

'Hebben jullie een Plan B?'

Chinese steden groeien explosief, maar blijft dat zo?



Martin Dubbeling
martindubbeling@gmail.com
www.linkedin.com/in/martindubbeling

Martin Dubbeling (1961) studeerde aan de TU Delft (Stedenbouwkunde) en volgde colleges aan de LU Wageningen (GIS) en de Universiteit van Oslo (Energy Planning and the Environment). Hij werkt in een (inter)nationaal netwerk onder de naam Connecting Cities. Daarnaast is hij Vice President Urban Planning Advisory Teams (UPATs) van the International Society of City and Regional Planners (ISOCARP). Meer informatie: www.connectingcities.eu en www.isocarp.org.

Delen van het artikel zijn in 2013 door de auteur eerder in twee blogs gepubliceerd onder de titel 'Wat is gebiedsontwikkeling in het Chinees?'

Chinese steden zijn volop in ontwikkeling. Veel Nederlandse stedenbouwkundigen en landschapsarchitecten zijn daar actief. Zo ook stedenbouwkundige Martin Dubbeling. Hij schetst een beeld van steden die zich sneller ontwikkelen dan dat stedenbouwkundigen plannen kunnen maken en van een land dat afstevent op een vastgoedcrisis van ongekeerde omvang.

Dat er in de komende 15 jaar in China voor nog een keer 45 miljoen nieuwe inwoners, bijna drie keer Nederland, huizen en steden moeten worden gebouwd, daar ben ik inmiddels wel aan gewend. Dit staat nog los van de vervangingsvraag. De levensstandaard stijgt, tientallen miljoenen goed opgeleide en goedverdienende Chinezen willen groter, hoogwaardiger en vooral in een gezondere omgeving wonen.

Ik moet nog steeds wel wennen aan het serieuze voornemen om 50 miljoen Chinezen te verhuizen van het koude en volle noorden naar het warmere en legere zuiden en westen van China. In het koudere noorden worden de slecht geïsoleerde huizen met steenkool verwarmd. De luchtkwaliteit is in de winter zo slecht dat de levensverwachting van de stadsbewoners in de noordelijk gelegen steden ruim vijf jaar lager is dan van de bewoners van de steden in het zuiden.

ISOCARP

Er is in China veel behoefte aan basale kennis en ervaring op het gebied van integrale stadsplanning. Ik ben in de gelukkige omstandigheid dat ik in China voor ISOCARP, the International Society of City and Regional Planners, workshops mag organiseren. Het zijn workshops die er toe doen. Voor ISOCARP mag ik met enige regelmaat internationale teams met 6 tot 8 experts en young planning professionals samenstellen. We gaan dan voor een week aan de slag om een Chinese stad te

helpen met hun opgaven en ambities.

China heeft een rijk verleden met grootse en meeslepende projecten. Zo zijn ze in het jaar 500 voor onze jaartelling (!) begonnen met het aanleggen van een kanaal voor massa transport over water van Hangzhou naar Beijing over een afstand van bijna 1800 kilometer, dwars over rivieren en voorzien van sluizen. In onze vroege middeleeuwen was het kanaal alweer toe aan een grote renovatiebeurt. Nu zijn ze bezig met het omleggen van rivieren om de grote steden van water te voorzien.

De opgaven waar we in die workshops aan werken mogen er ook zijn. Van het herstructureren van een groot binnenstedelijk meren- en recreatiegebied van 65 km² in Wuhan, het herontwikkelen van de oude en grotendeels nog complete binnenstad van Shantou, een van de oudste havens van China, of het helpen van Nanjing met de sprong over de kilometers brede rivier de Yangtze voor een satellietstad voor 4 miljoen inwoners. De schaal, maat en tempo van deze ontwikkelingen zijn adembenemend.

Basale kennis en vaardigheden

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling, duurzame energie, ecologie, watervraagstukken, milieu, leefbaarheidsvraagstukken, het staat hier allemaal en zonder uitzondering hoog op de agenda. Maar basale kennis, data en vaardigheden ontbreken veelal. Daar zijn die workshops dan weer goed voor. Dan leggen

we uit dat je voor ecologie wel enig idee moet hebben over biotopen, waterkwaliteit en doelsoorten. We laten zien dat een eeuwenoud stelsel van kleine kanalen nog steeds een voorname functie kan hebben bij het waterbeheer maar dat je die kanalen wel moet uitbaggeren en onderhouden.

De haven- en industriestad Shantou staat in geen enkele reisgids. De uitgestrekte oude en vervallen binnenstad is zeer de moeite waard. Shantou was een aan het begin van de vorige eeuw (toen Swatow) een van de eerste open havens van China en er waren veel handelshuizen en consulaten gevestigd. De binnenstad is opgetrokken in een wonderlijke mengeling van Europese en Chinese bouwstijlen.

Ik loop daar nu met enige regelmaat rond als een soort van Indiana Jones, compleet met hoed, en leg dan aan de lokale bestuurders en planners uit dat de authentieke westerse invloeden op de stadsplattegrond, met afgeronde hoeken, arcades en pleinen, en de architectuur, o.a. Art Deco, de binnenstad buitengewoon bijzonder maken. Eenmaal herkend, erkend en ontwikkeld kan de binnenstad een vitale trekker worden van binnenlandse en buitenlandse toeristen.

Streepje voor

Ik merk steeds opnieuw dat Nederlanders en Nederlandse adviseurs in China een streepje voor hebben. Schiphol is een belangrijke overstapplaats en men neemt altijd de gelegenheid om naar Amsterdam te gaan. Zonder uitzondering zijn Chinese bestuurders en leidinggevendens meerdere malen in Nederland geweest en komen enthousiast weer thuis. Als ik doorvraag, dan is Nederland in hun ogen mooi in balans, vooral als je Nederland vanuit de lucht ziet. Water, verstedelijking, historie, landbouw, de zeevering, havens, alles is keurig geordend.

Voor de avonturiers onder ons is China een prachtige plek om te werken. Je moet wel bestand zijn tegen wild opspattende ambities, ondoorgroendelijke besluitvorming, scherp



Afbeelding 1:
Brug over de baai van
Shantou.

van koers wisselende omstandigheden en uitbundige diners met exotische gerechten en veel sterke drank. Er valt ook veel te bereiken. Nu vind je de Chinese zonnepanelen die hier in Europa tegen dumprijzen worden aangeboden nauwelijks terug op de daken van de woningen, door de heftige smog hebben ze daar toch nauwelijks rendement, maar er zijn nog tientallen miljoenensteden zonder behoorlijk openbaar vervoer. Daar valt nog een wereld te winnen.

Onze Chinese collega's zijn oprecht geïnteresseerd in onze kennis, onze ervaring en onze specifieke vaardigheden. Wij zijn snel van begrip, kunnen scherp analyseren, we zijn creatief en we zijn vaardig om deze eigenschappen in te zetten in integrale adviezen en ontwerpen. Onze Chinese collega's zijn weer heel goed in het razend snel uitvoeren van projecten. Op onze betweterige procesmanagers en onze nieuwerwetse gebiedsontwikkelaars zitten ze overigens niet te wachten. Daarmee gaat te veel tijd, inhoud en energie verloren.

Ik heb het wel proberen uit te leggen, dat we in Nederland procesmanagers, gebiedsontwikkelaars en zelfs duurzame gebiedsontwikkelaars hebben. Of hadden, beter gezegd. Wat ze dan deden of wat ze toevoegden aan het uiteindelijke resultaat of welke specifieke kennis zij dan inbrengen, ik had moeite om dat uit te leggen. Ik had al moeite om gebiedsontwikkeling naar het Engels te vertalen. Laat staan naar het Chinees.



Lees dit artikel ook op
www.toposonline.nl

Connecting Cities

Begin vorig jaar heb ik, als adviseur werkend onder de naam Connecting Cities, een workshop mogen organiseren met voornamelijk Nederlandse experts. De workshop en de rapportage is een van de vele deelprojecten van het Masterplan voor Shantou, een naar Chinese begrippen kleine haven- en industriestad met 'slechts' 5,5 miljoen inwoners aan de zuidoost kust van China halverwege tussen Xiamen en Guangzhou. Dit Masterplan wordt samengesteld door de jonge en energieke hoogleraar Hongyang Wang van de Universiteit van Nanjing en zijn team van binnenlandse en buitenlandse deskundigen.

In september 2012 was ik voor het eerst in Shantou voor een lezing op het congres ter gelegenheid van de ISOCARP Award of Excellence dat aan de stad Shantou en de Universiteit van Nanjing is toegekend voor het vernieuwende Strategisch Ontwikkelingsplan van Shantou. Het Masterplan is de verdere uitwerking van het Strategisch Ontwikkelingsplan dat voor Chinese begrippen geheel nieuwe kaders en uitgangspunten hanteert voor een meer organische en meer duurzame stadsontwikkeling van Shantou.

Nederlandse experts

Na mijn lezing in Shantou, die blijkbaar in goede aarde was gevallen, ben ik gepolst of ik een team van voornamelijk Nederlandse experts zou kunnen samenstellen voor een van de deelstudies van het Masterplan voor Shantou en wel voor een hoog dynamisch gebied ten zuiden van Shantou van 20 bij 40 kilometer met typisch Nederlandse kenmerken: landbouw in gecultiveerde en waterrijke gebieden, historische structuren afgewisseld met nieuwe uitleggebeden voor wonen, werken en nieuwe infrastructuur voor een paar miljoen inwoners.

Een week voor het team in Shantou zou aankomen en verzamelen was ik daar voor een voorverkenning en de nodige voorbereidingen. Vanuit de auto waarin we rondreden zag ik dat traditionele landbouw en karakteristieke dorpsgemeenschappen in

rap tempo plaatsmaken voor de oprukkende textielindustrie en particulier ontwikkelde woningbouw in een extreem hoge dichtheid. Dit gaat zichtbaar ten kosten van de lokale cultuurhistorie en bestaande waterstructuren in het waterrijke gebied.

Kanalen en waterbekkens

Vanaf de achterbank van de auto maakte ik de opmerking dat ik belangstelling had voor het oude systeem van kanalen in de regio. De auto veerde immers elke 500 meter omhoog en weer omlaag. De kanalen liggen op regelmatige afstand van elkaar en de landerijen tussen de kanalen waren, net zoals in Nederland, ingeklinkt en liggen beduidend lager dan de kanalen. Dit was de chieft planner van de regio die mij rond reed nou nog nooit opgevallen. Ik vroeg hem te stoppen op plekken waar kanalen samenkomen en bij de kleine waterbekkens dichtbij de oudere dorpskernen.

Al snel kwamen de verhalen los. Ze vonden die kanalen en waterbekkens maar lastig. In de regentijd liepen de kanalen en de waterbekkens steeds vaker over en stond het water een meter hoog in de straten en liepen de huizen onder. Buiten de regentijd zorgde de kanalen en waterbekkens ook voor overlast. Het slib en het opgehoopte afval stonk en trok ongedierte aan. Maar daar hadden ze wel een praktische oplossing voor, werd mij met trots verteld. De kanalen en waterbekkens werden met grond en puin gevuld en maakten plaats voor bouwgrond, straten en parkeerplaatsen.

Het snel verstedelijkende gebied had meer trekken van 'het echte China'. Het transportsysteem in het gebied is een volledige chaos. Er is nagenoeg geen openbaar vervoer. Zwaar vrachtverkeer, busjes, auto's, motoren, allerhande vormen van primitief gemotoriseerd verkeer en een paar waaghalzen op de fiets, persen zich hortend en stotend door een paar brede *trunk roads* dwars door de nieuwe steden, naar de bruggen over de rivier. Ook hier is de voorgestane oplossing verbluffend eenvoudig: nog meer *trunk roads* aanleggen naar nog meer bruggen.

Systemwijzigingen

Het team heeft in een week tijd een analyse gemaakt van de cultuurhistorie, het landschap, het watersysteem en het verkeerssysteem en voorstellen gedaan voor eenvoudige systeemwijzigingen. Zoals de meest waterrijke gebieden ontzien van verstedelijking, het kanalsysteem herstellen, inzetten op gescheiden verkeerssystemen en Bus Rapid Transit en de introductie van hightech glastuinbouw als nieuwe industrie en als schakel in de water- en energie kringlopen. Zo'n beetje alle topsectoren van Nederlandse bodem komen in het advies voor.

De rapportage is inmiddels een paar keer in de regio gepresenteerd. En elke keer is er vraag naar meer detailuitwerking, met name op het gebied van water. De belangstelling naar innovatieve technieken en *best practices* is daar overigens altijd groot. Maar ik houd dat een beetje af. Ik houd ze voor dat detailuitwerkingen de effecten van snelle en ongecoördineerde verstedelijking niet kunnen stoppen. De oplossingen liggen vooral op een hoger schaalniveau en wel bij waterbeheer, afdwingbare ruimtelijke ordening en integrale

stedelijke planning.

Tyfoon

Tijdens de voorbereidingen van de workshop heb ik meermalen gevraagd hoe vaak en wanneer voor het laatst Shantou is getroffen door een tyfoon. Ik kreeg als officieel antwoord dat dit in de laatste twintig jaar niet meer is voorgekomen en dat zij niet verwachtten dat dit in de toekomst zou plaatsvinden. De stad had immers, conform het voorstel van een *Feng Shui* adviseur, een nieuwe brug over de baai aangelegd en een nieuwe tempel gebouwd die er samen voor zorgen dat de tyfoons de stad niet meer kunnen bereiken.

In de afgelopen maanden is twee keer de noodtoestand uitgeroepen omdat de regio, voor het eerst in lange tijd en ondanks de brug en de tempel, twee keer vol door een tyfoon is getroffen. Een foto van voedselpakketten die uit helikopters naar de bewoners van de ondergelopen huizen werden gegooid haalde in augustus de buitenland pagina van de NRC. Er was, en terecht, kritiek op het falende watersysteem. Er waren ook discussies of de tempel wel groot genoeg was. Gelukkig is er ook

Afbeelding 2: Het Urban Planning Advisory Team van ISOCARP, een team van zes internationale experts, en medewerkers van het Nanjing Urban Planning Bureau brengen de kansen en bedreigingen van de nieuwe stadsuitleg van Nanjing in kaart.





Afbeelding 3: De historische binnenstad van Shantou en de oprukkende hoogbouw.

hernieuwde belangstelling naar het herstellen van het watersysteem, onze rapportage en, helaas, naar nog meer detailuitwerkingen.

‘Daar wonen geen mensen’

In het afgelopen jaar ben ik zeven keer naar China afgereisd en ben ik in meerdere steden rondgeleid. In elke stad of voorstad worden gigantische complexen uit de grond gestampt in een mate van stedelijkheid en op volstrekt maffe locaties die voor ons Europeanen vreemd is. Flatgebouwen van 40 of meer verdiepingen staan dichtgepakt op elkaar omringd door snelwegen. Heel veel nieuwe complexen zijn onbewoond en staan nog leeg. Bij navraag blijkt dat, net zoals bij ons, er pas wordt gebouwd wanneer er 70% van de woningen zijn verkocht. Op mijn vervolgvraag waarom die woningen dan nog niet zijn bewoond krijg ik stevast hetzelfde antwoord: ‘Daar wonen geen mensen, daar woont ons geld’.

De steeds rijker wordende middenklasse in China investeert liever in vastgoed dan dat ze geld op een spaarrekening of in een pensioenpolis stoppen. Banken worden daar niet vertrouwd. Men koopt liever, samen met vrienden en familie, appartementen op om deze later weer met winst te verkopen. Als het

even kan een hele verdieping tegelijk en vaak ook nog met geleend geld. Appartementen op de 6^e, 8^e en 18^e verdieping, de Chinese *lucky numbers*, zijn weliswaar vaak duurder dan de rest, maar zijn wel als eerste weg. Overigens ontbreekt doorgaans de 4^e verdieping. Het getal 4 wordt in China geassocieerd met de dood, ongeluk en verlies.

Ik ben een paar keer door vrienden en relaties gevraagd om, samen met hen, een of meerdere appartementen te kopen. Deze investering zou mij dan, door de jaar op jaar sterk stijgende huizenprijzen, 10 tot 15% rendement opleveren. Ik heb de verleiding zonder al te veel moeite kunnen weerstaan. Ik leg dan uit dat ik slechte ervaringen heb in een vastgoedmarkt die elk jaar sterkere groei doormaakt dan een gemiddeld inkomen. Het houdt echt een keer op. Zeker wanneer nagenoeg de hele middenklasse geld leent om met vastgoed te speculeren. In het geval dat de groei afneemt, inkomens minder snel stijgen, vastgoed prijzen dalen en de middenklasse in blinde paniek hun appartementen met verlies probeert te verkopen, dan krijgen we te maken met een Chinese vastgoedcrisis van ongekende omvang.

‘Hebben jullie een Plan B?’

Tijdens mijn rondreizen door China krijg ik met regelmaat uitnodigingen voor lezingen op universiteiten. Het valt me iedere keer weer op hoe ontzettend veel jonge Chinezen met veel overgave en gretigheid architectuur en stedelijke planning studeren. Ik deel met hen mijn observaties over de Chinese vastgoedmarkt. Wordt er wel ontwikkeld en gebouwd conform de snel veranderende vraag? Wordt er niet veel te veel van hetzelfde en op de verkeerde plekken gebouwd? Hebben jullie een Plan B? Wanneer er sprake is van een stevige vastgoedcrisis, dan komen jullie, de aankomende generatie architecten en stedenbouwkundigen, de eerste jaren niet meer aan het werk.

Met een Plan B vergroot je de kans om na de studie aan het werk te komen. Niet iedereen is in de wieg gelegd om in de metro met een gitaar en het spelen van covers van Bob Dylan zijn gezin te onderhouden. Plan B kan inhouden je een tweede taal helemaal eigen maken of voor langere tijd in het buitenland studeren. Met deze bagage kan je vervolgens buiten China makkelijker werk vinden. Dit maakt doorgaans wel wat los onder mijn gehoor en ik maak uit de voorzichtige discussies die dan volgen op dat ze mijn zorgen delen. Eenmaal een beetje losgekomen krijg ik de wedervraag of ik zelf ook een Plan B heb.

Ik leg dan uit dat er ook in het geordende Nederland vele jaren speculatief en niet conform de werkelijke behoefte is ontwikkeld en gebouwd. En dat we in Nederland veel te veel van hetzelfde en op de verkeerde plekken woningen en kantoren hebben gebouwd. En dat ik heel lang van te voren heb zien aankomen dat ik rond mijn 50^e met 25 jaar werkervaring mijn ontslag zou krijgen. Ik heb naast mijn werk aan mijn talen gewerkt, ik ben actief geworden bij ISOCARP en ik haal nu, als resultaat van mijn Plan B, het overgrote deel van inkomen als ZZP’er uit werk in China. Ik vertel er dan ook meteen bij dat ik nu druk bezig ben met mijn Plan C, voor het geval de vastgoedcrisis in China in volle hevigheid losbarst.

Afbeelding 4: Een typisch geval van wonderlijke functiemenging in Chinese steden: een scheepswerf in een hoogstedelijk gebied.

Afbeelding 5: Zicht over de baai van Shantou.

