen de kunstenaars en gebruikers, in een openbare hoorzitting van een uitgebreide gemeenteraadscommissie, de gelegenheid hun raadsadres toe te lichten. Op de hoorzitting maakt ook de vakbond FNV-Kiem, die een alliantie is aangegaan met de protesterende collectieven uit de woon-werk-cultuurpanden, duidelijk dat er in Amsterdam een groot tekort is aan betaalbare ateliers voor individuele kunstenaars. Naar aanleiding van de protestacties besluit de gemeenteraad eind 1999 tot de opzet van project Broedplaats Amsterdam, nu Bureau Broedplaatsen. Dit besluit leidt tot een Plan van Aanpak Broedplaats dat wordt vastgesteld door de gemeenteraad op 21 juni 2000.

<https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisaties/organisaties/bureau-broedplaatsen/ontstaan-organisatie/>

Zoals Doedée aangeeft is dit voor een instantie als Bureau Broedplaatsen aan de ene kant een gemis; het erkennen van deze meerwaarde zou namelijk meer opheldering geven over welke doelen behaald worden en wat de effectiviteit van het beleid is. Door het niet te benoemen is er minder op te sturen maar ik minder op te verantwoorden, waardoor het risico bestaat dat het effect wordt onderkent. De positieve keerzijde is echter, geheel in de trant van het organisch laten ontstaan dat creatieven op hun broedplaats geheel hun eigen gang kunnen gaan en hoeven hun werk uit instrumenteel oogpunt niet te verantwoorden. Zij kunnen hun gang gaan. Het duiden van de meerwaarde is een lastige en zou zelfs beperkend kunnen werken omdat het te veel tot een sturingsmechanisme zou leiden en een kader vormen van wat mag of niet mag, terwijl juist het gedogen hier een essentieel randvoorwaarden is.

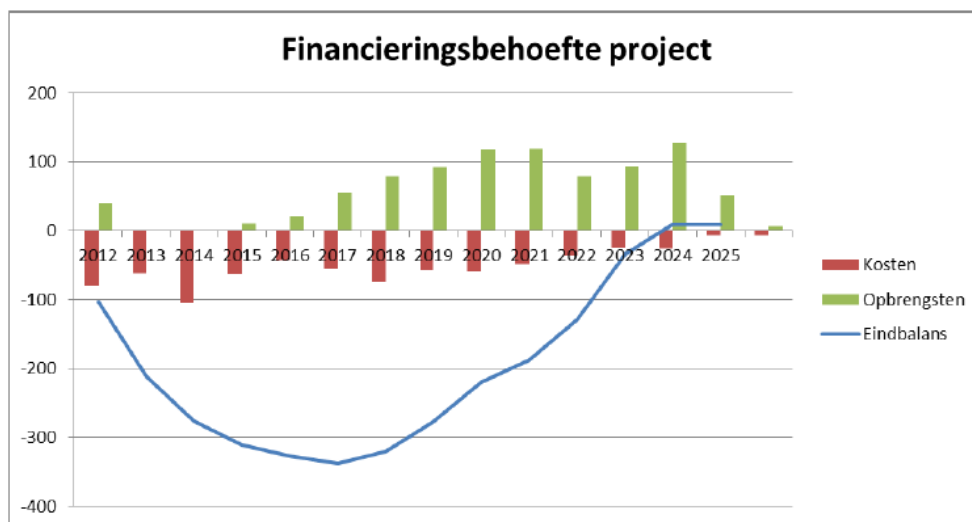
De tijdelijke exploitatie die hier bedoeld wordt, is die van het gebruik van leegstaande ruimtes of onbenutte braakliggende gebieden die geen relatie hebben met de oorspronkelijke functie. De bedoeling is dat deze tijdelijke invulling leidt tot meerwaarde van het gebied. Er wordt onderscheid gemaakt tussen fysieke functies (wonen, bedrijvigheid) en sociaal culturele functies (evenementen en activiteiten) (Sijbers, 2009, pp. 13-14).

De overlap van placemaking met tijdelijke exploitatie maakt de vraag relevant of er een onderscheid te duiden is in gebiedsontwikkeling en placemaking. Er is reeds aangestipt dat er in de bestaande literatuur geen onderscheid gemaakt is in schaalniveau. Hoewel gevoelsmatig placemaking een meer beperkt karakter heeft en daarmee *onderdeel* zou zijn van een gebiedsontwikkeling is hierover geen beperkende voorwaarde aan gekoppeld tot op heden. In vergelijking met stedelijke ontwikkeling van wijken kan wel gesteld worden dat tijdens de introductiefase van een nieuwe, nog te ontwikkelen wijk de waarde nog relatief laag is. De waarde zal afhangen van de bestemming en eventuele bestemmingsplanwijzigingen, maar heeft dan alleen een grondwaarde. Dit is ook de fase waarbij men in gebiedsontwikkeling spreekt van de financieringsbadkuip (van Eldonk, 2015). Vooral in de klassieke benadering, waarin partijen individueel onderdeel uitmaken van het ontwikkelingsproces, behelst deze fase voor zowel landeigenaar als ontwikkelaar een grote voorfinanciering. De investering in het bouwrijp maken van de grond wordt volledig voorgefinancierd door de grondeigenaar. Bij afname van de grond vindt er een betaling plaats door de vastgoedontwikkelaar. Die begint dan al met een negatieve waarde (zijn investering), en dient extra investeringen te doen voor de ontwikkeling van het vastgoed. Deze investering, met een winststopslag, is de prijs die de beleger voor het vastgoed betaald. Via de exploitatie zal hij deze investering ten gelden gaan maken, zoals weergeven in figuur 3.

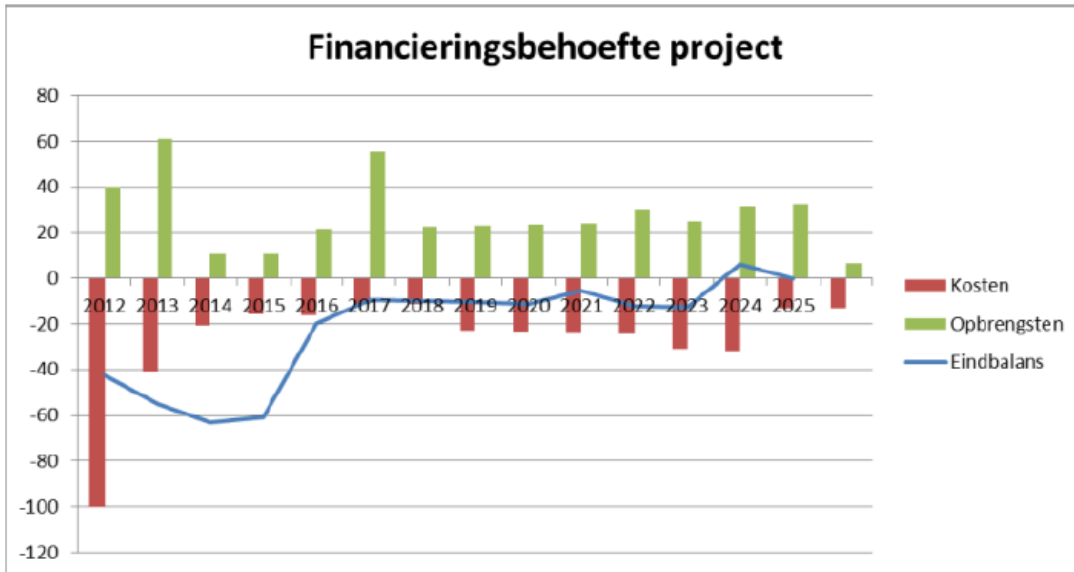


Figuur 3: de 'klassieke' businesscase bij gebiedsontwikkeling 1.0 uit MRE 14-16 college (van Eldonk, 2015)

Bij gebiedsontwikkeling 2.0, of het meer organisch ontwikkelen van gebieden gaat het er om om een gebied op meer natuurlijke vorm te laten geven, analoog aan de theorie van Jacobs. Door kleine initiatieven voor een tijdelijke invulling van locaties wordt al waarde gecreëerd voor het gebied. De vaak kleinschalige investeringen leiden al tot revenuen, zodat de uiteindelijke investering voor het gebied meer verspreid in tijd ligt, meer gestuurd kan worden in de tijd en minder risico met zich mee brengt en de financieringslast lager uitvalt in deze fase. Dit verschil wordt weergegeven in figuur 4 en 5 (Peek, 2014).



Figuur 4: Financieringsbehoefte bij gebiedsontwikkeling 1.0., MRE 14-16 college (Peek G.-J. , Gebiedsontwikkeling in transitie, 2014)



Figuur 5: Financieringsbehoefte bij gebiedsontwikkeling 2.0., MRE 14-16 college Peek, 2014

De vorm van placemaking zoals hier beschreven, dus in de tijdelijkheidsfase van het nog niet gebruikte deel van een gebied, wijk of specifiek vastgoedobject is een veel voorkomende manier van het ontwikkelen van gebieden geworden. Zeker sinds het ontstaan van de financiële crisis in 2008 heeft dit een vlucht heeft genomen. Dit is ook het deel waarin de creatieve klasse grote invloed heeft, zoals Richard Florida beschrijft in zijn beroemde boek *'The Rise of the Creative Class'* (Florida, 2012). Daarmee ontstaat er een raakvlak waar het de wijze waarop ruimtelijke interventies plaatsvinden betreft. Deze overeenkomst geldt ook voor het relatief kleinere schaalniveau.

Zeer succesvolle voorbeelden van deze vorm van placemaking en die nu nog actief zijn, zijn de tijdelijke invullingen van NDSM, Hannekes Boom, Café de Ceuvel en Roest, Acta gebouw etc. Door deze feitelijk nog niet in ontwikkeling zijnde plekken een tijdelijke gebruiksfunctie te geven, creëert men al waarde voor het gebied die er anders niet zou zijn geweest. Deze waarde zit hem niet alleen in de stenen, maar ook in maatschappelijke waarde (veiligheid, werkgelegenheid, etc). Er is te stellen dat deze fase zich voor gebiedsontwikkeling nog voor de feitelijke introductiefase bevindt. Deze fase kan namelijk bij wijk/gebiedsontwikkeling zeer vele jaren in beslag nemen. Bij niets doen is te stellen dat deze fase dan ook een waarde toevoeging van 0 heeft. In het verlengde hiervan moet gesteld worden dat het – op dat moment - nog niet per se de benodigde complexiteit en integraliteit in zich heeft die een voorwaarde zijn om als een gebiedsontwikkeling gedefinieerd te worden. Hiermee wordt placemaking vanuit dit perspectief omtrent kleinere schaalniveaus als onderdeel van een groter gebiedsontwikkelingsproces gepositioneerd.

De genoemde aanpak heeft een direct financieel effect die te vertalen is in een grotere mate van haalbaarheid. Vertaald naar de eerste fase in de levenscyclus kan gesteld worden dat de revenuen die direct in geld worden gegenereerd zorgen voor een lagere behoefte aan voorfinanciering. De waardecreatie die die niet direct in geld wordt gegenereerd is niet van invloed op de benodigde mate van voorfinanciering. Echter, deze waarde is een indirecte waardevermeerdering, die zich uit in vermindering van ontwikkelingsrisico en uiteindelijk in hogere opbrengsten voor het vastgoed. In het verschil tussen de figuren 4 en 5 is dit weergegeven aan de hand van de opbrengsten, waarbij te zien is dat de aanvangswaarde bij start van de ontwikkeling hoger ligt in het geval van, hier als placemaking initiatieven geduide activiteiten, dan bij niets doen in die eerste fases van ontwikkeling.

Vanuit de constatering dat placemaking een continu proces dient te zijn, is het van belang dat de succesfactoren van goed presterende wijken worden bewaakt en gestimuleerd om te voorkomen dat de in de initiële fase gecreëerde waarde teniet gedaan wordt of, deze helemaal niet ontstaat.

Analoog aan de theorie van Jacobs zal een wijk of locatie, zeker na een waardevolle initiële fase, tot groei komen. Dit is de fase waarin het gevaar van eenzijdigheid begint te ontstaan (of vanuit oorsprong al bestaat). Een succesvol gebied wordt dermate aantrekkelijk voor een dominantie invulling dat deze invulling de diversiteit verdrijft en daarmee essentiële factoren van het succes van de wijk verdringt.

Een voorbeeld in deze is de Bijlmermeer. In de jaren 60 hadden ontwerpers en beleidsmakers hier de meest innovatieve en spraakmakende wijk van Nederland voor ogen. Bij oplevering in de jaren '70 bleken de beoogde gezinnen er niet te willen wonen en in jaren 80 en 90 veranderde de wijk in de grootste probleemwijk van Nederland, een magneet voor criminaliteit, verpaupering, verloedering, kans armoede en stigmatisering (Wassenberg, 2013). In de levenscyclus is de Bijlmermeer een voorbeeld waarbij de wijk eigenlijk zeer snel naar introductie in een volwassen fase belande en kort daarna reeds in een neergang. Er zijn vele interventies c.q. placemaking-initiatieven gedaan met als doel het ombuigen van de neergaande waarde naar boven toe, vergelijkbaar met een innovatie bij een product om de neergang te keren (figuur 7). Inmiddels begint het beeld te kantelen doordat er in de loop der jaren verschillende interventies hebben plaatsgevonden ten behoeve van:

- Aanpassen van woningaanbod en de woonomgeving (fysiek)
- Verbeteren leefbaarheid en beheer
- Sociaal economische maatregelen

Een belangrijk effect dat hierbij ontstaat, is dat de wijk verbeterd door het aantrekken c.q. behouden van meer hoger opgeleiden en meer vermogende woonmilieus. In het algemeen zijn er volgens Wassenberg (Wassenberg, 2013) drie belangrijke lessen te leren uit de aanpak van achterstandswijken, met een vierde als randvoorwaarde:

1. Stimuleer initiatieven van andere partijen dan gemeente, ontwikkelaar en corporatie; creëer mogelijkheden en omstandigheden waarin kleine initiatieven worden gestimuleerd, juist in achterstandswijken liggen kansen. Feitelijk analoog met de theorie van Jacobs en het meer organisch benaderen van gebiedsontwikkeling
2. Kies voor variatie; de meeste probleemwijken zijn naoorlogse wijken, welke zich, analoog aan de Bijlmermeer, kenmerken door dat ze monotoon zijn. Er is weinig diversiteit aan functies, bebouwing, woningtypen en architectuur. Ook dit is analoog aan de theorie van Jacobs, waarin de functie en gebouw menging een pre is voor goed functionerende wijken.
3. Probeer de sociaal maatschappelijke stijgers te behouden voor je wijk, door daar passende woningen en leefomgeving voor te creëren.
4. Een opmerking die Wassenberg plaats en hier als vierde punt wordt weergegeven; realiseer je dat een wijkaanpak een lange adem vergt en niet na 4 jaar gedaan is. Een horizon van 15 tot 20 jaar is nodig.

2.2.4 Uitgelicht: *Gentrification* fases

Zoals in de vorige paragraaf aangeven, is het tijdelijk gebruik van gebouwen en locaties in schwing geraakt doordat zowel gemeente, vastgoedontwikkelaar, corporaties, beleggers en creatieve bedrijven analoog aan de theorie van Jacobs en Florida hier het nut van hebben omarmd. Zelfs zodanig dat het niet alleen als instrument wordt gezien om gebouwen of gebieden een nieuwe functie te geven maar als instrument om sociaal maatschappelijke en economische problemen te bestrijden, vooral in achtergestelde delen van de stad. Het (placemaking) instrument staat in sterk verband met het revitaliseren van sociaal economisch zwakke stedelijke gebieden doordat het leidt tot meer *gentrification* (Doedée, 2012, pp. 3-4). Daarmee gaat een wijk of deel van een stad een andere fase binnen van de levenscyclus, waarbij *gentrification* kan worden omschreven als een proces waarbij ouder wijken of buurten na een periode van verval of leegstand worden herontdekt door kapitaalkrachtige stedelingen om er te wonen en te ondernemen. *Gentrification* is het proces waarin de er een verandering in populatie en gebruikers die een hogere sociale status hebben dan de vorige bewoners en gebruikers, gecombineerd met een herinvestering in de omgeving (in 't Hout, 2014, p. 27). Daar zit echter ook een keerzijde aan.

In veel populaire steden tekent er zich door het feitelijke succes van placemaking een nieuw fenomeen op dat als problematisch wordt ervaren, namelijk het 'doorschieten' van het *gentrification* effect. Boterman en Gent (Boterman & Gent, 2014) schrijven dat bijvoorbeeld de omzetting van een deel van de sociale huur naar koop (privaat eigendom) kan leiden tot *gentrification*, wat omschreven wordt als een positieve ontwikkeling in het gemiddeld inkomen, het uiteindelijk weer segregeren van een wijk en demografische zaken als hernieuwde interesse voor gezinnen om te blijven wonen in die wijken. Waar veelal de 'placemaking' ingreep is bedoeld om juist wijken aantrekkelijk te maken voor verschillende inkomens, het differentiëren naar inkomen en bevolkingssamenstelling leidt het succes daarvan tot het effect wat juist bestreden is maar dan op een ander niveau van inkomen en samenstelling. Vanuit de 'waarde' gedachten is dit als succes te bestempellen. Alle waarde indicatoren zijn verbeterd. De waarde en kwaliteit van het vastgoed, economische activiteit, de gemiddelde inkomens, veiligheid en kwaliteit van leefomgeving (scores leefbaarheid). Echter, een bijkomend effect is, ook onderschreven door Uitermark en Bosker (2014) in het boek *Wither the undivided City*, dat het onderscheid tussen de 'geprivileerde' wijken en de randen alleen maar groter wordt. Kortom, het leidt tot een veryupping van de populaire wijken waarbij de lagere sociale klasse moeten uitwijken naar de mindere stedelijke periferieën. In plaats van de gewenste 'ongedeelde stad' wordt de tweedeling groter. De divergentie leidt tot zogenaamde hotspots en coldspots binnen steden. Een overtreffende trap van dit effect wordt wel aangeduid met 'Londense toestanden' zoals De Wit (2015) benoemt. Hiermee wordt bedoeld dat sommige woonobjecten zo hoog in prijs zijn dat deze in eigendom vallen van kopers die meerde woonhuizen bezitten en daarmee deze panden een groot deel van het jaar leegstaand. Dit leidt er toe dat er een negatief effect op werkgelegenheid en economische activiteit optreedt.

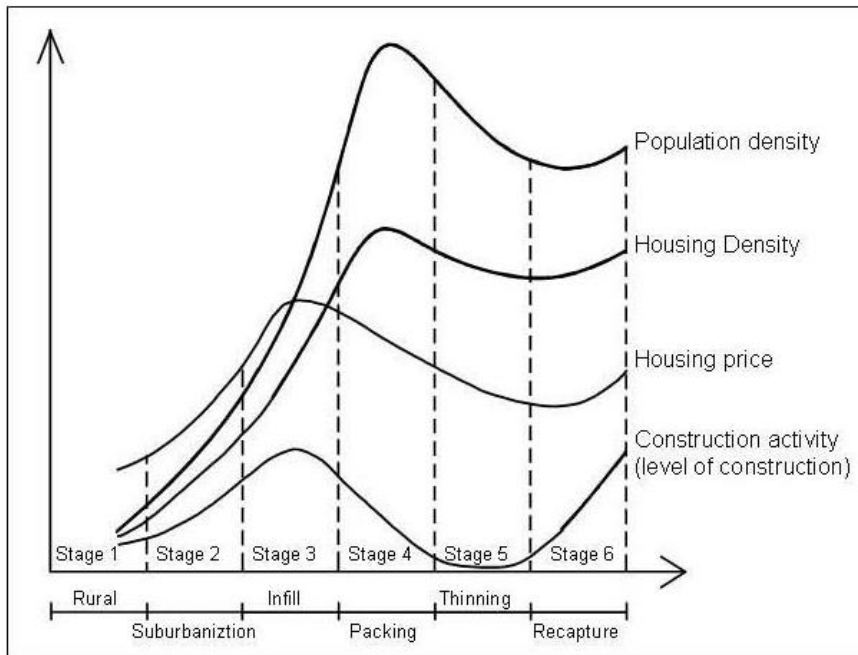
Feitelijk is een wijk of buurt daarmee over de top van zijn succes aan het gaan.

Deze ontwikkeling roept de vraag op op welke wijze een meer duurzame impuls aan wijken kan worden gegeven die niet tot een neergang leidt zoals in paragraaf 2.2.2 als fase 4, met als resultaat fase 5 is beschreven, maar leidt tot een duurzame of hernieuwde impuls. Dit zou de keerzijde van een eenmalige placemaking beperken en grootschalige nieuwe investeringen na wederom een periode van neergang kunnen voorkomen. In de literatuur wordt in dit kader gesproken over een *revolving fund*⁶, het herinvesteren van rekenen. In de breedste zin, zou met een *revolving fund* via het continu 'place' maken de balans moeten worden bewaard tussen de verschillende waarde parameters die het succes van de wijk bepalen.

Redenerend vanuit de hiervoor beschreven pioniersfase en die van de positieve *gentrification* en het doorslaan van *gentrification*, is de bevestiging te vinden dat wijken onderhevig zijn aan een levenscyclus.

Birch (1971) geeft hiervoor na de verval fase zelfs een 6^e fase aan, zie figuur 6, die hij 'recapture' noemt. Maar deze fase is ook te zien is als terugkeer naar fase 1, de pioniersfase. Er wordt hierbij namelijk gesproken over een nieuwe fase van innovatie die een wijk weer of verder naar een hoger plan kan tillen. De volgende paragraaf gaat nader in op deze meer duurzame ontwikkeling van een wijk, een ontwikkeling waarmee een naderende neergang kan worden voorkomen door een interventie op die wijk.

⁶ Zie kader pagina 27

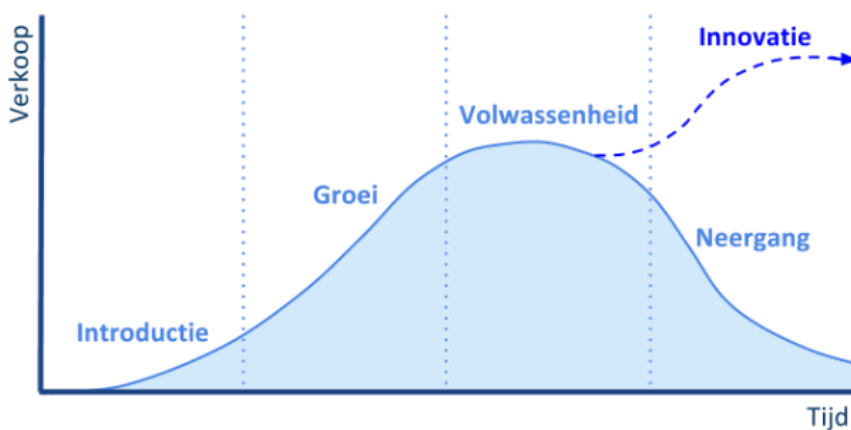


Figuur 6: Neighbourhood changes in one life-cycle, Yang, Yizhao, Brown, & Smith, 2001, bron: (in 't Hout, 2014)

2.2.5 Naar een duurzame levenscyclus van wijken

Zoals omschreven zijn tijdelijke invulling en *gentrification* onderdelen die van invloed zijn op de kwaliteit van een wijk (Veldboer, Bergstra, & Kleinhans, 2011). Sterker, het placemaking via tijdelijke invulling draagt bij aan *gentrification* en daarmee aan verbetering van zowel sociaal maatschappelijk en economische omstandigheden in een wijk of buurt. Er is ook aangegeven dat dit kan doorschieten met, analoog aan Jacobs, saaiheid in zowel samenstelling van mensen als gebouwen tot gevolg. In die zin is te stellen dat het aspecten zijn van de levenscyclus van de wijk.

Uit deze nadere waarde analyse valt te concluderen dat er waardecreatie mogelijk is in de verschillende levenscycli van wijken. Naast de pioniersfase, waarin Placemaking door tijdelijke initiatieven een grote rol speelt in toevoegen van waarde, valt uit een combinatie van theorieën op te maken dat placemaking een rol (kan) spelen in het bewaken en behouden van de succesfactoren in een wijk in de fase van groei naar volwassenheid om zo monotoniciteit te voorkomen. In de neergangsfase (een fase na volwassenheid waarin blijkt dat een wijk minder functioneert) is placemaking, analoog aan innovatie van een product, in te zetten als middel van herstel.



Figuur 7: De invloed van innovatie op de levensduur van een product, bron internet

Nu inzicht is verkregen in de vraag of de verschillende fases van de levenscyclus van wijken aantoonbaar zijn en er kansen liggen voor een zogenaamde innovatie fase die leidt tot een meer duurzame waarde van wijken, vervolgt het onderzoek met de theoretische aspecten van duurzame business modellen waarbij het creëren van meerwaarde centraal staat. Hierbij ontstaat een directe relatie tussen de duurzame kwaliteit van wijken door middel van placemaking en de mogelijkheid voor actoren om de uitvoering van placemaking daadwerkelijk tot nieuw business model te implementeren.

2.3 Nieuwe business modellen: duurzame meerwaarde creatie

Ter beantwoording van de onderzoeksvraag is gesteld dat er twee onderdelen van belang zijn. Ten eerste de in het eerste deel van dit hoofdstuk beschreven levenscyclus-gedachte en het denken in duurzame meerwaardecreatie. Er is vanuit de theorie van placemaking gesteld dat dit leidt tot duurzame meerwaardecreatie, die niet alleen terug te vinden is in de waarden van het vastgoed maar ook in de meer sociaal maatschappelijke waarden. De theorie van 'Nieuwe Business modellen' sluit hierop aan. Het onderzoek van Jonker (2014) is reeds enkele malen aan de orde gekomen. De ondertitel van zijn boek zegt al waar Nieuwe Business Modellen voor staan: het samenwerken aan duurzame waardecreatie. Hieronder wordt deze theorie verder uitgediept.

2.3.1 Meerwaardecreatie

Binnen het meerwaarde vraagstuk zijn een aantal variabelen te onderkennen. Er is sprake van een individu of groep die een positieve ontwikkeling waarneemt. Het 'landen' of onderkennen van deze meerwaarde zit deels dus op het vlak van de (ruimtelijk) psychologische beleving, verwoord in identiteit of brand. Tevens zit meerwaarde hem ook in 'harde' elementen zoals WOZ waarde, huurprijzen etc. Ten derde zal het begrip 'Public Value' aan de orde komen: de meerwaarde die effect heeft op het grotere geheel dan alleen het betreffende object (Bryson, Crosby & Bloomberg, 2014). Het meerwaarde-gevoel ontstaat doordat er actief gestuurd wordt of beïnvloeding plaats heeft op een locatie. In dit onderzoek wordt dit locatiebegrip ruimer gehanteerd, namelijk als sturen/beïnvloeden van gebruik van vastgoed en openbare ruimte. De reden voor deze bredere invulling is om de link te kunnen leggen tussen waarde van 'plek' op zich en de invloed op een groter gebied. Daarmee wordt de stap gezet naar placemaking als integraal onderdeel van gebiedsontwikkeling.

We leven op dit moment in een maatschappij die, mede onder invloed van technologische ontwikkelingen, sterk aan het veranderen is. Een belangrijk cultureel en maatschappelijk effect is dat er een transitie gaande lijkt van de ik naar de wij economie. Op het gebied van gebiedsontwikkeling is dit ingebed in een overgang van traditioneel (1.0) ontwikkelen naar een manier van organisch ontwikkelen (2.0). Vanuit de maatschappelijke en culturele ontwikkelingen wordt gebiedsontwikkeling 3.0 eigenlijk gezien als de methode van de toekomst (Peek, 2011). Deze overgang is, naast de cultureel en maatschappelijke ontwikkelingen, ingegeven door de financiële crisis die in 2008 is ontstaan. Parallel aan deze ontwikkelingen spreekt men van het begrip *New Business Models* (Jonker, 2014; Van der Ploeg, 2014: p.2). Volgens Jonker vindt er een verschuiving plaats van een lineaire economie naar een *sharing* en *self production* economie waarbij Assets minder belangrijk zijn dan Acces. Tekenend voor deze trend is dat we steeds meer vormen als *crowdsourcing*, co-creatie en share initiatieven waarnemen.

2.3.2 Nieuwe Business Modellen (NBM)

In het kader van placemaking is de relevantie van deze NBM's gelegen shift van de klassieke transactie waarde geld naar meer het creëren van maatschappelijke, ecologische en economische waarde. Zoals Van der Ploeg beschrijft in zijn analyse van NBM's (van der Ploeg, 2014, pp. 9-10) is het lastig deze nieuwe ontwikkelingen te duiden in een business model omdat daarin altijd werd uitgegaan van het klassieke denken van het maximaliseren van winst voor aandeelhouders. In de huidige

maatschappelijke en culturele setting is ook de waarde op sociaal en ecologische gebied van belang en wordt er veel meer uitgegaan van collectieve waardecreatie.

De NMB's zijn gebaseerd op drie waarde principes:

1. Meervoudige waardecreatie --> Er wordt zowel economische, ecologische als sociale waarde gecreëerd
2. Collectieve waardecreatie --> Activiteiten worden collectief bedacht en zijn gericht op gezamenlijke meerwaarde creatie
3. Gedeelde waardecreatie --> In plaatst dat kennis, middelen en de revenuen binnen de organisatie worden gehouden, worden deze in NMB gedeeld met mensen en organisaties buiten de eigen organisatie

De vormen van NBM's en de doelstelling van placemaking (waarde creatie) hebben dus een duidelijke synthese met huidige vormen van gebiedsontwikkeling, waarbij vastgoedgebruik wordt gekoppeld aan stromen die gericht zijn op economische, sociale en ecologische waarde creatie (duurzame gebiedsontwikkeling). Zoals eerder aangeven in o.a. de theorie van Jane Jacobs e.a. komt de waardecreatie voort uit goed functionerende wijken, waarbij naast de waarde van het vastgoed op ook andere aspecten waarde wordt gecreëerd.

Hier valt placemaking als mogelijk NBM samen met de behoefte aan duurzame gebiedsontwikkeling. Dit maakt een gedetailleerde beoordeling van de gewenste waarde creatie mogelijk. Van der Ploeg (van der Ploeg, 2014, p. 15) onderscheid op de drie waardecreatie vlakken de volgende punten:

Sociale opgaven:

- Versterken sociale cohesie
- Kennis delen/ vergroten (locatiesynergie)
- Verbeteren veiligheid
- Werkgelegenheid
- Opleidingsfaciliteiten
- Bevorderen sport en cultuur
- Delen van zorg
- Aanpak leegstand
- Voorkomen krimp

Ecologische opgaven:

- Energie besparing
- Duurzame energie voorzieningen
- Gebruik van duurzame materialen
- Hergebruik afval, water en materialen (circulariteit)
- Bevorderen flora en fauna
- Terugdringen CO2 uitstoot
- Stadslandbouw

Economische opgaven:

- Waarde creatie vastgoed
- Waarde creatie aanpak leefomgeving
- Waarde creatie door functie wijziging
- Verbeteren concurrentie positie
- Bespringen door collectiviteit en zelfvoorzienigheid
- Branding
- Bereikbaarheid

Placemaking zou een NBM kunnen zijn als de randvoorwaarden aanwezig zijn en die in juiste context worden toegepast. Dan is het mogelijk op enkele of meerdere van bovengenoemde aspecten waarde te creëren. De kunst is dan om deze waarde te generen en te herinvesteren in de wijk. Een model van waarde realisatie, waarde 'vangen' en herinvesteren is dan nodig. Een mogelijke oplossing hierin is door een systeem van *revolving fund* te creëren. Dit houdt in dat gecreëerde waarde weer in het gebied geïnvesteerd wordt, waarbij de randvoorwaarden blijvend gerespecteerd worden, zodat weer hernieuwde waarde creatie op bovenstaande aspecten mogelijk is. In dat geval zou placemaking een blijvend duurzaam werkend Nieuw Business Model zijn.

2.3.3. Duurzaamheid en meerwaarde creatie

Vanuit de theorie van Jacobs is al aangegeven dat het gevaar van een dominantie succesfactor in een wijk, *cataclysmic capital*, een situatie waarbij de focus ligt op een dominante waarde factor, uiteindelijk kan leiden tot verlaging van de vitaliteit, en daarmee de waarde als geheel van zo een wijk. Het denken in Nieuwe Business Modellen, NBM's, zoals beschreven door Jonker geeft een oplossing voor deze onwenselijke valkuil. In zijn NMB theorie maakt hij duidelijk dat het oude adagium van in een waarde denken en daarvoor organiseren, winst c.q. geld, een niet duurzame richting is omdat daarbij geen oog is voor de wel aanwezige negatieve neveneffecten (Jonker, 2014, pp. 36-37). NBM's zijn gericht om waardecreatie anders vorm te geven dan in conventionele business modellen. Bij NBM's zijn de

transacties gericht op het realiseren van duurzaamheid door niet alleen te richten op financieel gewin maar op sociaal maatschappelijke, ecologische en economische waarde die naast geld bestaan. Deze waarde zijn in NBM's geen bijproduct maar zijn een gevolg van het bewust organiseren om die waarden te bereiken (Jonker, 2014, p. 24). Essentieel voor NBM's volgens Jonker om vanuit de community gedreven te werken aan sociale en ecologische en economische meerwaarde, waarbij organisaties zich moeten realiseren dat geen eilanden zijn. De duurzaamheid is alleen te bewerkstelligen als men kan samenwerken in ketens en netwerken. Het raakvlak met placemaking en het NBM model van Jonker is de duiden uit het 'community denken', de duurzame meerwaarde creatie, het oog hebben voor meer dan alleen geldelijk gewin en het circulaire onderdeel. De theorie van de circulaire economie behelst veel meer dan hier behandeld kan worden. Echter, ook Jonker (Jonker, 2014, pp. 176-177) koppelt het circulaire aan de levenscyclus van een product. Het hergebruiken en herinvesteren van 'waarde' is verbonden aan het denken in duurzame meerwaarde creatie middels een NBM. Vanuit de placemaking gedachte zit het circulaire in het herinvesteren van gerealiseerde meerwaarde in de vorm van de *revolving fund* gedachte. In het kader hieronder wordt deze theorie verder toegelicht. Voor de omvang van deze thesis is deze theorie niet verder onderzocht.

Revolving Fund, nader bekeken

Zoals hierboven aangeven, wil placemaking een haalbaar nieuw business model worden, dan dient er niet alleen erkenning van de meerwaarde te zijn, maar dient er ook de bereidheid tot herinvesteren van deze meerwaarde in de succesfactoren van placemaking aanwezig te zijn, zodat een revolving fund ontstaat. In de Amsterdamse woningmarkt spelen de woningcorporaties een grote rol. Tot de invoering van de bruterings waren de woningcorporaties sterk afhankelijk van de subsidies van de overheid. Ten behoeve van het bedienen van lage inkomens werden huren laag gehouden, en werden de onrendabels op investeringen, een gevolg van de lage huur, aangevuld met overheidssubsidies. De bruterings zorgde voor een afschaffing van de subsidies en, naast een opgaaf in sociale huur, de corporaties de mogelijkheid de verdien capaciteit van een deel van de portefeuille te benutten. Dit laatste door middel van verkopen en het commercieel verhuren van woningen. De vergroting van de verdien capaciteit en de bruteringsoperatie hebben er toe geleid dat de woningcorporaties voldoende financiële mogelijkheden heeft om een sociaal maatschappelijke volkshuisvestelijke taken onafhankelijk te blijven voeren. De Nederlandse classificatie hiervoor is dat ze opereren volgens een *revolving fund* (Boelhauer, 2011). Het *revolving fund* geldt voor de individueel corporatie an sich maar ook voor de branche als geheel; de revenuen uit de reguliere bedrijfsvoering dienen te worden geherinvesteerd in (soms niet kosten effectief) kwaliteit in bestaande voorraad, nieuwe voorraad en leefbaarheid. De stelling is te verdedigen dat deze blauwdruk van de woningcorporatie in Nederland een goede zou zijn voor het nu nog afwezige model voor placemaking. In een notendop is deze dat de inkomsten uit je vastgoed en de maatschappelijke meerwaarde wordt geherinvesteerd in de kwaliteit van dat vastgoed, de omgeving en de bewoners, bijvoegen van nieuw vastgoed en zorgen voor kwaliteit in de omgeving van dat vastgoed in de breedste zin van het woord. Er zijn alleen in

Amsterdam al legio voorbeelden waarin de daar werkzaam zijnde corporaties hebben laten zien dat dit werkt. Een goed voorbeeld is de Indische buurt in Amsterdam. Deze aan de oostkant van Amsterdam gestuurde wijk kenmerkten zich door verpauperd vooroorlogs bezit, eentonige jaren 80 nieuwbouw, weinig tot geen gedifferentieerde retail en culturele voorzieningen en een eenzijdige bevolkingssamenstelling. Via het convenant Indische buurt is er in samenwerking met het stadsdeel en de aanwezige corporatie vanaf begin 2000 een grote slag gemaakt. Men heeft ingezet op de kwaliteitsverbetering van bestaande vastgoed, toevoegen van nieuw vastgoed, differentiatie in bewoners door koop en duurder huur toe te voegen en een actief beleid op het aanwezige bedrijfsvoering vastgoed gevoerd. Deze activiteiten hebben gezorgd voor een toename in de attractiviteit van het gebied (placemaking), waardoor een nieuwe groep bewoners zich aangetrokken voelde tot deze wijk, wat uiteindelijk tot een sneeuwbal effect leidde dat het nu een van de populairste wijken van Amsterdam is. Inmiddels heeft de wijk een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling, gedifferentieerde samenstelling van oud en nieuwe gebouwen, en een diversiteit aan winkels, cultuur en werken. De waarde vermeerdering van de stenen die zich weer vertaald naar hogere opbrengst van de verkoop en commerciële huur dragen bij aan de mogelijkheid van de corporatie om zich zelf te subsidiëren en deze revenuen weer te investeren in een verdere verbetering van de wijk. Een zeer belangrijke rol die de woningcorporatie daarin heeft, is dat met deze revenuen ook het onrendabel op de sociale huur in het gebied kan worden gefinancierd. Daarmee heeft dus vooral de corporatie de mogelijkheid de dreiging van gentrificatie of de genoemde ruimtelijke segregatie te voorkomen. Een zeer actueel issue in deze is wie gaat zorgen voor het behoud van de, mark contraire, middenklasse, de klasse die zo belangrijk is voor het behoud van de gedifferentieerde bevolkingssamenstelling.

2.4 Conclusie

Vanuit de in dit hoofdstuk behandelde theorie van placemaking en de in deze thesis gestelde onderzoeksvraag en de theoretische sub-vragen valt het volgende te concluderen.

Allereerst is aannemelijk gemaakt dat wijken onderhevig zijn aan een levenscyclus. Deze levenscyclus is gedestilleerd uit de theoretische opvatting omtrent wijkinterventie, gebiedsontwikkeling en ontwikkeling van wijken en steden. Uiteindelijk zijn er 5 fases onderscheiden die via toetsing aan de praktijk middels interviews zullen worden onderzocht.

Vanuit het beschreven kader, weergegeven in figuur 8, betekent dit vanuit analytisch perspectief het volgende; Ten aanzien van duurzame meerwaarde creatie valt te concluderen dat, naast de harde aspecten zoals de waarde van vastgoed, de meerwaarde vooral in sociaal maatschappelijke zaken zit. Hier zal de operationalisering op moeten worden aangepast.

NBM placemaking			
Interventies	Levenscyclus	Duurzame meerwaarde creatie	Meetbaarheid dimensies
mix van primaire functies	Fase 1, de pioniers fase	Sociale opgaven	1. Woningen
fijnmazig stratenpatroon	Fase 2 wordt de "up" gentrification	Ecologische opgaven	2. Bewoners
Meng gebouwen van verschillende levensduur en onderhoudsstaat	Fase 3, volwassenfase	Economische opgaven	3. Voorzieningen
hoge woonconcentraties met een mix van bevolkingssamenstelling	Fase 4 "decline"		4. Veiligheid
	Fase 5, eindfase		5. Fysieke omgeving

Figuur 8: placemaking als nieuw business model, zelfproductie 2016

De operationalisering van de begrippen wordt in de laatste kolom weergegeven. Ten behoeve van het toetsen van de vraag of placemaking ook daadwerkelijk leidt tot meerwaarde is gekozen dit te doen aan de hand van het Leefbaarometer onderzoek van Rigo (Rigo, 2015). De in de theorie aangegeven aspecten van meerwaarde volgens Jonker komen sterk overeen met de 5 dimensies die Rigo voor het Leefbaarometer onderzoek heeft ontwikkeld, welke koppeling in hoofdstuk 3 verder wordt toegelicht. Aan de hand van de genoemde variabelen zal in hoofdstuk drie een empirisch onderzoek worden opgesteld om de duurzaamheid en impact van placemaking activiteiten concreet in beeld te brengen.

3. Praktijkonderzoek

Zoals aangegeven in de onderzoeksopzet is in het kader van deze thesis gekozen om het onderzoek van de successen van placemaking in relatie tot de levenscyclus van wijken te beperken tot twee wijken in stadsdeel Amsterdam Zuidoost. De keuze is daarbij gevallen op Bijlmer Centrum en Bijlmer Oost, met voor beide gebieden twee specifieke interventies die zijn te duiden als placemaking. Deze keuze zal hieronder nader worden toegelicht.

Daarna volgt een analyse van de data zoals Rigo deze hanteert om de kwaliteit van een wijk te duiden. Rigo hanteert hiervoor de Leefbaarometer, welke bestaat uit 5 dimensies die sterke overeenkomsten vertonen met de factoren van meerwaarde zoals die in deze thesis in hoofdstuk 2 zijn beschreven. Met het data onderzoek wordt getracht vast te stellen of de gekozen placemaking interventies een positieve invloed hebben op de kwaliteit van de wijk.

Ten slotte volgt het kwalitatieve ‘*evidence based*’ onderzoek middels interviews, waarin getracht wordt het fenomeen placemaking als NBM instrument voor meerwaarde creatie in verschillende levenscycli van wijken te duiden.

3.1. Verantwoording caseselectie: Bijlmer Centrum en Bijlmer Oost

Zoals reeds in hoofdstuk 1 is aangegeven, is er in dit onderzoek gekozen voor casussen die in ongeveer dezelfde locatie en context. Wanneer concreet gekeken wordt naar beide gebieden is het relevant te constateren dat deze gebieden zich in de fase van groei bevinden – aan de voorzijde van de cyclus kortom -. Daarnaast zijn er reeds interventies gedaan die meetbaar zijn en vallen onder de conceptualisering van placemaking.

Feitelijk gezien zijn deze wijken daarmee de achterblijvers, onder toename van de populariteit alsmede vraag naar wonen binnen de ring A10 gelegen gebieden is er binnen de ring een positieve ‘overloop’ van vraag effecten waar te nemen geweest naar andere wijken. Waar enkele jaren terug wijken zoals de Indische buurt, Oud-West en Bos & Lommer het nog moeilijk hadden, is dat in de huidige omstandigheden geen issue meer. Deze vooroorlogse wijken hebben geprofiteerd van de baten van placemaking en *gentrification*. Recentelijk valt deze revival ten goede aan Amsterdam Noord en Amsterdam Nieuw-West. Dat komt door de directe aansluiting op de stad, zelfs Noord profiteert nu al van de metro die nog moet gaan rijden. Maar ook door het feit dat hier veel herstructurering plaatsvindt middels sloop-nieuwbouw, transformatie van werkgebieden naar wonen en door de aanwezigheid van een mix aan gebouwen. Daarbij kennen deze gebieden veel tijdelijke invulling van ruimtes⁷.

Amsterdam Zuidoost blijft in deze ontwikkelingen een beetje het ‘onbekend maakt onbemind-stadsdeel’, mede door een relatief slecht imago. Het stadsdeel hangt als het ware ‘onder de stad’, waardoor er een fysieke afstand is. Tevens is Zuidoost planologisch ontwikkeld volgens de principes van de functionele stad, welke zijn gebaseerd op CIAM⁸ uitgangspunten (Zuidoost, 2007: p. 5). Deze uitgangspunten bestonden onder andere uit een groot percentage hoogbouw, een verbinding van het centrum via snelwegen en een strikte scheiding tussen wonen werken, recreëren en verkeer. Deze uitgangspunten werden destijds gezien als het ideale kader om een hoogwaardig stadsdeel te ontwikkelen. Echter, deze uitgangspunten zijn volledig tegenstrijdig met de hierboven beschreven theorie van diversiteit. Dit in combinatie met de maatschappelijke context van suburbanisatie en immigratie maakt dat Zuidoost niet is geworden wat men voor ogen had. Vandaar dat er in Zuidoost al jaren wordt gewerkt aan verbetering (Wassenberg, 2013). Als gevolg van problemen rond het beheer van de flats en de openbare ruimte is begin jaren ‘90 begonnen met de vernieuwing van de Bijlmermeer. Een groot deel van de flats is gesloopt of gerenoveerd, er is een beter beheersbaar en meer divers woningaanbod gerealiseerd (zie figuur 9) en de openbare ruimte is opnieuw ingericht. Daarom is het juist interessant om op deze deelgebieden van Zuidoost te focussen; hebben de

⁷ In nieuw West Acta gebouw, in Noord NDSM, De Ceugel.

⁸ Congres Internationale d ‘Architecture Modern.

ingrepen om 'place' te maken ook effect gehad? En zijn deze te duiden als placemaking conform de hier beschreven theorie?

3.1.1 Algemene gegevens Zuidoost

Alvorens in te gaan op de data analyse volgt hieronder een korte omschrijving van het onderzochte gebied en haar twee deelgebieden. De in 3.1.1, 3.1.2 en 3.1.3 beschreven data en feiten over Zuidoost komen van de gemeente Amsterdam (2013).

Oppervlakte: 22,1 km²

Inkomen: €25.900, het laagste inkomen van de stad

Woningen: 60% van alle woningen zijn sociale huurwoningen

Bereikbaarheid: de locatie en situering t.o.v. uitvalswegen, het OV en de stad is perfect. Het ligt tussen alle grote verkeersslagaders van de stad in.

Totaal inwoners 84.500



Kaart Amsterdam Zuidoost

WONINGVOORRAAD BIJLMERMEER		
	1992	nu
aantal hoogbouwflats/appartementen	12.500	5.500*
aantal laagbouwwoningen	0	2.500*
aandeel soc.huur/kernvoorraad-plus	100%	70%
aandeel koopwoningen	0%	20%

*) medio 2012, percentages komen uit 2009. Bronnen: Finale Plan van Aanpak, 2001; Bijlmermonitor 2010, Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer

Figuur 9: Woningvoorraad Bijlmermeer 1992-2012, (Amsterdam, Gemeente Amsterdam, 2016)

3.1.2 De Bijlmer

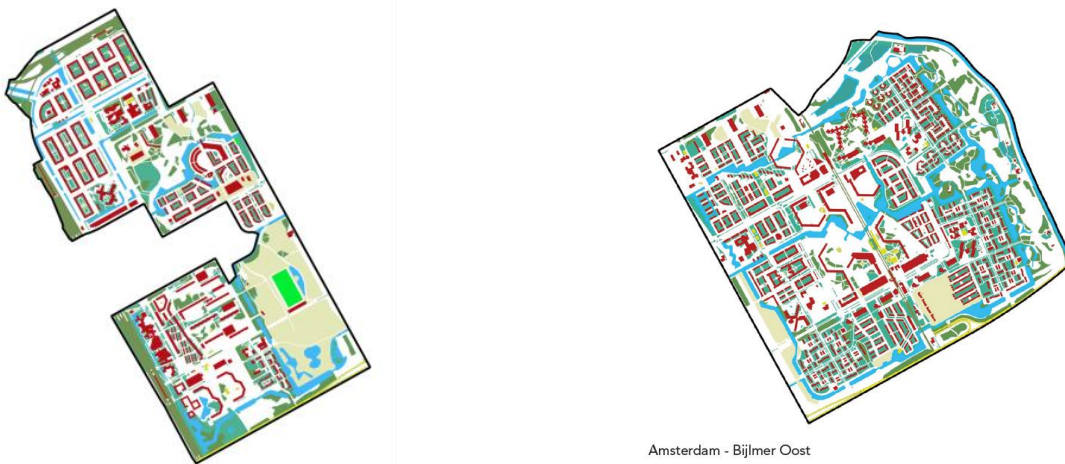
De Bijlmer is het deel van Amsterdam ten noorden van de A9. De Bijlmer is een gebied in transitie; veel mensen zijn vertrokken, verhuisd of nieuw ingestroomd in de afgelopen 16 jaar. In die zin is het een jong gebied waar sociale verbanden en participatie nog veel ontwikkeling behoeft, maar het is ook een plek waar de pioniersgeest heerst en waar nieuwe burensamenkomsten initiatieven nemen. Het stadsdeel streeft er naar om bewoners vroegtijdig bij de plannen die over hun buurt gaan te betrekken opdat draagvlak ervoor groot is. Minstens zo belangrijk is dat de plannen door de inbreng van bewoners beter

worden. Het continu stimuleren dat bewoners zelf projecten uitvoeren die bijdragen aan het oplossen van problemen in hun leefomgeving heeft goede resultaten opgeleverd.

3.1.3 Bijlmer Centrum

Bijlmer Centrum is het meest stedelijke gebied van Zuidoost en grenst aan de ArenaPoort, een gebied met een regionale functie. Er is een divers aanbod aan grootschalige winkelketens, een megabioscoop. Daarnaast vinden er een aantal relevante grote events plaats. De wijken die grenzen aan het centrumgebied kunnen profiteren van de voorzieningen van de Amsterdamse Poort met 180 winkelunits en het winkelcentrum Venserpolder. Ondanks het stedelijke karakter is het, op de Venserpolder na, tegelijkertijd een van de meest groene wijken van Amsterdam.

Een groot deel van de oorspronkelijke honingraatflats in de F- en D buurt zijn vervangen door eengezinswoningen, studentenwoningen, midden-hoogbouw en appartementencomplexen. Een aantal van de kenmerkende bewonersgarages zijn gesloopt of krijgen een andere bestemming. Op locaties waar de vernieuwingsplannen zijn gestagneerd, wordt gekozen voor tijdelijke inrichting of tijdelijke voorzieningen, waaronder de 'World of Food', een overdekte food market. Daarnaast is met het Arena gebied een belangrijk uitgaansgebied gecreëerd.



Amsterdam - Bijlmer Oost

Kaart Amsterdam Zuidoost Bijlmer Centrum (links) en Bijlmer Oost (rechts)

3.1.4 Bijlmer Oost

Bijlmer Oost ligt op loopafstand van het Bijlmerpark en de Gaasperplas. Op een steenworp afstand is het tweede uitgaansgebied van Amsterdam en Nederland te vinden: Het Arenagebied.

Bijlmer Oost kende veel hoogbouw van flatgebouwen volgens het voor de Bijlmer zo kenmerkende honingraad patroon (Zuidoost, 2007, p. 2). De herstructurering die hier is doorgevoerd heeft veel raakvlakken met placemaking; De stedenbouwkundige opzet van de wijk is op veel plekken ingrijpend herzien. De eenvormige hoogbouwarchitectuur is (grotendeels) vervangen door diverse eigentijdse gebouwen die beter aansluiten bij de wensen van de huidige en toekomstige bewoners, een winkelcentrum is vernieuwd en een winkelcentrum is opnieuw opgebouwd. De openbare ruimte is heringericht en de verhoogde wegen, de zogenaamde Dreven, zijn omgevormd tot levendige hoofdstraten.

3.2 Data onderzoek

Uit de theoretische behandeling van placemaking komt duidelijk naar voren welke uitgangspunten er voor het creëren van een wijk als 'place to be' nodig zijn. Tevens is via de theorie van duurzame meerwaarde creatie beschreven tot welke resultaten het moet leiden om placemaking als nieuw business model instrument te kunnen beschouwen. De *'proof of the pudding is in the eating'*.

In dit hoofdstuk wordt getracht bewijs te leveren voor deze meerwaarde creatie aan de hand van vier gekozen placemaking interventies in Zuidoost, twee in Bijlmer Centrum en twee in Bijlmer Oost. Als dataset voor het onderzoeken van deze meerwaarde is gekozen voor de Leefbaarometer 2.0 van het Rigo. De reden hiervoor is dat deze monitor een samenvatting van sociale en fysieke omgevingsfactoren herbergt die de aantrekkelijkheid van een woonwijk bepalen (in 't Hout, 2014) en deze grote overeenkomsten vertoont met de meerwaarde factoren die van der Ploeg en Jonker benoemen, zoals beschreven in H2 van deze thesis. Hieronder volgt uiteenzetting van het data onderzoek.

3.2.1. Meerwaarde factoren en de Leefbaarometer

Ten behoeve van de gestelde onderzoeksvraag en het uitvoeren van het kwalitatieve onderzoek is het zaak vast te stellen welke factoren nu het eventuele succes van placemaking zichtbaar maken. Zoals gesteld is het succes van placemaking in deze thesis gebaseerd op meerwaarde creatie op verschillende factoren, niet allen de stenen maar ook de sociaal maatschappelijke aspecten. De invloed van placemaking is dan vooral gerelateerd aan een ingreep die duidt op een aanpak van placemaking en dat dit een positief effect sorteert op (een van) deze factoren, kortom dat er waarde creatie is ontstaan.

Vanuit de in de thesis gestelde theorie, waarin placemaking getracht wordt als NBM te functioneren, zouden ingrepen in de vier pijlers van Jacobs moeten leiden tot een meerwaarde stijging op variabelen omtrent zowel sociaal, economisch als ecologisch gebied conform de meerwaarde theorie van Jonker - oftewel wanneer is een *place* een *place to be?* -. Dit zou moeten resulteren in verhoogde waardering van een wijk op aspecten die vallen onder de drie pijlers van Jonker.

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koningrelaties (BZK) heeft daarvoor de Leefbaarometer ontwikkeld (Ministerie BKZ, 2016). De Leefbaarometer geeft informatie over de leefbaarheid in alle buurten en wijken, waarbij leefbaarheid is gedefinieerd als de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die er door de mens aan worden gesteld. Het geeft de situatie in de wijk weer, maar ook ontwikkelingen en achtergronden van de buurt.

Om leefbaarheid in beeld te brengen wordt gebruik gemaakt van honderd indicatoren, onderverdeeld in vijf dimensies. Deze honderd indicatoren zijn in de Leefbaarometer opgenomen omdat uit uitvoerig statistisch onderzoek gebleken is dat met deze indicatoren het oordeel over leefbaarheid het beste ingeschat kan worden. Dat wil dus zeggen dat de Leefbaarometer op basis van honderd (relatief) objectieve indicatoren een inschatting geeft van de leefbaarheidssituatie en ontwikkeling⁹.

De vijf dimensies waaraan gerefereerd wordt zijn:

1. Woningen
2. Bewoners
3. Voorzieningen
4. Veiligheid
5. Fysieke omgeving

De in de theorie genoemde aspecten van placemaking, zoals de 4 dimensies van Jacobs, maar ook de door van der Ploeg genoemde aspecten op de drie pijlers van Jonker komen in de deze 5 dimensies naar voren. Zo wordt de diversiteit van gebouwen, een belangrijke pijler van Jacobs, onder de dimensie woningen weergegeven door 7 indicatoren die het aandeel woningen uit een bepaalde periode gebruiken. De diversiteit aan bewoners is te vinden in de onderverdeling naar herkomst, maar ook die van gezinssamenstelling. De mix in primaire functies komt tot uiting in de dimensie voorzieningen, waarin zich de sub-dimensies vinden op gebied van cultuur, ontsluiting, kennis en vrijetijdsbesteding.

⁹ Nadere informatie over de werking van de Leefbaarometer evenals het overzicht van de indicatoren, kunt u nalezen in het rapport [Leefbaarometer 2.0: Instrumentontwikkeling](#).

De dimensie fysieke omgeving zoomt nog verder in op het aanbod van gebouwen, maar ook op de aanwezigheid van natuur of juist die van negatieve omgevingsfactoren¹⁰ die bijvoorbeeld geluidsoverlast veroorzaken of risico geven op vervuiling. Wat betreft de sociaal, economische en ecologische factoren; de indicator veiligheid is een belangrijke indicator, op economisch gebied is het aantal bijstandsgerechtigden een thema en op ecologisch gebied is de aanwezigheid van groen of juist (zware) industrie betekenis gevend.

De volgende placemaking activiteiten zijn te onderscheiden in Bijlmer Centrum (3 en 4) en Bijlmer Oost (1 en 2)

1. World of Food;

Gesitueerd in Bijlmer Centrum; Een transformatie van de overdekte parkeerplaats Develstein tot een foodmarket met internationale gerechten van lokale ondernemers; geopend 2015.

2. Oplevering Bijlmer Arena en herinrichting Hoekenrodeplein;

Herstructurering van Bijlmer Arena (Centrum) gebied tot uitgangspromenade en winkelvoorzieningen gebied, vanaf 2004 alles rond postcode 1011, het Arena poort gebied.

3. Kleiburg en omgeving, Bijlmer Oost, heeft eerste laagbouw plaatsgevonden, effecten zichtbaar vanaf 2004 (al gestart in 1992). De Kleiburg Flat is als klusflat in de markt gezet, waarin kopers zeer veel vrijheid is geboden tot het inrichten en gebruik van de flat en daarmee veel ruimte aanwezig was voor creatieve ideeën ('alles is mogelijk').

4. Bijlmerparktheater,

Realisatie van theater voor buurt en omgeving, opening 2009, aan het Anton de klomplein en het Bijlmerpark/ Nelson Mandela park in Bijlmer Oost.



Foto's Kleiburg kloosterbier, Kleiburg flat, Bijlmer parktheater en World of food, openbare foto's internet.

¹⁰ <http://www.leefbaarometer.nl/page/indicatoren>

3.2.2. Resultaten

Het doel van het onderzoek is om vast te stellen of de genoemde ingrepen die in deze thesis zijn geschaard onder ‘placemaking’ van invloed zijn op de in de Leefbaarometer gestelde 5 dimensies. Helaas is een optimale weergave van de verandering in deze dimensies over een grote tijdsperiode niet mogelijk, omdat de Leefbaarometer is veranderd naar versie 2.0. Hierbij is nieuwe, ruimere data gebruikt, is de indeling van de gebieden gewijzigd en worden de scores op een andere manier weergegeven (Rigo, 2015).

Gebied	KL.02	KL.08	KL.12	KL.14		
Bijlmer-Centrum (D, F, H)	1 Zeer onvoldoende	1 Zeer onvoldoende	2 Ruim onvoldoende	2 Ruim onvoldoende		
Bijlmer-Oost (E, G, K)	2 Ruim onvoldoende	3 Onvoldoende	3 Onvoldoende	3 Onvoldoende		
Gebied	VKL0208	VKL0212	VKL0214	VKL0812	VKL0814	VKL1214
Bijlmer-Centrum (D, F, H)	4 Geen ontwikkeling	7 Grote vooruitgang	5 Mogelijke vooruitgang	4 Geen ontwikkeling	3 Mogelijke achteruitgang	3 Mogelijke achteruitgang
Bijlmer-Oost (E, G, K)	5 Mogelijke vooruitgang	6 Vooruitgang	5 Mogelijke vooruitgang	5 Mogelijke vooruitgang	4 Geen ontwikkeling	3 Mogelijke achteruitgang

Figuur 10: Leefbaarometerscore per jaar (KL.JJ) en ontwikkeling leefbaarometerscore van jaar JJ naar jaar JJ (VKLJJJJ), data bron Rigo (Rigo, 2015)

In bovenstaand tabel (figuur 10) is te zien dat de score per jaar vanaf 2002 (KL02) naar 2014 (KL2014) in Bijlmer Centrum vooral van 2008 naar 2014 een positieve, zij het een geringe ontwikkeling heeft doorgemaakt, terwijl die verbetering in Bijlmer Oost vooral in de periode van 2002 naar 2008 heeft plaatsgevonden.

Interessanter nog is de ontwikkeling van de Leefbaarometer voor de wijken over een langere periode. Het is opvallend dat de langste periode, van 2002 t/m 2012 (VKL0212), voor beide gebieden de meest positieve ontwikkeling heeft laten zien, maar dat naar aanleiding van de meest recente ontwikkeling een mogelijke achteruitgang is te voorspellen. Dit terwijl de absolute score in zowel 2012 als 2014 in Bijlmer Centrum ruim onvoldoende was en in Bijlmer Oost onvoldoende.

De sprong die Bijlmer Centrum heeft gemaakt valt niet samen met de verwachte oplevering van de herinrichting van het Arena gebied. De sprong valt wel samen met de opening van de Ziggo Dome in 2012, welke voor een sterke impuls in het aantal evenementen op die locatie heeft gezorgd. Dat men toch een mogelijke achteruitgang verwacht, is wellicht te wijden aan het feit dat de vele niet lokale bezoekers zorgen voor overlast in de omliggende wijken (parkeer druk, geluidsoverlast, vernielingen).

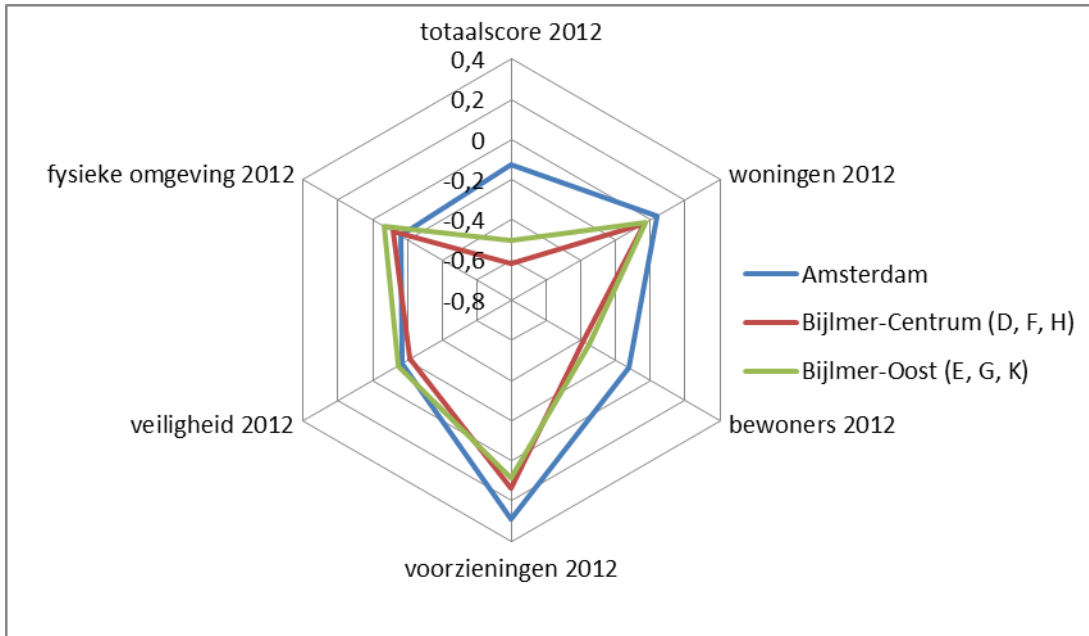
In Bijlmer Oost is de positieve vooruitgang vooral waarneembaar in de periode van 2002 naar 2008, waarbinnen het benoemde effect van de herstructurering van de flats naar laagbouw (2004) valt. De periode van 2002 tot 2012 wordt ook aangeduid met ‘vooruitgang’ wat de meest positieve kwalificatie is in de aanwezige data voor Bijlmer Oost.

Zoals gesteld zijn de vijf dimensies, die een meer gedifferentieerde weergave geven van het begrip leefbaarheid, pas vanaf 2012 ingevoerd. In onderstaande figuren 11 en 12 zijn deze dimensies weergegeven en afgezet tegen Amsterdam als geheel.

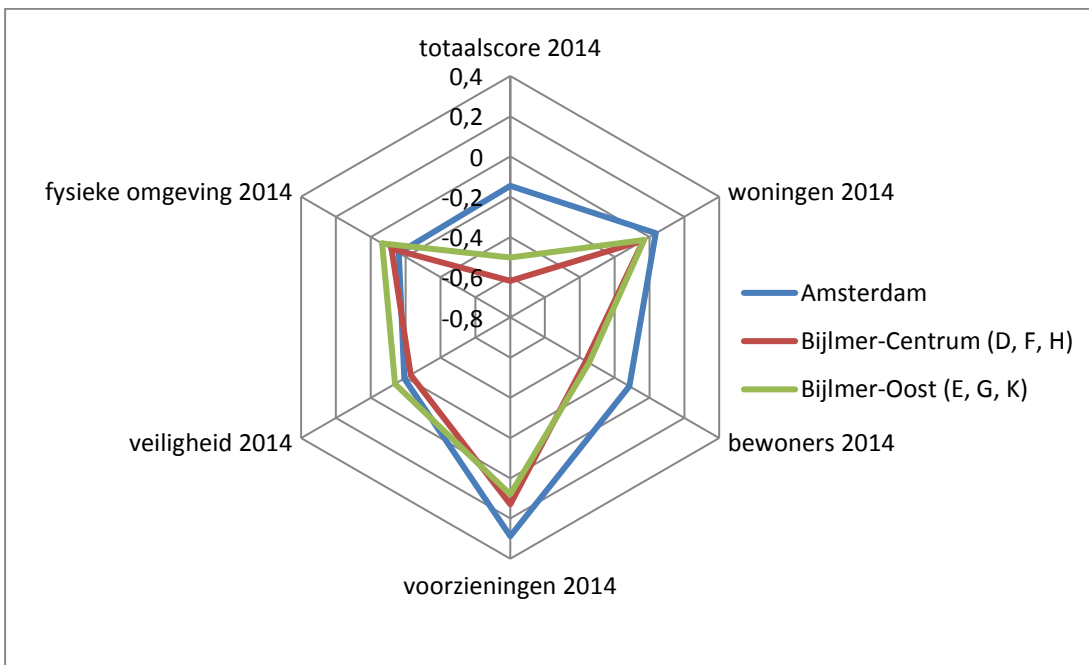
Daarin vallen een aantal zaken op:

- De scores in 2012 (figuur 11) verschillen nauwelijks tot niet van die van 2014 (figuur 12)
- In de totaal score wijkt de Bijlmer, zowel Centrum als Oost, in negatieve zin sterk af van Amsterdam als geheel
- De twee dimensies die daar de grootste invloed op hebben zijn het voorzieningen niveau en de bewoners (figuur 11 en 12), waarbij met name de bewoners een grote afwijking ten opzichte van Amsterdam als geheel laten zien, en daarmee dus ook de negatieve afwijking van de totaal score ten opzichte van Amsterdam als geheel verklaren.
- De woningen, de fysieke omgeving en de veiligheid scoren in lijn met Amsterdam als geheel.

NB (1): Een kanttekening bij bullit vier is dat bijvoorbeeld de aanwezigheid van groen in de dimensie fysiek in de Bijlmer hoog is, terwijl die in rest van Amsterdam lager zou scoren, terwijl de differentiatie in gebouwen hierin een tegenovergesteld beeld laten zien, maar de score desondanks gelijk uitvalt.



Figuur 11: De 5 dimensies score 2012 Leefbaarometer Amsterdam, Bijlmer Centrum en Bijlmer Oost, data bron Rigo (Rigo, 2015)



Figuur 12: De 5 dimensies score 2014 Leefbaarometer Amsterdam, Bijlmer Centrum en Bijlmer Oost, data bron Rigo (Rigo, 2015)

NB (2): De dimensie woningen en de subindicatoren daarvan, bevatten een sterke opbouw die een verklaring geven voor een gedifferentieerd woningaanbod. Een verschil met Amsterdam als geheel is niet of nauwelijks zichtbaar, wat gezien imago en geschiedenis van Zuidoost op zijn minst

opmerkelijk is. De verklaring ligt in de reeds uitgevoerde ingrepen in sloop-nieuwbouw en transformatie in de beide Bijlmer delen.

Het stadsdeel zelf (Amsterdam, Gemeente Amsterdam, 2016) zegt daarover in haar gebiedsanalyse het volgende:

'In totaal telt Bijlmer Oost 11.664 woningen, bijna 3% van de totale woningen in Amsterdam. Mensen kunnen nu een wooncarrière in de wijk maken en ook mensen met hogere inkomens kunnen zich in de wijk vestigen. Er is en wordt een goede balans tussen laag-midden- en hoogbouw gecreëerd. Naast de sociale woningbouw zijn er koopwoningen en huurwoningen in de vrije sector bijgekomen'.

'Bijlmercentrum bevat een kwart van alle woningen in Zuidoost. Er is een grote variatie in dit gebied aan architectuur, woningtypen, verschillend in grootte, segmenten, prijsklassen, koop en huur. Zo zijn er starters, eengezins- en studentenwoningen en woongroepen, vaak binnen een buurt'.

Interessant in deze is dan ook dat vanuit de interviews naar voren komt dat juist nog meer fysieke differentiatie nodig is om de lage score van de dimensie bewoners op te lossen. Zuidoost en de Bijlmer scoort wel hoog op gebied van bevolkingssamenstelling, maar laag op inkomen, werk en ontwikkeling van huishoudens¹¹.

NB (3): Veiligheid en bevolking zijn vooral opgebouwd uit robuuste, onafhankelijke factoren en zijn dus als de meest onafhankelijk dimensies te beschouwen, waarbij de andere dimensies overwegend bestaan uit afhankelijke factoren en dus vanuit methodologisch oogpunt – validiteit en betrouwbaarheid - minder geschikt om de invloed van placemaking te meten.

Verder inzoomend naar de mogelijke invloed van de benoemde placemaking acties, wordt hier verder ingegaan op de ontwikkelingen van Bijlmer Centrum en Bijlmer Oost. Onderstaande figuur 13 geeft de ontwikkeling van de Leefbaarometer (dus de kwaliteit van de wijk) weer in de periode van 2002 tot 2014, waarbij bruin negatief is en groen positief.



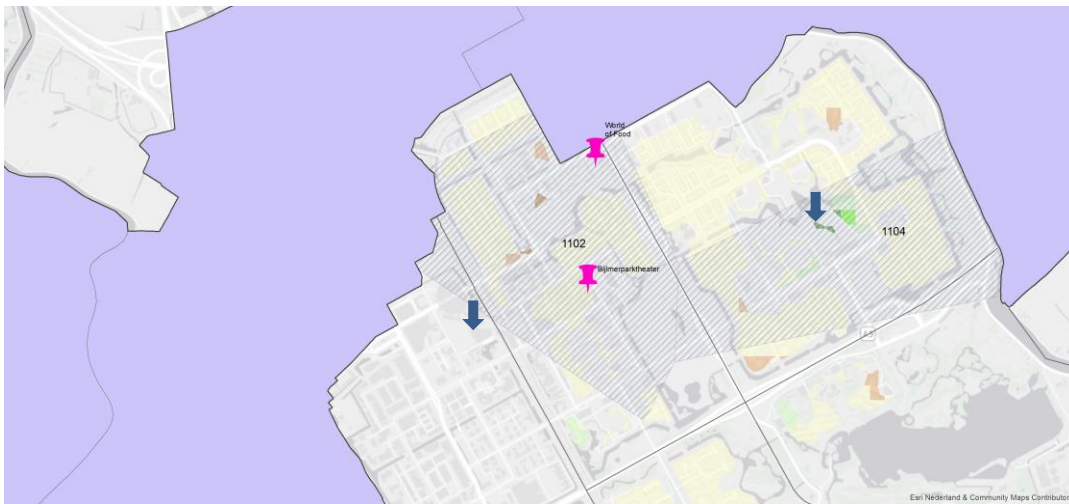
Figuur 13: kaart met Leefbaarometer ontwikkeling Amsterdam Bijlmer Centrum en Bijlmer Oost 2002-2014, eigen productie 2016

¹¹ De afwijking in negatieve zin bedraagt voor Centrum en Oost respectievelijk -0,38 en -0,35.

De volgende zaken vallen daarin op

- De omgeving rondom Arena (blauwe pijl Centrum) is geen wonen, dus er is ook geen data beschikbaar; wel heeft de omgeving van Arena en Amsterdamse Poort cq Bijlmertheater een sterke stijging doorgemaakt in de periode 2002-2014
- Specifiek laat de Kleiburg flat (blauwe pijl Oost) een positieve Leefbaarometer score zien.
- World of Food (roze punaise Oost) heeft duidelijk nog geen invloed; is een te recente ontwikkeling die nog niet in de data zit
- Het Bijlmer parktheater (roze punaise Centrum) laat in de periode van 2002 tot 2014 een positieve ontwikkeling van de Leefbaarometer zien.
- Er zijn meerdere donkere vlekken en groene vlekken, een verder analyse van de oorzaken is interessant.

Een voorzichtige conclusie in deze is dan ook dat verschillende acties voor placemaking een lokaal effect hebben. Daarvoor zou echter onderzocht moeten worden welke specifieke indicator en de daar onder liggende factor heeft bijgedragen aan deze toename; daarvan moet dan worden vastgesteld of dit valt onder placemaking en of, dit blijvend effect heeft en wellicht op meer plekken toepasbaar is.



Figuur 14: kaart met Leefbaarometer ontwikkeling Amsterdam Bijlmer Centrum en Bijlmer Oost 2012-2014, eigen productie 2016

In bovenstaande weergave (figuur 14) is zichtbaar dat in zowel Bijlmer Centrum als Oost over de periode van 2012 tot 2014 nauwelijks een positieve ontwikkeling van de kwaliteit van de wijk volgens de Leefbaarometer heeft plaatsgevonden. Uitzondering is de donkergroene kronkel; De Kleiburg flat, die dus op zeer lokale schaal een positieve toename laat zien.

3.3. Conclusie data onderzoek

Het doel van het onderzoek was om aan te tonen of de in deze thesis gekozen vier placemaking projecten een positieve duurzame meerwaarde creatie in de wijk hebben. Daarbij is gekozen om de meerwaarde te verklaren met de 5 dimensies uit de Leefbaarometer van Rigo. De resultaten van het onderzoek tonen aan dat een directe relatie niet direct voor alle vier aantoonbaar is. Het is niet zo dat er geen leefbaarheidseffecten zijn, echter, deze lijken vanuit de hier weergegeven resultaten niet van duurzame aard, in die zin dat de zichtbare positieve effecten in figuur 13 niet meer zichtbaar zijn in figuur 14. Het lijkt dat de effecten dus vooral uit de periode van voor 2012 zijn, wat dan hoogstens aan

Ten aanzien van de vier benoemde projecten zijn de resultaten als volgt te omschrijven en te verklaren:

- World of Food: is nog te recent open om effect te sorteren. Dus nog niet meetbaar.

- Kleiburg en omgeving: Rond de jaren van de eerste opleveringen van de herstructurering van flats naar laagbouw geeft de Leefbaarometer 1.0. positieve scores (zie figuur 9). In de latere data is (zie figuur 13 en 14) is geen toename waarneembaar, met uitzondering van de Kleiburg flat zelf.
- De herinrichting van Bijlmer Arena gebied heeft direct op dat gebied geen meetdata omdat er nauwelijks gewoond wordt. Er valt wel, zij het voorzichtig, te concluderen dat het gehele woongebied aansluitend aan de Arena bij eerste oplevering een positieve impuls laat zien (figuur 13) maar dat recente ontwikkelingen geen invloed hebben (figuur 14).
- Bijlmer parktheater en omgeving laat wel een positieve ontwikkeling zien over 2002-2014, maar het theater opende in 2009. Echter, ondanks dat er nu veel bezoek vanuit de stad komt is er de laatste 2 meetjaren geen positieve ontwikkeling waarneembaar.

Waar placemaking als instrument na de crisis van 2008 weer in schwing kwam, zijn er na die periode dus nauwelijks waarneembare resultaten op de Leefbaarometer. Een mooie uitzondering in deze is de groene vlek van de flat Kleiburg.

Als eerste verkenning van de link tussen placemaking en meerwaarde creatie is deze onderzoeksuitkomst niet als causaal op te vatten. In de reflectie op het onderzoek zal verder worden ingegaan op de redenen daarvan.

3.4. Interviews

Zoals aangegeven is er over placemaking als concept nog niet zo heel veel geschreven. De hierboven aangehaalde theoretische onderbouwingen hebben wel duidelijk raakvlakken met placemaking zoals deze uit de definities en de theorie van Jacobs naar voren komen. Om placemaking zoals hier beschreven, als nieuw business model ten behoeve van meerwaardecreatie in verschillende levensfasen van wijken te duiden, zijn er interviews gehouden met direct betrokken bij placemaking, stadsontwikkeling en een gebiedsgerichte aanpak. In deze interviews is getracht vanuit de twee deelgebieden de relatie te leggen met placemaking in het algemeen, zoals omschreven in onderzoeksopzet.

3.4.1. Geïnterviewden

De interviews zijn gehouden met 7 vastgoedprofessionals die via hun werk direct of indirect bezig zijn met placemaking of er mee te maken hebben, als opdrachtnemer, onderzoek, ontwikkelaar of wijkstrateg. Er is sprake van een selecte steekproef, waarbij respondenten uit het netwerk van de onderzoeker zijn geselecteerd. Representativiteit is gerelateerd aan de kennis over het onderwerp in algemene zin alsmede over de geselecteerde casussen. Hoe groot de totale steekproef is van mensen die kennis hebben over het thema placemaking, is niet objectief vast te stellen. Vanuit het perspectief van de casussen geldt in elk geval dat daar representatieve deskundigen zijn geselecteerd.

Saskia Beer (SB):

Zij is *founder* en co directeur van TransformCity®; dit is een nieuwe stedelijke gemeenschapstool, een interactief online dashboard dat informeert en de lokale gemeenschappen machtigt eigendom te nemen over de transformatie van hun eigen omgeving. TransformCity® geeft de lokale gemeenschap een overzicht van wat er gaande is in hun gebied via een online kaart die thematische lagen van informatie bevat. Naast het delen van relevante bestaande gegevens, kunnen nieuwe initiatieven, zoals op gebied van energie, mobiliteit, groene ruimte, gebouwde ruimte, etc. worden geïntroduceerd en besproken door zowel de stadsplanners en door de belanghebbenden zelf. Tevens kunnen via het platform strategische projectmatige allianties worden opgezet en middelen kunnen worden gecombineerd via de onderliggende crowdfunding infrastructuur. Met TransformCity® kunnen lokale gemeenschappen samen creëren (CoCreate), bespreken en uitvoeren van projecten die bouwen aan een gezamenlijke toekomstvisie voor hun omgeving. Ze is via ZO!City direct betrokken bij de Transformatie van Amstel III, het Paasheuvelweg gebied en betrokken bij het ZoZo project in Zuidoost. www.zocity.nl; www.transformcity.nl;

Katusha Sol (KS):

Als mede-oprichter van Placemakers is zij gespecialiseerd in Placemaking-strategieën in een stedelijke context aan de hand van co-creatie trajecten. Daarnaast werkzaam als docent, (freelance) sociaal ruimtelijk onderzoeker en projectleider. Werkt samen met zowel overheden en academische instellingen als met bewoners- en culturele initiatieven. Bevordert interdisciplinaire kennisuitwisseling door academisch onderwijs te verbinden met netwerken buiten de universiteit. Ze is direct betrokken in Zuidoost via de buurtcamping en ZoZo project. www.placemakers.nl;

Jeroen van der Veer (JvdV):

Dr. Jeroen van der Veer is vice-directeur en senior beleidsadviseur bij de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, de overkoepelende organisatie voor 9 woningcorporaties die eigenaar zijn van ongeveer 190.000 woningen (45% van de totale woningvoorraad) in Amsterdam.

Zijn werk omvat woningmarktonderzoek, strategisch woonbeleid, regionale woningmarkten, stedelijke ontwikkeling, duurzaamheid, geografische informatiesystemen (GIS) en monitoring van de huisvesting en de demografische ontwikkelingen.

Daarnaast is hij lid van de redactieraad van het wetenschappelijk 'Journal van Volkshuisvesting en de gebouwde omgeving'. Het tijdschrift combineert expertise op het gebied van huisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke ontwikkeling. www.afwc.nl;

Bianca Themen (BT):

Gebiedscoördinator Amsterdam Zuidoost voor woningcorporatie de Alliantie. Bianca houdt zich bezig met leefbaarheidsprojecten, met de coördinatie van bewonersparticipatie en bewonersinitiatieven, overlast en herstructureringszaken en is actief als manager van het buurthuis van de Alliantie in de Venserpolder. www.de-alliantie.nl;

Anky de Korne (AdK) :

Manager Woonservice Zuidoost bij wooncorporatie Eigen Haard. Houdt zich bezig met leefbaarheidsprojecten, coördinatie van bewonersparticipatie en bewonersinitiatieven, overlast en herstructureringszaken, lid Assetmanager team Zuidoost. www.eigenhaard.nl;

Martijn Bakker (MB);

Partner bij Lingotto. Lingotto bedenkt vernieuwende oplossingen voor de ontwikkeling van gebouwen en gebieden in de stad. Dat doet hij samen met partners en klanten. Lingotto heeft goede ideeën, kijkt anders dan anderen en treedt buiten de gebaande paden. Met als resultaat concepten die leven terugbrengen in oude gebouwen en op lege plekken in de stad. Door transformatie maar ook met nieuwbouw. Projecten waar mensen plezierig kunnen wonen, werken, ondernemen en elkaar ontmoeten. www.lingotto.nl/

Alexander Keizer (AK);

Procesmanager & adviseur zelfbouw at Urbannerdam; Urbannerdam is een adviesbureau dat corporaties, overheden, bewoners-/huurdersorganisaties en kopersverenigingen adviseert en begeleidt op diverse werkvelden van volkshuisvesting, stedelijke vernieuwing en projectontwikkeling. Binnen Urbannerdam is de combinatie van jarenlange ervaring, innovatie en resultaatgericht werken het leidende principe. Wij werken voor onze opdrachtgevers vanuit de visie dat het resultaat er toe moet doen en dat het duurzaam betekenis heeft voor degene die er mee aan de slag moet. Werkvelden die tot de specialisaties behoren zijn Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, Klushuizen, Huurderverhuurder, Stedelijke Vernieuwing en de Particuliere woningvoorraad. Op al deze werkvelden heeft Urbannerdam een ruime ervaring opgebouwd en vele innovaties geïntroduceerd. Alexander is betrokken bij het Kleiburg flat project in Amsterdam Zuidoost. www.urbannerdam.nl;

3.4.2 Verantwoording inhoud interviews

Het interview zal beginnen met een korte kennismaking, een introductie van het onderwerp en uitleg over de aanpak. Het interview is een semi-open alsmede semi-gestructureerd gesprek; aan de hand van vaste vragen zal er een open gesprek plaatsvinden.

De vragen zijn opgesteld aan de hand van de theorie en praktijkkennis die in hoofdstuk twee zijn gepresenteerd.

De belangrijkste vragen:

1. Ken je het begrip placemaking, zo ja, wat zie je als de definitie? Welke kenmerken herbergt het?
2. Welke factoren / meerwaarde factoren kenmerken placemaking? Zijn deze meetbaar? Hoe meet je deze?
3. De levenscyclus van wijken; Is dit herkenbaar? Welke levensfasen herken je, voorbeelden van wijken? Bijlmer, algemeen en Oost en Centrum; waar zou je die positioneren?
4. Placemaking als 'nieuw business model', hoe zie je dat? Is dit toepasbaar in de diverse levensfasen van cq in verschillende wijken? Is het een blijvertje in gebiedsgerichte aanpak?
5. Welke risico's zie je aan placemaking?
6. Hoe is de regie van placemaking geregeld of heb je daar een visie op?
7. Welke specifieke placemaking acties ken je? In welke specifiek in Zuidoost?
8. Wat verder nog ter tafel komt!

Per vraag zal aan de hand van een kort verslag de algemene mening van de geïnterviewde worden weergegeven. Opmerkelijke zaken van een specifiek persoon worden als zodanig weergegeven. De interviews zijn terug te luisteren via de onderzoeker.

Er is gekozen om de antwoorden te classificeren in een 7 punts variant van de Likertschaal waarbij er gescoord kan worden tussen ---, --, -, +/-, +, ++ en ++++. Deze score is bepaald door de onderzoeker in samenspraak met de geïnterviewde. De resultaten zijn weergegeven in figuur 15.

Aan de hand van de tabel kan zowel 'cross variable' alsmede per respondent een analyse plaatsvinden van de uitkomsten. De nadruk zal echter liggen op een 'cross variable' analyse om zo een heldere vergelijking op variabele niveau te geven.

Hieronder in hoofdstuk 3.4.3 volgt de evaluatie van de interviews aan de hand van de scores en de uitwerking per onderdeel van de interviews.

3.4.3. Evaluatie van de interviews

Interview matrix	Saskia beer	Katusha Sol	Jeroen vd Veer	bianca Thermen	Anky de Korne	Martijn Bakker	Alex Keizer	Bijzonderheden
	Vragen							
1. Begrip PMeorie	+++	+++	+++	+/-	++	+++	+++	Zeer herkenbaar
community	+++	+++	++	+++	+/-	+++	+++	Essentieel
meerwaarde creatie	+++	+++	+++	+++	+	++	++	duidelijk om meer factoren dan winst
rendement	++	+/-	+/-	+	+/-	+++	++	Niet de drijfveer
maatschappelijk	+++	+++	++	++	++	++	+	duidelijk nieuwe insteek tov voor crisis
2. Factoren WOZ	+++	+	++	+/-	+/-	++	++	Zeer herkenbaar, niet altijd effectief
cohesie	+++	+++	++	+	+	+/-	++	Verschillend
differentiatie	++	++	+++	+	++	+++	+++	Essentieel
leefbaarheid	+++	+++	+++	++	++	++	++	belangrijk doel en positief effect
Meetbaarheid	+/-	++	++	+/-	++	+++	++	indirect
3. Levenscyclus	+++	++	+++	-	+	+++	+++	herkenbaar
Zuidoost F2	+++	+++	++	+/-	+/-	+++	++	erkend, heeft al in decline gezeten
tijdelijkheid	+++	+++	+++	+++	+++	+++	+++	bekent in relatie tot pm
Gentrification	++	+	+	-	+	++	++	positief effect, in zuidoost nog niet zichtbaar
Decline	+	+/-	+/-	+/-	+	+	++	Door aantrekkelijkheid van stad meer theoretisch
4. NBM	+++	++	+	-	-	+/-	+	verschillend herkenbaar
Toepasbaar	+++	+++	+	+	+	+++	+++	Meerwaarde van aanpak erkend
Blijvend	+++	+++	++	+	+	+/-	+++	positief, met erkenning voor risico's
revolving fund	+	+/-	-	--	+	+	++	nog te weinig herkenbaar, zou moeten
5. Risico's omie	-	-	+/-	+	++	+	+/-	niet op pm ansich, wel op succes
Politiek	+/-	+	-	++	++	-	+	heeft belangrijke rol
Duurzaamheid	+	+	++	-	+/-	++	+	eenmaligheid is risico
regie	++	+	++	+	+	+++	+	zonder regie geen PM
+	positief/hoger risico/zeer bekend/herkenbaar							
++								
+++								
-	Negatief/laag risico/onebekend/onherkenbaar							
--								

+/-	Neutraal/deels wel, deels niet							

Figuur 15: Tabel samenvatting interviews naar score.

Onderstaand zullen de uitkomsten van de interviews en de tabel nader worden geanalyseerd.

Het concept placemaking

Placemaking is bij meeste geïnterviewde een bekende term en in elk geval iedereen heeft er een idee bij. SB, KS en AK werken specifiek volgens het placemaking idee, het creëren van meerwaarde op een plek voor en met de community (of stakeholders); JvdV en MB kennen het concept, zowel BT en AdK kennen het vanuit hun werkzaamheden.

Community

Alle geïnterviewden erkennen het belang van de community. MB is daar relatief resoluut in: een idee werkt niet zonder acceptatie van de community, het belang van interactie is dus groot. Placemaking betekent met en voor de community. Waar AdK nog wel kanttkening bij zet, is dat veel initiatieven (bijvoorbeeld leefbaarheidsprojecten) door de community als top down worden ervaren. Verbinden

op kleine schaal is nodig. SB, KS, MB en AK zijn vaak regisseur, vanuit eigen ideeën maar altijd met de directe stakeholders.

Meerwaardecreatie

De meerwaardecreatie wordt volledig onderkend in de zin dat alle geïnterviewden inzien dat er meer is dan alleen de waarde van stenen. Maar juist de sociaal maatschappelijke context wordt als verbetering gezien ten opzichte van het 'lineaire denken' zoals eerder weergegeven in figuur 3 in hoofdstuk 2. Eigenlijk is dit voor alle geïnterviewden een reden waarom ze doen wat ze doen. MB merkt op dat het de cultuur van het bedrijf bepaald, voor de corporatie is dit in het bestaan ingebakken dus voor SB, KS en AK is deze manier van denken het bestaansrecht.

Rendement

De meeste geïnterviewden zien dit niet als speerpunt van placemaking. SB en AK merken op dat vooral het besef dat niets doen geen optie is al een drijfveer is. Wel wordt onderkend dat er uiteindelijk financiële dekking nodig is. In relatie tot het vorige punt; er is wel meer dan alleen rendement op stenen nodig, namelijk ook rendement op maatschappelijk vlak. MB merkt op dat rendement nodig is om te kunnen blijven doen wat je doet; het is tevens een bevestiging dat de 'community' je idee accepteert en waardeert. Tevens benadrukken SB, KS, AK en MB dat je geen placemaking hebt zonder dat er een uiteindelijk duurzaam houdbare toevoeging in een wijk plaatsvindt. Rendement is daarvoor in een of ander opzicht nodig. Dit geeft ook relevantie aan de werkzaamheden die je uitvoert. AdK merkt op dat alle initiatieven helpen, maar dat de soms grote benodigde verandering nog niet zichtbaar zijn. In die zin valt het rendement soms tegen. MB benadrukt dat je geen Placemaking moet doen om het doen. Het moet duidelijke doelen dienen; die kunnen per stakeholder verschillen en zeker ook maatschappelijke en ecologische doelen. Het doen zonder doelen heeft geen zin.

Maatschappelijk

De maatschappelijke kant wordt erkend overeenkomstig met de meerwaarde gedachte door alle geïnterviewden. Het feit dat er oog is voor de community en de doelstelling het met de community te doen, is al winst. In geval van SB, KS en AK is de 'community' ook vaak opdrachtgever. Ideeën krijgen vorm met behulp van professionele begeleiding en expertise.

WOZ

De WOZ waarde wordt als indicator zeker erkend, waarbij wordt duidelijk aangegeven dat de huidige marktomstandigheden hier een grote rol spelen. Met name in Zuidoost zijn de prijzen eigenlijk redelijk stabiel, ondanks vele ingrepen. AdK geeft dan ook aan dat de druk op de woningmarkt een zegen kan zijn voor Zuidoost. JvdV benadrukt dat de beter gesitueerde wijken die van oorsprong ook gedifferentieerder zijn, veel sterkere effecten in waarde veranderingen laten zien. Bijvoorbeeld woningen in omgeving van de Food Hallen in Amsterdam West. De andere geïnterviewden benadrukken dat de stakeholder die eigenaar is van het vastgoed de WOZ-waarde wel als een belangrijk aspect beschouwd. Het is een goed meetbare factor die ook de verbeterde waarde van de plek weergeeft en dus het eventuele nut van de placemaking interventie.

Cohesie

Een begrip dat erg gerelateerd is aan de community. Bij SB is dit essentieel voor de manier van organiseren. Bij KS is dit een belangrijk doel in hun opdrachten. Onderkend wordt dat door het betrekken van community de cohesie verbetert en een positief effect heeft. BT merkt op, dat de menging van kopers in de oorspronkelijk 100% sociale huurwijk de Venserpolder voor positieve gentrificatie zorgt. Echter, specifiek in Zuidoost zorgt dit niet altijd voor verbetering van de cohesie, waar dat in andere vooroorlogse wijken in Amsterdam wel gelukt is. Zowel AdK als BT zien dat veel kopers hun sociale leven in de stad houden. AK merkt op dat dit een van de grote successen van Kleiburg is; een mix van nieuwe instroom die wel meteen een hechte groep vormen en daarmee hebben zij een voorbeeldfunctie voor de buurt.

Differentiatie

Dit wordt onderkend als essentieel voor placemaking. MB noemt de uniekheid van het idee zelfs essentieel voor hun bedrijfsgenen. SB en AK zien hierin ook de meerwaarde van werken met de community; er is beter te sturen op differentiatie, zowel in de doelgroepen als in het programma en de functies. AdK en BT zien hier ook het specifieke probleem voor Zuidoost. Er is differentiatie op fysiek niveau nodig om die slag ook in bewoners te maken. Het gaat dan met name over inkomens differentiatie. RvdV geeft aan dat de differentiatie die vooroorlogse wijken zo kenmerkt moeilijk maakbaar is, maar wel een meerwaarde aan sich is.

Leefbaarheid

Leefbaarheid wordt erkend als doel van placemaking. Het herbergt echter ook veel kenmerken. Bij AdK en BT, werkzaam bij corporaties, is leefbaarheid van de wijk een primair doel van de organisatie. SB en AK benadrukken in deze dat daarom de invulling van openbare ruimte en die van plinten essentieel is voor de scores op dit punt. MB en AK zien leefbaarheid als resultante van ergens graag zijn. Dat is essentieel voor een wijk of buurt. Als dat bewerkstelligt wordt is dat een bevestiging van je succes. JvdV ziet historisch dat veel stedelijke herstructureringen hebben geleid tot verbetering van dit punt, waarmee ook de aantrekkelijkheid van de stad als geheel is toegenomen.

Meetbaarheid van placemaking

In de scores van het dataonderzoek aan de hand van de Leefbaarometer van Rigo is de meetbaarheid van placemaking gematigd gebleken, doordat blijkt dat een meetbaarheid op de meerwaarde niet altijd primair onderdeel is van de aanpak. Terwijl alle geïnterviewde het er over eens zijn dat de mate van succes meetbaar moet zijn en inzichtelijk gemaakt moet worden. Al is het maar ter verantwoording van de eigen inbreng. MB is duidelijk; doelen moet je meten en hard maken. Verantwoording is nodig, dit zou wellicht aan de publieke kant beter of concreter moeten. SB en AK melden in specifieke gevallen dat niets doen geen optie was. Dus specifieke meetbare doelen zijn in later stadium gesteld, de eerste prioriteit was verbetering van de situatie en de aanpak daarvan op dat moment. . KS meldt dat zij sterk op meten zitten. Juist het gebruik [*van in dit geval het park, BMO*], de herhaling van gebruik, de cohesie in de buurt en de participatie worden gemeten om het succes van de toegepaste ideeën te verantwoorden. De AdK, BT en RvdV geven aan dat corporaties meten op WOZ waardes en leefbaarheidseffecten zoals de bewoners tevredenheidsmonitor.

Levenscyclus

Als theorie wordt dit door geïnterviewden onderschreven. Er wordt opgemerkt dat het een continu proces is: wijken verdwijnen meestal niet. RvdV erkent de cyclus, hij ziet echter met de huidige populariteit van Amsterdam een neergang niet zo gauw gebeuren. Wel zijn er op meetbare factoren verslechtingen te zien doordat wijken te populair zijn. AK vermeldt dat in Rotterdam de fases wellicht veel duidelijker zichtbaar zijn dan in Amsterdam, omdat daar nog meer historische differentiatie in gebouwen en gebruik van die gebouwen aanwezig zijn.

Tijdelijkheid/pioniersfase

Zoals verwacht wordt deze fase het meest herkend als placemaking. Bekende initiatieven zoals al in h2 benoemd worden in de interviews ook genoemd. Transformatie initiatieven worden hier ook onder geschaard.

Gentrification

Dit is een wat minder bekend fenomeen, vooral in Zuidoost. Het positieve effect, wat dus in Zuidoost nog wat uitblijft, wordt erkend. De successen van Indische buurt en Oud West, het gebied rond de NDSM en de Hallen laten de overgang van pionieren en het positieve van menging duidelijk zien. De negatieve kant wordt ook beaamd aan de hand van voorbeelden. Zowel SB, RvdV, AK als MB erkennen bijvoorbeeld het gevaar van nieuwe eenzijdigheid. Dit is te zien in de huidige programmering van 'stadswoningen', woningen voor 1 persoonshuishoudens. Hierop benadrukt SB het voordeel van

werken in community verband; betere afstemming op programma niveau kan nieuwe eenzijdigheid in woningprogrammatuur voorkomen.

Decline

Deze fase van neergang beschouwen de geïnterviewden als meer theoretisch, tenzij, in geval SB, er sprake is van een bedrijventerrein dat zijn functie vereist en zich kenmerkt door grote leegstand. Op gebied van wonen wordt dit minder erkend. RvdV kent dit wel vanuit de historische ontwikkeling van Amsterdam. De theorie uiteenzettende beaamt een ieder wel de rol die placemaking kan hebben op het bewaken van de goede balans in wijken. Voorbeelden van toerisme in Overhoeks, winkelleegstand in Haarlemmerstraat, de eenzijdige ontwikkeling in de woningvoorraad, de sterk stijgende prijzen die de ongedeelde stad in gevaar brengen; zaken die aandacht behoeven. Daarnaast wijzen zowel SB, RvdV en AK op industriële gebieden die hun functie verliezen en alleen met transformatie weer zullen opbloeien.

NBM

De theorie van het nieuwe business model volgens Jonker is niet als zodanig bekend, maar wordt vanuit het gesprek wel als waardevol gezien. Het is de samenkomst van het sturen op meerwaarde, waarin de al eerder genoemde aspecten de aandacht krijgen die het nodig heeft voor kwaliteit van wijken. Zoals eerder gesteld, deze manier van denken is voor geïnterviewden een reden van werken op de manier die ze doen.

Toepasbaarheid

Vanzelf zijn met name SB, KS en AK overtuigt van de toepasbaarheid van placemaking. Ook de andere zien met name de meerwaarde in het betrekken van de community en het oog hebben voor wensen van stakeholders, het continu afstemmen van deze wensen en de successen bewaken.

Blijvend

De personen die vanuit werk zeer met vorm van placemaking bezig zijn, zijn meer overtuigt van de continuïteit van deze manier van werken. In de vraag zit opgesloten of, nu de markt zo aantrekt, het top down weer meer in schwing komt. SB en KS zien dit niet, de meerwaarde wordt zeker ook door niet non-profit, dus commerciële partijen gezien. MB en AK zien dit tweeledig en meer vanuit de ontwikkelaars; er zijn ontwikkelaars die altijd vraag gedreven zullen ontwikkelen, en ontwikkelaars, die nu het weer zo goed gaat, meer in de aanbod gedreven organisatie zitten. JvdV ziet dit ook zo, al is hij er wel van overtuigd dat de cultuurverandering op gebied van stedelijke ontwikkeling blijvend is. AdK en BT zien dat de toepasbaarheid nog verbetering behoeft. Het betrekken van de community kan nog veel beter.

Revolving fund

Dit onderdeel is minder bekend en kent als zodanig ook nog meerdere interpretaties. Allen zijn overtuigd dat placemaking als eenmalig iets zonde is; de mensen die er tijd in steken krijgen niet altijd de credits. SB stelt dat hier wel verbetering in zit via een initiatief van *crowdfunding* wat helpt om te blijven investeren. Specifiek voor Zuidoost merkt BT op dat de community alleen in beweging komt als er iets tegenover staat. In andere wijken is er meer mobilisatie vanuit vrijwilligheid. MB merkt op dat de relatie tot het halen van doelen en het verbeteren van inzichten daarin ook kan helpen om de successen te continueren en elders toe te passen.

Naar de vraag wat woningcorporaties hierin kunnen beaamt een ieder dat corporaties eigenlijk wel een goede partij zijn en dit feitelijk al doen. Alleen daar zal (RvdV, MB, AdK) verbetering van samenwerking tussen verschillende partijen voor nodig zijn. AdK merkt ook hier, specifiek voor Zuidoost op dat samenwerking met het stadsdeel van belang is om projecten van langere adem te kunnen uitvoeren. AK merkt op dat de meerwaarde via de WOZ bij de gemeente neerdaalt, en afhankelijk van inzet van middelen dit bij investeringen in de openbare ruimte of facilitering van mogelijkheden een soort van *revolving fund* is.

Risico's

Een belangrijk genoemd risico (SB) is dat de pioniers die je vooral in de tijdelijkheidsfase nodig hebt, in een onveilig gebied terecht komen. MB noemt sterk het afbreuk risico van negatieve publiciteit, al dan niet waar, zoals bijvoorbeeld financiële perikelen omtrent World of Food. Het tijdsaspect wordt ook genoemd. Enerzijds, worden de initiatieven goed gecontinueerd. Daarnaast geeft men aan dat de locatie toch ook voor placemaking erg bepalend is. De afstand tot de stad, hoe er te komen, de huidige inrichting, dragen bij tot het succes van een plaats. Wat dat betreft blijft Zuidoost een uitdaging, waar de geïnterviewde beamen dat er op meerdere vlakken (herstructurering openbare ruimte, veiligheid, gedifferentieerde voorzieningen en cultureel aanbod) initiatieven nodig zijn.

Economie

Het aantrekken van de economie wordt vooral vanuit de '*placemakers*' (SB, KS en AK) positief gezien, zij zien meer opdrachten. Dit geeft ook impliciet aan dat de aanname dat placemaking alleen als crisismiddel wordt ingezet niet bewaarheid wordt. Voor een gebied als Zuidoost is de aangetrokken woningmarkt iets wat tot een positieve impuls kan leiden. Al genoemd is het risico dat, vooral vanuit bouwproductie, de klantbetrokkenheid uit het oog verloren wordt en de eenzijdigheid van woningen toe slaat. Op meer bedrijfseconomisch vlak wordt zich door de geïnterviewden afgevraagd of de initiatieven levensvatbaar zijn en of ze zelfstandig kunnen voortbestaan.

Politiek

De politiek speelt volgens alle geïnterviewde een grote rol. Het faciliteren van locaties, vergunningen, regelgeving; zonder de politieke medewerking en hun inzicht in de meerwaarde waren vele succesvolle initiatieven, met name die in tijdelijkheid niet gelukt (zie ook broedplaatsen kader). Zowel RvdV, AdK en BT stellen dat specifiek voor Zuidoost hier op stadsdeel niveau nog al eens een probleem speelt. Dat is van invloed op de uitvoerbaarheid. MB beaamt dat zonder medewerking van stadsdeel, hun geloof in de meerwaarde World of Food aanzienlijk moeilijker van de grond was gekomen. Op een hoger abstractie niveau heeft de centrale stad een rol in het stellen van kaders, maar ook in hoe ze met gronduitgifte omgaan. De eisen in een bouwbrief zijn al van invloed wat er op een locatie komt. Vanuit landelijke politiek is natuurlijk op dit gebied de vernieuwde rol van de woningcorporaties van invloed. Geïnterviewde beamen dat de lange termijn aanwezigheid van corporaties in wijken positief kan zijn, mits die ook sturingsmogelijkheden hebben.

Regie

In het beoogde community gedreven tot stand komen van initiatieven is regie onontbeerlijk. SB, KS en AK hebben hiervan hun specialiteit gemaakt. Beide benadrukken dat het om het faciliteren en het richting geven gaat. Er moet continu gezocht worden naar wat vanuit de regie komt en wat wordt overgelaten aan de community. Volgens hen werkt dit prima. AdK en BT geven aan dat de corporatie en de gemeente de rol hebben om initiatieven verder te brengen. Er zijn organisatorische en ook financiële bijdragen nodig om initiatieven te laten slagen. Zowel SB als MB geven aan dat als een idee gezamenlijk wordt gedragen, de regie vanuit de community stakeholders' gedragen wordt en ieder zijn rol pakt al naar gelang de individuele belangen en het gezamenlijke doel. MB geeft aan dat er ook gewoon platte organisatorische (projectontwikkeling) risico's in uitvoering zitten die regie nodig hebben. In die opzichten zijn placemaking ideeën in uitvoering niet anders dan 'projecten'.

Een basaal punt dat BT nog aanhaalt, is dat de dynamiek van de community ook staat of valt met hoe individuen met elkaar omgaan. Soms kan een persoonlijk conflict al zaken laten stranden. Ook hier is dus regie op nodig. SB geeft aan dat de regie vooral zit in het bij elkaar houden, uitbreiden, verbeteren van de community cq stakeholders groep. Het is ook per doel belangrijk de samenstelling en grootte van zo een community te bepalen. Het gaat om trial en error en hiervoor is continu regie nodig

Duurzaamheid

De duurzaamheid van placemaking gaat erom in hoeverre initiatieven standhouden als zijnde een blijvend kwalitatief hoogwaardige leefomgeving.

Waar het het business model betreft gaat het ook over de vraag of de gekozen organisatie en methode van werken stand kunnen houden voor specifiek actoren. Dit laatste vraagstuk wordt in dit onderzoek overigens slechts zijdelings onderzocht. Daarmee staat met name de eerste vraag centraal in deze paragraaf. Het grootste risico ten aanzien van de duurzame waardecreatie wordt gerelateerd aan het niet continueren van de tijdelijke successen. Het gaat dus om de successen die vanuit de tijdelijke exploitatie draaien die geen duurzaam karakter weten te krijgen op de langere termijn – waarmee alle successen ook per definitie *tijdelijk* worden -. Dit blijkt expliciet uit beide casussen. MB geeft bijvoorbeeld aan dat dit het business model bij World of Food erg lastig maakt. Tegelijkertijd moet echter geconstateerd worden dat er voor hetzelfde concept interesse vanuit Utrecht en Den Haag is. KS geeft aan dat voor het dienen van de community je niet klaar bent met een initiatief. Het monitoren van de effecten is dus ook voor langere termijn nodig. SB voegt hieraan toe dat het risico van duurzaamheid enerzijds ligt aan de vraag of de regie inderdaad wordt overgenomen, om het ‘goede’ te behouden en dat anderzijds ook de termijn van invloed is. *‘...Wordt het initiatief met voldoende opvolging ondersteund? Alleen een studentenflat volstaat niet, het pionieren kent zijn grenzen’*. AdK geeft aan dat juist voor de grotere ingrepen stabiele regie van belang is. MB geeft nog aan dat de duurzaamheid van een succes erg te maken heeft met de menselijke psyche; wat nu aanslaat kan opeens volledig niet werken. Dit onderschrijft dat de continue interactie met de community nodig is. Volgens RvdV is het stedelijk beleid van invloed op het duurzaamheid van wijken. Welke visie heeft de gemeente daarop en hoe kritisch wordt deze bijgestuurd? AK geeft aan dat, in projecten hier ook verantwoordelijkheid en belang ligt bij de bewoners zelf en daarmee verwacht mag worden dat ‘het goede’ behouden wordt.

3.4.4. Conclusies uit de interviews

Hieronder worden de conclusies ten aanzien van de aan de hoofdvraag ondersteunende deelvragen uit de interviews weergegeven.

Levenscyclus

Uit de interviews blijkt dat de indeling in levenscycli van wijken als vaststaand gegeven mag worden gezien. Er zijn *evidence based* voorbeelden door de geïnterviewde gegeven en er wordt unaniem beaamd dat dit verschijnsel zich – weliswaar met verschillende snelheid en op verschillende schaalniveaus voordoet. Een hard onderscheid tussen de geduide fases is niet direct naar voren gekomen in dit onderzoek, dit is echter ook niet het elementaire doel geweest van dit onderzoek.

Een bepaalde vorm van interventie die leidt tot meerwaarde van een meer vitale wijk, in deze thesis dan te scharen onder placemaking, zal een wijk eerder naar volwassenheid stuwten, een wijk daarin houden alsmede minder snel in de fase van ‘decline’ laten bewegen of deze daar zelfs uit omhoog tillen middels de zogenaamde ‘innovatiefase’. De uitgangspunten van Jacobs zijn daarin een leidraad van placemaking interventies die moeten zorgen voor een goede balans in gebouwen, mensen en gebruik met als doel de in de NBM weergegeven meerwaarde creatie op de zowel sociale, economisch als ecologisch gebied

Meerwaarde

Ook ten aanzien van de duurzame meerwaarde creatie zien geïnterviewden een rol voor placemaking. Juist de focus op ook sociale en ecologische meerwaarde factoren en vooral het betrekken van de community wordt als pre gezien ten opzichte van meer traditionele benadering van gebiedsgerichte aanpak.

4. Conclusie onderzoek

Dit hoofdstuk dient ter afsluiting van het in deze thesis behandelde onderzoek en de daarvoor geformuleerde onderzoeksvraag en deelvragen.

In deze thesis staat de volgende onderzoeksvraag centraal:

In hoeverre is placemaking als 'nieuw business model' vorm te geven?

Met als deelvragen:

- 1. in hoeverre heeft placemaking als instrument voor stedelijke ontwikkeling meerwaarde, en*
- 2. is dit toepasbaar in verschillende fases van de levenscyclus van wijken?*

Alvorens de centrale vraag te beantwoorden zullen eerst de conclusies ten aanzien van de deelvragen te worden beantwoord. Daarin kunnen we uiteindelijk kort zijn. Zowel vraag 1 als vraag 2 zijn vanuit het in deze thesis toegepaste onderzoek en de daaruit voortvloeiende resultaten met ja te beantwoorden.

Ten aanzien van vraag 1 is duidelijk geworden dat het meest belangrijke aspecte van placemaking is met de community duurzame meerwaarde creëren om een plek een prettigere plek te laten worden. Zowel uit de interviews als uit de data blijkt dat bepaalde interventies die onder placemaking te scharen vallen positieve effecten hebben, al is een kritische noot daarbij ten aanzien van de data op zijn plaats. Het bewijs van deelvraag één is meer 'evidence based' vanuit de interviews dan een duidelijk causaal verband tussen placemaking en harde data resultaten. In de reflectie zal hier verder op worden ingegaan.

Deelvraag twee heeft een duidelijkere antwoord opgeleverd. Allereerst is bevestigd dat woonwijken aan levenscycli onderhevig zijn en ten tweede is een mate van regie middels interventies van invloed op de aantrekkingskracht en daarmee de beleving van de wijk, welke op zijn beurt weer bepalend is voor de duurzame meerwaarde. Een kanttekening die hierbij op zijn plaats is, is dat de beoogde duurzame meerwaarde dermate veel factoren bevat, dat niet aan te geven is in welke mate welke factor aanwezig dient te zijn om de hoogste totale meerwaarde te hebben.

Het beantwoorden van de hoofdvraag is een stuk ingewikkelder. Om te beginnen met de eerste drie woorden van de hoofdvraag; 'in hoeverre is', dan is het antwoord 'nog redelijk ver' is placemaking te zien als een instrument dat valt te scharen onder de definitie van een NBM volgens Jonker. In die zin is duidelijk dat de aanpak die behoort tot placemaking, met de beoogde doelen in een breder perspectief als NBM zijn te definiëren. Wat echter niet duidelijk genoeg uit dit onderzoek naar voren is gekomen, is waar placemaking zich in een harde definitie onderscheid van 'reguliere' wijkinterventies en voor welke specifieke meerwaarde placemaking het uitgelezen instrument is. In dat opzicht lijkt het begrip placemaking op het begrip innovatie, een analogie die ook is aangestipt in de het levenscyclus deel in hoofdstuk 2.

Wat blijft is dat placemaking een grote gevoelsfactor bevat, waarmee, nogmaals, de woorden van Cruijff overeind blijven. Te concluderen valt dat placemaking een idee is dat met meerdere mensen voor meerdere mensen een plek tot *place to be* maakt, maar dat dit dermate organisch ontstaat dat als het een strak omlijnd business model is, het ook geen placemaking meer is maar een bijna conventionele interventie. Een haast paradoxale conclusie, die meerdere malen tijdens het schrijven en bediscussiëren aan de orde is gekomen. Het hier verwoorde onderzoek is daarom te kwalificeren als een goede aanzet tot het formuleren van het business model placemaking. Om daadwerkelijk tot een uitspraak te komen dient de definitie van placemaking waarschijnlijk veel scherper gesteld te

worden en dient er inderdaad eerst duidelijk te worden gesteld op welke onafhankelijke factor placemaking het beoogde verschil maakt, alvorens te meten welke invloed placemaking heeft.

De resultaten uit het onderzoek zijn dus niet zodanig dat hier een harde uitspraak over placemaking als nieuw business model gedaan kan worden. In de reflectie zal hier verder op in gegaan worden.

De onderstaande definitie van placemaking blijft fier overeind maar is dus te ruim gebleken voor een onderzoek van deze omvang:

De toegevoegde waarde van het model placemaking zit hem in de combinatie van bewezen succesfactoren, de definitie van waarde, die veel breder wordt gehanteerd dan vastgoed waarde alleen, de manier waarop 'waarde' wordt gebuikt en terugvloeit in 'the place' en de combinatie met initiatieven die vanuit het 'community' denken komen en daarmee duurzaam waarde vermeerderend werkt.

5. Reflectie en aanbeveling

Zoals aangeven vinden er geweldige initiatieven en vernieuwingen plaats in steden wereldwijd. Daarop is Amsterdam geen uitzondering; sterker nog, deze stad is juist door deze interventies pas recentelijk een 'echte' stad aan het worden. Niet alleen het centrum floreert, maar ook plekken waar men 20 jaar geleden niet wilde komen. Onder andere door het broedplaatsenbeleid hebben veel initiatieven vanuit de creatieve sector plaatsen aantrekkelijk gemaakt. Dat is voor iedereen herkenbaar en te voelen. Vanuit het vak vastgoed geredeneerd is deze verhogende waarde ook duidelijk aanwezig. Maar, analoog aan Cruijff, soms zie je de effecten pas als het er al lang is en met het al genoemde gevoel 'waarom is hier niet eerder aan gedacht'. De ambitie om in een thesis van deze omvang een hier meer modelmatige benadering aan te geven, is op zijn minst ambitieus te noemen. Veel theorie die direct over placemaking gaat is niet voor handen. Het was dus al een uitdaging op zich om er een theoretisch model van te smeden, laat staan te toetsen.

Waar geen specifieke theorie is, is er zo veel meer aan het onderwerp gerelateerde theorie voorhanden. Tijdens het schrijven van deze thesis kom je er achter dat placemaking bestaat uit veel deelaspecten van gebiedsontwikkeling, branding, transformatie, samenwerkingsvormen, meerwaardecreatie, 'value capturing', tijdelijkheid, herstructurering, community building, innovatie... de lijst is simpelweg eindeloos. Dit zijn stuk voor stuk onderwerpen waar een schat aan informatie over te ontginnen is waarmee ook een verder verdiepend onderzoek gerechtvaardigd is.

Wat duidelijk uit de interviews naar voren komt is dat placemaking veel 'gevoel' herbergt, dit raakt aan de zachte kant van het onderzoeksspectrum. Iedereen begrijpt het concept placemaking, maar precies duiden wat het succes is en hoe het succes te herhalen is moeilijk. Zoals Martijn Bakker terecht aanhaalde: *'daar komt ook de psyche van de mens bij kijken. Waarom werkt iets, waarom vindt men het aantrekkelijk? Werkt het dan ergens anders op een ander moment ook?'*

Jane Jacobs

Zoals benoemd in de theoretische behandeling heeft Jacobs zelf de term placemaking nooit gebruikt. Waarom placemaking zo aan Jacobs hangt is direct te verklaren doordat een aangename plek staat of valt met hoe deze door mensen gebruikt wordt. Hier zit de door bijvoorbeeld ook Martijn Bakker aangehaalde psyche van de mens ook in. De randvoorwaarden die Jacobs stelt om het gedrag van mensen in het stedelijke gebruik te optimaliseren zouden via interventies (of pro-actief reeds via betere planning) bereikt kunnen worden. Daarmee zal, volgens haar theorie, dan ook het gedrag veranderen met als resultaat dat de plek 'gemaakt' is. Wat tijdens het schrijven van deze thesis en de onderzoeken die zijn gedaan in dat kader sterk naar voren komt, is dat het onderscheiden van interventies als placemaking of als gebiedsontwikkeling een zeer complexe materie is gebleken. De verwachting van de onderzoeker lijkt de hypothese te rechtvaardigen dat placemaking in elk geval start op een kleinere schaal dan gebiedsontwikkeling maar dat de effecten van placemaking in een later

stadium echter wel degelijk zijn waar te nemen in een gebied dat past bij het schaalniveau van gebiedsontwikkeling. Verder onderzoek zal dit nader moeten onderzoeken.

Levenscyclus

De destillatie van de verschillende levenscycli en de kenmerken daarvan is vanuit de interviews geverifieerd. Wat hierin echter lastig is gebleken, is dat de positie van een wijk in de levenscyclus bij een bepaalde waarde zich op twee punten van de figuur kan bevinden – in een opgaande situatie alsmede een neergaande situatie -. Een algemene indicator van waarde is dus niet specifiek genoeg om te duiden in welke fase een wijk zich bevindt. Tevens kan men stellen dat als een wijk in de neergaande fase zit, deze feitelijk weer aan het begin van de cyclus zit, afhankelijk van hoe diep de neergang zal worden.

In tegenstelling tot een product verdwijnt een wijk niet zo maar. Bepalend of een wijk rechts of links van het midden zit is dus de trend die is waar te nemen in de hierboven genoemde factoren. De trend bepaalt namelijk of er diversiteit ontstaat of dat er eenzijdigheid ontstaat. Wat tevens vanuit onderzoeksperspectief gevoelig is, is dat er nog geen duidelijkheid is wanneer een specifieke verandering van fase optreedt. Aan welke factoren is te meten dat een wijk overgaat in de volgende fase? Bijvoorbeeld, welke mate van *gentrification* is te veel? De pioniersfase en de verloederingsfase zijn daarin het meest robuust vast te stellen, echter, als een wijk in fase 4 van neergang zit, hoeveel leegstand maakt een wijk dan waardeloos? Helder is dat dit te allen tijde een samenspel is van intergerelateerde variabelen die veel breder zijn dan in dit onderzoek realistisch te onderzoeken. Deze constatering is echter wel relevant voor onderhavig onderzoek.

Methode

In deze thesis is gekozen voor twee gebieden in Zuidoost, waarbij uit de interviews en uit kennis van de ontwikkelingen in Zuidoost vier projecten zijn te noemen die als als placemaking kunnen worden aangeduid, om vervolgens die te onderzoeken op hun bijdragen aan meerwaarde creatie in de wijk. De meerwaarde is daarvoor in overeenstemming gebracht met de factoren die Rigo gebruikt in het Leefbaarometer onderzoek. De verantwoording voor deze keuze ligt in het feit dat de 5 door Rigo gehanteerde factoren worden samengesteld uit 100 subfactoren, die overeenstemmen met de hier behandelde theorie van placemaking. In verband met de omvang van de thesis is niet ingegaan op de manier waarop Rigo deze data heeft verzameld. Tevens is niet onderzocht of deze data dan significant genoeg is voor de koppeling aan het placemaking succes, met dien verstande dat al is aangegeven in NB3 in H 3.2.2 dat er verschil in afhankelijkheid van de indicatoren bestaat.

Deze koppeling en de eventuele significantie daarvan is ook niet onderzocht. De een op een koppeling van de gekozen placemaking projecten en de vijf Leefbaarometer dimensies is als significant verondersteld. De terechte vraag is natuurlijk of er ook niet andere factoren invloed hebben op de leefbaarheid, buiten het project om. In de interviews is duidelijk naar voren gekomen dat de overspannen woningmarkt een overstroomeffect heeft naar Zuidoost. Anderzijds, het Rigo onderzoek is van dermate fijne schaal dat de leefbaarheidsverbetering op de flat Kleiburg direct zichtbaar is, terwijl de directe omgeving geen verschil laat zien.

De verzamelde data heeft een sterke link met de in deze thesis aangehaalde theorie en daaraan gerelateerde factoren van meerwaarde. Het onderzoek van het Rigo is zeer zorgvuldig en op zeer lokale schaal uitgevoerd. De Rigo verantwoording is dermate solide dat deze als significant is verondersteld. Echter, achter de 5 dimensies die Rigo hanteert voor het beoordelen van de leefbaarheid zitten veel factoren die als afhankelijk zijn te beschouwen en daarmee eigenlijk vallen onder mogelijke maatregelen in plaats van onder het effect. Juist het effect is zo bepalend om aan te tonen of placemaking waardevol is. Een positief effect als *gentrification*, wat veelal via veranderingen in inkomensgegevens is te duiden wordt door Rigo niet meegenomen. Zelf zeggen ze daar het volgende over: *'Tot slot zijn de methoden van modelschatting aangepast om meer nadruk te leggen op verschillen binnen regio's en om minder nadruk te leggen op bevolkingskenmerken die samenhangen met de inkomensverschillen van bewoners. De reden daarvoor is de onduidelijke causale relatie tussen*

bevolkingskenmerken en leefbaarheidsverschillen. Immers, inkomensverschillen tussen leefbare en minder leefbare buurten zijn ook de resultante van selectieve migratie. Verschillen in inkomen zijn dan het gevolg van verschillen in leefbaarheid in plaats van dat ze bijdragen aan die leefbaarheidsverschillen' (Rigo, 2015).

Wat een voordeel is van de gebruikte data van Rigo is, is dat zij een voor de hand liggende indicator als huizenprijzen en de ontwikkeling daarvan wel hebben mee genomen, maar dan zo danig dat deze alleen een verklarende factor heeft binnen de directe regio, om hiermee regionale markt verschillen te zwaar mee te laten wegen. De door Rigo gehanteerde indicatoren zijn getest op hun samenhang met de oordelen en de huizenprijzen, maar daarmee zijn de huizenprijzen geen op zich zelf staande indicator (Rigo, 2015) Een diepere omissie in deze is dat voor deze thesis, maar ook niet in deze thesis, het onderscheid tussen placemaking als interventie en andere aan gebiedsontwikkeling gerateerde ingrepen helder is te onderscheiden; Laat staan dat het effect van placemaking dan zuiver te meten is. Met andere woorden, de uitspraak van Cruijff is nog niet beslecht. Dit heeft wel gevolgen voor de reikwijdte van uitslagen. Zoals reeds in hoofdstuk 1 is aangehaald is er een bepaald risico geaccepteerd dat dit onderzoek uitgaat van *verificatie* van onderzoeksuitslagen. Daarmee is de mogelijkheid te generaliseren vanuit betrouwbaarheidsperspectief helaas relatief beperkt. Gezien de aanpak om met een aantal positieve gevalstudies te werken zal er echter een bepaalde nuance en beperking van de reikwijdte van onderzoeksuitslagen in acht worden genomen. De volgende paragrafen behandelen nog een aantal andere aspecten die de validiteit en betrouwbaarheid zouden kunnen beperken.

Tijd

Helaas is de meest recente manier van onderzoeken, Leefbaarometer 2.0, pas in 2012 op die manier toegepast. Daarmee is de historische impact wat moeilijker te duiden

Daarnaast blijkt dat de keuze voor World of Food, welke in 2015 is geopend, voor een impact analyse nog te jong project is.

Een ander aspect is dat positieve projecten ook negatieve gevolgen kunnen hebben voor de gene die ondervraagd zijn voor de Leefbaarometer. Dit is niet de nieuwe saaiheid die Jacobs beschrijft; De populariteit van een gebied kan voor directe bewoners een dermate verandering van het gebruik van het gebied met zich mee brengen dat dit negatieve effecten heeft op de beleving van omwonende. Voorbeelden zijn de populariteit van de Hallen in West, het toerisme naar Overhoeks en de drukte in het Centrum. Voor Zuidoost / Bijlmer Centrum heeft het Arena gebied een grote aanzuigende werking; echter, dit heeft grote impact op de parkeerruimte in Venserpolder.

Interviews

De interviews zijn gedaan met vooraf opgestelde, semi gestructureerde vragen als leidraad. De gesprekken hebben in een open setting plaatsgevonden. Het is, ondanks de weergaven in de plus-min lijst, geen enquête. De interviews zijn gehouden om de herkenbaarheid omtrent de beoogde theorie van placemaking te toetsen. Dat behoefde bij de ene geïnterviewde meer uitleg dan bij de ander.

Vanzelf speelt de achtergrond en huidige werkzaamheden een rol in hoe placemaking wordt geduid en ervaren, en wat de kennis is van het fenomeen. Duidelijk is wel dat iedereen die een relatie heeft met vastgoed en gebiedsgerichte ontwikkeling het placemaking herkent en erkent als middels om inderdaad een plaats te maken. Winst is dan ook om te constateerden dat het zeer waarschijnlijk een blijvend onderdeel is baan gebiedsgerichte ontwikkeling. Het past daarbij in het huidige gebiedsontwikkeling 2.0 en heeft zeker overeenkomsten met de wenselijke 3.0 theorie voor gebiedsontwikkeling.

De geïnterviewde hebben allen wel een connectie met placemaking, waarbij bij 4 het echt onderdeel is van de bedrijfscultuur, bij 2, werkzaam bij de corporatie in ieder geval de maatschappelijke meerwaarde en sturen ook sociaal rendement onderdeel is van het bestaansrecht en bij een, gelieerd aan de corporaties die zelfde vanzelfsprekendheid heeft.

In kader van duiding had wellicht een interview met een meer aanbod gerichte ontwikkelaar een meer kritische noot kunnen geven. De meest kritische noot is van MB. Die ook onderstreept dat het denken in NBM voor placemaking alleen al te prijzen is om het uit het 'leuke' te halen; het is van belang dat er heldere doelen zijn en deze gemeten en gemonitord worden.

Algemeen

Een ander belangrijke kritische noot is te stellen dat de voorstelling van placemaking als NBM ook nauwelijks tegenstanders zal kennen. Het is voor te stellen dat er partijen zijn die puur voor een korte termijn winst ontwikkelen, maar niemand wil een product wat niet in trek is realiseren. Dit is dan ook met de kennis van nu het grootste euvel in mijn benadering; Placemaking zoals die in deze thesis vanuit de theorie van Jacobs is gedefinieerd zoekt naar een optimale balans op meerdere vlakken om de beleving van een plek te optimaliseren. Hierin schuilt meteen het gevaar dat elke ingreep die dat positieve effect heeft dan ook placemaking is. De terechte vraag die zich dan voor doet is of placemaking een nieuw woord voor gebiedsontwikkeling is? De vraag stelen is hem beantwoorden; Waar mijn inziens placemaking verschilt van gebiedsontwikkeling is dat er meer rekening gehouden wordt met de totale waarde van gebied of wijk en dat hier in planvormingen en tijdens de verdere fases rekening me gehouden wordt en op gestuurd wordt. Dit is wat beoogt is in deze thesis aan te duiden als placemaking als NBM. Dit is moeilijker gebleken dan vooraf gedacht. Het resultaat is mijn inziens een goede eerste aanzet tot placemaking als NBM, waarmee de mogelijkheid is gecreëerd placemaking uit de meer zweverige gevoelskant te halen en concreter toepasbaar te maken. Om het echt als model te kunnen presenteren is een verdiepingsslag nodig naar zowel een scherpere definitie van placemaking, wanneer si het placemaking en wanneer een 'traditionele' ingreep en nog sterker inzoomen op de gewenste te meten duurzame meerwaarde effecten. Een verdieping is de methode van Rigo zou daarbij kunnen helpen, want zij stellen ten aanzien van de levensfasen van wijken het volgende: *'De ontwikkelingen en kennisopbouw hebben de afgelopen jaren niet stilgestaan. Door de verschillende onderzoeken van RIGO en Atlas voor gemeenten naar bijvoorbeeld de omslagpunten in de ontwikkeling van wijken, vroegtijdige probleemsigalering, en de samenhang tussen conjunctuur en leefbaarheid, zijn verschillende nieuwe indicatoren geïdentificeerd die mogelijk samenhangen met leefbaarheid'* (Rigo, 2015).

Een van de aangehaalde aspecten, met name ook geduid in het interview met MB, is de rol van de mens en oorzaken van beleving. Jacobs ervaren al veel kritiek op haar theorie omdat deze suggestief en te weinig concreet was: hoe mensen een plek beleven en welke oorzaken daaraan ten grondslag liggen is voor een groot deel iets wat op het vlak van psychologie en sociologie ligt.

Deze thesis dient dan ook te worden beschouwd als een eerste aanzet tot het formuleren van placemaking als nieuw business model met daarbij behorende factoren van meerwaardecreatie. De daadwerkelijke vorming van het business model placemaking vergt nog een verdieping in de relatie tot placemaking, verdere kadering van de projectdefinitie en borging van placemaking ten behoeve van 'place in the making'. Een belangrijk aangehaald aspect in deze is de revolving fund gedachte; het herinvesteren van gemaakte meeropbrengsten in het continu duurzaam maken van placemaking. Een theorie die hier op inhaakt is die van Value Capturing (Huxley, Notay, Clark, & Peek, 2009) en een onderzoeksonderwerp op zich.

Aanbeveling

Bovenstaande kritische reflectie neemt niet weg dat het eerder aangehaalde figuur 8 op pagina 30 een leidraad kan vormen voor een vervolgonderzoek, waarin wellicht een van de aspecten in iedere kolom als onderzoeksobject een verfijndere analyse kan opleveren van het begrip placemaking.

NBM placemaking			
Interventies	Levenscyclus	Duurzame meerwaarde creatie	Meetbaarheid dimensies
mix van primaire functies	Fase 1, de pioniers fase	Sociale opgaven	1. Woningen
	Fase 2 wordt de "up" gentrification		2. Bewoners
fijnmazig stratenpatroon	Fase 3, volwassenfase	Ecologische opgaven	3. Voorzieningen
	Fase 4 "decline"		4. Veiligheid
Meng gebouwen van verschillende levensduur en onderhoudsstaat	Fase 5, eindfase	Economische opgaven	5. Fysieke omgeving
hoge woonconcentraties met een mix van bevolkingssamenstelling			

Figuur 8: placemaking als nieuw business model, zelfproductie 2016

Daarnaast is het van belang om de data exercitie breder op te zetten. Vanuit een meer integraal perspectief kan een meer optimaal beeld gecreëerd worden van de resultaten van interventies. Naast de hardere kwantitatieve kant ligt ook op het kwalitatieve vlak een onontgonnen gebied. Te denken valt hierbij naast de reeds aangehaalde sociologische aspecten aan procesmatige en strategische vraagstukken, maar ook meer concreet de baten van specifieke interventies op locaties of gebieden zullen een uitermate relevant veld van verder onderzoek vormen. Juist deze extra data zal ook een expliciete stap betekenen in het falsificeren van de onderzoeksvraag en –uitkomsten. Een stap die dit thema per definitie waard is.

'Je gaat het [namelijk] pas zien, als je het door hebt.'

Gebruikte Literatuur

- AFWC, Huurdersvereniging amsterdam, & Gemeente Amsterdam. (2015). *Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties*. Opgeroepen op augustus 17, 2016, van www.afwc.nl: http://www.afwc.nl/uploads/tx_news/Publieksversie_Samenwerkingsafspraken_tussen_huurders_corporaties_en_ge....pdf
- Amsterdam, G. (2014). *Plan Amsterdam, bouwen aan een vitale stad n0 5*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.
- Amsterdam, G. (2016). *Gemeente Amsterdam*. Opgeroepen op augustus, september 2016, van www.amsterdam.nl: <https://www.amsterdam.nl/buurtten/>
- Battersea. (2014). *The Placebook Battersea Power Station*. Londen: JTP Press.
- Bergvoets, T., & van Tuijl, M. (2013). *De flexibele stad, oplossingen voor leegstand en krimp*. Rotterdam: Nai010 uitgevers.
- Birch, D. L. (1971). Toward a Stage Theory of Urban Growth. *Journal of the American Institute of Planners* 37(2), 78-87.
- Boelhouver, P. (2011). The Dutch social housing model: the succes of guaranties and revolving funds. *Housing Finance International, autumn*, 6-10.
- Boterman, W., & Gent, W. (2014). Housing Liberalisation and Gentrification. *Journal of Economics and Social Geografy* 105, 140-160.
- Capital Value. (2016, februari). *Capital value*. Opgeroepen op augustus 31, 2016, van www.capitalvalue.nl: http://www.capitalvalue.nl/documents/2016-Woningbeleggingsmarkt%20in%20beeld_samenvatting.pdf
- David, S., & Jacob, S. (2008). Place and Placelessness, Edward Relph. *Key Texts in Human Geography*, 43-51.
- de Wit, T. (2015, Juli 22). Londense Toestanden. *Trouw*.
- de Zeeuw, F. (2013). Werkzame ontwikkelstrategieën. *Bulletin bij het congres gebiedsontwikkeling* (pp. 1-24). Delft: TU Delft.
- Dirkzwager, E. (2015). *Het Brand Building Positioneringsmodel : gebruik van het Brand Building Positioneringsmodel als gebiedsontwikkelingsinstrument voor het vaststellen van een gemeenschappelijk gedragen gebiedspositionering*. Amsterdam: ASRE.
- Doedée, M. P. (2012). *Creativiteit in de stad*. Utrecht: Universiteit van Utrecht, master thesis kunstbeleid en management.
- Eigen Haard. (2016, september). www.eigenhaard.nl. Opgeroepen op september 10, 2016, van Eigen Haard: <https://www.eigenhaard.nl/eigen-haard/wie-zijn-we/prettige-buurtten-zijn-gemengde-buurtten>
- Florida, R. (2012). *The Rise of the Creative Class revisited*. New York: Basic Books.
- Franke, S., Niemans, J., & Soeterbroek, F. (2015). Gedreven Pioniers. In S. Franke, J. Niemans, & F. Soeterbroek, *Het nieuwe stadsmaken* (pp. 7-16). trancity Valiz.
- Gleaser, E. (2011). *Triumph of the City*. United Kingdom: PanMacmillan.
- Gruis, V. (2011). Woningcorporaties; tijd voor nieuwe waarden? *Real Estate Research Quarterly* #2, 4-5.
- Holvoet, M., & Ravensbergen, E. (2015). Het onbenutte potentieel. In S. Franke, J. Niemans, & F. Soeterbroek, *Het nieuwe stadsmaken, van gedreven pionieren naar gelijk speelveld* (pp. 61-67). Trancity Valiz.
- Huxley, J., Notay, A., Clark, G., & Peek, G.-J. (2009). *Value Capture Finance, making urban development pay its way*. Londen: Urban Land Institute, Urban Investment Network.
- in 't Hout, G. (2014). *Pionieren in je eigen stad; onderzoek naar woontevredenheid en verhuisgeneigdheid van middeninkomens in oude stadswijken*. Rotterdam: Master City Developer - Erasmus Universiteit Rotterdam.

- Jacobs, J. (1961). *Dood en leven van grote Amerikaanse steden, 2009 vertaling uit originele versie 1961*. New York, Amsterdam: Sun Trancity.
- Jonker, J. (2014). *Nieuwe Business Modellen, samen werken aan waardecreatie*. Den Haag: Academic Service.
- Kwee, L. (2008). Wijkinnovatie. *Wooninnovatie Reeks no 21*.
- Lupi, T., Musterd, S., & van Kempen, R. (2007). *De stadsbuurt; ontwikkeling en betekenis*. Assen: Van Gorcum.
- Marlet, G., & van Woerkens. (2007). *Atlas voor gemeenten*. Utrecht: Stichting Atlas voor Gemeenten.
- Ministerie BKZ. (2016). *www.leefbarometer.nl*. Opgeroepen op september 2016, van Leefbarometer: <http://www.leefbaarometer.nl/home.php>
- NRC. (2007, 04 19). rijke mijdt jonge stad. *NRC Handelsblad*.
- Peek, G.-J. (2011). Van disciplinair raamwerk naar denkraam. *Real Estate Research Quarterly, #2 augustus*, 16-26.
- Peek, G.-J. (2012). *Investeren in gebiedsontwikkeling nieuwe stijl*. Den Haag: Ministerie van Infrastructuur en Milieu.
- Peek, G.-J. (2012). *Investeren in gebiedsontwikkeling nieuwe stijl*. Den Haag: Ministerie van Infrastructuur en Milieu.
- Peek, G.-J. (2014). *Gebiedsontwikkeling in transitie*. Amsterdam: ASRE College sheets.
- Peek, G.-J., & Sijbers, S. (2010). Uiteenzetting over de waarde van tijdelijke functies bij transformatieopgaven. *Real estate research quarterly jaargang 9 nummer 2*, 5-10.
- Project for Public Spaces. (2016). *www.pps.org*. Opgeroepen op 2016, van Project for Public spaces: <http://www.pps.org/>
- Raspe, O., Zwanenveld, P., & Delgado, S. (2015). *De Economie van de Stad*. Den Haag: Centraal Planbureau.
- Rigo. (2015). *Leefbarometer 2.0; instrumentontwikkeling CONCEPT*. Amsterdam: Rigo.
- Rutten, P., Marlet, G., & van Oort, F. (2011). *Creatieve industrie als vliegwiel, onderzoek in opdracht van Creative Cities Amsterdam Area*. Haarlem: Rutten Onderzoek.
- Sijbers, S. (2009). *De waarde van tijdelijke functies*. Rotterdam: ASRE MRE Scriptie.
- Sorel, N., Buitelaar, E., Galle, G., & Tennekes, J. (2012). Vormgeven aan de spontane stad. *ROM*, 16-18.
- Uitermark, J., & Bosker, T. (2014). Wither the undivided city? *Journal of Economic and Social Geography* 105, 221-230.
- van der Beek, P. (2014). *De invloed van woning- en woonomgevingskenmerken op woningwaardes in aandachtswijken*. Haarlem: ASRE.
- van der Molen, F. (2016). Bouwproductie piekt in 2015. *Nul20 januari #84*, 8-9.
- van der Ploeg, i. (2014). *Nieuwe Business Modellen en Gebeidsontwikkeling*. Amsterdam: MRE scriptie Amsterdam School of Real Estate.
- van der Veer, J., & van Bergenhenegouwen, P. (2015). *Wonen in Amsterdam*. Amsterdam: Gemeente amsterdam en Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties.
- van Eldonk, A. (2015). Urban Management. *MRE 2014 - 2016 college sheets*. Rotterdam: ASRE Amsterdam.
- van 't Rot, J.-D. (2009). *Naar een succesvol gebruik van openbare ruimte*. Nijmegen: Radboud Universiteit.
- Veldboer, L., Bergstra, M., & Kleinhans, R. (2011). Koop is goed voor de buurt. *Tijdschrift voor de volkshuisvesting jaargang 17 nr 5*, 56-61.
- VROM, & Aedes. (2008). Bouwstenen voor Sociaal. *Wooninnovatie reeks #21* (p. 16). Den Haag: Aedes en VROM.
- VROM, M. v. (1992). *Besluit Beheer Sociale Huurwoningen*. Den Haag: Ministerie van VROM.
- Wassenberg, F. (2013). Helpt de wijkaanpak wel in de Bijlmermeer. *Vitale Stad jaargang 16 #032013*, 5659.
- Whyte, W. (1990). *City; Rediscovering the center*. New York: Anchor books.

Zuidoost, S. (2007). *Bestemmingsplan de nieuwe Bijlmer*. Amsterdam: Gemeenste Amsterdam Stadsdeel Zuidoost.

Yin, R.K. (2003). *Case Study Research. Design and Methods*, Third Edition. Thousand Oaks, California: Sage Publications Inc.