



Netherlands - Asia
Honours Summer School



NAHSS EINDVERSLAG

Financieele Dagblad Thema groep Urban Living

Lydia Baan Hofman - Aron Brouwer - Jacco Doest - Iris Huisman - Judith Neijzen - Jeroen de Nie -
Hine van Os - Mirella Schrijvers - Mats de Vries - Martijn Van Wijngaarden



Urban Living in Taipei anno 2024: Harmonious Home or Frightening Future?

*Een voorspelling aan de hand van een schets van de veranderende huizenmarkt,
gebaseerd op verkennend onderzoek onder de burgers, de overheid en het
bedrijfsleven gedurende de zomer van 2014*



Inhoud

Inleiding

Hoofdstuk 1. De Geschiedenis van de Huizenmarkt in Taipei

Hoofdstuk 2. Huizenbubbel

Hoofdstuk 3. Urban Renewal

Hoofdstuk 4. Regelgeving

Hoofdstuk 5. Corruptie

Hoofdstuk 6. Burgers: Politieke en Maatschappelijke Bewustwording

Hoofdstuk 7. Burgers: Cultuur

Conclusie

Inleiding

Vanaf *Elephant Mountain* heb je een prachtig uitzicht over Taipei (zie afbeelding 2). Na een flinke klim in de hitte hebben we prachtige foto's geschoten van de vallei waarin miljoenen Taiwanese wonen. Taipei is een relatief 'lage' stad: de Taipei 101 torent met haar 508 meter met enorme voorsprong boven alle andere flats uit. De komende jaren zullen de wolkenkrabbers echter als paddenstoelen uit de grond schieten, want de omringende heuvels beperken ruimtelijke uitbreiding van Taipei terwijl de urbanisatie doorzet. "Taipei is een nieuw Hongkong over tien jaar," voorspelt makelaarskantoor Cushman & Wakefield.

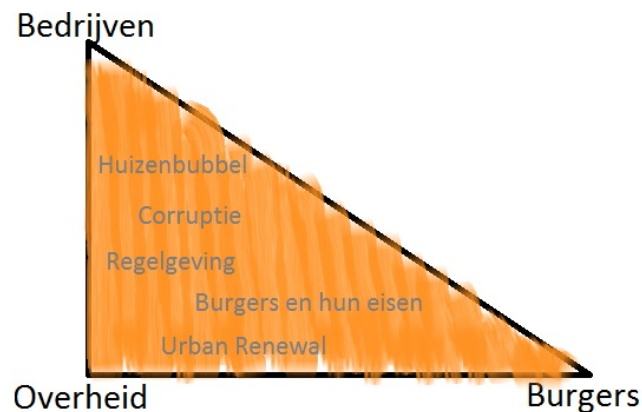


Image 1: The Force Field anno 2014

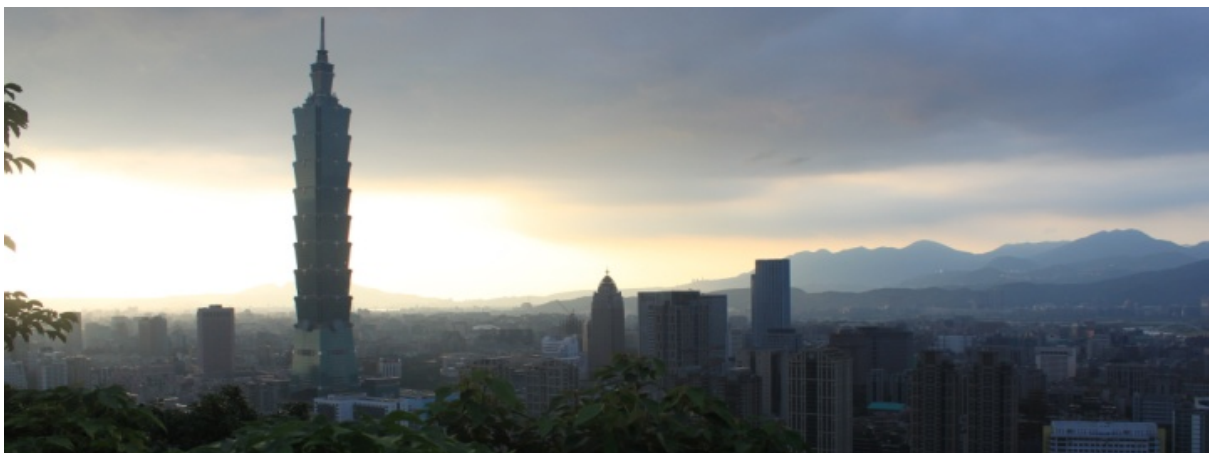
Taipei trekt nog altijd vele nieuwe bewoners vanuit andere steden en het platteland. De hoofdstad is verreweg de meest welvarende regio van 'Asian Tiger' Taiwan. De infrastructuur is goed (soms zelfs fantastisch, zoals de brandschone en comfortabele metro), er is veel (technologische) kennis, bedrijvigheid en cultuur. In combinatie met Taiwans democratische overheid en vrije markt lijkt Taipei over alle ingrediënten te beschikken om nog welvarender te worden. Maar deze urbanisatie die hand in hand gaat met de groei bijt intussen in haar eigen staart.

De scheve balans tussen de enorme vraag naar woningen en het beperkte aanbod heeft namelijk een ongezonde huizenmarkt opgeleverd en de levensstandaard van de inwoners van Taipei gaat er niet meer vanzelfsprekend op vooruit.

Of deze doemscenario's ook werkelijkheid zullen worden is afhankelijk van de belangrijkste spelers die invloed hebben op de huizenmarkt. In de huizenmarkt van Taipei is een dynamisch krachtenveld te herkennen tussen drie spelers: de overheid, de bedrijven die zich bezighouden met de huizenmarkt en ten slotte de burgers, de bewoners. Op welke manier de verhoudingen in dit krachtenveld invloed hebben op de huizenmarkt, zal in de komende hoofdstukken uitgewerkt

worden aan de hand van thema's. De vijf thema's die het meest actueel zijn en waarbinnen de belangrijkste trends voor de toekomst gelokaliseerd kunnen worden zijn: ten eerste de opkomst en de invloed van een eventuele 'huizenbubbel' in Taipei, ten tweede een analyse van de 'urban renewal', zowel een oorzaak als een symptoom van deze huizenbubbel. Vervolgens zal de centrale rol van de overheid door middel van 'regelgeving' uitgewerkt worden: hoe stelt zij het bestemmingsplan en de bouwcodes op? In principe hebben de andere spelers in het krachtenveld geen invloed op het beleid van de overheid, maar in de praktijk beïnvloeden zowel de woningcorporaties als de burgers het beleid van de overheid, ook buiten verkiezingstijd. Beide invloeden zullen uitgewerkt worden onder respectievelijk de thema's 'corruptie' en 'burgers.'

De huidige huizenmarkt in Taipei lijkt de kwaliteit van het urbane leven van haar burgers te beperken. De stad is er op dit moment namelijk één waar de burgers 15,9 jaarlonen moeten opsparen voordat zij een huis kunnen komen (aldus Te-Chuan Li, Senior Executive Officer, New Taipei City Government). Een stad diens huizenmarkt is doorzeeft met corruptie (aldus Janice Hsiao, van Taiwan's grootste vastgoed conglomeraat Farglory). Een stad waarin haar inwoners met duizenden de straat op gaan en overheidsgebouwen bezetten om de kwaliteit van hun urbane leven te verhogen (aldus Joe Wen-Chiao Yang, lid van de grootste huidige protestbeweging, de Sun Flower Movement). Of een stad, zoals fotograaf Capric Wu Bo-Wei het verwoordde, "die zich in het donker bevindt, één waarin enig licht ontbreekt", verwijzend naar een toekomst zonder oplossingen voor de huidige problemen. "Het is dan ook niet voor niets dat we als logo voor onze protestbeweging de zonnebloem hebben gekozen", verklaarde hij. Een verklaring die tegelijkertijd een positieve boodschap met zich meedraagt; Taipei en haar inwoners zijn op zoek naar het licht, opzoek naar duurzame oplossingen voor een zo leefbaar mogelijke stad.



Afbeelding 2: Taipei City zoals gezien vanaf Elephant Mountain

Tijdens onze onderzoeksperiode hebben we allemaal Elephant Mountain beklommen en genoten van het prachtige en haast idyllische beeld van Taipei anno 2014. Op onze camera's staan de foto's als zelfgemaakt souvenir na de steile klim omhoog. Te zien valt een stad in de avondzon, in een dal, met één echte wolkenkrabber. De notoire Aziatische smog ontbreekt. Onzichtbaar voor zowel oog als camera zijn de echte problemen waar de stad mee kampt: het is de ongezonde huizenmarkt die als de ware smog over de stad Taipei hangt. Nu ons onderzoek is afgerond kunnen wij dezelfde foto anno 2024 schetsen. In dit verslag zullen wij aan u trachten uit te leggen hoe bepaalde lijnen in de schets zich zullen vormen in de komende tien jaar.

Wij hopen u te informeren en inspireren.

Hoogachtend,

De Themagroep Urban Living, te weten:

Lydia Baan Hofman, Jacco Doest, Aron Brouwer, Mats de Vries, Iris Huisman, Mirella Schrijvers,
Martijn van Wijngaarden, Hine van Os, Jeroen de Nie en Judith Neijzen

Hoofdstuk 1. De Geschiedenis van de Huizenmarkt in Taipei

Voordat de situatie in Taipei kan worden begrepen is het belangrijk om een beeld te krijgen van de stad. In dit inleidende hoofdstuk zullen wij de nodige achtergrondinformatie behandelen.

Taipei City wordt met haar 2,6 miljoen inwoners gezien als de kern van de *Taipei Metropolitan Area* en is volledig omgeven door New Taipei City. Omdat dit gebied tegenwoordig in hoge mate bevolkt is (4,6 miljoen inwoners) is het een zelfstandige stad met eigen gemeente. Het aantal inwoners dat oud Taipei City kan huisvesten wordt geschat op 2,7 miljoen. Gezien de oppervlakte, en het feit dat de stad omringd is door New Taipei City, is het maximum aantal dus al bijna bereikt. Taipei heeft een intrigerende groei doorgemaakt. Tot het einde van de Tweede Wereldoorlog was Taiwan bezet door Japan. In deze periode legden de Japanners naar Amerikaans voorbeeld het raster- vormige straatbeeld aan met brede wegen. In 1949 verdreven de communisten onder leiding van Mao de republikeinen onder leiding van Chiang Kai-Shek naar Taiwan. Na deze tijd werd Taiwan dus plotseling bevolkt door 2 miljoen Chinezen.

Tot 1990 was de ruimtelijke planning gericht op economische ontwikkeling door de gigantische groei in inwoneraantal en de voortdurende industrialisatie. Dit heeft mede gezorgd voor enorme rivaliteit tussen landontwikkeling voor industrialisatie enerzijds en voor landbouw anderzijds. Sindsdien is de ruimtelijke ontwikkeling een actieve taak geworden van de overheid, in eerste instantie nog met twee duidelijke afdelingen, één voor industrie en één voor landbouw. Deze dubbele ontwikkelingsstrategie leidde tot gefragmenteerde landontwikkeling, projectgericht en *case by case* in plaats van volgens een strakke visie, en dus zonder een lange termijnperspectief. Vanaf 1990 is de focus echter verschoven van economische ontwikkeling naar omgevingskwaliteit, kwaliteitsbehoud van bepaalde delen van het land en preventie van natuurrampen. Taiwan wordt namelijk zeer frequent geplaagd door aardbevingen en tyfoons.

Dit decennium is de groei van de stad langzaam tot stilstand gekomen. De eisen van de inwoners nemen echter toe. De overheid komt de burgers hiermee tegemoet met vastgestelde normen zoals een minimum oppervlakte aan leefruimte en groen. Op dit moment voldoet Taipei daar helemaal niet aan; daarbij zullen de eisen van de inwoners alleen nog maar zwaarder gaan wegen en zelfs toenemen in de nabije toekomst. Stadsuitbreiding is dus nodig, maar dit brengt problemen met zich mee.

Bij stadsuitbreiding speelt het FAR-reglement een belangrijke rol. FAR (Flow Area Right) betekent het eigenaarsrecht over de grond die de private eigenaar heeft. Bij stadsuitbreiding wil de gemeente deze grond opkopen, maar omdat de stad dusdanig snel uitgebreid is, is hier helemaal geen geld voor bij de overheid. Daarom verkopen de private eigenaren de grond aan ontwikkelingsmaatschappijen. Deze woningbouwcorporaties bouwen in plaats van de voorgenoemde groene ruimte overwegend appartementencomplexen of kantoren. Dit reglement werkt goed door te voorzien in de gewenste stadsuitbreiding en huisvesting van mensen. Omdat er bij de bouw van grote woontorens vele malen meer mensen bijkomen t.o.v. de initiële situatie van een enkele private eigenaar, groeit het inwoneraantal van de stad echter en nemen de eisen van de burgers wat betreft de ontwikkeling van de stad alleen maar toe. Het werkt zichzelf dus in de hand.

Hoofdstuk 2. De Huizenbubbel

Uit onderzoek van The Bank of America Merrill Lynch blijkt dat de hoogste huizenprijzen ter wereld te vinden zijn in Taipei. Van eind 2008 tot begin 2014 zijn de huizenprijzen met meer dan 90% gestegen. Om een huis te kopen moet een Taiwanese 15,9 jaarsalarissen sparen, zonder hiervan iets uit te geven. Dit leidt er toe dat de Taiwanese huizenmarkt een ontoegankelijk terrein begint te worden voor kopers met een laag tot middeninkomen. De situatie in Taipei begint te lijken op die van een vastgoedzeepbel.

Eén van de redenen voor deze vastgoedzeepbel is dat er in Taipei geen onbestemde grond meer is. Uit een interview met Farglory, Taiwans grootste vastgoedbedrijf met een beurswaarde van 33 miljard Amerikaanse dollars, bleek dat de verdeling van land in Taipei vastligt. In het verleden hield de lokale overheid van Taipei vaak landveilingen. Dit beleid is echter stopgezet en daarom ligt de hoeveelheid grond die in handen is van de private sector vast. Deze grond is al volledig volgebouwd, wat betekent dat er alleen nog nieuwe huizen bij kunnen komen door bestaande gebouwen te vervangen. Het aanbod van huizen is dus beperkt. De vraag naar huizen daarentegen is niet beperkt, maar blijft hoog.

Deze vraag wordt gevoed door de Chinees-Taiwanese cultuur. De inwoners willen niet alleen een huis om een dak boven hun hoofd te hebben. Het bezitten van iets groots zoals een auto of een huis – iets van waarde – is een teken van succes en dus status. Voor Europeanen is dit maar moeilijk voor te stellen. Het bezitten van één huis is de standaard, voor de financieel vermogende is soms nog een vakantiehuisje aan de Franse Cote d’Azur mogelijk. Dit staat in groot contrast met Taipei, waar je het liefst al je geld investeert in nieuw vastgoed. Dit leidt er toe dat mensen soms wel vier, vijf of zelfs zes huizen bezitten waarvan meer dan de helft leeg staat. Het gaat hier om de gegoede klasse; voor een gemiddelde inwoner is het al lastig om een simpel flatje te vinden. De combinatie van de grote vraag naar huizen en het beperkte aanbod leidt tot hoge huizenprijzen.

Deze ontwikkeling leidt er toe dat mensen met een laag of middeninkomen geen huizen meer kunnen kopen en dus moeten over gaan op huren. Hoewel de Taiwanese dus liever een huis bezitten dan huren, is er een culturele omslag gaande, waarin het huren van huizen steeds normaler wordt. De overheid is ook bezig met het invoeren van sociale huurwoningen naar Nederlands model. Dit wordt verder besproken in hoofdstuk 7.

Doordat de prijzen blijven stijgen, wordt de vastgoedzeepbel groter en groter. De Taiwanese regels betreffende kopen zijn nog steeds erg gunstig: er zijn amper belastingen voor kopers en geld is relatief gemakkelijk te lenen. De overheid is echter van plan de regels aan te scherpen met onder andere een verhoging van de belastingen. Dit zal leiden tot dalende huizenprijzen en daardoor komen huiseigenaren met hoge hypotheek onder water te staan. Als deze ontwikkeling zich zo voorzet zal de vastgoedzeepbel knappen waardoor uiteindelijk de huizenprijzen zullen dalen.

Hoofdstuk 3. Urban Renewal

Zoals beschreven in de voorgaande hoofdstukken blijven de vastgoedprijzen in Taipei stijgen. Het gevolg is dat investeren in vastgoed aantrekkelijker wordt. Door urbanisatie komen er desalniettemin

meer mensen naar de stad die een bepaald niveau van leefbaarheid eisen. De huidige markt voldoet niet aan die eisen. De Taiwanese overheidsinstanties denken dat dit probleem op te lossen is door het uitvoeren van *urban renewal* projecten. Deze stedelijke vernieuwing is het herontwikkelen van stedelijke gebieden met hoge dichtheid. De huidige bebouwing voldoet niet meer aan kwaliteitseisen of brengt niet genoeg geld op, de vervangende bebouwing is van hogere kwaliteit en is meer waard. De verkoop- of verhuurwaarde van een appartementsgebouw hangt sterk samen met het aantal verdiepingen en dus het aantal appartementen. Een zo hoog mogelijk gebouw neerzetten zou de investeerders dus het meeste opleveren.

Om te voorkomen dat de leefbaarheid in de stad door dit winstoogmerk in de toekomst achteruit zal gaan heeft de overheid de maximale hoogte van appartementsgebouwen vastgelegd. Het doel van deze wet is om de mensendichtheid, het aantal mensen per m², niet te ver te laten stijgen. Door de dichtheid lager te houden kunnen er vele problemen voorkomen worden zoals parkeer- en afvalproblemen. Ook de esthetische waarden van een stad gaan er op achteruit als de dichtheid groter wordt. Het kan ook gebeuren dat publieke parken worden volgebouwd. Dit kan leiden tot protesten, omdat de bewoners hun uitzicht willen behouden en hun huizen in waarde dalen wanneer het park verdwijnt. Door deze problemen te voorkomen kan de kwaliteit van leven beter worden gewaarborgd.

Urban renewal kan ook worden toegepast om ontwikkeling in een specifiek gebied te stimuleren. In de Aziatische zakenwereld is er een bekend gezegde: "Een kip legt eieren en die eieren komen uit om zelf kippen te worden". Deze denkwijze is terug te vinden in de ontwikkeling van de Taipei 101. De toren is gebouwd in een van oorsprong niet sterk ontwikkeld gebied, wat dit gebied een grote impuls tot ontwikkeling gaf. Taipei 101 was de kip die eieren legde die zelf kip werden.

De winstgevendheid en kansen die Urban Renewal biedt maken het een succes. Toch maken mensen die actief zijn in de bouwsector zich ook zorgen. Zij zijn bang dat Taipei gaat worden als Hongkong, met hoge huizenprijzen en speculatie in vastgoed. Als Taiwan en China nader tot elkaar komen en Chinezen de Taipeise vastgoedmarkt betreden, dan is dit waarschijnlijk gunstig voor de markt, maar de kwaliteit van leven zal hier zwaar onder lijden.

In het proces van *urban renewal* gaat huidige bebouwing verloren, in veel gevallen zijn dit woningen. De bewoners zijn genooddaakt hun huis – vaak onaangekondigd en in een extreem korte tijd – te verlaten. Vroeger hadden de bewoners niet veel rechten; als 50% van de bewoners instemde werd het gebouw neergehaald. Volgens nieuwe regelgeving moet 100% instemmen voor het gebouw neergehaald mag worden. De vastgoedbedrijven zullen de bewoners proberen er ook vrijwillig mee in te laten stemmen. Door de burger een stem te geven, hebben ze meer macht dan voorheen (zie ook de hoofdstukken over de Burgers).

Urban renewal is uiteindelijk een oplossing met twee gezichten. Aan de ene kant maakt het de stad leefbaarder (mits volgens de regels wordt gehandeld) op de langere termijn. Aan de andere kant verslechtert het de leefbaarheid door uitzettingen en malafide praktijken. Het lijkt er sterk op dat de burger door dit proces zijn stem vindt, die nodig is om serieus genomen te worden in een groeiende stad.

Hoofdstuk 4. Regelgeving

In beginsel is de overheid verantwoordelijk voor de wet en regelgeving omtrent de invulling van de stad. Door middel van bestemmingsplannen en bouwcodes biedt zij het kader waarin de vastgoedontwikkelaars kunnen opereren. In Taipei zelf is voor elk bebouwbaar stuk land bijvoorbeeld al bepaald welke bestemming het heeft of zal krijgen. Waar de bestemmingsplannen gaan over grotere gebieden binnen de stad geven de bouwcodes op een kleiner niveau de regels aan waar gebouwen aan moeten voldoen. Bijvoorbeeld hoe ver de gevel van de weg moet staan of het aantal verdiepingen dat het gebouw mag hebben.

De invulling van een kavel geschiedt door middel van een aanbesteding. De randvoorwaarde voor een ontwikkelaar om in te tekenen is het voldoen aan het bestemmingsplan en de bouwcodes. In die zin heeft de ontwikkelaar juridisch gezien dus geen invloed op de invulling van de stad. Echter, de overheid en ontwikkelaars spelen vaak elkaar de bal toe waardoor de invloed van de ontwikkelaars groter is dan deze wettelijk zou mogen zijn. Hier zal verder op ingegaan worden in het volgende hoofdstuk. Wettelijk gezien heeft de projectontwikkelaar dus alleen ruimte binnen de kaders van het bestemmingsplan en de bouwcodes. Toch is deze speelruimte ook aanzienlijk. Voor de ontwikkelaars is winstmaximalisatie het hoofddoel. De gebouwen die ze bouwen zijn hierin het middel en dit is dan ook vaak te zien in het eindresultaat waar inkomsten gaan boven leefbaarheid.

Buiten deze algemene taak heeft de overheid te maken met de hoge huizenprijzen in Taipei. Hierop inspeland heeft de overheid bepaalde regelgeving aangepast en maatregelen doorgevoerd. Zo is er bijvoorbeeld een wet doorgevoerd die stelt dat wanneer een huis binnen twee jaar na aankoop wordt doorverkocht, de verkoper 15% van de koopsom moet betalen aan de overheid. Ook is de belasting verhoogd voor het bezit van meerdere panden in de stad. Daarnaast probeert de overheid de transparantie van de huizenprijzen te verhogen. Bij verhoogde transparantie is er duidelijker inzicht in de waarde van panden en is er meer mogelijkheid tot prijsvergelijking. In de praktijk werkt dit echter nog niet naar behoren, omdat de prijzen per huizenblok worden gegeven en alleen experts kunnen ontcijferen hoeveel elk individueel pand waard is.

De overheid draagt echter zelf ook bij aan de verhoogde huizenprijzen doordat zij de veiling van bouwgrond heeft gestaakt. Dit heeft zij gedaan omdat het aandeel grond dat de overheid in handen heeft te veel afgenomen was. Zoals we in voorgaande hoofdstukken al hebben beschreven betekent dit een afname in aanbod en een toegenomen schaarste. In het nieuwe stelsel verkoopt de overheid 60% van de grond aan de ontwikkelaar en houdt 40% zelf. Dit heeft het verdienmodel van de ontwikkelaars onder druk gezet.

Hoofdstuk 5. Corruptie

Door de beperkte mogelijkheden voor vastgoedinvesteerders in Taipei, zoeken zij hun kansen weleens in het grijze gebied. In Taiwan worden alle parlementsleden gekozen door het volk. Om deze reden hebben de kandidaten veel middelen nodig om de populairste te zijn en verkozen te worden. Deze middelen worden verkregen via verschillende bedrijven.

Het is algemeen bekend dat vastgoedinvesteerders de verkiezingscampagnes van politici financieel ondersteunen. Het ondersteunen van politici is een legaal proces, wat zowel bekend moet worden gemaakt door de politici als door het bedrijf op de resultatenrekening. De politici onderling weten ook hoeveel de andere kandidaten krijgen en van wie. Taiwans grootste vastgoedontwikkelaar sponsort iedereen met hetzelfde bedrag om zo geen enkele relatie tekort te doen.

Het bedrijf FarGlory stelt dat zij niet verwachten dat hier iets tegenover staat. Uit meerdere bronnen blijkt echter dat dit in de praktijk vaak niet zo gaat. De vastgoedontwikkelaars hebben er namelijk veel baat bij om als eerste de beslissingen over bijvoorbeeld veranderingen in infrastructuur te weten. In het verleden is het zo geweest dat de regering heeft besloten een park of metro station aan te leggen, waarna een vastgoedontwikkelaar met deze informatie onmiddellijk zijn kans grijpt om dit land te kopen, wetende dat dit sterk in waarde zal toenemen binnen een paar jaar. De relaties met de overheid worden ook gebruikt om wetswijzingen door te voeren in het voordeel van de vastgoedontwikkelaar.

Het lijkt er sterk op dat deze praktijken niet transparant zijn en slechts voor een bepaalde groep bereikbaar is. Dit is illegaal en blijft niet altijd onopgemerkt. Een voorbeeld hiervan is dat de CEO van FarGlory is opgepakt wegens corruptie. Uit meerdere bronnen blijkt dat dit zeker niet een schaars verschijnsel is, en dat de inwoners hier ook niet meer van opkijken. Iemand oppakken is een voorbeeld van een manier om de inwoners te sussen.

Vroeger werden politici weleens opgepakt met dank aan een bedrijf, doordat zij hun beloftes niet konden waarmaken. De jongere generatie van Taipei wil in toenemende mate hun stem laten horen tegen corruptie. Zij doen dit door brieven te sturen waarin wordt vermeld dat een bepaald bedrijf of een politicus corrupt is. Tegenwoordig wordt de corruptie beperkt, mede door de toenemende mate van transparantie en een versnelde informatiestroom door sociale media.

De regering en de vastgoedontwikkelaars hebben, ook al willen zij dit verbloemen naar de inwoners, een vruchtbare relatie. Met name tijdens verkiezingen (zowel landelijke als lokale) laat de regering niets van deze relatie merken, en halen zij de vastgoedontwikkelaars zelfs naar beneden. Dit om de stemmen van de inwoners te vertegenwoordigen. Om deze reden meent FarGlory dat zij nooit zullen profiteren van de verkiezingen, aangezien de inwoners van Taipei de vastgoedontwikkelaars verantwoordelijk houden voor de hoge woningprijzen.

De inwoners die eigenaar zijn van een koophuis kijken relatief gezien neutraal tegen de vastgoedontwikkelaars aan, terwijl de nieuwe generatie hier een sterke mening over heeft. De vastgoedontwikkelaars zien de hogere woningprijzen niet als hun verantwoordelijkheid, aangezien zij zeggen dat de strenge overheidsregulaties wegens de eerder genoemde *urban renewal* de oorzaak zijn van de hoge prijzen, in combinatie met afnemend aanbod van woningen. Onder deze strenge overheidsregulaties vallen bijvoorbeeld de eis voor extra trappen of liften, restricties op hoogbouw en de extra ruimte die tussen gebouwen moet worden vrijgelaten.

Hoofdstuk 6. Burgers: Politieke en Maatschappelijke Bewustwording

Slechts iets meer dan twintig jaar geleden is de politieke constellatie van Taiwan er één geworden die we kunnen typeren als een democratie. De belangrijkste drijfveer achter deze transformatie waren

de studentenprotesten van 1990 tegen de heersende partij: de Kwomintang (KMT). Onder de democratie zou de KMT nog tien jaar de leidende partij zijn, totdat de grootste oppositiepartij, de Democratische Progressieve Partij (DPP) in 2000 verkozen werd. Het beleid van de DPP viel echter erg tegen: de problemen op de huizenmarkt en de corruptie van overheidsambten bleven aan de orde van de dag. In 2008 werd zelfs de zittende DPP-president zelf voor het gerecht gesleept en schuldig bevonden aan corruptie en verduistering van overheidsgelden.

Door deze context werden de burgers in Taipei vanaf 2000 apolitiek. De politiek had al voor teveel ellende en te weinig verbeteringen gezorgd. Hierdoor ontstond een samenleving die zich niet bezig hield met de politiek. Op het moment vindt er echter een ommekeer plaats: steeds meer mensen – en voornamelijk jongeren – voelen zich steeds meer en meer politiek en maatschappelijk geëngageerd. Hoe komt het dat een deel van de burgers zo politiek en maatschappelijk geëngageerd is geworden? Het antwoord op deze vraag is tweeledig: enerzijds ontstond er een sterke ontevredenheid jegens het politieke beleid, en anderzijds een sterke afkeer tegen de woningcorporaties.

De politieke bewustwording vindt haar grondvesten in een sterke afkeer van het beleid van de KMT – die na de corruptieschandalen van de DPP in 2008 aan de macht is gekomen. Participanten van de overkoepelende protestbeweging stellen dat de volgende drie redenen de belangrijkste triggers vormden: ten eerste de economische toenadering met China, ten tweede de ‘ongrondwettelijke’ manier waarop dit beleid tot stand is gekomen (zo mocht de volksvertegenwoordiging slechts dertig seconden debatteren over het onderwerp) en ten derde het geweld dat bij de onderdrukking van de protesten is gebruikt.

De maatschappelijke bewustwording ontstond omdat ‘meisjes van succesvolle mannen houden.’ Zoals Dual Wu van het RSM Asia Office aangeeft. ‘En deze succesvolle mannen ‘leven niet in rurale omgevingen, maar in de stad. Aantrekkelijk zijn is in Azië bij lange na niet zo belangrijk als rijkdom.’ En wanneer je ‘een huis huurt in plaats van een huis koopt, dan word je beschouwd als onsuccesvol.’ Succes, geld en status staan centraal en ‘het bezitten van een eigen huis is een van de meest doorslaggevende factoren.’ Doordat in Taipei de prijzen zeer hoog zijn, kunnen veel mannen niet langer voldoen aan deze sociale normen, hetgeen leidt tot grote onvrede bij de burgers. Al in 1989 waren er protesten tegen deze hoge prijzen.

Erica Tsai en Jerry Yeh, respectievelijk assistent manager en manager bij Cushman & Wakefield, zien de toenadering van China en Taiwan als een oplossing voor de grote problemen op de huizenmarkt, voornamelijk omdat veel Chinezen met veel geld capabel en bereid zijn om de hoge prijzen in Taipei te betalen. Zij erkennen echter allebei dat de economische groei die deze toenadering met zich mee brengt, te veel negatieve elementen in zich mee zou dragen: “Wij zijn bang voor de kwaliteit van het urbane leven als China te invloedrijk wordt”. Zoals studentprotesteerder van de eerste dag Capric Wu Bo-Wei zei: “Dan kunnen we niet eens Facebook meer gebruiken”.

Alice Lin – ook een deelnemer aan de protesten – vreest ook het ergste: “Als China aan de macht komt is er geen vrijheid meer. Geen vrijheid van meningsuiting meer, geen vrije verkiezingen, geen kritiek op de overheid, niets!” “En we kunnen ook geen versimpeld Chinees lezen”, vult haar vriend Wen-Chiao Yang haar aan. Evenals Tsai en Yeh, geloven ook Lin en Yang dat toenadering met China

zal leiden tot economische groei: “We zullen uiteindelijk waarschijnlijk zelfs meer gaan verdienen, al zal het klein- en middenbedrijf er sterk onder lijden. Vooral grote bedrijven zijn pro-China”.

De hoge woningprijzen en de toenadering tot China zijn echter niet de enige twee oorzaken van de sociale onvrede in Taipei. Er zijn ook problemen in de urban planning die enige stof doen opwaaien: in Taiwan bestaat namelijk nog steeds het model dat de overheid zorgt voor de omgeving en de urbane planning, en de burgers worden in theorie op het laatste moment nog geraadpleegd.

Professor Cheng zegt dat mensen vaak uit hun huis worden gezet voor *urban renewal* projecten. Burgers protesteren tegen deze vernieuwing, bijvoorbeeld toen ze het er niet mee eens waren dat een park werd vervangen door een nieuw stadion. Er ontstaan tevens protesten tegen de uitzettingen, aldus Wu. Ook hij bevestigt dat burgers weinig te zeggen hebben in hoe hun leefomgeving wordt gevormd. Het zijn vaak de woningcorporaties en de investeerders die hun leefomgeving bepalen, los van de wensen van de burgers.

De burgers in Taipei waren gedurende lange tijd apolitiek, door de teleurstellende rol van de overheid. Door verschillende sociale en politieke problemen hebben zij nu echter weer hernieuwde interesse gekregen in sociaal-politieke vraagstukken: de belangrijkste oorzaak hiervoor is het gevoel dat zij de controle verliezen over hun urbane leven.

Hoofdstuk 7. Burgers: Cultuur

Een huizenmarkt is er uiteindelijk voor de mensen die ook daadwerkelijk in de huizen moeten wonen. Dit betekent dat er ook een stukje cultuur bij komt kijken. In Taiwan is er een heel specifieke cultuur wat betreft wonen, mensen willen namelijk hun huis kopen en niet huren, zoals hiervoor genoemd. De cijfers ondersteunen deze bewering: 80% van de mensen heeft hun eigen huis (interview TMM). Maar dit is niet de enige reden dat de inwoners van Taipei liever een huis kopen dan huren. Shang-Shu van de bewoners belangenbehartigingsorganisatie Tsuei Ma Ma vertelde dat er nog erg weinig regulering bestaat omtrent huren. Dit zorgt voor veel problemen aangezien huurder en verhuurder wel een contract met elkaar kunnen aangaan, maar geen wetten hebben om op terug te vallen. Ze kunnen in de rechtbank dus niet een beroep doen op overheidswetten als er problemen zijn. Dit werkt in het nadeel van zowel huurder als verhuurder. Als je een huis koopt heb je dit niet en kan je wel zeker zijn van je rechten.

Nu is er echter een overgang gaande: het belang van het kopen van een huis neemt af. Zoals Shang Shu het verwoordde: “We care about buying a house too much”. Er is dus een bewustwording dat het niet houdbaar is om alleen maar huizen te kopen nu de huizenprijzen zo snel stijgen. Huren kan helpen de huizenmarkt meer in balans te brengen door de vraag naar koopwoningen te verminderen. Mensen realiseren zich dat het nodig kan zijn om eerst een huis te huren om eventueel later een huis te kopen. Zowel een gevolg als oorzaak van deze cultuuromslag is dat *social housing* nu in opkomst is. Dit zijn huurwoningen voor mensen met lagere inkomens. Deze cultuuromslag wordt ten eerste gedreven door de praktische bewustwording dat het kopen van huizen onbetaalbaar is. Ten tweede is de jongere generatie vrijer in zowel de eigen huisvesting als het kiezen van een partner: status en geld staan iets minder centraal in hun levens, ook is de dwingende invloed van de ouders in het bepalen van de huwpartner aan het afnemen.

Het model voor *social housing* werd als eerste geïntroduceerd door een Nederlandse professor. Tijdens een lezing in Taiwan was de burgemeester van Taipei zelf aanwezig en hij merkte op hoe positief er op dit concept werd gereageerd, mede omdat huren dus steeds meer wordt geaccepteerd. “Bij de herverkiezingen merkte de burgemeester veel onvrede over de huizenmarkt, en besloot het Hollandse model te introduceren”, aldus Shang-Shu. Andere politici pikten dit op, en de sociale huurmarkt in Nederland begon steeds meer gezien te worden als een oplossing van een deel van de bestaande problematiek. Vooral mensen in lagere sociaaleconomische kringen zouden met de introductie van dit model meer kans hebben op een fatsoenlijke woning. *Social housing* is een van de belangrijkste toekomstperspectieven, aldus Shang-Shu: “Op het moment zijn nog maar 0,1 procent van de woningen op de huizenmarkt sociale huurwoningen, maar het is ons doel om dit in de komende tien jaar tot 5 procent te laten stijgen”.

Een probleem is dat het lastig is locaties te vinden voor deze woningen, aldus Yang en Wu namens de overheid. De overheid zelf heeft niet genoeg grond en moet dit dus kopen. Met het verkopen van privé grond voor sociale huurwoningen zijn mensen terughoudend aangezien ze verwachten dat hun woningwaarde omlaag zal gaan. Aan de andere kant zijn investeerders ook niet geïnteresseerd, omdat het niet veel opbrengt.

Er zijn verschillende processen in gang gezet door de sociale druk, op het moment is echter nog niet veel veranderd. De symboolpolitiek van de overheid geeft wel degelijk een zekere trend aan. Zo moeten nu officieel negentig procent van de bewoners het eens zijn met de urban renewal die betrekking heeft op hun leefsituatie. Echter, dat de reguleringen zijn aangescherpt, betekent niet dat deze ook gehandhaafd worden. Desalniettemin geeft een dergelijke aanscherping van de reguleringen enerzijds aan dat er meer aandacht vanuit de burgers en overheid komt voor de rol en invloed van de woningcorporaties. Anderzijds is het ook een voorbeeld dat sociale druk vanuit de burgers daadwerkelijk tot wetgeving kan leiden.

De verhoudingen tussen woningcorporaties, overheid en burgers zijn de afgelopen decennia dichtgeslibd geraakt met ongelijke en oneerlijke machtsrelaties. Het is afwachten of de sociale druk de machtsrelaties kan ontdoen van deze ongelijke aangroeisels die zich op de huizenmarkt hebben vastgezet.

Conclusie

In het krachtenveld tussen burgers, bedrijven en overheid zal de komende jaren nog veel gebeuren. In onze voorspelling van de toekomst van Taipei zullen de burgers vaker hun stem laten horen en hun democratisch recht laten gelden, ook wat betreft hun woonomgeving. De overheid op haar beurt verwerkt de kritiek in aangepaste regelgeving, in pogingen de leefbaarheid van de stad voor haar bewoners te waarborgen. Door deze nieuwe regelgeving neemt de macht van de *housing companies* af. Maar via andere wegen probeert het bedrijfsleven haar macht te herwinnen. Bij alle partijen proeven we op het moment echter een gedeelde, cynische ondertoon. Ondanks alle verzet die onbetwist plaats zal vinden de komende jaren, komt het doemscenario van een Chinees politiek en economisch systeem angstwekkend dichtbij. Het tragische karakter van urbanisatie in Taiwan ligt in de schijnbaar vergeefse moeite die overheid en burgers doen om in een stad te blijven wonen waar ze zich vrij en welvarend voelen. De Taiwanese overheid is economisch echter afhankelijk van *mainland* China en staat praktisch met de rug tegen de muur om nauwere banden toe te laten.

Op het moment scherpt de Taiwanese overheid wet- en regelgeving aan om de woningmarkt transparanter te maken en tegemoet te komen aan de wensen van burgers om bijvoorbeeld meer groen in de stad aan te leggen. Maar volgens onder meer Tsai en Yeh, van makelaarskantoor Cushman&Wakefield, zal de Taiwanese regelgeving haar slagvaardigheid verliezen wanneer Chinezen eenmaal met enorme geldsommen panden op gaan kopen in Taipei. Er blijkt dus een sterke link te zijn tussen de toekomst van de politiek en die van de huizenmarkt – en daarmee de leefbaarheid – in Taipei.

Taiwanese medestudenten die wij gesproken hebben, zetten in eerste instantie een optimistische toon in wanneer het gaat over hun toekomst in de stad. Sommigen van hen hebben deelgenomen aan de massale protesten in maart 2014 tegen de invoering van een wet die de handelsrelaties tussen Taiwan en China moet bevorderen en geloven dat burgers zoals zij wel degelijk druk kunnen uitoefenen op het beleid van de overheid. Maar één zaak valt op: iedere inwoner van Taipei die over de toekomst van zijn stad en land spreekt, lijkt wat gespannen, bang haast. Ze zijn de controle over hun eigen leefomgeving aan het verliezen.

Een nieuw Hongkong: een kopie daarvan vormen de contouren van onze schets van de Taiwanese hoofdstad in 2024. Urbanisatie noopt Taipei om haar skyline de hoogte in te laten groeien, en veel wolkenkrabbers zullen naar alle waarschijnlijkheid met Chinees geld gebouwd worden. De Taiwanese betalen echter een hoge prijs voor de duizelingwekkende gebouwen. *Urban Living* in Taipei zal over tien jaar onherkenbaar zijn.