

Bouw in de publieke ruimte !

Economische geografie op architecturale schaal.

Het bewandelen van het idee 'wat als de privé mag bouwen in de publieke ruimte' is wat hier wordt ondernomen.

Bouw bebouwde bruggen over rivieren, verdeel lanen in pleinen en parken, omzoom een recreatiedomein met bebouwing, omzoom een stadsbos met architectuur, bebouw identiteitsloze publieke ruimten tot kwalitatieve stedelijke kamers. Door een inwerkingtreding van een nieuwe denkvorm van geografische economie kan de architecturale en politieke hunkering zonder middelen naar vele goede publieke ruimtes gerealiseerd worden.

Deze inwerkingtreding van de publieke ruimte kan actueel gebeuren in een uitzonderlijk daartoe klaargemaakt historisch tijdstip, immers als nooit tevoren is er een dwingende vraag naar kwalitatieve publieke ruimte. Actueel kan de stad nauwelijks haar historisch centrum geoptimaliseerd houden laat staan haar tienvoudige omvangrijke buitenwijken én als nooit tevoren wankelen her en der de overheidsfinanciën. Terwijl het stadstoerisme de Europeaan de successen van een stad met tientallen sequentieel opeenvolgende pleinen heeft laten verinnerlijken, blijven 99% van de steden verweest achter met die veeleisende geïnterioriseerde wens bij ontstentenis aan middelen.

De actuele regionale politiek lijkt het er over eens te zijn dat ze omtrent de welvaart afhankelijk is van de globale interregionale economische tendensen. In mijn studie zal worden aangegeven hoe de lokale politiek ontgensprekelijk wel van belang is met betrekking tot de welvaart, immers duurzame meerwaardecreaties liggen daar voor het rapen. Het idee bestaat erin om de kwaliteit van de publieke ruimten te verhogen door te bouwen in de publieke ruimte... en terwijl de publieke ruimtes in werking te laten treden als geldmachines.

Het bouwen in een openbaar gebied dient als voorwaarde meerwaarde creatie te hebben én wel op twee domeinen. Ten eerste de esthetisch conceptuele voorwaarde en vervolgens de financiële staatsreturn als duurzame extensie van het publieke domein. De grondwaarde wordt vastgesteld op vergelijkende basis. Deze waarde wordt gedeeld door de standaard afbetalingstermijn en blijft onbeperkt in tijd verschuldigd als te betalen jaarlijkse grondwaarde. Dat het openbare domein dé fondsverschafter zou kunnen zijn van een ander publiek domein meer bepaald de staatskas is hier één der aspecten van het conglomeraat aan voordelen welke verduidelijkt zal worden.

Bouwen in het publieke domein levert een duurzame geldcreatie aan gelijk aan het toenemend aantal grondwaardes afkomstig van het kwalitatief vervolmaken van de openbare ruimte. Jaar na jaar wordt zo het gebouwd patrimonium ook letterlijk waardevoller waarmee gelijktijdig de belasting op arbeid minder- en de staatsinkomsten op termijn, hoger kunnen worden. Het rekenkundig model in bijlage bewijst dat op termijn de belasting op arbeid kan verdwijnen.

De feitelijkheid dat de architecturale volumes het vermogen hebben stedelijke ruimtes te creëren precies op de plek waar ze niet bouwen is één der belangrijkste vermogens van de architectuur. Zonder deze omhulling is er slechts een vlakke. Met deze omhulling verkrijgen we een stedelijke ruimte. Hiermee is het belangrijkste vermogen van de architectuur aangeduid. Dat het bouwen op openbaar domein geenszins publieke functies behoeft maar wel architecturale volumes die kwalitatief openbaar domein aanreiken is ter zake.

De ontwikkelaar betaalt geen grondwaarde, het is de eigenaar die de grond huurt. De activiteit van het bouwen en verkopen kent geen wijziging, enkel de grondlasten verschuiven naar blijvende huurlast. Er verandert dus niets aan de winst gereserveerd voor privé initiatief. De mogelijkheid tot het bouwen in publiek ruimtelijke centra wordt zo losgekoppeld van eigendom en geschakeld aan de publiekruimtelijke waarde van het voorstel. Ideeënstromen zullen veelvoudig op gang komen. Professionele commissies op basis van een rolatiesysteem evalueren de voorstellen. Elk idee beschermd door het eigendomsrecht roept andere ideeën op.

Elke publieke ruimte zonder uitzondering kan bebouwd worden mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

Ten eerste: Een jaarlijkse geïndexeerde huurprijs wordt betaald die gelijk is aan de geobjectiveerde aankoopprijs van naburige of gelijkwaardige gronden gedeeld door factor twintig. Deze huursom aan de overheid is onbeperkt in tijd verschuldigd en blijft gekoppeld aan wisselende eigenaars-titels. Inveesters hetzij toekomstige eigenaars dienen de grond niet meer aan te kopen. Precies hierdoor zal een grote concurrentie ontstaan op vlak van kwaliteit. Tevens dient de toekomstige eigenaar jaarlijks slechts 1/20 te betalen van een vergelijkbare grondwaarde. Echter blijft die huurlast bestaan in tijd én verhoogd met de index.

Ten tweede: De publieke ruimte dient door de ingreep onmiskenbaar verbeterd te zijn. Het gebouw dient een uitmuntende voorbeeldigheid te bezitten van goede hedendaagse stedenbouw en architectuur te beoordelen door een commissie. De voordelen van het aangereikte bouwproject die

nen in alle opzichten overtuigend aanwezig te zijn. Een exceptionele veeleisendheid zal dan ook de stad opwaarderen, cultuur installeren en velen ten goede komen en dit zonder dat één euro van de staatsmiddelen werd aangewend.

Mits aan die veeleisende voorwaarden wordt voldaan kan gebouwd worden over rivieren en straten, langsheen bossen en parken, stranden en pleinen. Indien een ecologische meerwaarde wordt gecreëerd zonder afbreuk te doen aan de bestaande ecologische waarde kan tevens gebouwd worden in natuurgebieden en zeeën. Het gebruik van uitgelezen delen van de publieke ruimtes intensificeert een stedelijke ambiance en vrijwaart de agrarische gebieden en de open ruimte van verkavelingen. De waarde van het omringd zijn van de stad door 'natuur' en het bewaren van groene gebieden voor huidige en vooral toekomstige voedselproductie is eveneens het gevolg van deze hogere stadsdensiteit. De algemene waarde van pleinen als stedelijke kamers is daarin richting gevend. Het intensifiëren van opeenvolgende sequensen aan publieke ruimtes versterkt daarbij het gebruik van de stad door de voetganger.

Bouwen op een rand van een geklasseerd natuur- of bosgebied, hetzij in een park of te midden van een laan is dermate precair dat de voordelen voor de site overtuigend moeten zijn. Een geloof in de architecturale vermogens dient hier hand in hand te gaan met de juiste selectieprocedure.

Als elke overheidsgrond een uitnodiging vormt tot een architecturaal en stedenbouwkundig denken zonder dat de ontwikkelaar de grond dient te betalen dan zal dat een veelheid aan concurrentiële ideeën aanleveren. Niet de overheid dient de vereiste creativiteit aan te reiken ze dient dit te modereren zonder zelf de vraag waar en hoe of wat te expliciteren.

Op langere termijn kan een volledige eliminatie van belasting op arbeid in het vooruitzicht gesteld worden zonder verlies aan staatsinkomsten, zonder enig verlies van omgevende bos en landbouwgronden en met een aanzienlijke bijdrage van waardevolle openbare ruimten.

Gezien welvaart en staatsimmunitetsstrategieën voor burgers een politieke noodzakelijkheid inhouden en de politiek definiëren, is het creëren van inkomsten zonder lasten een geschenk van het denken. Gemeenschappelijke verhoogde rijkdom met vermindering van lasten behoort tot de vermogens van het architecturale denken dat zich ontfermt over een grond- en pandenbeleid. Verkoop van deze exclusieve publieke gronden dient verboden te worden precies omdat deze lange termijn op basis van eeuwige huurinkomsten garant staat voor behoud van welvaart. Kwalitatieve architecturale stedenbouwkundige aanvullingen zullen werken als een epicentrum van waaruit de economische golven hun werking verrichten op de omgevende gebouwen. Het feit dat het tot het vermogen van architectuur en de stedenbouw behoort dat de omgevende gebouwen plots dubbel zoveel waard zijn is hier het bijkomende doel. Enerzijds gelden met betrekking tot een voorstel van bouwen in de publieke ruimte hoog kwalitatieve architecturale stedenbouwkundige criteria aangevuld met het eeuwige financiële surplus voor allen, anderzijds dient zo'n project gelijktijdig in te staan voor de verhoging van waarde van vele omgevende gebouwen.

In de bestaande publieke ruimtes dient men te bekijken hoe men door de positionering van de nieuwe gebouwen, door de kwaliteit van de gecreëerde publieke ruimte, door de sequentiële inpassing van de nieuwe publieke ruimten in de omgeving, hoe met al deze zaken straten ver iedereen rijker wordt.

Als een stadsdeel door een bedachte econo-artistieke kwalitatieve manipulatie naast de vaste huurinkomsten tevens aan elke aangrenzende woning in een bepaalde straal een effectieve meerwaarde creëert is dat een eerste financiële multiplier effect. Dit multiplier effect dient cfr. de gekende economische modellen vermenigvuldigd te worden met de landelijk gekende consumptiequota. Het feit dat door deze multiplier effecten de economie wordt aangezwengeld en dat door de staatshuurinkomsten op termijn minder belastingen dient te worden geïnd zal de consumptie van goederen en diensten hoger doen worden wat op zijn beurt voor een stabiliserings-effect zorgt met betrekking tot instandhouding of groei van welvaart, persoonlijke groei en algemeen leefcomfort.

Dat de positie van de architect in de samenleving zo centraal komt te staan en hij daarbij meer zeggingschap verkrijgt over de gebouwde werkelijkheid garandeert een kwalitatieve evolutie van de gebouwde werkelijkheid.

Het is niet de taak van de overheid een vraag aan te reiken m.b.t. een site, het behoort tot de vrijheid van architecten voorstellen te verrichten aan een daartoe consciëntieus samengestelde team van deskundigen omtrent architecturale en stedenbouwkundige concepten in de publieke ruimte. Uitbreiding en flexibilisering van de definitie van goede ruimtelijke ordening is daarin substantieel. De grond van recht is het goede, het kan niet dat goede ideeën over

de publieke ruimte geen realisatieweg zouden kunnen vinden. Het rechtsfilosofisch beginsel dat zegt dat de publieke ruimte allen maximaal dienstig moet zijn is dan ook de grond van de zaak. Tevens dat de verregaande onteigening van de opbrengsten uit arbeid en deprivatisering van middelen van individuen door de staat beperkt dienen te worden en pas aangesproken kunnen worden nadat alle andere wegen tot het verkrijgen van staatsinkomsten zijn ondernomen.

Wat is het argument voor de hier aangehaalde stellingnames:

1. De geldcreatie die hier absoluut is t.t.z. van een grond die niets kost naar een grond die door haar exclusieve liggingen de allerdurste wordt én decennia na decennia, in principe zelfs eeuw na eeuw, geld aan de gemeenschap aanlevert.

2. Gelijktijdig wordt zo het openbaar domein aantrekkelijker door de kwaliteit van de stedenbouwkundige en architecturale goed bedachte geoptimaliseerde omkaderingen van die publieke ruimtes.

Een procedure kan worden opgestart door eender welk individu louter op basis van ideeën. Een commissie verklaart de vraag ontvankelijk. De ontvankelijkheid wordt gepubliceerd. Eén jaar later wordt een voorstel ingediend door geïnteresseerde kandidaten. De intekening kan dan gebeuren door 0.01% borgstelling van de geraamde bouwcost ten gunste van de oorspronkelijke aanvrager. Hiermee zijn de auteursrechten vergoed ook als de winnaar uiteindelijk niet de eerste aanvrager zou zijn. De helft van de punten staat op de financiële return de andere helft op de stedenbouwkundige en architecturale kwaliteiten.

Het staatsdenken dat zich beperkt tot het fiscale instrument als verschaffer van de middelen om een beleid te voeren behoort tot het verleden. De hier aangereikte vorm van geldcreatie is gelijktijdig ook een transformatie van taxale sancties op verdiensten naar geldcreatie uit kwaliteiten. De transformatie van de waarde van publiek domein naar huurinkomsten kan meer dan de taxale dressuur tevens de conjunctuurgolven en hun risico's bedwingen. Huidige voorstellen kunnen op grote schaal toegepast werken als anticyclische maatregelen. Omdat deze continue inkomsten in een hoogconjunctuur direct in reserve kunnen gebracht worden en bij een laagconjunctuur direct in roulatie kunnen worden gebracht.

Het idee dat bestemmingsplannen die capaciteiten kunnen hebben om een site, laat staan een stad of provincie, decennia lang bepalend in te kleuren zodat kwaliteiten daar duurzaam het gevolg van zouden zijn gelooft niemand nog. Feit is dat de publieke ruimte daarin de grote afwezige is. De rechtsfilosofische visie dat er rechtszekerheid over een plek en haar toekomst noodzakelijk zou zijn is wat aan de basis ligt van de enorme massa aan regelgeving met de ijdele hoop dat dit aan zou sturen op goede ruimtelijke ordening. Alsof rechtszekerheid over wat wel en niet op een plek mag ooit een Venetië zal voortbrengen. Optelbare creativiteit kan dat wel, het inzetten van talent die weet wat een plek nodig heeft is wat hier telt.

De handelingscontext van het bouwen in een niet voor bouwen ingekleurde ruimte kan door evolutie van het recht zeer zeker als de voordelen voor allen bewezen zijn.

Bijgevolg zou de rechtszekerheid omtrent een bestemming stand houden tot zolang een kandidaat aantoonde dat zijn visie op een welbepaalde context recht van bestaan heeft gezien de overtuigende voordelen voor allen. Deze complicatie van het rechtzekerheidsbeginsel heeft vele voordelen voor de opwaardering van de gebouwde werkelijkheid omdat eindelijk de kwaliteit van de visie op een ruimte als substantieel element in het stedenbouwkundig recht wordt ingebracht. Het zij dan wel zo dat de initiatiefnemers die afwijken van wat planologisch wordt verordend dat de vermelden van hun afwijkingen de bewijskracht van recht op afwijking moeten voorleggen aan een gemachtigde commissie.

De uitzonderingspositie van de publieke ruimtes die hier wordt bepleit in de stedenbouwkundige uitvoeringsplannen met de overheid als eigenaar kunnen bezwaarlijk gezien worden als rechtsonzekerheid biedend gezien de overheid precies de taak heeft het algemeen belang te dienen.

Verordeningen die de ruimtelijke kwaliteit in de weg staan missen dan ook de rechtsgeldigheid conform zijn eerste grond. De randvoorwaarde dat door dit bouwen in de publieke ruimte de kwaliteit van deze openbare ruimte dient toe te nemen dient vanzelfsprekend met overtuigingsstukken aangetoond te worden. De inzet van architecturaal en stedenbouwkundig talent is dan ook de vereiste. Dat het hier samengevat idee zowel instaat voor staatsinkomsten als dat de steden er beter door worden zal in zijn uitwerking bewezen worden.

Dirk Coopman