

Projectontwikkeling in Marokko:

Hoogwaardige functiemenging?

Armoede, sloppenwijken, adequate volkshuisvestingstrategieën, een achterblijvende verkeersinfrastructuur, het zijn kwesties waar alle explosief groeiende steden in voorheen de 'Derde Wereld' mee te maken hebben. Zo ook Marokko, waar steden als Casablanca en Marrakech zich in rap tempo tot wereldsteden ontwikkelen.

TEKST NATHAN ROZEMA, CHOUKRI ABOURIDA, RADBOUD ENGBERSEN, YVONNE LUB, REIN SOHILAIT

› De agglomeratie Casablanca telt inmiddels 7,5 miljoen inwoners, Marrakech 1,6 miljoen. Vastgoedontwikkeling is daarbij niet achtergebleven en is het laatste decennium *booming business* in Marokko. Zowel de overheid als private partijen investeren op grote schaal in bouwprojecten: luxe resorts voor de elite, nieuwe wijken voor de pendelaars uit Europa, de eigen opkomende middenklassengroepen en de vele bidonville-bewoners. De bouwwoede roept ook discussie op, ze lijkt tradities van zelfbouw te ondergraven en beperkt mogelijkheden van functiemenging. Juist twee aspecten waar wij van Marokko veel kunnen leren.

Om dat te aanschouwen en daar eventueel ideeën op te doen voor Nederland heeft Onderzoeksbureau Labyrinth in samenwerking met FORUM, Instituut voor Multiculturele Vraagstukken en het Podium voor Architectuur Haarlemmermeer en Schiphol in september 2010 een vakreis georganiseerd. Tijdens deze 5-daagse excursie naar Marrakech en Casablanca zijn verschillende uitbreidingswijken, gated resorts en nieuwbouwprojecten bezocht, maar is ook stilgestaan bij het imponerende stedenbouwkundige en architectonische erfgoed uit de periode van het Franse Protectoraat (1912-1956). In Marrakech lag de focus bovendien op alle manifestaties van wijk-

economie. In Casablanca was er niet alleen aandacht voor de moderne architectuur uit het begin van de twintigste eeuw, maar ook voor Sidi Moumen, de bekendste gordel van bidonvilles van de stad. In dit artikel worden verschillende vormen van stadsuitbreiding en in het bijzonder de ontwikkelingen in Tamansourt, een satellietstad in aanbouw nabij Marrakech, uitgelicht.

Hijskranen in elke windrichting

Marokko heeft sinds het aantreden van de huidige koning Mohammed VI in 1999 grote politieke en economische ontwikkelingen doorgemaakt. Westerse invloeden en uitingsvormen van welvaartsgroei zijn overal zichtbaar. Kijk naar de Europese auto's in hun laatste uitvoering, de jongeren met hun iPhones, de hippe restaurants, de klimaatgestuurde hotels en winkelcentra, de hypermarchés van de Marokkaanse keten Marjane. Blader door een blad als *Architecture du Maroc* en zie de verfijning op terreinen van mode, binnenhuisarchitectuur en architectuur. En overal wordt gebouwd. Wie in Marrakech of Casablanca de horizon afspeurt, ziet in elke windrichting hijskranen.

Eerste fase stadsuitbreiding: buitenwijken

Marrakech, ook wel de rode stad genoemd, groeit uit zijn voegen. Het gemeentebestuur heeft dit in eerste instantie opgevangen door aan het begin van deze eeuw eenzijdige woningvoorraden te creëren aan de randen van de stad. Geschilderd in de enige door de lokale wetgeving toegestane roodachtige kleur. De wijken zijn projectmatig opgezet en mogen niet meer dan vijf hoog zijn – of eigenlijk zes. Dat heet R+5. R staat voor *rez de chaussée*, ofwel de begane grond.

Om de bevolking in deze wijken te faciliteren met voorzieningen zijn er nabij deze wijken megasupermarkten en winkelcentra gerealiseerd. Hun komst heeft veel kleine buurtwinkels het leven gekost. Toch is er nog veel bedrijvigheid in de »

› plinten langs de doorgaande assen in de wijken. Voor Nederlandse begrippen indrukwekkend, maar voor veel bewoners van Massira ligt dat anders. Het is

eigen smaak op bouwen, komt onder druk te staan. Deels omdat beschikbare stukjes grond op aantrekkelijke locaties schaars worden, en deels omdat wijzigingen in bestemmingsplannen projectontwikkeling mogelijk maken. Hierdoor wor-



Middenklasse uitbreidingswijk Massira 2.

belangrijk te beseffen dat er in Marokko een lange traditie van zelfbouw is. Huizen werden en worden gebouwd op eigen kavels met op de begane grond de mogelijkheid om vanuit bijvoorbeeld de autogarage een winkeltje te openen. Veel van onze Nederlandse Marokkanen hebben een grote vierlaagse woning in Marokko zelf gebouwd. Dit type woning staat in de nieuwe buitenwijken onder druk, en daarmee ook de mogelijkheden voor fijnmazige wijk economie.

Funciemenging

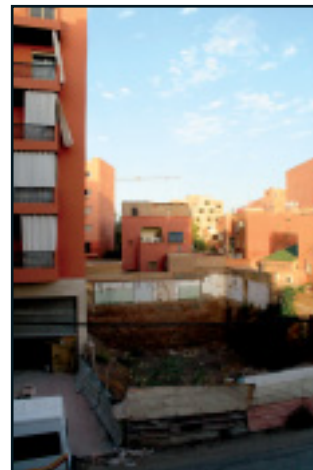
Het concept van funciemenging wordt in de projectmatige nieuwbouw alleen nog maar aan de blokranden en assen toegepast. Efficiency ten behoeve van het op korte termijn bouwen van massa's goedkope koopwoningen staat centraal. Voor circa 25.000 euro heeft men een tweekamerappartement van 60 vierkante meter. De woningen komen voor een aanzienlijk deel in handen van sociaal-economisch kwetsbare huishoudens. Het verschil met Nederlandse buitenwijken is dat het hier gaat om sociale koopwoningen in plaats van sociale huur. De eigenaar-bewoners voelen daardoor wellicht meer verantwoordelijkheid voor de openbare ruimte. Dit optimisme wordt sterk getemperd wanneer men door de wijk loopt. De verloedering is op veel plaatsen van de muren af te lezen, terwijl de meeste huizen nog onbewoond zijn en de rolluiken nog niet open zijn geweest.

Stadsinbreiding

De traditie van particulieren die zelf een kavel kopen en er een huis naar



Verloederd aanzicht nieuwe flat in buitenwijk Massira 2. Lekkages, opgehangen airconditioning en aanpassingen aan balkons. Op het balkon van de bovenste etage zijn drie horizontale leuningen verwijderd. Vervolgens heeft de eigenaar het gat dichtgemetseld en de rest voorzien van tralies, zoals ook zijn onderbuurman heeft gedaan.



Verskillende fasen van het proces van uitkopen, slopen en nieuwbouw in beeld. Op de achtergrond vrijstaande huizen, nieuwe appartementencomplexen en een hijskraan. Op de voorgrond een kuil waar een vrijstaand huis stond en straks een appartementencomplex wordt gebouwd, zoals links al is gebeurd.

den grondprijzen per vierkante meter in woonwijken te duur om er als particulier voor een acceptabele prijs een woning te bouwen. Daarnaast komt het steeds vaker voor dat private investeerders huiseigenaren uitkopen om vervolgens het huis te slopen en er luxe appartementencomplexen met dakterrassen en ondergrondse parkeergarages te bouwen. Deze trend is in feite een vorm van stadsinbreiding. Hieronder gaat vooral het steeds drukker wordende nieuwe centrum van Marrakech, de door de Fransen gebouwde *ville nouvelle* Guéliz, gebukt.

Omdat de bevolkingsdruk op een aantal steden groot blijft en de huidige strategieën van uitbreiding en inbreiding te weinig soelaas bieden, plus de aanwezigheid van massieve sloppenwijken, heeft de Marokkaanse overheid in heel Marokko nieuw te bouwen satellietsteden aangewezen. Ook onder druk van rellen in Sidi Moumen, en zeker ook het gegeven dat de daders van een aantal terroristische aanslagen in mei 2003 uit deze sloppenwijk kwamen. De sloppenwijk als voedingsbodem voor terrorisme. Een van deze nieuwe satellietsteden is Tamansourt, een nieuwe stad op ongeveer 10 kilometer afstand van Marrakech.

Tweede fase stadsuitbreiding: vinex in Marrakech

Zes jaar geleden werd de eerste steen gelegd van deze groeikern die oorspronkelijk 300.000 mensen op 1.200 hectare moest gaan huisvesten. Hiervan is 170 hectare gereserveerd voor particuliere woningbouw. Het ging in totaal om 58.000 wooneenheden van verschillend type. Dit

> blijkt niet voldoende, want recente cijfers en een nieuwe kleurrijke maquette laten een flinke upgrade zien voor Tamansourt.



Vernieuwde maquette. Recentste cijfers Tamansourt:

- Investering omgerekend 3,5 miljard euro
- 1.941 ha bouwgrond
- 450.000 inwoners
- 90.000 woningen
- 300 ha aan groen
- 220 ha aan lokale voorzieningen (o.a. onderwijs, zorg, sport, gebedshuizen)
- 325 ha bestemd voor economische activiteiten, waarvan 80 ha is toegewezen voor offshoring
- 165 ha aan openbare ruimten en toerisme

Al Omrane is de grootste projectontwikkelaar in Tamansourt. In het informatiecentrum van Al Omrane vertelt *Chef de Service* Mohamed Salim over de 117 (!) projecten die momenteel worden uitgevoerd. Aan de hand van een maquette legt Salim de opzet en beoogde structuur van deze stad uit. Zes grote Marokkaanse architecten hebben het masterplan voor Tamansourt bedacht en uitgewerkt. Hiervoor hadden ze naar eigen zeggen een *terrain nu* tot hun beschikking. Toch was het stuk grond niet kaal en onbewoond. Een plattelandsdorpje met boeren en kleinschalige bedrijvigheid heeft noodgedwongen plaats moeten maken. Volgens Salim zijn er ruim van tevoren goede afspraken en regelingen getroffen met de bewoners. Als vorm van terugkeergarantie krijgen gezinnen een appartement of een stuk grond om zelf een huisje te bouwen. Andere bewoners krijgen voorrang bij de toewijzing van sociale koopwoningen ter waarde van omgerekend 14.000 euro. Dit is onderdeel van het beleid dat de Marokkaanse overheid sinds 2008 voert, om de lagere sociale klassen uit de samenleving een degelijk dak boven het hoofd te bieden. Al Omrane is namelijk eigendom van het *Royaume du Maroc*. Er zijn ook speciale regelingen voor bewoners die liever een stukje grond willen om er zelf een huis te bouwen. Men krijgt de mogelijkheid om tegen een laag rentetarief over een lange periode geld te lenen. Met deze overeenkomst wil Al Omrane particuliere woningbouw stimule-

ren en een deel van de private onroerendgoedmarkt reguleren. Bewoners gaan er volgens Salim over het algemeen op vooruit, zowel economisch als sociaal gezien. Als argumenten benoemt hij de verbeterde hygiëne, werkgelegenheid, een toename van (onderwijs)voorzieningen en de goede verbinding met Marrakech. De meningen over dit beleid, het tempo en de schaal waarop Tamansourt wordt gebouwd, zijn echter verdeeld.

Tegengeluiden

Ex-bewoner Rachid woonde in een van de boerendorpjes op de plek waar nu Tamansourt gebouwd wordt. Families die voorheen in een huis met een groot stuk grond eromheen woonden, krijgen er nu een klein appartement van 60 vierkante meter voor terug. Rachid concludeert: 'We zijn beroofd van onze eigendommen en de grond van onze voorvaders.'



Zo kleurrijk als de maquette is, zo eentonig is de woningbouw in sommige wijken van Tamansourt.

Om de stad van begin af aan aantrekkelijk en vitaal te maken, zijn er tegelijkertijd met woningen meteen al veel basisvoorzieningen gebouwd voor nieuwe bewoners. Volgens Salim is dit zo uniek dat delegaties uit de hele wereld komen kijken naar deze parallelle ontwikkelingsplanning. Volgens een aantal beleidsmakers zal Tamansourt een succes worden, volgens anderen een stad met de achterstandswijken van de toekomst. De discussie lijkt op die in Nederland over *vinex*. Wordt Tamansourt echt een compacte stad, of blijft het bij een eindeloze stapeling van vooral woningen? De maquette overtuigde het Nederlandse gezelschap niet op voorhand. De beloofde basisvoorzieningen en inspirerende vormen van functiemenging lieten zich niet overtuigend terugvinden.

Conclusie

Nederland kan in Marokko leren van de mogelijkheden van functiemenging met een hoog voorzieningenniveau en bedrijvigheid. Zelfs in de nieuwe wijken die nu in Marokko gebouwd worden. Ook de voordelen en de grote schaal van zelfbouw (flexibel en getemporeerd etages bouwen en eigen keuze) zijn inspirerend. Tegelijkertijd staan juist deze zaken onder druk. Nederland kan aan de andere kant Marokko duidelijk maken – op basis van de ervaringen met de vele suburbane naoorlogse woningbouwprogramma's – dat de eentonigheid en de dominantie van de woonfunctie in deze wijken op termijn grote sociale en economische gevolgen kan hebben. Het vastgoed verliest zijn waarde, terwijl de leefbaarheid sterk onder druk komt te staan. ■

NATHAN ROZEMA, SOCIAAL GEOGRAAF/DIRECTEUR ONDERZOEKBUREAU LABYRINTH; CHOUKRI ABOURIDA, SOCIAAL GEOGRAAF/ONDERZOEKER BIJ ONDERZOEKBUREAU LABYRINTH; RADBOUD ENGBERSEN, PROGRAMMAREGISSEUR BIJ SEV; YVONNE LUB, PROJECTLEIDER BIJ HET PODIUM VOOR ARCHITECTUUR HAARLEMMERMEER EN SCHIPHOL; REIN SOHILAIT, PROGRAMMAMANAGER LEEFOMGEVING BIJ FORUM

FOTOGRAFIE: TIMOTHY DAVID STASSEN