

De toekomst van de verdichte stad

door Joop de Boer joop@popupcity.net

Amsterdam gaat verdichten. De plannen zijn gemaakt en op prachtige wijze naast elkaar gezet in een boek. Maar hoe komt een verdichte stad tot leven? Wie gaan er wonen? En hoe krijgt de nieuwe hoogbouwgorde van Amsterdam een eigen karakter? Wat is, kortom, de toekomst van die verdichte stad?

De Metropoolregio Amsterdam richt zich de komende decennia op het opvullen van de gaten in de bestaande stad. Dit is een heldere verstedelijkingsstrategie en een trendbreuk vergeleken met eerdere grootschalige stadsuitbreidingen, waarin meestal nieuw land werd bebouwd. Tussendoor vonden weliswaar grote stedelijke vernieuwingsoperaties plaats, maar die gingen vooral om het vernieuwen en renoveren van bestaande stukken stad en niet om verdichten. Verdichting is het nieuwe megaproject dat de stedenbouw in Amsterdam, net zoals in andere Europese steden, de komende dertig jaar zal bepalen. Een historische operatie.

Hoe komt de verdichte stad tot leven?

Een groot aantal zestigplussers – torens hoger dan zestig meter – wordt afgewisseld met Amsterdamse bouwblokken. Zo ontstaat een nieuwe gordel van dichte en hoge bebouwing langs de A10 en noordelijke IJ-oever (zie 3D-kaart pagina 8-9). Dichtheid betekent ook nieuwe voorzieningen en drukte in de publieke ruimte. Hoe dit fysiek wordt opgelost blijkt uit alle plannen in het boek *Amsterdam Urban Design, Work in Progress 2020*, maar de plannen zeggen tot dusver niets over het soort stedelijke invulling dat Amsterdam tegemoet treedt. Wat voor mensen komen af op een verdichte stad? Welke leefstijlen hebben zij? En hoe komt die verdichte stad tot leven? Afgaand op een

aantal stedelijke trends die nu al zichtbaar zijn, lijken de nieuwe woningen grotendeels gemaakt te worden voor jonge, veelal internationale stedelijke enthousiastelingen.

Hyperflex

Twee ontwikkelingen zijn belangrijk om de ontwikkeling van de verdichte stad te doorgronden. Ten eerste zijn steden nog nooit zo populair geweest als nu. Ze fungeren als *powerhouses* van de internationale economie en zuigen perifere regio's leeg. Ruimte wordt schaars en duur, en veel nieuwe woningen zijn nodig.

Ten tweede leven we in een tijd van hyperflexibilisering. Technologie heeft ervoor gezorgd dat we overal kunnen werken. We zijn niet langer geketend aan snoeren en kabels die ons op een vaste werkplek houden en kunnen *deskhoppend* door de stad werken. Ook internationaal werken neemt een grote vlucht. Open grenzen zorgen voor een enorme influx van kenniswerkers uit het buitenland. Deze groep is grotendeels verantwoordelijk voor de groei van grote steden. Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) stelt in het onlangs verschenen rapport *Trek van en naar de stad* dat het vestigingssaldo in de grote steden zonder de aanwas van jonge buitenlandse migranten negatief zou zijn. Nederlanders keren de stad al dan niet noodgedwongen de rug toe terwijl jonge buitenlanders zich er vestigen.



1

De opkomst van de urban nomad

Deze flexibiliteit in werken en leven wordt omarmd door nieuwe generaties stedelingen – grofweg de millennials, geboren tussen 1985 en 2000. Ze zijn steeds minder te porren voor vastomlijnde levensarrangementen zoals huwelijken, hypotheek, vaste contracten en pensioenen, en stellen belangrijke levensbeslissingen uit. Jonge stedelingen blijven langer single, krijgen later kinderen, kopen later een huis en krijgen later een vaste baan. Er vormt zich een steeds grotere groep van jonge mensen in de stad die – al dan niet gedwongen

door de situatie – lange tijd een flexibel leven leidt en woonruimte zoekt die daarbij past.

De flexibele schil van de stad

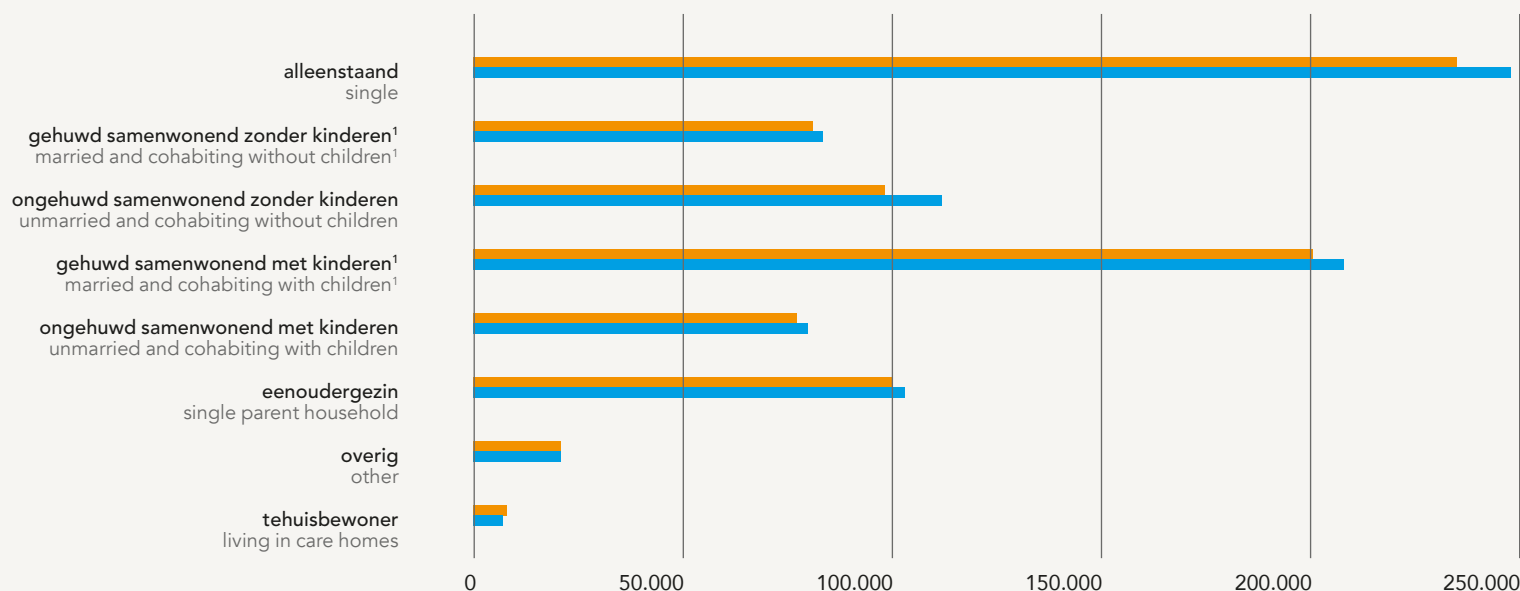
Millennials vormen niet alleen de flexibele schil op de arbeidsmarkt, maar ook de flexibele schil in de stad. De verdichte delen van 's werelds toonzettende metropolen – dus ook van Amsterdam – blijken het ultieme foerageergebied voor deze flexibel georiënteerde leefstijlgroep. Zullen zij de typische bewoners van de nieuwe hoogbouwgorde van Amsterdam zijn?

>

2 Amsterdam. Bevolking naar huishoudenstypen, 1 januari 2015-2019. Door de groei van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens is er meer vraag naar compacte woningen in Amsterdam. / Amsterdam. Population by type of household, 1 January 2015-2019. The increase in one and two person households has upped demand for compact homes in Amsterdam.
Bron: Onderzoek, Informatie en Statistiek
■ 2015
■ 2019

1 Gehuwd inclusief geregistreerd partnerschap en homohuwelijken. / Married, including registered partnerships and same-sex marriages.

3 Spacious verhuurt chique restaurants overdag als *coworking*-plekken. / Spacious lets posh restaurants as daytime co-working spaces.
Foto: Austin Distel, Unsplash



2

Wie door zijn ooghalen naar de plannen van Amsterdam kijkt, ziet de dominantie van deze groep terug in de planvorming.

Compact, Community, Convenience

Wat vinden deze nieuwe stadsbewoners belangrijk in hun leefomgeving? Dit wordt samengevat met de begrippen *Compact*, *Community* en *Convenience*.

Compact

Tegen de achtergrond van onstuimige woonkostenstijgingen mogen woningen kleiner zijn, zolang ze maar instant toegang bieden tot een rijk en gevuld stedelijk leven. De demografische ontwikkeling van de groei van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens in steden stuwt deze tendens.

Convenience

De millennial wil ontzorgd worden en hecht aan een *on demand*-leefstijl. Toegang tot hoogwaardige stedelijke diensten zoals mobiliteit en wonen is belangrijker dan het bezitten van een auto, fiets of zelfs huis. Online dienstverleners die direct vanuit de broekzak te bestellen zijn, zoals Swapfiets, Uber en Deliveroo, sluiten hierop aan.

Community

Doordat ze zich niet langdurig aan een plek binden, zoeken *urban nomads* naar snelle vormen van gemeenschapszin. De traditionele structuren van verbondenheid zoals religie, verenigingsleven en collega's worden losgelaten. Daarvoor in de plaats ontstaan evenementen, festivals en woongebouwen met *community managers*.

Nieuwe oplossingen voor de verdichte stad

Deze leefstijlvoorkeuren krijgen vorm in nieuw ruimtegebruik dat past bij de verdichte stad. Door het minder plaatsgebonden werken en kleinere woningen ontstaan semi-publieke plekken die tussen werk en woning opereren. *Coworking*-locaties zoals WeWork en Spaces bieden een uitvalsbasis voor de freelancevloot. Zogenaamde *third spaces* bieden een plek tussen thuis en werk. Dit zijn de oases voor de *urban nomad*. Laptop open, oortjes in en lang nippen aan één koffie. Ook de publieke ruimte wordt door de verdichting intensiever gebruikt. Naast grootschalige festivals vinden ook kleinschalige activiteiten steeds vaker in de openbare ruimte plaats, zoals barbecueën, bokslessen, bootcamps en yogaklasjes. Deze generatie gebruikt de publieke ruimte waar nodig als verlengstuk van de kleine



3

woning. En dat wordt ook steeds vaker problematisch gevonden. Zo is het barbecueën inmiddels op tal van plekken in Amsterdam verboden.

Hyperflexibele stedelijke ruimte

Ruimtes krijgen ook steeds vaker meerdere functies door de tijd heen. Soms zelfs op één dag. Wooncomplex Woon& op het Zeeburgereiland krijgt een winkel die per dagdeel wordt bestierd door een andere ondernemer. Koffiebar in de ochtend, wijnbar in de avond. Ook op de dure Zuidas ontstaan deze hybride ruimtes. Rialto programmeert een collegezaal van de Vrije Universiteit in de avonduren als bioscoop. Dure stedelijke ruimte wordt intensiever gebruikt. Daarmee ontstaat een vorm van dubbele verdichting: niet alleen in hoogte en breedte, maar ook in tijd. Deze hyperflexibiliteit van ruimte ontstaat waar ruimte schaars is en er dus noodzaak is de onbenutte potentie van plekken beter te benutten. Online technologie maakt dit makkelijker. De New Yorkse startup Spacious verhuurt gedurende de dag *coworking*-plekken in chique restaurants die pas om 18:00 open gaan. In Tokio, waar de stedelijke druk helemaal hoog is, kunnen mensen

via een app zelfs stilstaande auto's huren om even tot rust te komen. De nieuwe frontlinie van stedelijke verdichting is supertijdelijke leegstand beter benutten.

Micrometropolitaan wonen

Wonen verandert ook. In grote steden over de hele wereld ontstaan nieuwe concepten die in de woonbehoefte van millennials voorzien. Ze leveren niet per se het product woning, maar de dienst *urban living*, gericht op nieuwkomers en starters. Een goed voorbeeld is The Collective in Londen waar starters een woonruimte van ongeveer zestien vierkante meter krijgen voor circa duizend pond per maand. Deze woonvorm is niet alleen populair vanwege de krapte op de Londense huizenmarkt, maar ook door het grote aantal voorzieningen en de aandacht voor de community-vorming die het concept onder één dak aanbiedt. Naast een gemeenschappelijke woonkamer, werkplekken en snel internet kan elke bewoner gratis gebruik maken van sauna's, een dakterras, schoonmaaken taxiservice, een game room, bioscoop en een dagelijks evenementenprogramma. *Compact, Community* en *Convenience* bevinden zich hier letterlijk onder één dak.

>

4 Zowel sociale huur als koopwoningen bieden woonruimte voor traditionele leefstijlen. Nieuwe woonconcepten geven invulling aan nieuwe, flexibele leefstijlen. Nog wel vooral in het duurdere segment. / Social housing as well as private properties offer space for traditional lifestyles. New living concepts accommodate new, more flexible lifestyles; mainly in the high-end market for now.
Illustratie: Pop-Up City

5 Roam is het Netflix van de woningmarkt: een abonnement op internationaal wonen. / Roam is to housing what Netflix is to broadcasting: a subscription to international living.
Foto: Roam, Sara Herrlander

6 Algemene ruimte in The Collective, een co-living-concept in Londen voor nieuwkomers en starters. / Communal room at The Collective, a co-living concept for newcomers and starters in London.
Foto: The Collective

Een abonnement op wonen

Het woonconcept Roam voorziet nóg sterker in een flexibele internationale leefstijl. Het biedt geen huis, maar een abonnement op stedelijk leven waar ook ter wereld. Voor tweeduizend dollar per maand kan de abonnee terecht in wooncomplexen in Miami, Tokio, Londen en Bali. Zo creëert Roam een grenzeloze woon-gemeenschap van internationale gelijkgestemden.

The Collective en Roam zijn twee opmerkelijke voorbeelden van nieuwe woonconcepten voor *urban nomads*, nieuwkomers en jonge stedelingen, maar in de slipstream van deze uitgesproken voorbeelden schieten ook in Amsterdam de woonconcepten die *Compact*, *Community* en *Convenience* in zich verenigen als paddenstoelen uit de grond. The Student Hotel, Little Manhattan, OurDomain, Change=, North Orleans en vele andere trekken met een goed gevoel voor leefstijlverandering en smaakvolle *branding* de jonge stedeling naar de hoogbouwgordeel. Zij vullen het gat dat traditionele woningmarktpartijen open laten.

Lokale identiteit in een internationale stad

Al deze luchtigheid heeft ook een keerzijde. De relatie tussen jonge stedelingen en de stad verandert. Een woongebouw met alle voorzieningen voor bewoners onder één dak staat bijna per definitie met de rug naar de rest van buurt. Het doembeeld is dat sommige wijken zich ontwikkelen tot verzamelingen van in zichzelf gekeerde enclaves van internationals en millennials, met meer oog voor hun kosmopolitische netwerk dan voor de burens. Het gros van hoogopgeleide migranten dat naar Nederland komt, zo stelt de Volkskrant, is na tien jaar weer verdwenen. Hierdoor ontstaat minder binding met de buurt en worden wijken anoniemer.

Airspace

Deze microwoonconcepten, *third spaces* en *coworking*-plekken hebben nog iets gemeen: ze hadden overal in de wereld kunnen staan. Ze zijn niet specifiek voor Amsterdam. Niet in de uitstraling en ook niet in de invulling. Ze komen voort uit een inwisselbare, kosmopolitische stijl die in Londen, Berlijn, Barcelona precies hetzelfde is als in Amsterdam – ook wel *airspace* geheten. Ze flirten met lokale authenticiteit, maar die lokale

worteling is vederlicht. Een grote opgave binnen de plannen die Amsterdam nu ontwikkelt, is om er de lokale ziel in te brengen. In eerste instantie door deze projecten toegankelijk te maken voor lokale starters, in de tweede plaats door lokale identiteitsdragers in de plannen te brengen. Door te werken met partijen, ondernemers en initiatiefnemers met een lokaal hart krijg je echte verhalen en een verbonden stedelijk leven.

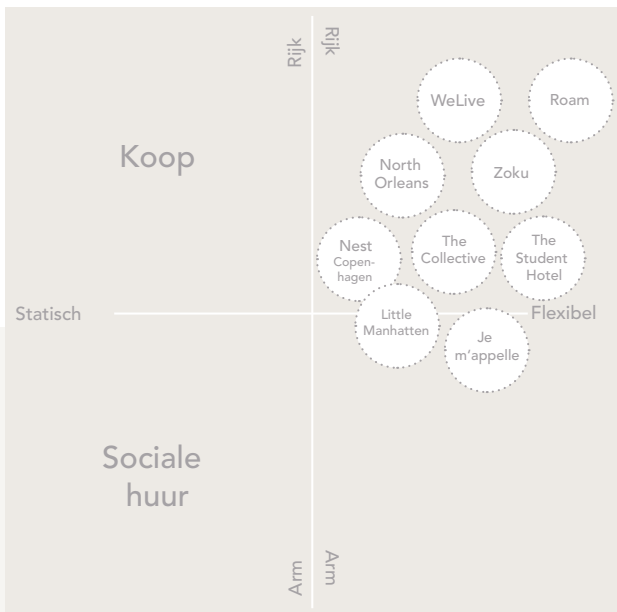
Lokale invulling via placemaking

Amstel III is een van de gebieden die de komende jaren een giga-transformatie wacht: van monofunctioneel kantorengedoe naar levendige stadswijk. In opdracht van de gemeente zijn Pop-Up City, WeTheCity en Vinger.nl met het placemaking-project HOBU bezig om de stedelijke cultuur die al een halve eeuw in de naastgelegen Bijlmer is gegroeid ook in Amstel III een plek te geven. De tijdelijkheid van de transformatie biedt een uitstekend moment om ondernemers, creatieven en initiatiefnemers uit Zuidoost de kans te geven nu al mee te doen, om daarna in bijvoorbeeld de plinten van de nieuwbouw voor een echte lokale inkleuring te zorgen.

Arrangeren van stedelijk leven

Een verdichting van een stad als Amsterdam vraagt niet alleen om goede stedenbouwkundige plannen, maar ook om een duidelijke strategie voor het stedelijk leven dat we voor ogen hebben. Dit laatste kun je niet plannen en is grotendeels afhankelijk van trends en marktontwikkeling, maar je kunt de invulling van de stad wel arrangeren.

Zet in op de juiste mix aan woonconcepten in een gebied. Creëer hybride ruimtes waarvan de functie niet in beton gegoten is. En geef lokale initiatieven van mensen die er al hun energie en liefde in stoppen omdat ze écht betrokken zijn, kansen in de plinten. ■



4



5

6



Urban Design, Work in Progress

Using growth to produce quality

The book *Amsterdam Urban Design, Work in Progress 2020* outlines the most important spatial urban developments of today. Kristiaan Borret, Brussels' city architect and supervisor at Oostenburg, observes that the many projects presented in the book show innovative drive and a healthy degree of variety: small-scale mixed use areas, the use of existing elements and usage patterns, and a more flexible design of the public space. This comes as no surprise, as Amsterdam sets regulations, agreed plans and enforceable standards to ensure a minimum standard of spatial quality. To achieve excellence, however, stakeholders will need to engage in a constructive dialogue about quality; successful urban planning requires a permanent exchange between the overall vision and specific projects.

Amsterdam is committed to building a compact city through densification. This does not automatically mean a positive development. 'Good' densification produces a lively, varied and dynamic urbanity with a mix of different functions. 'Bad' densification, on the other hand, is characterised by scarcity, property speculation and displacement. In the latter scenario, densification leads to impoverishment rather than enrichment of the urban mix.

Now is the time for a paradigm shift, moving from demographics to temperature as the central catalyst for urban development. We need to cool and green our cities, promote sustainable drainage and keep pushing to make this transition to sustain the liveability of our cities. Moreover, as growth will eventually stagnate, how can we make plans for development without growth? What should be our mission in a post growth era? This paradigm shift will offer opportunities to develop a new form of urban design.

Focus on today's projects

The book presents a rich display of projects, including (re)development of office areas, new waterfronts, transport hubs, retail areas and post-war expansion areas. This broad

overview will allow Amsterdam and other cities to compare plans, learn from each other and think about the next step.

One of the most striking differences compared to ten years ago, is the increase in sustainability requirements. The book describes 14 new principles laying claim to the city's spatial planning: the underground, climate change, heating systems, biodiversity, healthy behaviours, production of food, circularity, high-rise, city streets, bicycles, integrated hubs, community facilities and services, free space and participation of residents. In the end, all programme requirements and conditions need to be integrated into the urban design plan or framework.

The projects presented in the book also show how the urban space is designed in the urban development plan. How the connections, squares, parks, waterways, etc. work together to define the identity and character of the plan. And how the plan lays down the dimensions of the public space and buildings, how public and social functions are organised and where special places are created. Although every development plan is unique, a 'new' Amsterdam block typology seems to have emerged in recent years. It's a hybrid form comprised of varied structures, leaving room for high-rise accents. In almost all street profiles, more space is created for pedestrians, cyclists and greenery. Courtyards are increasingly being made publicly accessible.

In Amsterdam, land ownership is fragmented and plans are developed step by step through managed transformation. Therefore, new strategies are needed to safeguard spatial cohesion while allowing maximum flexibility. In order to achieve this, supervisors have been appointed in most areas to oversee quality standards. In addition, clear building guidelines have been introduced, mainly focused on plinth designs.

The future of the compact city

What type of people are attracted by living in a compact city? What are their lifestyles? How will they bring the compact city to life? Joop

de Boer, managing partner of urban transformation agency Pop-Up City, argues that we are living in a time of hyperflexibilisation. A growing group of young urban people are looking for new forms of living space to match their flexible lives. These urban nomads are looking for convenience, compact solutions and community living. They are happy to make do with smaller living spaces, prefer access to high grade urban amenities to home ownership and look for more fluid forms of community.

These lifestyle preferences give rise to new uses of space which fit in with the compact city, such as co-working locations. Small-scale activities are increasingly organised in the public space, and spaces are used for different types of activities. This results in an even higher degree of densification – not only in square footage, but also in time. The new frontier of urban densification is to make better use of super temporary vacancies.

In large cities, we are witnessing the emergence of micro-living concepts with communal amenities and global co-living subscriptions to temporary accommodations anywhere in the world. The flipside of this development is the dreaded prospect of neighbourhoods turning into inward-looking enclaves in the city. One of Amsterdam's biggest challenges will be to infuse these new living concepts with a local spirit, to make them accessible to young local people starting on the housing ladder and to include local landmarks into the plans.

Densification of a city such as Amsterdam requires not only sound urban development plans, but also a clear strategy for the type of urban life we want to facilitate. This means focusing on the right mix of living concepts for a particular area, creating hybrid spaces with flexible functions and giving local initiatives the opportunity to set up in the plinths.