

SAMUEL STEIN, CAPITAL CITY: GENTRIFICATION AND THE REAL ESTATE STATE

Dit boek is een vurige oproep aan planologen om niet vastgoedbelangen te dienen, maar het publiek belang. Gedreven door een grote woede over hoe New York zich de afgelopen decennia heeft ontwikkeld veegt Samuel Stein de vloer aan met 'vastgoed-planologie'. Ook komt hij met aanbevelingen om de planologie te democratiseren.

In dit boek schudt Stein (Amerikaanse) planologen wakker. Ze dromen over democratische concepten maar zijn in werkelijkheid marionetten van projectontwikkelaars. In de eerste twee hoofdstukken geeft de auteur ons een kort college over 'zijn' geschiedenis van de Amerikaanse planologie. Heel in het kort: de stedelijke industrie—die belang had bij lage huren om zo de lonen laag te kunnen houden —is vervangen door 'de vastgoedsector'. Deze vastgoedsector is erg machtig en heeft alleen belang bij hoge vastgoedprijzen. Planologie dient alleen nog het vastgoedbelang, vooral via het mogelijk maken van gentrificatie. Zo werken planologen mee aan het letterlijk 'wit wassen' van wijken door deze geschikt te maken voor voornamelijk witte huishoudens met (zeer) hoge inkomens en ongeschikt te maken voor voornamelijk gekleurde huishoudens met lage inkomens.

Hoofdstukken 3 en 4 zijn meer 'empirisch' van aard. In hoofdstuk 3 beschrijft Stein hoe de twee meest recente New Yorkse burgermeesters qua politieke kleur behoorlijk verschillen maar in hun beleid sec vastgoedbelangen dienden. In hoofdstuk 4 laat Stein zien hoe de familie Trump in verschillende periodes op verschillende manieren geprofiteerd heeft van vastgoed-planologie:

"from opportunists (like Friedrich) who capitalized on planners' work; then to builders (like Fred) who were directly financed by the state; and finally to tycoons (like Donald) who starved the state before seizing it" (p. 155).

Volgens Stein kan en moet dit anders. De real estate state moet ontmanteld worden. Er is een groot palet aan beleidsmogelijkheden. Draai gentrificatietactieken bijvoorbeeld om door sociale huurblokken toe te voegen aan villawijken. Of voer huurrechten in die huurders in plaats van verhuurders steunen. Of belast leegstaande en/of dure woningen zwaar.

Ook formuleert Stein drie basisprincipes voor een planologie die het publieke belang dient. Ten eerste, geef burgers ultieme zeggenschap over veranderingen. Ten tweede, maak land publiek zodat land geen handelswaar meer is maar een collectief goed. Dat is een mooi idee, maar in de Nederlandse praktijk zie je juist dat gemeenten publiek land gebruiken om hoge vastgoedprijzen te stimuleren. Ten derde, negeer regionale grenzen. Planologie hoort op het schaalniveau plaats te vinden waar het het meest in harmonie met de ecologie is en de grootste kans heeft om te

ontsnappen aan kapitalistische controle. Dit kan prima gefinancierd worden uit het immense Amerikaanse militaire budget. Waar vakbonden in het verleden het kapitalisme temden, hoopt Stein nu dat huurderscommissies en sociale bewegingen de real estate state aan banden leggen. Liefst gesteund door anarchistische planologen.

Zoals Stein zelf al aangeeft zijn deze oplossingen enigszins utopisch. En zijn beschouwing leidt ook af van het eigenlijke probleem: in Westerse steden werden de laatste decennia veel te weinig (betaalbare) woningen gebouwd. De vastgoedsector tot vijand bombarderen leidt meestal niet tot een hogere bouwproductie. Kan niet beter de samenwerking worden gezocht? Bijvoorbeeld door te werken aan concepten waarbij betaalbare woningen rendabel ontwikkeld kunnen worden?

Maar belangrijker nog, hoewel het boek vlot geschreven is, blijft het boek vooral een verzameling van vrij selectief gekozen voorbeelden. Voor de lezer was een duidelijkere keuze fijn geweest: of een kort en krachtig pamflet of een meer uitgewerkt empirisch werk met New York als centrale case. Dit laatste had veel onduidelijkheden weggenomen. Nu blijft bijvoorbeeld heel onduidelijk waar urban entrepreneurialism stopt en de real estate state begint. Of is het hetzelfde? Zo ja, dan loopt Stein theoretisch zo'n 15 jaar achter, want de heersende opvatting is juist dat de financiële sector in plaats van de vastgoedsector de drijvende kracht is achter de Amerikaanse

stedelijke ontwikkeling. Doordat finance ongebreideld gegroeid is, zijn er niet genoeg investeringsmogelijkheden in de reële economie. Hierdoor overheersen processen van financialisering: de transformatie van goederen, diensten en objecten (vastgoed, grondstoffen, gezondheidszorg, derivaten etc.) naar beleggingen die continu verhandeld kunnen worden. Amerikaanse planologie dient dus niet de real estate state en het neoliberale kapitalisme maar de financialized state en het gefinancialiseerd kapitalisme. Dit maakt het voor anarchistische planologen nog uitdagender. Hoe overtuig je de financials op Wall Street dat gebruikswaarde en niet ruilwaarde centraal moet staan in stedelijke ontwikkeling? Stein laat dit soort vragen bewust onbeantwoord: als echte anarchist hoopt hij dat verandering van anderen komt.



Jannes van Loon (jannes@nvb-bouw.nl) is woningmarktonderzoeker bij de NVB, de branchevereniging voor projectontwikkelaars en bouwverenigingen.