

# Ondersteuning van stadsvernieuwings- projecten binnen het Vlaams fonds voor de stimulering van (groot)stedelijke en plattelandsinvesterings

Nieuwe visietekst van de jury

Stadsvernieuwing: scherpte in de  
continuïteit en sleutels voor innovatie.

Maart 2018



In december 2016 keurde het Vlaams Parlement het 'Decreet Vlaams Fonds ter stimulering van (groot-) stedelijke en plattelandsinvesteringen' goed. In dit nieuwe decreet kreeg ook het subsidie-instrument stadsvernieuwing een nieuwe vorm. De gelegenheid van dit nieuwe decreet neemt de Jury stadsvernieuwing -die het afgelopen jaar ook opnieuw werd samengesteld- nu te baat om een nieuwe visietekst op te stellen. In de geest van dit decreet wil deze visietekst inzetten op continuïteit maar tegelijk ook aangeven waar uitdagingen en kansen liggen voor een innovatieve stadsvernieuwing.

De strategische stadsvernieuwingsprojecten gaven 15 jaar geleden invulling aan een beleidsvisie die zorgvuldig werd opgetekend in het Witboek stedenbeleid (de eeuw van de stad). De invoering van het instrument stadsvernieuwing was de bezegeling van een historisch momentum. Daarbij ging het om een handreiking tussen de sociale en de ruimtelijke stadsvernieuwing. Stedelijke vernieuwing kan en moet een hefboom zijn voor sociale stadsvernieuwing: het sociaal stedelijk project en de investering in infrastructuur en stadsontwikkeling hebben elkaar nodig. Daarnaast creëerden het Witboek en het instrument stadsvernieuwing een kader voor herinvestering in de stad, na een lange periode van stadsvlucht.

Het Witboek is getekend door de polarisatie tussen de verspreide verstedelijking en de suburbane woondroom enerzijds en de verweesde stad, getekend door decennia van desinvestering, kampend met leefbaarheidsvraagstukken anderzijds. Vandaag is de context veranderd. Steden worden opnieuw aantrekkelijk gevonden, mede dankzij geslaagde stadsvernieuwingsprojecten. Er is zelfs sprake van een zekere competitie om de stedelijke ruimte. De stad wordt nadrukkelijk naar voor geschoven als het meer duurzame alternatief voor verdere ruimtelijke spreiding en suburbanisering. Ook de wens voor verdichting zet druk op de stedelijke kern van de agglomeratie. Leefbaarheid blijft een belangrijke kwestie, maar de opgave verschuift van herstel en achterstallige zorg, naar investeren en meer plaats maken voor wie ondertussen in de stad wil wonen. Stadsvernieuwing moet de ruimte waar stedelijk gewoond kan worden groter maken. De verdichtingsopgave van vandaag betekent ook dat de zorg voor klimaatbestendigheid, gezondheid en natuur in de stad belangrijker is geworden.

De visietekst is opgebouwd in twee delen. Een eerste deel waarin de elementen van continuïteit die de basis van de werking van de jury bepalen worden aangehaald. Een tweede deel waarin de nieuwe uitdagingen en de speerpunten op vlak van innovatie worden uitgelicht. In het eerste deel van deze visietekst bevestigt de jury stadsvernieuwing haar geloof in de hefboomwerking van stadsprojecten, in de rol van maatschappelijke coproductie, in de kracht van stedelijke regie, in de koppeling van punctuele actie aan een breed stadsdebat, in het belang van ontwerp en investering in ruimtelijke kwaliteit. In het tweede deel daagt de jury de steden uit om projecten in te dienen die de bakens verzetten en het pad effenen voor innovatieve stadsvernieuwing in Vlaanderen.

# 1. Scherpte in de continuïteit.

## 1.1. Stadsvernieuwingsprojecten

Stadsvernieuwingsprojecten hebben tot doel de aantrekkelijkheid, de duurzaamheid en leefbaarheid van steden te verhogen. Ze grijpen typisch in een stadsdeel in maar mikken daarbij niet enkel op de vernieuwing van infrastructuur en patrimonium maar ook op sociaal-ruimtelijke verandering en duurzame systeemtransitie. Een stadsvernieuwingsproject zet in op de realisatie van stedelijke meerwaarde en streeft daarom ook impact na buiten de ruimtelijke contouren van een concrete ingreep en voorbij de tijdshorizon waarin de investering wordt gerealiseerd. Stadsvernieuwingsprojecten zijn, met andere woorden hefboomprojecten voor een geïntegreerde stadsontwikkeling, en dit zowel in functie van economische, ecologische en sociale meerwaarde.

Stadsvernieuwingsprojecten investeren in stedelijkheid. Leven in de stad maakt mensen in sterke mate afhankelijk van de context en van noodzakelijke collectieve voorzieningen, zowel publieke als private. Investeren in stedelijkheid betekent dat deze afhankelijkheid niet wordt opgevat als een last, maar als een bijdrage aan de uitbouw van een setting waarin individuen en groepen de handvaten krijgen om aan dit stedelijke samenleven vorm te geven. Daarbij gaat het zowel om de fysieke arrangementen, zoals publieke ruimte, infrastructuur, nutsvoorzieningen, publieke voorzieningen, groen-blaue dooradering, etc., maar ook om de institutionele kaders, de sociale en culturele verbanden waarin stedelingen gesocialiseerd zijn en waarin ze participeren. Stadsvernieuwingsprojecten hebben niet de schaal of omvang om deze collectieve verbanden als geheel of in hun volle samenhang te creëren. Ze zijn er wel op gericht het bestaande stedelijke kader aan te vullen, te versterken en te vernieuwen. Dit kan enkel als ze vertrekken vanuit een sterke diagnose en een duidelijk strategisch antwoord op die diagnose.

## 1.2. Het belang van een duidelijke projectdefinitie

Het instrument stadsvernieuwing is een projectgebonden subsidie voor projecten die zich onderscheiden door hun strategische relevantie en vernieuwend karakter. Een uitgewerkte en accurate projectdefinitie behoort tot de kern van dit instrument. Ze is niet enkel essentieel bij de jurering, maar ook noodzakelijk voor een goede uitvoering en een kwaliteitsbewaking. Een goede definitie van wat wel en niet tot het project behoort is belangrijk om naderhand vast te kunnen stellen of een project in zijn samenhang werd gerealiseerd. Stadsvernieuwingsprojecten zijn projecten met een gezicht, dat zowel bij direct betrokken actoren als daarbuiten als vernieuwend project herkenbaar is. Een stad die projectsubsidie ontvangt engageert zich om zichtbaar aan vernieuwing te werken en breed over haar aanpak te communiceren.

Stadsvernieuwingsprojecten hebben een dubbele finaliteit: (1) ze hebben hun eigen interne logica waaraan operationele doelstellingen gekoppeld zijn. Dat betekent, ze hebben een eigen realisatietermijn, eigen doelen, een groep rechtstreeks betrokken partners. Ze doorstaan een haalbaarheidstoets, zijn voorzien van de nodige kwaliteitsbewaking, goed projectbeheer, etc. (2) ze bevatten altijd ook doelen die buiten deze operationele projectlogica vallen. zoals doelen op lange termijn, (hefboom)effecten buiten de contouren van het project, doelstellingen op het vlak van

innovatie, systemische doorwerking, versterkte samenwerking, institutionele vernieuwing, leereffecten, etc. Een goed stadsvernieuwingsproject combineert korte termijn doelstellingen en lange termijn ambitie, haalbaarheid met structurele vernieuwing.

Een goede projectdefinitie is onlosmakelijk verbonden met een goed ontwerp. Investeren in ontwerp en ontwerpend onderzoek brengt actoren samen rond een gemeenschappelijke visie, doorbreekt sectorale schotten en laat aan de hand van het nodige maatwerk om verschillende dimensies van een stadsproject ruimtelijk te integreren. Goed ontwerp maakt oplossingen tastbaar en concreet en is essentieel om projectdefinitie aan kwaliteitsambities te koppelen. Investeren in ontwerp kan niet zonder goede ontwerpers en zonder een goed opdrachtgeverschap dat aan die ontwerpers de ruimte geeft om vroeg in het proces van projectdefinitie mee na te denken over fundamentele uitgangspunten en beleidskeuzes en niet enkel te betrekken in voor uitvoering en ruimtelijke opsmuk.

### 1.3. Stadsvernieuwingsprojecten zijn één en ondeelbaar

Hoewel de subsidies altijd slechts op een onderdeel van het project betrekking hebben, gaat het bij de beoordeling en de opvolging ervan altijd over het gehele project in zijn volle samenhang. Een stadsvernieuwingsproject is een en ondeelbaar. De kwaliteit wordt nagestreefd niet enkel voor het gesubsidieerde onderdeel, maar voor het geheel. Doelstellingen zijn vaak ook aan het ruimere kader gekoppeld en dit ruimere kader moet te allen tijde in beeld blijven. Dit kan enkel als dat kader op het moment van de projectdefinitie ook duidelijk is vastgesteld. Het vervallen van de decretale randvoorwaarde van 30% private inbreng binnen het nieuwe decreet is een kans om zonder oneigenlijke afwegingen tot een goede territoriale omschrijving van het project te komen. Groot genoeg om van “stedelijke impact” te kunnen spreken, niet te groot zodat de focus niet verdwijnt en de projectmatige aanpak volledig oplost in de generieke ontwikkeling van een stadsdeel.

### 1.4. Regie en coproductie

De subsidiëring van stadsvernieuwingsprojecten stelt steden in staat om een actieve regierol op te nemen in stadsontwikkeling en dit zowel ten aanzien van publieke als private partijen. Stadsvernieuwingsprojecten expliciteren het kader waarbinnen publieke en private investeringen op elkaar worden betrokken in functie van ruimtelijke kwaliteit en stedelijke meerwaarde. Stadsvernieuwingsprojecten zijn in die zin niet zomaar publieke investeringsprojecten, maar mikken op het amenderen van stedelijke projectontwikkeling in functie van duidelijk omschreven publieke doelen. De overheid die subsidie aanvraagt moet aantonen dat de subsidie het verschil kan maken ten opzichte van een regulier marktconform project.

Mede dankzij de stadsvernieuwingsprojecten krijgen steden de kans om hun capaciteit voor het opnemen van deze regierol verder uit te bouwen. De projecten creëren de ruimte voor een nieuwe, meer geïntegreerde aanpak bij lokale overheden. Ze geven aanleiding tot een geëmancipeerd gesprek tussen publieke en private partijen, alsook met spelers uit het middenveld. We houden er meer publieke capaciteit, betere projectontwikkelaars en een mondiger en deskundiger middenveld aan over.

Stadsprojecten blijven een belangrijk oefenterrein voor maatschappelijke coproductie, voor een verbreding van het partnerschap van waaruit de stad ontwikkeld wordt. Ze behouden hun rol bij het

bundelen van kennis en het ontsluiten van nieuwe kennisbronnen, inclusief een brede ervaringsdeskundigheid van de civiele maatschappij. Stadsvernieuwingsprojecten zoeken naar een brede invulling van de stedelijke regierol voorbij een louter technische invulling van publiek private samenwerking. De meer sociale en ecologische dimensie van vele stadsprojecten is bij de uitbouw van de regiecapaciteit niet altijd in dezelfde mate ontwikkeld. Nochtans blijft dit de inzet van een goede stedelijke publieke regie en van een stedelijke coproductie.

## 1.5. Duurzame steden

Veel van de noodzakelijke investeringen in stedelijke samenhang, in sociale en ruimtelijke infrastructuur, sporen vandaag samen met duurzaamheidsdoelstellingen. De stad is de plek bij uitstek waar geïnvesteerd kan worden in nieuwe collectieve voorzieningen die de samenleving voorbereiden op een duurzame toekomst en de lusten en lasten van dit project op een sociaalrechtvaardige manier verdelen. Integrale duurzaamheid, met oog voor een noodzakelijk elkaar versterkende economische, ecologische en sociale duurzaamheid, blijft de ruggengraat van elk stadsvernieuwingsproject. Duurzaamheid is geen extra dimensie die aan een project wordt toegevoegd maar een vertrekpunt, de basis van elke strategische investering in stadsontwikkeling. Hoe duurzaamheid moet worden ingevuld blijft echter een vraag die steeds opnieuw in elk project, op elk moment, binnen iedere specifieke context, met specifieke partners, met de nodige creativiteit moet worden behandeld. Stadsvernieuwingsprojecten, die meedingen naar een subsidie, kiezen daarbij niet voor de platgetreden paden en gaan in het bijzonder op zoek naar die vitale coalities waarin gebruikers en bewoners van de stad een actieve rol toebedeeld krijgen in het duurzaam beheren van de stedelijke toekomst.

## 2. Sleutels voor innovatieve stadsvernieuwing

Elk stadsvernieuwingsproject blijft voor een lokale overheid een krachttoer, en een bijzonder leertraject. Toch kan de stadsvernieuwing in Vlaanderen bogen op 15 jaar ervaring. Dit laat toe om vandaag niet alleen voor continuïteit te kiezen, maar tevens stevige ambities te koesteren. Een subsidie voor stadsvernieuwing wil meer dan ooit een investering in impact en vernieuwing zijn. Hieronder worden enkele van de sleutelkwesaties benoemd waarvoor innovatieve oplossingen noodzakelijk en urgent zijn. De jury wil steden uitdagen om via een nieuwe generatie stadsvernieuwingsprojecten mee te bouwen aan die noodzakelijke innovatie.

### 2.1. Meer dan ooit stedelijk wonen

De stedelijke uitdagingen op vlak van wonen zijn voor de Vlaamse steden groot. Ook hier geldt dat onder andere dankzij investering in stadsvernieuwing steden er opnieuw staan als aantrekkelijke woonomgevingen. Tegelijk blijven steden kampen met structurele problemen, op vlak van een gebrek aan kwaliteit van het woonpatrimonium (in het bijzonder in het huursegment), een moeilijker toegang tot wonen voor jonge gezinnen en wachtlijsten in de sociale huisvesting. Het aantal mensen dat in de stad wil wonen groeit, maar tegelijk maakt deze trend dat het voor een groeiende groep moeilijker wordt om op basis van hun besteedbaar inkomen een adequate woning te vinden. Wonen

buiten de stad blijkt voor deze groepen nog steeds goedkoper waardoor het voor de markt minder evident is om voor deze groepen te bouwen. Binnen de stad komen de lagere inkomensgroepen in hun zoektocht naar een betaalbare woning steeds meer terecht in woningen die bouwfysisch niet in orde zijn of onvoldoende ruimte bieden.

De uitdaging van de stadsvernieuwing bestaat er dus niet enkel in om goed uitgeruste stedelijke milieus te bouwen, maar ook om de diversiteit te stimuleren en het woningaanbod breed toegankelijk te houden. Die vraag naar een toegankelijk woonaanbod is in de steden structureel. Dit betekent dat het wenselijk is om hier lange termijn strategieën te ontwikkelen om investeringen in betaalbaarheid permanent in de stad te verankeren. Hier worden steden geconfronteerd met de beperkingen van een historische traditie die dominant op eigenaarschap heeft ingezet. In dit model is het grondaandeel een belangrijke prijsbepalende factor, is de huurmarkt een afgeleide van de koopmarkt en is het moeilijk om een specifiek woonaanbod aan specifieke doelgroepen te koppelen. In antwoord op die beperkingen is de afgelopen jaren een interessant experimenteel veld ontstaan waarin de steden stedelijke regie en woonbeleid aan elkaar proberen te koppelen, waarin bewonersgroepen experimenteren met alternatieve vormen van opdrachtgeverschap, waarin gezocht wordt naar een ontkoppeling van grond en opstallen, waarin nieuwe huur en huurkoop formules worden uitgewerkt, etc.

Sociale huisvesting blijft een belangrijke component van de stedelijke woonopgave. Hierin investeren is een uitgelezen kans om kwalitatieve en duurzame woningen te realiseren en via publieke investeringen een hefboom te zijn voor de realisatie van een nieuw stuk stedelijk patrimonium. Het bindend sociaal objectief was een belangrijke hefboom om sociale huisvesting aan stadsvernieuwing te koppelen. Vandaag zoeken steden naar nieuwe vormen van opdrachtgeverschap om investeringen in betaalbaarheid en stadsontwikkeling aan elkaar te koppelen.

We zien ook grenzen in de particuliere huurmarkt (verhuur van particuliere eigendom), omdat eigenaars in een sterke stedelijke huurmarkt vaak moeilijk te bewegen zijn tot structurele verbetering van hun eigendom. Ook hier ligt ruimte open voor alternatieve organisatie- en financieringsmodellen: stedelijke verhuurbedrijven, Community Land Trust-constructies, wooncoöperaties, nieuwe modellen voor zorgwoningen en tijdelijk gebruik van onderbenutte gebouwen. Stadsvernieuwingsprojecten zijn een uitgelezen kans om nieuwe woonvormen te testen, om zo de doelstellingen die ook in het Vlaams woonbeleid worden omschreven te halen.

## 2.2. Stadsvernieuwing op nieuw terrein: van renovatio urbis naar stedelijke reconversie

Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zet nadrukkelijk in op kernversterking, ontwikkeling rond knooppunten, ruimtelijk rendement en leefkwaliteit. Steden spelen in dit perspectief een belangrijke rol. De drie tot vier stadsvernieuwingsprojecten, die jaarlijks gesubsidieerd worden, kunnen slechts een bescheiden rol spelen in de rechtstreekse realisatie van die doelen, maar het instrument stadsvernieuwing kan desalniettemin steden ondersteunen in het ontwikkelen van de nodige technische en inhoudelijke omkadering in functie van een dergelijk verdichtingsbeleid. Daarbij stellen zich een aantal grote uitdagingen.

Hoe krijgen we verdichting op de juiste plek? Vandaag wordt vaak verdicht waar de dichtheden al relatief groot zijn. De grote uitdagingen liggen op het vlak van een intelligente koppeling tussen grondbeleid en stadsvernieuwing. Hoe doorbreken we het status quo van het bestaande grondgebruik op plekken waar verdichting wenselijk en mogelijk is, maar vaak op slot zit door een versnipperde eigendomsstructuur, terreinvervuiling, ontbrekende infrastructuur etc. ? Veel van deze verdichtingslocaties bevinden zich in gebieden -zoals de twintigste-eeuwse gordels- die historisch slordig verstedelijkt zijn en waar nauwelijks de publieke ruimtestructuur, de infrastructuur, en de voorzieningen aanwezig zijn om zomaar verdichting mogelijk te maken.

Daar waar een erg behoudende aanpak (*renovatio urbis*) in de 19<sup>de</sup>-eeuwse wijken met een reeds geconsolideerde stedelijke structuur vanzelfsprekend was, is een meer doortastende stadsvernieuwing wenselijk in de weinig gestructureerde ruimte van de stadsrand. Hier gaat het er letterlijk om het status quo van de huidige bebouwing en het grondbeslag te doorbreken en daar de juiste maat en schaal voor te vinden. Hier ligt een belangrijke opgave voor de lokale besturen om het terrein voor te bereiden, zelf risico's te nemen en ontwikkelingsmogelijkheden op een gestructureerde manier naar de markt te brengen. Hier liggen tevens kansen om een vernieuwend grondbeleid te voeren.

### 2.3. De productieve stad: voorbij de residentialisering van de stad

De stadsvernieuwing van de afgelopen 20 jaar ging gepaard met een zekere blindheid voor een sluipende residentialisering van de centrumsteden. Vele stadsvernieuwingprojecten zetten in op brownfield herontwikkeling. Op plekken die voorheen een plaats boden aan stedelijke bedrijvigheid werd nieuwe stedelijke woonontwikkeling ingebracht. Productieve functies, zowel landbouw als maakindustrie, worden in de grondgedreven verstedelijkingslogica stadsuitwaarts verplaatst. Dat is enerzijds niet duurzaam, omdat zo de ontwikkeling van voordelen, die in een stedelijke context gekoppeld zijn aan hun nabijheid, wordt vernietigd. Het is tevens een rechtstreekse bedreiging voor de stedelijke werkgelegenheid.

De laatste jaren groeit het besef dat de stedelijke settings ook specifieke economische kansen bieden (creatieve economie, urban mining, nabijheid, beschikbaarheid van arbeid...) en dat binnenstedelijke jobcreatie belangrijk is om het economisch draagvlak van de steden blijvend te ondersteunen. Tegelijk is duidelijk dat dit een specifiek en actief beleid veronderstelt, waarbij andere economische waardenketens ontwikkeld moeten worden, alsook een doortastend grondbeleid noodzakelijk is. Als we betaalbare ruimte voor stedelijke (maak)industrie blijvend willen inbouwen in onze steden, zullen we daar actief ruimte voor moeten vrijhouden van andere ontwikkeling. Ruimte voor stedelijke maakindustrie brengt immers minder op dan voor wonen, laat staan voor kantoren. Positief gesteld betekent dit dat stadvernieuwing een bonus kan zetten op andere economische meerwaarde dan grondrendement, zoals jobcreatie, opleiding, economische attractiviteit, innovatie, etc.

### 2.4. Superdiversiteit

De demografische samenstelling van de centrumsteden wijkt steeds verder af van die van de rest van Vlaanderen. De steden bieden onderdak aan een steeds diversere bevolking. Die diversiteit manifesteert zich op verschillende vlakken: inkomen, opleiding, religie, leeftijd, enzovoort. Tegelijk blijft de stad het milieu bij uitstek om met diversiteit om te gaan en om te werken aan een inclusieve samenleving. De sociale pijler van de stadsvernieuwing heeft blijvende aandacht nodig. Strategische stadsvernieuwingsprojecten weigeren te denken in een scheiding tussen stenen en mensen en kiezen voor een investering in stedelijke milieus die een verstedelijkte bevolking moet helpen om in diversiteit samen te wonen in de stad.

Ook gentrificatie blijft een aandachtspunt. Wanneer is sociale mix meer dan een inkomensmix en leidt ze ook tot sociale inclusie? Hoe koppelen we de investeringen in nieuwe projecten aan de opwaardering van de bestaande stad? Hoe kunnen we stadsvernieuwingsprojecten inbedden in langlopende trajecten die de oplossingen niet buiten de wijk zoeken maar groepen de kans geven om samen met de wijk sociaal te klimmen en mee te investeren in de wijk? Hoe koppelen we investeringen in infrastructuur en publieke ruimte aan een intelligente stedelijke programmatie gericht op alle lagen van de bevolking?

## 2.5. Nieuwe collectieve duurzaamheidsarrangementen: de heruitrusting van de stad

Op het vlak van duurzaamheid hebben steden al belangrijke stappen gezet. Dat betekent tegelijk dat de meeste steden het stadium van de quick wins en het laag hangend fruit voorbij zijn. Steden staan voor structurele transitie die gepaard gaan met een grote onzekerheid. Wat wordt het energiesysteem, het mobiliteitssysteem, het zorgmodel, het voedselsysteem van de toekomst? Als steden willen evolueren naar een resource-efficiënte circulaire economie vraagt dat een andere kijk op stromen die nu vaak nog als afvalstromen worden behandeld. Als steden echt willen werken aan een ambitieuze modal split waarin auto's een minder belangrijke rol spelen, dan vraagt dat naast een nieuw evenwicht tussen individueel en collectief vervoer, tussen voetgangers, fietsers en auto's, eveneens een heronderhandeling van de publieke ruimte die historisch voor de verschillende modi werd voorbehouden. Hoe bereiden steden zich voor op de verschuiving van individuele mobiliteit naar deelmobiliteit in al zijn variaties? Als steden klimaatrobuste infrastructuur willen ontwikkelen, waarbij water niet alleen afgevoerd, maar ook gebufferd en hergebruikt wordt, en waarbij periodes van extreme hitte getemperd kunnen worden, dan moeten ze de organisatie en het beheer van hun openbaar domein en eigendommen drastisch durven herdenken. Als steden nieuwe thema's - een stedelijk voedselbeleid, een energiebeleid, een vernieuwd intergenerationeel zorgbeleid, een sociaal veiligheidsbeleid - in de lokale beleidsagenda willen opnemen, dan moeten ze daar ook de bestuurlijke context voor creëren die de aansturing en opvolging van een dergelijk beleid mogelijk maakt, inclusief het scheppen van ruimte voor een nieuwe cocreatieve rol voor burgers die hun rol als passieve consument afleggen. Hier liggen ook kansen om nieuwe informatietechnologie en sociale media voluit in te zetten. Stadsvernieuwing kan daarbij een verbindende rol spelen en ervoor zorgen dat technologische vernieuwing een middel en geen doel wordt.

Deze brede sociale duurzaamheidsagenda confronteert de stadsvernieuwing met de vaststelling dat essentiële onderwerpen als voedselveiligheid, energiezekerheid, zorg, etc. stiefmoederlijk behandeld werden, of lange tijd werden opgesloten binnen afgeschermd sectorale silo's. Steden staan voor grote



transitieopgaves in de ontwikkeling van nieuwe nutssystemen zeker op vlak van energie. Opnieuw zal de bijdrage die de stadsvernieuwingssubsidies hierin kunnen leveren bescheiden zijn, maar stadsvernieuwingprojecten kunnen wel de experimentele ruimte openen om het energievraagstuk, het voedselvraagstuk, het zorgvraagstuk als een stedelijk vraagstuk te framen. Dat betekent nadenken over de collectieve voordelen die de stedeling aan die nieuwe arrangementen en nieuwe infrastructuur kan ontleen, maar ook nadenken over welk (collectief) gebruik van de stedelijke ruimte we maatschappelijk duurzaam kunnen en willen ondersteunen.

## 2.6. Nieuwe makelaars van stedelijkheid

We maken het einde mee van een lange periode van economische en demografische groei, waarbij bouwen een essentieel onderdeel was van een beleid gericht op welvaartsparticipatie en herverdeling. Aan dit naoorlogse productieparadigma houden we een traditie over om de stad te ontwikkelen met partners, die vooral goed zijn in het bouwen voor de verkoop maar weinig traditie kennen in de nazorg voor het patrimonium, terwijl net daar het stedelijke vraagstuk in belangrijke mate van afhangt. In vergelijking met het buitenland hebben we weinig traditie op het vlak van beheer en collectieve omkadering van het wonen.

Stedelijkheid is een soort maatschappelijke dienst na verkoop en staat of valt met de permanente zorg voor een omgeving. Maar ook de duurzaamheidsdoelstellingen worden niet uitsluitend door de juiste infrastructuur en door de aankoop van het juiste patrimonium bepaald, maar ze vergen ook de juiste intermediaire organisaties, nieuwe makelaars van stedelijkheid, nieuwe spelers die de condities kunnen scheppen om steden te maken tot goed uitgeruste kwalitatieve en breed toegankelijke woonmilieus. We denken daarbij aan autodeelbedrijven, beheerders van parkeerinfrastructuur, beheerders van warmtenetten, maar ook aan nieuwe zorgbedrijven, collectieve groenbeheerders, verladers van de stedelijke logistiek, verbindingsmakelaars tussen lokale voedselproducenten en consumenten, etc.

Vlaamse steden botsen op de grenzen van een onderhandelende stedenbouw die zich op het bouwproces ent en met de bouwers onderhandelt. Stedelijke regie over strategische bouwprojecten blijft noodzakelijk. Veel vragen over duurzaam gebruik van de ruimte, over delen van parkeerruimte, over co-beheer van infrastructuur, over geïntegreerde zorg, etc. kunnen we niet zomaar leggen bij de partijen die zich richten op de productie en verkoop van vastgoed. Ze vragen een breder palet aan private en publieke service providers en vormen van collectief opdrachtgeverschap waarmee de bouwende projectontwikkeling kan samenwerken en zo de nodige garanties op duurzaam en stedelijk ruimtegebruik in haar projecten kan inbouwen. Deze verschuiving van producten naar diensten, van hebben naar gebruiken en delen, wordt versterkt door de verdere verschuiving van nieuwbouw op greenfieldlocaties naar inbreiding, herontwikkeling, verdichting, hergebruik die de huidige stadsvernieuwing meer dan ooit kenmerkt. Als de laatste 15 jaar stadsvernieuwing betere projectontwikkelaars heeft opgeleverd, dan is het de doelstelling om de volgende 15 jaar bredere samenwerkingsverbanden op te leveren en dit zowel op sociaal, economisch, ecologisch als ruimtelijk vlak.

## 2.7. Samenwerking met mondige en georganiseerde burgers

De context waarin de steden hun burgers willen betrekken verandert. De geformaliseerde participatievormen bieden weinig houvast om het gesprek te voeren met een snel veranderende samenleving. Participatie wordt nog steeds te veel behandeld als een noodzakelijke voorwaarde voor het opbouwen van een draagvlak en te weinig als een echte hefboom om betere projecten te realiseren, stedelijke groepen een actieve rol toe te bedelen, inclusief kennis te mobiliseren. Participatie wordt voorts te gemakkelijk opgesloten in een specifieke fase van planvorming. Duurzame participatie begint vroeg genoeg in het project en loopt door in de ontwikkeling en het beheer ervan.

Daarnaast liggen er grote uitdagingen in de koppeling van participatie op projectniveau aan het bredere stadsdebat. Naarmate de stadsvernieuwing zich op nieuw terrein begeeft, door zich met nieuwe thema's in te laten, maar ook door zich bijvoorbeeld met de voorstad bezig te houden, is er ook nood aan een nieuwe maatschappelijke verbeelding die richting kan geven aan de gewenste stadsvernieuwing en de nieuwe betekenisgeving en socialisatie van de stedelijke ruimte kan begeleiden. Stadvernieuwing moet mee helpen om de sociaal-ruimtelijke settings te creëren waarin burgers/eindgebruikers de tools krijgen om te wegen op hoe de stedelijke ruimte betekenisvol en duurzaam kan worden ingericht en gebruikt.

## Tot slot

De nieuwe generatie stadsvernieuwingsprojecten kunnen ook de komende generaties de kweekvijvers zijn voor de vertaling van ambitieuze beleidsdoelen in concrete acties, en dit aan de hand van projecten die inzetten op stedelijk wonen en stedelijke bedrijvigheid, plaats maken voor nieuwe collectieve duurzaamheidsarrangementen, samen met nieuwe stedelijke makelaars, in de context van een superdiverse maatschappij.