



VANCOUVERISM VOORBIJ DE HYPE

Downtown Vancouver lijkt van een afstand op een verzameling van enkel hoogbouwtorens, maar eenmaal Downtown blijkt het een mengeling tussen hoogbouw en rijtjeshuizen waarbij de menselijke maat is behouden. Deze unieke combinatie wordt vaak 'Vancouverism' genoemd. Wat is de oorsprong van Vancouver's stedenbouw, en is het echt zo'n succes of zitten er ook nadelen aan Vancouverism?

Vancouver staat bekend als een zeer leefbare stad, die vaak ergens bovenaan staat in de rijtjes van internationale adviesbureaus. Die internationale *hit lists* zijn wetenschappelijk vaak matig onderbouwd, maar ze zetten de stad aan de Canadese westkust wel in de spotlights. Vancouver is sowieso een stad die over aandacht niet te klagen heeft: *Vancouver punches above its weight*, zoals men in het Engels zegt. Wat dat betreft lijkt de stad op San Francisco en Amsterdam, andere steden met minder dan een miljoen inwoners die even bekend of zelfs bekender zijn dan veel grotere miljoenensteden elders.

De stedenbouw van Vancouver, en dan met name in *Downtown Vancouver*, wordt internationaal geroemd als schoolvoorbeeld van het bouwen van woningen in hoge stedelijke dichtheden, met daarbij behoud van menselijke maat en een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte. De woontorens met veel aandacht voor licht en lucht lijken terug te grijpen op de ideeën van Le Corbusier, terwijl de aandacht voor menging van functies op de begane grond in combinatie met *eyes on the street* en gesloten bouwblokken op Jane Jacobs' ideeën lijken geïnspireerd. Zoals bekend, was Jacobs juist een van de grootste criticasters van Le Corbusier, dus de vraag dringt zich op hoe Vancouver de stedenbouwkundige ideeën van deze tegenpolen succesvol heeft kunnen verenigen.

Hongcouver

Er wordt vaak gezegd dat de oorsprong van Vancouverism in Hong Kong ligt. Vancouver heeft een langdurige relatie met Hong Kong en Chinezen komen al lange tijd, oorspronkelijk voornamelijk via Hong Kong, naar Vancouver. Een van de grootste projectontwikkelaars van Vancouver komt ook uit Hong Kong, en een van de belangrijkste architecten die de Vancouverism-stijl heeft ontwikkeld, heeft zijn wortels eveneens in China liggen. De band tussen de twee steden is zo intens dat Vancouver wel eens Hongcouver wordt genoemd.

Na de Expo van 1986 die Vancouver op de internationale kaart zette, werden de 88 hectare van de expo in één transactie verkocht aan Concord Pacific, de multinational van de Hong-Kongse zakenman en miljardair Li Ka-Shing, die rondom Flase Creek de ene na de andere woontoren neerzette. In de jaren negentig weten steeds meer Chinezen, in navolging van de pioniers in de jaren vijftig, de weg naar Vancouver te vinden. Niet alleen de migratiecijfers schieten de lucht in, maar ook de investeringsstromen. Veel rijke Chinezen kopen een huis of appartement in Vancouver zonder (gelijk) te verhuizen. Het is een investering voor later of een 'verzekering' indien men om wat voor reden ook plotseling China moet verlaten. Dit mechanisme wordt nog eens aantrekkelijker gemaakt door het Canadese *Immigrant Investor Program*, dat tussen

2002 en 2014 heeft geleid tot een extra instroom van 110.000, veelal rijke en veelal Chinese, huishoudens. Het kleine Vancouver is verreweg de populairste Canadese bestemming en trok meer migranten dan de grootstedelijke regio's van Toronto (2,7 miljoen stadsinwoners; 5,9 miljoen in de regio) en Montreal (1,7 miljoen stadsinwoners; 4,1 in de regio) tezamen. Dit komt deels door lokaal beleid dat de Chinese stroom van mensen en vooral geld nog eens extra aanmoedigt, maar natuurlijk ook door de nabijheid en bekendheid van Hongcouver in China. Inmiddels bestaat meer dan de helft van de regio Vancouver uit eerste-generatiemigranten.

Terwijl Vancouver lange tijd een kleine provinciestad in het grote, lege Canada was, had Hong Kong zich al lang ontwikkeld tot wereldstad op een beperkt stukje ruimte: eerst een paar eilanden en later kwam daar een stuk vasteland bij, maar ook toen bleef Hong Kong beperkt in haar uitbreidingsruimte. De snelgroeïende stad besloot daarom de hoogte in te gaan. Toen de stad in de jaren vijftig kon uitbreiden op een strook op het vasteland koos de stadstaat voor uitbreiding in hoogbouwtorens op een 'podium', een plint van enkele verdiepingen die de kavel, of zelfs een geheel stadsblok, volledig bedekte. Bovenop het podium werd de toren geplaatst. In de plint werden ondermeer winkels en andere diensten gepland. Door het podium was er op straatniveau sprake van gesloten bouwblokken zonder veel ruimte tussen straat en gevel. Doordat de torens op het midden van het podium werden gebouwd was de afstand tussen de torens dusdanig dat er ruimte was voor licht en lucht.

Het veel minder dicht bebouwde Vancouver bouwde ook een aantal blokken in de podium/toren-combinatie, zoals wel meer steden in de wereld. Vaak wordt Arthur Erickson's Project 56, een visionair maar onuitgevoerd plan uit 1956, gezien als het begin van Vancouverism. Al snel namen de planologen en architecten van Vancouver niet zomaar het Hong-Kongse podium over, maar begonnen ze te experimenteren met verwante vormen. '888 Beach' van architect James J.K. Cheng is in 1993 het eerste project dat slanke woontorens combineert met laagbouw. Het is zo'n succes dat Cheng er niet alleen twee prijzen mee wint, maar ook dat de stadsplanologen graag meer van dit soort projecten willen. Deze staan in Vancouver tegenwoordig nog steeds bekend als podium/toren-combinatie, maar de feitelijke ontwikkeling gaat voorbij aan een podium dat een geheel stadsblok bedekt. In plaats van een podium met in het midden een toren, bestaat Vancouverism als stedenbouwkundige vorm vooral uit een gesloten of halfgesloten bouwblok waarbij torens worden afgewisseld met rijtjeshuizen.

Podia en plinten

Revolutionair klinkt het niet, en toch is de combinatie niet alleen verfrissend maar werkt zij ook erg goed. Wie op straat rondloopt en niet naar boven kijkt, merkt vooral continuïteit: de hoogbouw en laagbouw zijn ontworpen als één geheel. Het zorgt voor een rechte lijn (hoewel geregeld met speelse onderbrekingen) die geheel strookt met het *grid* van de typische Noord-Amerikaanse stad. In dit opzicht lijkt Vancouver een beetje op New York (vooral Manhattan) waar hoog- en laagbouw elkaar ook voortdurend afwisselen, maar de continuïteit zit in het bouwen tot aan de rooilijn, tot aan de stoep. In New York is dit echter door de jaren heen gaandeweg zo gegroeid, terwijl het in Vancouver zorgvuldig is gepland.

Bovendien zijn de torens in Vancouver zo ontworpen dat ze afstand bewaren tot andere torens. De woontorens staan zelden op alle vier de hoeken van twee kruisende straten. Omdat Vancouverism blok-na-blok is uitgerold, moet er voor elk nieuw blok een ingewikkelde berekening en ontwerp worden gemaakt. In de eerste tien jaar van deze eeuw werd 83 hectare van de binnenstad voor nieuwe projecten beschikbaar gesteld. Negentig procent van het gerealiseerde vloeroppervlak bestaat uit appartementen.

De stedenbouwkundige regels zijn in de stad zowel strikt als flexibel. Sinds een wijziging in de lokale planningsregels in 1991 kan er binnen bepaalde randvoorwaarden met de gemeente

onderhandeld worden. Er vindt veel overleg plaats tussen projectontwikkelaars, architecten, bewonerscommissies en stadsplanologen. De uitkomst is vaak een interessante hybride van NIMBY- en toelatingsplanologie. Bewoners zijn over het algemeen niet tegen nieuwe torens, maar willen wel dat ze tot zo weinig mogelijk lichtverlies voor bestaande woningen leiden. Vaak valt dit belang deels samen met dat van de projectontwikkelaar die zijn woontoren niet te dicht op andere torens wil bouwen om zo uitzicht en licht te maximaliseren.

Waar in Hong Kong en Manhattan het podium en de plint vooral worden gebruikt voor commerciële functies en diensten, is dit in Vancouver enkel het geval op de hoofdwegen. Daarbuiten bestaat de laagbouw vooral uit eengezinswoningen. Het creëren van een aantrekkelijke woonbuurt is het hoofddoel in Vancouver; commerciële functies zijn daaraan ondergeschikt. Koffietentjes, restaurants en winkels zijn er volop, maar wel geconcentreerd in enkele straten.

Bovendien wordt niet het gehele stadsblok volgebouwd, maar zijn vooral de randen van elk stadsblok bebouwd. In het midden bevinden zich vaak privé- en groepstuinen. Slechts een enkele keer wordt de open ruimte tussen rijtjeshuizen en torens gebruikt als openbare ruimte. De groepstuinen zijn goed ontworpen en worden hoog gewaardeerd door de bewoners, al is het voor veel van hen vooral kijkgroen. Ook de openbare ruimte aan de straatkant is van hoge kwaliteit. Tot slot is er veel aandacht voor parken en vooral parkjes.

De meeste Chinese miljonairs hebben nog geen woning in Vancouver

Preaching the gospel

Vancouverism lijkt een groot succes, maar is het dat ook? De meeste bewoners zijn dik tevreden. Vancouverse architecten en (voormalige) stadsplanologen trekken de hele wereld over to *preach the gospel of Vancouverism*. Voormalig hoofdplanoloog Larry Beasley verdient er een goed belegde boterham mee en adviseerde in 2015 ondermeer de gemeente Rotterdam. Het model wordt veel gekopieerd – bijvoorbeeld in Dallas, Dubai en Beijing – maar het blijft vaak beperkt tot een enkel stadsblok, terwijl de kracht van Vancouverism vooral zit in de combinatie van architectuur, stedenbouw en planologie. Met één stadsblok à la Vancouver bereik je nog geen stadswijk in een hoge dichtheid met behoud van de menselijke maat.

Maar ook als Vancouverism goed wordt uitgevoerd, is er een en ander op aan te merken. Ten eerste richt de kritiek zich op de vorm. De ontwerpen zouden te veel op elkaar lijken en leiden tot een zee van nauwelijks van elkaar te onderscheiden stadsblokken. Er worden vaak ook vraagtekens gezet bij de zogenaamd hoge dichtheden. Door de combinatie van hoog- met laagbouw valt dit nogal mee voor een hoogstedelijke wijk. Nergens haalt Vancouver dichtheden die bij Hong Kong of Manhattan in de buurt komen.

Een andere kritiek richt zich op de doelgroep en betaalbaarheid van de flats en eengezinswoningen. Beide worden vooral gebouwd voor mensen met een middelhoog tot zeer hoog inkomen en zijn voor het leeuwendeel van de *Vancouverites* niet te betalen. De woningprijzen rijzen de pan uit. In 2016 kostte de gemiddelde vrijstaande woning 1,82 miljoen Canadese dollar (1,2 miljoen euro), bijna twee keer zo veel als in het rijkere en veel grotere Toronto en meer dan vijf keer zo hoog als in de tweede Canadese grootstad, Montreal.



Vancouverism lijkt vooral een goed ontworpen façade

Veel van de woningen in de torens staan leeg. Niet omdat ze niet verkocht of verhuurd raken, maar omdat voornamelijk niet-Canadese rijken ze opkopen zonder ze te betrekken. Dit is een ontwikkeling die zich ook begint te voltrekken in steden als Amsterdam en Lissabon, maar die in wereldsteden als New York en Londen veel prominenter is. Ook in gateway- of aankomststeden als Melbourne, Sydney, Toronto en vooral Vancouver is dit een wijdverbreid fenomeen. Aangezien Vancouver veel kleiner is dan de andere aankomst- en wereldsteden, heeft het een groter effect op de relatief kleine woningvoorraad. Bovendien heeft Vancouver geen erg rijke stadsbevolking, waardoor de gevolgen ernstiger zijn dan in andere steden. Na – wederom – Hong Kong is Vancouver de stad met de grootste kloof tussen inkomen en woonkosten in de wereld. Volgens sommige analisten is de rek er inmiddels uit en zijn de woningen in Vancouver zo duur dat een prijscorrectie onvermijdelijk is. Anderen wijzen erop dat er weliswaar 9.000 Chinese miljonaars per jaar een huis in Vancouver kopen, maar dat de meeste van de binnenkort verwachte één miljoen Chinese miljonaars *nog* geen woning in Vancouver hebben.

The only game in town

Tot slot stuit de focus op Downtown als woongebied op veel kritiek. Hoewel de plannen dikwijls worden gepresenteerd als gemengde stadswijken, is er inmiddels sprake van een woonbuurt met goede voorzieningen in plaats van een centrumwijk met veel banen, winkels en andere voorzieningen waar het ook goed wonen is. Downtown Vancouver verloor tussen 1995 en 2005 een derde van de bestaande kantoorbanen en die banen kwamen er in de rand slechts in kleinere aantallen bij. Er wordt gesproken van *downtownification* en Downtown lijkt volgens sommige criticasters tegenwoordig meer op een deels-verticale suburb waarbij er 's ochtends meer bewoners de wijk verlaten om elders te werken dan er binnenkomen. Aangezien de SkyTrain, de metro van de regio Vancouver, slechts drie lijnen telt en er verder weinig hoogwaardig openbaar vervoer voorhanden is, maken auto's een aanzienlijk deel uit van het verkeer dat Downtown in- en uitgaat.

Was het maar zo, klinkt het bij andere critici: Downtown Vancouver is volgens hen in de eerste plaats een resort voor gepensioneerden en rijken. De idylle van wonen op loopafstand van je werk is voor steeds minder Vancouverites de werkelijkheid. Volgens Howard Rotberg, een uitgever die vroeger betaalbare huisvesting bouwde,

hebben woorden als duurzaamheid, leefbaarheid en betaalbaarheid hun betekenis in Vancouver inmiddels verloren. Volgens Rotberg doet Vancouver zich voor als een progressieve stad, maar negeert de stad zaken als betaalbare huisvesting en sociale ongelijkheid. Wie de verschillende kritieken bij elkaar optelt, komt tot een weinig rooskleurig beeld van Vancouverism. Het lijkt vooral een façade – een goed ontworpen façade weliswaar – van een groeimachine van projectontwikkelaars, architecten, planologen, makelaars, stadspromotors en mondiale adviesbureaus die woningen produceert voor lokale en mondiale rijken. Vancouver is voor het grootste deel van haar bewoners compleet onbetaalbaar geworden. En terwijl Vancouverism op het eerste gezicht tot een herwaardering van Downtown leidt, verdringen de dure appartementen en huizen alle andere functies. Dit resulteert niet alleen in een verschuiving van banen naar de stadsrand, maar zelfs tot een absoluut banenverlies. Ondertussen zet de stad al haar kaarten op de vastgoedsector. Volgens locals wordt de vastgoedsector niet alleen gebruikt voor de groei-strategie van de stad, maar is *real estate the only game in town!*

Literatuurselectie

- Boddy, T. (2014) Gesamtkunstwerk. Vancouver: Westbank.
- Douay, N. (2015) Vancouverism: hybridisation and spread of an urban model. *Metropolitics*. URL: <http://www.metropolitiques.eu/Vancouverismhybridisation-and.html>.
- Ghizoni, R. (2006). The podium in Hong Kong and Vancouver. Gainesville: University of Florida.
- Ley, D. (2017) Global China and the making of Vancouver's residential property market, *International Journal of Housing Policy* 17, nr. 1, pp. 15-34.
- Rotberg, H. (2008) Exploring Vancouverism: The Political Culture of Canada's Lotus Land. Toronto: Mantua.
- Walsh, R.M. (2013) The Origins of Vancouverism: A Historical Inquiry into the Architecture and Urban Form of Vancouver, British Columbia. PhD thesis, University of Michigan.

Manuel Aalbers (manuel.aalbers@kuleuven.be) is hoogleraar geografie aan de KU Leuven en leider van The Real Estate/Financial Complex-onderzoeksgroep (<http://ees.kuleuven.be/refcom>).