

Privaatwonen:

Het gezicht van Mumbai



Privaat wonen:

Het gezicht van Mumbai

Masterscriptie Planologie 2011
Faculteit Geowetenschappen,
Universiteit Utrecht

Nienke Hulshof
0421065

Begeleiders
Prof. dr. T. Spit
Dr. B. Wissink

Lay-out: Nienke Hulshof

Foto's: Eigendom van Nienke Hulshof, tenzij anders vermeld

Tabellen: Gemaakt door Nienke Hulshof, tenzij anders vermeld



Summary Private housing: The face of Mumbai

Introduction

All over the world, cities are being fragmented into pieces. This maybe doesn't show for those unaware and just having a quick view. But it is noticeable that, under the influence of globalization and privatization, cities are splintering. A consequence of this development is that connections start disappearing. Different groups get separated in have's and have not's, because connections and disconnections appear around developments. Social segregation is the outcome. Because it comes with some inequality, it is considered as a negative effect. This is the main message several scientist bring into the world. Among those scientists are Castells (1996), Crawford (1999), Banerjee (2001) and Graham & Marvin (2001). But, we shouldn't forget all cities have their own local and regional context. These contexts consist of many different determining factors and have different influences on the dynamics of the urban system. Specific developments shouldn't be comprehended as global phenomena, they should be seen as location dependent. An effort is made in this thesis, to contribute to these theories. This is done by researching the urban form of private housing in Mumbai, the former Bombay.

Central theories in this research are the theories of splintering urbanism and the narrative of loss. Present literature on cities is characterized by a narrative of loss, specifically the loss of connectivity between places and the loss of their meaning. Urban elites are spatially getting disconnected from the urban poor. The rich can be found in pseudo public places of gated communities, shopping malls and golf clubs. The public space that is accessible in general, free and safe, is getting replaced by collective but exclusive spaces that are selectively connected. The fear for the disappearance of old public spaces is growing, which changes the opportunities for different social groups to meet. These observations are perceived as threat to community and democracy.

The theory of the narrative of loss is strengthened by the theory of splintering urbanism. Graham & Marvin (2001) say that splintering urbanism is caused by privatization of infrastructures. Some areas are being cut off other areas and become less accessible, while other areas become more accessible. Thus some places are exclusively being used by elite groups. Certain projects will focus on profit, because of privatization, which has a positive effect on connections of the elite. Plus, the elite have more influence on politics than the poor, so the elite will benefit more from political decisions than the poor (Graham & Marvin, 2001). A fitting logic is that privatization leads to spatial splintering and spatial splintering itself is the basis of growing social inequality and fragmentation. These concerns are visible in debates on for example gated communities.

Mumbai, financial capital of India, is probably one of the largest cities in the world, with a population close to 16 million people. The urban area of Mumbai is rapidly growing and forecasts are saying the growth will increase even more. With a rapid growth like this, come a lot of problems. Traffic jams are rather rule than exception. Trains are overcrowded and everyday people are dying on the rails. Space is very scarce and land prices are thus unaffordable. The housing stock can't keep up with the population growth. At least half of the population lives in slums. Yet, luxurious housing and office blocks are being built all over the city, just as shopping malls and multiplexes. It's a city of contrasts.

To try to grasp some of the processes that can explain the urban form of the city, a research has been conducted, which focuses on the urban form of private housing in Mumbai. The question that comes with this research is:

*Which factors have determined the urban form of private housing in Mumbai
and to what extent has this resulted in splintering urbanism?*

This question will be answered during the course of the research. To accomplish this, literature concerning private housing and urban form will be studied. The actor network theory will be used to analyse the urban form of private housing in the city of Mumbai, the urban form of private housing will be described on different scales, the urban form will be explained, and the results will be linked to splintering urbanism and the narrative of loss. For this purpose, interviews are held to study the general urban form of private housing in Mumbai and also to study more specific case-studies.

Private housing

Private housing is the formal sector of the housing market, houses are being developed by private actors and private persons are the owners. About 70% of the houses belong to private housing in the Netherlands. Thus, private actors have a lot of influence on the housing market and urban form.

A recent and heavily debated development within private housing, is the existence of gated communities. A gated community is a housing area, which has limited entrance and privatised public space. This type of community already existed in the era of the Romans, but was quite extraordinary before the 1980's. The types of gated communities are the lifestyle community (consisting of the retirement community, golf and leisure community, and the suburban new town), the prestige community and the security zone community (consisting of the urban, suburban and barricade perch). All these types of gated communities have different reasons for their existence. But the gated community is mostly associated with the fear for criminal behaviour, the desire for status and privacy. There are gated communities for less wealthy classes, but it's mostly the rich who live in them. Debates about this development show the fear for negative consequences for the city. Social diversity can disappear, criminal behaviour can relocate and various groups of people won't meet other groups anymore. It's a development which fits into topics as splintering urbanism. It's possible that these kind of communities exist in Mumbai as well and that the rich exclude the poor from certain amenities.

Urban form

To understand physical space, you need to understand the connection between social, physical and symbolic space (Graham & Healey, 1999). This cohesion is reflected in relationships. Thus, you need to have a relational concept of space to explain urban form. The actor network theory, developed by Latour, says space isn't absolute, but it's an effect of network activity. Networks and the entities that flow through them create space. Multiple networks make multiple spaces. Also, different networks exist next to each other, thus, different space-times exist together. Following to this theory, geographical analysis should follow the actors as they put together the networks, observe what is connected to what, and measure how power flows up and down from centres to peripheries and back again (Murdoch, 2006). The actor network theory says humans and non-humans form connections in society. The whole network of these connections is known as an association. A dominant association reflects the current society, but this society is also built on the remains of former dominant associations. It's very difficult to describe a dominant association and all connections between actors, institutions and things. Therefore, controversies are needed to see the struggles that change dominant associations.

Urban form of private housing in Mumbai

The development of urban form of private housing in Mumbai can be described through five associations and four controversies. An overview of the five associations is given in table A.

Table A: Overview of the development of private housing in Mumbai.

Association	Period	Actors	Institutions	Objects
Old villages with fishermen and farmers – 1534	Kolis, Bhandaris, Kunbis, landowners	Fishery, agriculture, the family culture	Sea, islands, ports, fields, lakes, creeks, stores
'Wadis' in the era of colonialism and trade	1534 – 1854	Portuguese, English, Parsis, Bohras, Baniyas	Trade, gildes, colonialism	'Wadis', stores, fort
'Chawls' for labourers and apartments for the new rich	1854 – 1947	Labourers, private entrepreneurs, Bombay Improvement Trust, administrative class	Building rules, colonialism	Industry, railways, cotton
Apartments for sale through socialism and corruption	1947 – 1983	Cooperative societies, developers, politicians, government officials, mafia, housing societies	Independence, socialism, Rent Control Act, corruption, Floor Space Index	Black money, suburbs
Liberal high living, but where?	1983 –	Developers, politicians, government officials, mafia, slum dwellers, housing societies, financial institutions	Liberalisation, corruption, Slum Redevelopment Scheme, Floor Space Index, Transferrable Development Rights, CESS Rule	Townships, mangroves, forests, loans, slums, dilapidated buildings, villages

Before Mumbai existed, the area consisted of seven islands. On these islands lived the Kolis, Bhandaris and Kunbis (fishermen and farmers). Most of them lived in villages in family houses. These houses had a multifunctional living space and several small rooms. If the family was enlarged, people would build an extra floor or room. The other two housing types were a house for multiple families, owned by landowners, and 'wadadas', the houses of those landowners.

The Portuguese set foot on the islands in 1534, which led to change. Trade became very important and stimulated economical growth. Traders like Parsis, Bohras and Baniyas came to Mumbai. The colonialists built a fort and outside the walls a 'Native Town' came into being. The 'Native Town' looked like a market and guilds determined the character of the streets. Agrarian land was redeveloped for houses, 'wadis'. 'Wadis' were buildings with single room tenements and shared toilets for the occupants.

The 19th century was the era of industrialisation. The first cotton mill opened in Mumbai in 1854. The rise of the cotton industry, helped by the opening of the railways, attracted a lot of labourers. Private entrepreneurs built houses for the labourers, 'chawls'. 'Chawls' provided houses for a lot of labourers in a high density. The administrative class was a new class. They demanded a higher quality of houses. The Bombay Improvement Trust enabled the development of spacious and green neighbourhoods, where they could live in the first Parisian apartments of Mumbai.

India became independent from the English in 1947. This is when socialism became very important. Many new rules were made, but almost none had the intended results. The Rent Control Act, which was supposed to protect renters, led to renting being unattractive and was basically the end for rented housing. Cooperative societies started building low-rise apartments in the suburbs. Inhabitants didn't have to share amenities like toilets anymore. Rich families bought bungalows. The developer was a new private actor in the 1970's. Developers also built low-rise apartments. They made them as big as the Floor Space Index

allowed them to. To maximise their profits, they paid politicians and government officials and were in contact with the mafia. Black money was introduced to the housing sector. Inhabitants of apartments formed housing societies to maintain their building. Industry declined in the 1980's. These years led to the liberalisation of 1991, known for privatisation and improvement of the financial system. The liberalisation led to a huge increase in the production of houses. Many new developments were seen. These new developments were townships, housing at the edge of the city, slum redevelopment through private actors and the redevelopment of old villages and dilapidated buildings. Corrupt politicians and the mafia were in most of these developments involved.

The development of private housing in Mumbai shows that private actors have a big influence on the housing market. All inhabitants of Mumbai depend on them. But it's the labourers who suffer the most. Because, if you have money, you have power and rules can be bent.

Phoenix Towers

The history of Phoenix Towers began long before they started building the towers. This case study shows how the industry of Mumbai has been replaced by commercial developments, like private housing. The important actors, institutions and objects are shown in the overview given in table B.

Table B: Overview of the development of Phoenix Towers.

Association	Actors	Institutions	Objects
From Phoenix Mills to Phoenix Towers	Ruia family Millworkers Mittal Builders Government of Maharashtra Union BMC Inhabitants	Relief Undertaking Act 1970 Liberalisation Development Control Regulation 58 Floor Space Index Maharashtra Town Planning Act	Cotton industry Fire 'Chawls' View Corruption Noise



The family Ruia has been leasing the land of Phoenix Mills since 1905. But during the years, the profitability of the factory declined. The Ruia's therefore wanted to transform part of the mill into a residential tower. This development however, was prohibited by rules as the Development Control Regulations. Other factors which made this development difficult, were fighting labourers and unions, and the negative image of the neighbourhood Lower Parel. Starting point of the development is the fire of 1977, which closes down the mill. The government of Maharashtra gives the Ruia's through the Relief Undertaking Act the opportunity to revive the mill. The Ruia's however don't make any new investments and keep the money to themselves. The labourers can't return to their jobs. In the middle of the 1980's, the Ruia's start a joint venture with Mittal Builders. The boundaries of Development Control Regulation are tested. The Mittal's and Ruia's seem to accept the Floor Space Index in this rule and are allowed to start building two residential towers in 1992. Phoenix Towers is completed in 2003. The towers seem to have been the starting point for the further commercial redevelopment of the mill. The mill shuts down completely and the Ruia's start to develop High Street Phoenix, ignoring the Floor Space Index, which was completely used by the towers.

Conclusion

The history and development of private housing in Mumbai, shows that there's always splintering and it's mostly been the private actors who initiated it. The Koli fishermen lived separate from the Kunbi and Bhandari agrarians. Their houses were either built by themselves or by the landowners. The English colonists lived in the fort, separate from the Indian merchants. Private entrepreneurs built 'chawls' for labourers during the era of industrialisation around the mills. The other residents of Mumbai lived in different areas of the city. The size and density have increased a lot since then. The government has tried to influence housing and made many rules. Most rules, however, had a different effect and private actors tried to influence the use of rules. The government had influence, but in the end it is the private actor who managed to bend the rules through corrupted politicians and government officials. Nowadays, the different groups of people live closer together, but still separate. Residential complexes are surrounded by gates and have security. Splintering is still there, but has a smaller scale. It's likely there will always be some splintering of housing in Mumbai. But the housing you see in Mumbai, is housing of private actors. Private houses are built all over the city, on the Island city and on the borders of the city. Therefore, private housing is the face of Mumbai.

Voorwoord

Als ik eerlijk tegen u mag zijn, dit project is een hele uitdaging voor mij geweest. Verschillende keren heb ik getwijfeld of ik de goede keuze had gemaakt in dit project te stappen. Het is het echter dubbel en dwars waard geweest, want naast dit resultaat heb ik ook de liefde van mijn leven in Bombay gevonden. Maar goed, dat is weer een heel ander verhaal.

In deze bundel gaat u een verhaal lezen over Bombay. Ik noem het hier maar Bombay, omdat dat de naam is die nog steeds door de meerderheid van de Indiase bevolking gebruikt wordt. Mumbai is dan wel de officiële naam sinds jaren, maar brengt nog steeds verwarring met zich mee. Denk terug aan de aanslagen van 3,5 jaar geleden in onder andere het Taj Mahal hotel. Vele Nederlandse kranten moesten uitleggen dat Bombay en Mumbai één en dezelfde stad zijn. In India wordt Bombay dus ook nog steeds geprefereerd.

Naast een verhaal over Bombay, is het ook een verhaal over privaat wonen, over ruimtelijke vorm, over de versplintering van de stad. Deze thema's horen allemaal bij het Respace Project van Bart Wissink. Ik ben één van de tien gelukkigen geweest, die als laatste met hem mee mochten naar Azië om een nieuwe stad te onderzoeken. In november 2008 begonnen we met de voorbereiding en in januari 2009 vertrokken we voor 3 maanden naar India. Dat is een tijd geweest van excursies, lezingen, nieuwe mensen ontmoeten, vastzitten in het verkeer, interviewen, kopiëren, zweten, samenwerken met architectuur studenten, foto's maken, ziek zijn, reizen, kibbelen met de huisbaas, uit eten gaan en de stad op alle mogelijke vlakken te verkennen. Niet alleen maar lol, vooral hard werken.

Mijn onderwerp was niet het meest eenvoudige. De grote meerderheid van de formele woningsector is privaat, maar het meeste onderzoek focust op de informele sector, de slums. Daarnaast zijn projectontwikkelaars niet de makkelijkste types om te benaderen en houden ze vaak bepaalde dingen liever geheim of zo vaag mogelijk. Ik ben daarom blij dat ik toch bij enkele grote namen op gesprek ben geweest.

De maanden na India waren een strijd om de grote hoeveelheid informatie te controleren en er een verhaal van te kunnen schrijven. Om vervolgens erachter te komen dat de informatie nog niet compleet was. Weer zoeken, lezen, terug naar Bombay, schrijven, herzien. Een flinke klus. Ik hoop dat u net als ik tevreden zult zijn nadat u alles gelezen hebt.

Als laatste wil ik hier kort aandacht besteden aan het bedanken van de vele mensen die hebben meegewerkt aan dit onderzoek. Ten eerste uiteraard Bart Wissink, voor zijn onderzoek, zijn expertise, zijn begeleiding. Tejo Spit wil ik eveneens heel graag bedanken voor zijn begeleiding in de laatste fasen van mijn onderzoek. Daarnaast gaat ook zeker dank uit naar Timo, Willem, Caroline, Daniël, Hielke, Paul, Rens, Rianne en Stéphanie, die hetzelfde pad volgden als ik. Ik wil ook graag de docenten en studenten van het Kamla Raheja Vidyavidyalaya Institute of Architecture and Environmental Studies bedanken voor de prettige samenwerking. Eveneens wil ik al mijn contactpersonen in Bombay bedanken voor hun tijd en het delen van hun kennis met mij. Als laatste gaat mijn dank uit naar Amit Survase, die mij in onze vele gesprekken uitgebreid heeft verteld over de Indiase cultuur, zijn beleving van Bombay en specifieke zaken gerelateerd aan privaat wonen in Bombay. Iedereen heel erg bedankt! Ook degenen die ik niet genoemd heb, dankjewel voor de gesprekken, het vertrouwen en het geduld. Heel erg bedankt!

Nienke Hulshof



Inhoudsopgave

Summary Private housing: The face of Mumbai	7
Voorwoord	10
Inhoudsopgave	12
Hoofdstuk 1 Inleiding	15
§ 1.1 Versplintering van de stad.....	16
§ 1.2 Actor netwerk theorie.....	17
§ 1.3 Privaat wonen in Mumbai.....	17
§ 1.4 Operationalisering	18
§ 1.5 Inhoud	19
Hoofdstuk 2 Privaat wonen en relatie met de stad	21
§ 2.1 De woningmarkt en enkele begrippen	21
§ 2.1.1 Woningen	21
§ 2.1.2 Woningtypen.....	21
§ 2.1.3 Subwoningmarkten	22
§ 2.1.4 Woonmilieus	23
§ 2.2 Privaat wonen.....	24
§ 2.3 Ontwikkeling van privaat wonen	24
§ 2.4 'Gated communities', enclaves van privaat wonen	26
§ 2.5 Conclusie	27
Hoofdstuk 3 Ruimtelijke vorm.....	31
§ 3.1 Ruimte en haar facetten	31
§ 3.2 Ruimtelijke vorm.....	33
§ 3.2.1 Positivistische benaderingen	33
§ 3.2.2 Andere benaderingen.....	34
§ 3.3 Actor netwerk theorie.....	35
§ 3.4 Ontwikkeling ruimtelijke vorm van de stad	36
§ 3.4 Conclusie	37
Hoofdstuk 4 Operationalisering.....	41
§ 4.1 Ruimtelijke vorm van Mumbai	41
§ 4.2 Ruimtelijke vorm van privaat wonen	42
§ 4.3 Verklaren van de ruimtelijke vorm	43
§ 4.4 Methode van onderzoek	43
§ 4.4.1 Onderzoeksontwerp.....	44
§ 4.4.2 Methode van dataverzameling	44
§ 4.5 Conclusie	46
Hoofdstuk 5 Ruimtelijke vorm van privaat wonen in Mumbai.....	49
§ 5.1 De metropool Mumbai.....	49
§ 5.2 Van Bombay naar Mumbai	54
§ 5.3 Ontwikkelingen en typering van privaat wonen in Mumbai	58
§ 5.3.1 Oude dorpen met visserij en landbouw	58
§ 5.3.2 'Wadi's' in tijden van kolonialisme en handel	60
§ 5.3.3 'Chawls' voor arbeiders en appartementen voor nieuwe rijken.....	61

§ 5.3.4 Koopappartementen van socialisme en corruptie	62
§ 5.3.5 Liberaal hoog wonen, maar waar?	63
§ 5.6 Conclusie	67
Hoofdstuk 6 Casestudie: Phoenix Towers	71
§ 6.1 Mumbai als katoenstad	71
§ 6.2 Van Phoenix Mills tot Phoenix Towers.....	73
§ 6.3 Proces van translatie	79
Hoofdstuk 7 Conclusie	81
§ 7.1 Theoretische achtergronden	81
§ 7.2 Privaat wonen: het gezicht van Mumbai.....	82
§ 7.3 Mumbai, versplinterde stad?.....	84
§ 7.4 Van Mumbai naar de toekomst.....	85
Literatuurlijst.....	87
Interviewlijst	91



Hoofdstuk 1 Inleiding

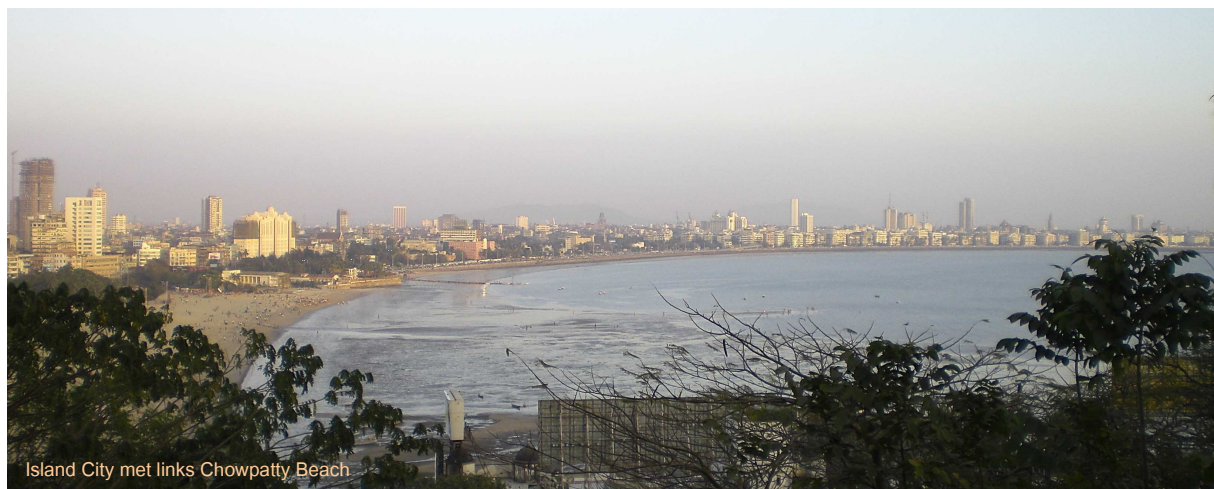
'An outsider once asked a Mumbaikar's opinion about his settling down in Mumbai. The Mumbaikar advised, "Not in Mumbai". The outsider then asked if the Mumbaiwala would like to quit the city and move to some other place. The Mumbaikar replied, "Never from Mumbai!"...' (Jain, 2005, p. 148).

Mumbai is een miljoenenstad, nu in 2011 wonen er meer dan 20 miljoen mensen in de Mumbai Metropolitan Region (Census of India, 2011). Wie denkt aan Mumbai, denkt al snel aan de overstrom van armen. Vieze stoffige slums verspreid over de hele stad, waar ze wonen in krotten van huizen. Dit is het beeld dat voortkomt uit de media. Kijk maar eens naar documentaires als 'Bombay Jungle', of de film 'Slumdog millionaire', of een artikel over de slum Dharavi in National Geographic. Maar het is ook een beeld dat geschetst wordt door internationale organisaties. Un-habitat bijvoorbeeld heeft het over de 5 miljoen mensen die in Mumbai's slums wonen, waar de sanitaire voorzieningen zeer beperkt zijn (Un-habitat, 2006).



Een slum in Mumbai. Foto door Rens van Hoek

Eveneens bestaat er een beeld van het moderne Mumbai, dat het financiële centrum van India is. De zakenwereld heeft er haar weg gevonden en mensen uit heel India zien kansen in de grote stad. Grihault (2005) beschrijft de stad als de meest kosmopolietische van India, waar een derde van de buitenlandse handel plaatsvindt, met een groot financieel centrum bij Nariman Point. In Un-habitat (2006) wordt gesproken over Mumbai als commercieel en cultureel centrum met een succesvolle filmindustrie en goedlopende aandelenbeurs. Ook op woongebied is er meer dan alleen krotten. Sinds kort staat in Mumbai de duurste privéwoning ter wereld, namelijk Antillia van de topman van Reliance (Volkskrant, 2010).



Island City met links Chowpatty Beach

§ 1.1 Versplintering van de stad

De twee werelden, te weten de rijke zakenwereld en de arme slumwereld, die beschreven zijn in de inleiding, zijn fragmenten of segmenten van de stad te noemen. Is er een stad die gezien kan worden als één geheel? Of is er sprake van versplintering, fragmentering of segmentering? Deze vragen horen bij het debat over de versplintering van de stad.

De laatste decennia veranderden de bepalende krachten achter het verstedelijkingsproces. Voorbeelden van deze krachten zijn globalisering, lokalisering en nieuwe informatie- en communicatietechnologieën (Asbeek Brusse et al, 2002, p. 15). Niet alleen in Nederland is dit proces zichtbaar, ook elders op de wereld wordt het gesignaleerd, van Amerika tot Zuid-Afrika. Het verstedelijkingsproces is meer dan een sociaal proces. Het heeft ook een ruimtelijke uitwerking. Immers, ruimte is de expressie van de maatschappij (Castells, 1996, p. 410). Dit betekent dat niet alleen de wereld verandert, maar dat er ook een nieuwe ruimtelijke vorm en nieuwe ruimtelijke processen ontstaan (Castells, 1996, p. 410). Steden en hun vorm veranderen dus.

Castells (1996, p. 378) signaleert een verandering van de 'space of places' naar de 'space of flows'. Vroeger hadden steden een beter herkenbare ruimtelijke vorm. Er was een centrum met een marktplein, daar omheen waren woningen gebouwd, en aan de rand bevond zich de industrie. Elke plek had zo zijn eigen functie en er was weinig uitwisseling tussen de verschillende plekken. Maar in de loop der tijd is er steeds meer interactie ontstaan tussen de verschillende plekken. Er is nu sprake van stromen. Dat kunnen zoal stromen van kapitaal, informatie, technologie, organisatie, interactie, beelden, geluiden en symbolen zijn. De 'space of flows' is dus de materiële organisatie van tijddelende sociale praktijken die werken door middel van stromen (Castells, 1996, p. 412). Het kan verder uitgesplitst worden, de 'space of flows' bestaat namelijk uit drie lagen. De eerste laag bestaat uit technologische infrastructuur. Knopen en spaken vormen de tweede, het zijn de specifieke plaatsen in het netwerk. De derde laag is de ruimtelijke organisatie van de dominante, bestuurlijke elites (Castells, 1996, 415). Deze laatste laag is belangrijk voor de uitwerking op de ruimte. De 'space of flows' gaat er vanuit, dat samenlevingen ongelijk georganiseerd zijn rond dominante belangen. Castells koppelt op die manier personen aan een type ruimte. De 'space of flows' is de ruimtelijke opvatting van de dominante groepen of belangen in de samenleving. De 'space of flows' is dus eigenlijk de dominante opvatting en de dominantie is bedacht, vastgesteld en geïmplementeerd door de elite, de sociale actoren.

Graham & Marvin (2001) spreken over splintering urbanism. Zij beschrijven dat de stad versplintert en dat daardoor de gelijkheid van verschillende groepen afbrokkelt. Groepen kunnen worden verdeeld in 'haves' en 'have nots'. Steden veranderen op zo'n manier dat de 'haves' en 'have nots' naast elkaar gaan leven in plaats van met elkaar. Dit heeft uiteraard gevolgen voor de ruimtelijke vorm. Een voorbeeld is dat een lid van de 'haves' vanaf zijn gated community over de tolweg naar de parkeergarage van zijn kantoor rijdt of een beveiligd en duur winkelcentrum inloopt waar hij is gekomen met een snelle trein. Een lid van de 'have nots' aan de andere kant staat uren vast in het verkeer en kan de producten in het winkelcentrum niet betalen. De openbare ruimte is dus niet meer onbepaald toegankelijk voor iedereen. Direct of indirecte toegangspolitiek maken veel ruimtes semiopenbaar.

Theorieën over de openbare ruimte kunnen gerelateerd worden aan de 'narrative of loss'. Crawford (1999, p. 23) toont aan dat commerciële publieke plaatsen populair zijn. Maar de populariteit van deze plaatsen gaat ten koste van meer traditionele publieke ruimte. Volgens het verhaal waren de traditionele publieke plaatsen ooit vitale plekken voor de democratie. De populariteit van commerciële publieke ruimte brengt de ideeën en instituties van democratie in gevaar (Crawford, 1999, p. 23). Er zijn vele anderen die ook van deze mening zijn. Sorkin (1990, p. XV) praat over 'pseudopublic places', geprivatiseerde delen van de stad die zich onderscheiden door consumptie, toezicht, controle en eindeloze simulatie. Hij suggereert zelfs dat dit het einde van publieke ruimte is. Davis sluit hierbij aan met de gedachte dat echte democratische stedelijke ruimte vernietigd wordt (Sorkin, 1990, p. 155). Habermas (1989) meent dat het publieke domein overstelpt wordt door consumentisme, de media en de staat. En Sennet sluit aan met zijn boek 'The fall of public man' (Crawford, 1999, p. 23). De 'narrative of loss' benadrukt dus dat het publieke domein en publieke ruimte afneemt. Dit kan gaan om publieke ruimte, het publieke leven, sociaal kapitaal en de burgerlijke samenleving. Daarnaast gaat de afname gepaard met een afname in de publieke geest. Nog een aspect is dat publieke overlast en het verlies van territoriale controle, het vertrek van het algemene publiek uit de publieke ruimte kan verklaren (Banerjee, 2001, p. 12).

Volgens auteurs als Castells, Crawford, Graham en Marvin zijn steden aan veranderingen onderhevig. Maar het verhaal in de literatuur is vooral een negatief verhaal over stedelijke verandering. En sinds stedelijke verandering een uniform proces is, kan het zich door globalisering in alle steden op een zelfde manier voordoen. Maar klopt dit verhaal?

Bepaalt de elite altijd wat er tot stand komt in de ruimte en dat de armen hier niks over te zeggen hebben? Krijgen de rijken altijd hun zin en zijn de armen hier het slachtoffer van? Doen zich echt overal dezelfde processen voor door globalisering, of heeft dit te maken met de specifieke sociale processen van een stad? En als dit allemaal zo is, zorgt het dan voor versplintering of verdere versplintering? We weten dat differentiatie bestaat, maar het betekent echter nog geen segmentatie (Kauko, 2005) en segmentatie hoeft niet per se slecht te zijn. Het onderzoek naar privaat wonen in Mumbai is een bijdrage aan het debat over de versplintering van de stad. Er wordt gekeken in hoeverre er sprake is van versplintering en wat voor gevolgen dat met zich meebrengt. De volgende paragraaf biedt meer duidelijkheid over hoe dit onderzocht kan worden.

§ 1.2 Actor netwerk theorie

Zoals in hoofdstuk 2 zal blijken, zijn er verschillende theorieën die als theoretische basis kunnen dienen voor een onderzoek naar de ruimtelijke vorm van de stad. Het is van groot belang een theorie te hebben, die de mogelijkheid biedt aspecten, variërend van grondgebruik en bevolkingsaantallen tot betrokken actoren en beperkende wetten, regels en behoeften, op te nemen. Ruimtelijke structuur bevat immers niet alleen de fysieke ruimte, maar ook sociale processen. Ruimte is relationeel en de actor netwerk theorie is een goede theorie voor het in acht nemen van verschillende facetten van ruimte en ruimtelijke ontwikkeling.

De actor netwerk theorie onderzoekt hoe actoren verenigd zijn in ketens en netwerken. Het laat daarbij zien hoe processen van ruimtelijke lokalisatie plaatsvinden binnen netwerken (Murdoch, 2006, p. 58). Actoren geven hun eigen wereld vorm door netwerken van associaties tussen actoren te vormen. Dingen zijn ook actoren, ze zijn zowel resultaat als oorzaak van interacties (De Jong & Wissink, 2008). De actor netwerk theorie biedt hiermee een theoretisch perspectief, dat gebruikt kan worden voor alle netwerk infrastructuren en alle typen steden. De theorie weet dat te doen zonder te veel te simplificeren, technologisch determinisme of ethnocentrisme (Graham & Marvin, 2001, p. 179). De actor netwerk theorie kan dus vrijwel alle aspecten van de stad meenemen en wordt niet gehinderd door culturele verschillen en veronderstellingen. Daarnaast steunt de actor netwerk theorie de gedachte dat parallelle trends met betrekking tot uit elkaar vallende netwerken en versplinterende steden bestaan (Graham & Marvin, 2001, p. 179).

Volgens de actor netwerk theorie kan de ruimtelijke vorm van steden worden verklaard door rekening te houden met een drietal elementen, te weten actoren, instituties en objecten. Een actor-gerichte benadering wordt gecombineerd met een institutionele benadering en met fysieke objecten. De nadruk van de actor netwerk theorie ligt vooral op het samenspel van actoren, instituties en objecten. Dat uit zich in de vorming van zogenaamde associaties. De theorieën van splintering urbanism en de 'narrative of loss' menen dat deze associaties bestaan uit elite versus 'underprivileged', waarbij de elite de dominante associatie vormt en de 'underprivileged' wegdrukt. Door het gebruik van de actor netwerk theorie wordt de uitdaging aangegaan om te onderzoeken of deze associaties inderdaad zo zijn vormgegeven. De actor netwerk theorie biedt het kader om de totstandkoming van deze associaties, die bepalend zijn voor de ruimtelijke vorm van de stad, te kunnen verklaren.

In de actor netwerk theorie worden steden beschouwd als een grote hoeveelheid actor netwerken van associaties. Onderzoek naar ruimtelijke vorm moet daarom gefocust zijn op de totstandkoming van associaties. De historische ontwikkeling speelt hier een grote rol in, ruimtelijke vorm is er immers niet zomaar, maar wordt gevormd door een continue strijd tussen associaties. Om de ruimtelijke vorm van een stad te kunnen begrijpen, moet deze continue strijd zichtbaar worden gemaakt. Deze strijd, of controverses, vindt plaats wanneer twee associaties met elkaar botsen. Controverses zijn het moment waarop de vorming van associaties zichtbaar wordt. Eveneens laat de actor netwerk theorie met de focus op controverses de politieke dimensie van associaties en de diverse machtsposities zien. Om de veronderstellingen en effecten van splintering urbanism en de 'narrative of loss' te controleren, zijn controverses een essentieel middel. Met de nadruk op de vorming van associaties heeft de actor netwerk theorie een duidelijke historische component en staat het proces van de totstandkoming van ruimtelijke vorm centraal.

§ 1.3 Privaat wonen in Mumbai

De focus in dit onderzoek ligt op privaat wonen, de formele woningmarkt die door particulieren beheerd wordt. Wonen komt misschien niet als eerste aan bod in het debat over de versplintering van de stad, maar het speelt zeker een rol erin. Graham & Marvin (2001, p. 267) spreken bijvoorbeeld over de komst van residentiële 'gated communities' in veel grote steden. Ze noemen het 'fortress spaces', ommuurde enclaves met een masterplan. De elite scheidt zich ruimtelijk af binnen steden in exclusieve suburbs en exurbs. Op deze manier kan ze publieke diensten met een hoge kwaliteit

met behulp van private middelen namaken. Dit gaat ten koste van de echte publieke diensten en infrastructuur (Graham & Marvin, 2001, p. 267).

Vroeger waren er zeven eilanden met kleine visserij en landbouw dorpen in het gebied dat nu Mumbai heet. In de loop der tijd hebben mensen steeds meer land drooggemaakt, waardoor de eilanden aan elkaar groeiden. Langzaam ontwikkelde zich een zuidelijke stad. Deze stad breidde zich steeds verder uit naar het noorden (CRIT, 2007), de kant waar land was. Deze historische ontwikkeling is nu nog steeds in de ruimtelijke structuur van Mumbai terug te zien. Mensen wonen steeds verder weg van het zuidelijke centrum. In de oorspronkelijke stad zijn de huizenprijzen, net als de grond en kantoorprijzen, ongekend hoog. Naarmate je verder naar het noorden reist, dalen de prijzen. In het zuiden, bij Napeansea Road betaal je twee keer zoveel voor een vierkante meter als in Bandra, maar tien keer zoveel als in Thane (Prabhudas Lilladher, 2007, p. 20). Goedkopere woningen worden gebouwd aan de rand van de stad. In de stad wordt het kleinste beetje overgebleven ruimte volgebouwd met dure appartementen, vaak ten koste van de ruimte voor armen die zich gevestigd hebben in de vele slums. Mumbai is op weg een globale stad te worden. Maar er bestaan grote verschillen, vooral tussen arm en rijk. Dit zal ongetwijfeld naar voren komen in de ruimtelijke vorm van privaat wonen.

De titel 'Privaat wonen: Het gezicht van Mumbai' is een reflectie van het aandeel dat privaat wonen heeft gehad in de ontstaansgeschiedenis van het huidige Mumbai. Het uiterlijk van de stad werd altijd voor een groot deel bepaald door privaat wonen. Alle ontwikkelingen die hebben plaatsgevonden, hadden zijn weerslag op privaat wonen. De Engelsen gaven gebouwen Europese stijlen mee, de katoenindustrie ging gepaard met de ontwikkeling van vele arbeidershuizen, liberalisering zorgde voor veel verschillende soorten nieuwe woningen. Privaat wonen is verweven met alle andere ontwikkelingen in de stad. Het is het gezicht van Mumbai. Zonder privaat wonen is er geen Mumbai.

§ 1.4 Operationalisering

Met dit onderzoek wordt geprobeerd een bijdrage te leveren aan het debat over de ontwikkeling van steden. Door op een relationele manier naar de ruimte te kijken, dus met inachtneming van de netwerken van instituties, objecten en actoren, wordt in Mumbai naar factoren gezocht die een rol spelen in de totstandkoming van de ruimtelijke vorm van privaat wonen. Hieruit kunnen lessen worden getrokken voor interventies in de ruimte. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Welke factoren zijn bepalend geweest voor de ruimtelijke vorm van privaat wonen in Mumbai en in hoeverre is er sprake van versplintering?

In de inleiding hierboven zijn al enkele kenmerken van privaat wonen onder de aandacht gebracht. Maar om een onderzoek naar de ruimtelijke vorm van privaat wonen te kunnen doen, moet er eerst uitgebreider stil gestaan worden bij de ontwikkeling van privaat wonen in het algemeen en op welke manier die in relatie staat tot de ontwikkeling van de stad. Daarom is er eerst een aantal deelvragen dat beantwoord moet worden. De eerste twee deelvragen zijn van toepassing op het theoretische gedeelte van het onderzoek. Enerzijds moet een beeld geschetst worden over de algemene achtergrond van privaat wonen en anderzijds moet het duidelijk worden welke theorieën ten grondslag liggen aan ruimtelijke vorm. Deze deelvragen zijn:

- Welke theorieën zijn er over de ontwikkeling van privaat wonen?
- Welke theorieën bieden een goed kader voor een onderzoek naar de ruimtelijke vorm van de stad?

Daarna moeten er deelvragen zijn die ingaan op de ruimtelijke vorm van privaat wonen in Mumbai. Deze deelvragen focussen op de twee verschillende schaalniveaus van het onderzoek, namelijk de stad en de gekozen casestudie. Deze deelvragen luiden:

- Welke controverses zijn er waar te nemen met betrekking tot privaat wonen in Mumbai en welke ruimtelijke vormen van privaat wonen spelen hierin een rol?
- Welke factoren spelen een rol in de totstandkoming van de ruimtelijke vorm van Phoenix Towers?

Door een antwoord te geven op al deze deelvragen, is het mogelijk een definitief oordeel te vellen over de ontwikkeling van privaat wonen in Mumbai. De ruimtelijke vorm van Mumbai is niet te vergelijken met een willekeurige Nederlandse stad. Misschien is er zelfs in heel Europa geen vergelijkbare stad voor Mumbai. De grootte is slechts één van de onderscheidende kenmerken. Zo'n stad als Mumbai kan daarom nieuwe inzichten scheppen. In de conclusie wordt

daarom niet alleen de hoofdvraag beantwoord, eveneens wordt aandacht besteed aan mogelijke lessen voor de Nederlandse situatie.

§ 1.5 Inhoud

Al het bovenstaande komt in de hierop volgende hoofdstukken naar voren. In hoofdstuk 2 wordt als eerste het specifieke onderwerp van deze scriptie beschreven, privaat wonen. Hoofdstuk 3 gaat in op theorieën over ruimtelijke vorm. Ook zal in dat hoofdstuk verdere uitleg worden gegeven over de actor netwerk theorie. Vervolgens wordt de operationalisering verder uitgediept in hoofdstuk 4. Dit hoofdstuk biedt een grondslag voor de empirische hoofdstukken die daarop volgen. Hoofdstuk 5 besteed aandacht aan de historische ontwikkeling van de ruimtelijke vorm van privaat wonen in Mumbai. Een verdieping hiervan komt in hoofdstuk 6 aan de orde, waar twee casestudies behandeld worden. Als laatste komen in hoofdstuk 7 de conclusies, die voortbouwen op alle daarop voorgaande hoofdstukken, aan bod.



Hoofdstuk 2 Privaat wonen en relatie met de stad

In Nederland zijn er ruim 7 miljoen woningen. Van die 7 miljoen behoren er 59% tot de koopsector en 9% tot de particuliere huursector (Rijksoverheid, 2011). Dat betekent dat ongeveer 70% van de Nederlandse woningmarkt behoort tot de private sector. In dit hoofdstuk staat privaat wonen centraal. De deelvraag die hierbij hoort is:

Welke theorieën zijn er over de ontwikkeling van privaat wonen?

Om tot een antwoord te komen wordt ingegaan op de woningmarkt en gerelateerde begrippen, privaat wonen, de ontwikkeling van privaat wonen en een specifieke ontwikkeling binnen privaat wonen, namelijk 'gated communities'.

§ 2.1 De woningmarkt en enkele begrippen

De woningmarkt is een complex thema met vele facetten (Kauko, 2005). Bij wonen draait het om leven, verzorgen, slapen, leren, ontspannen, werken en overige activiteiten die mensen in de woning uitvoeren. Gezien al deze activiteiten is het niet vreemd te bedenken dat we gemiddeld driekwart van onze tijd in en om het huis doorbrengen (Ministerie van VROM, 2000). Wonen is niet alleen complex, maar maakt een groot en belangrijk deel van ons leven uit. In deze paragraaf worden enkele begrippen besproken, die gerelateerd zijn aan de woningmarkt.

§ 2.1.1 Woningen

Als eerste het begrip woning. Een woning is een autonome eenheid van een accommodatie. Autonom betekent dat alle kamers, inclusief de keuken, badkamer en toilet, in de accommodatie van een huishouden achter een deur zijn, die alleen gebruikt kan worden door dat huishouden. Niet autonome ruimtes van huishoudens op hetzelfde adres moeten gerekend worden als een enkele woning. Een woning kan dus uit een autonome ruimte voor een huishouden of twee of meer niet autonome ruimtes voor een huishouden op hetzelfde adres bestaan (Communities and local government, 2010). In deze definitie is een huishouden een persoon of een groep mensen, die de accommodatie als hun enige of hoofdverblijfplaats gebruiken. Indien het een groep betreft, is een extra voorwaarde dat de personen minstens een gemeenschappelijke maaltijd per dag hebben of de woon- of zitkamer delen (Communities and local government, 2010). Maar het belangrijkste element van het begrip woning is dus dat het een accommodatie betreft, waar een of meerdere huishoudens hun hoofdverblijfplaats hebben.

§ 2.1.2 Woningtypen

Met woningtype wordt een representatieve vorm bedoeld, die helpt alle woningen met zo'n vorm te conceptualiseren. In Mumbai worden 21 woningtypen onderscheiden. Deze woningtypen zijn (CRIT, 2007):

- Woningen in een vissersdorp.
- Eengezinswoningen in agrarische dorpen.
- 'Wadi's' van de handelseconomie.
- Marktwoningen van de handelseconomie.
- 'Chawls' gebouwd door private initiatieven.
- 'Chawls' gebouwd door overheden.
- Eerste appartementen in geplande gebieden.
- Massa huisvesting door de staat na onafhankelijkheid.
- Woningen in perceelontwikkelingen.
- Private appartementen van de jaren '70 en '80.
- Publieke sector werknemerswoningen.
- Slums.
- Slum verbeteringen en herverdelingen van de jaren '70 en '80.
- Locatie en diensten woningen.
- Slum rehabilitatie met private initiatieven.

- Rehabilitatie voor infrastructuurprojecten.
- Woningen aan de stedelijke randen.
- 'Townships' in suburbane gebieden.
- Appartementen in oude agrarische gebieden.
- Appartementen in oude dorpen.
- Herontwikkelingen van vervallen gebouwen.

Dit is een zeer uitgebreide en gedetailleerde typologie van woningen. Meestal is het gebruikelijk dat woningen verdeeld worden over slechts een aantal typen. Het zou in het geval van Mumbai logischer zijn om een onderverdeling in hutten, 'chawls', bungalows, 'tenements', rijtjeshuizen, appartementen in gebouwen tot vijf verdiepingen hoog en appartementen in gebouwen vanaf zes verdiepingen hoog (Tiwarei et al, 1999, p. 1785). Dit komt ook beter overeen met de typen die in Engeland onderscheiden worden. Dit zijn huizen, bungalows, flats, maisonnettes en 'bedsits'. De exacte definiëring van deze typen is echter niet bekend en er is overlap. Huizen kunnen bijvoorbeeld ook bungalows zijn en flats kunnen ook maisonnettes zijn (Communities and local government, 2010). De belangrijkste typen die meestal in Noord-Amerika en Europa gehanteerd worden, zijn (Wikipedia, 2011):

- Gebouw met meerdere wooneenheden.
 - Appartement.
 - Rijtjeshuis.
 - Condominium.
- Twee-onder-een-kapwoning.
- Vrijstaand huis.
- Verplaatsbare woning.
 - Stacaravan.
 - Woonboot.
 - Tent.

Met inachtneming van deze typologieën, wordt in hoofdstuk 5 een weergave gegeven van het type woningen in Mumbai. Daarbij zal ook rekening gehouden worden met de historische ontwikkeling.

§ 2.1.3 Subwoningmarkten

In de wetenschap bestaat er enige overeenstemming over, dat woningmarkten bestaan uit verschillende submarkten (Bourassa et al, 2003). Een submarkt is een groep woningen die relatief goede substituties zijn voor elkaar, maar relatief slechte substituties voor woningen in andere submarkten (Bourassa et al, 1999). Meestal worden deze submarkten gedefinieerd in termen van geografische gebieden of de fysieke kenmerken van de woningen. Maar er zijn heel veel mogelijkheden. Een overzicht van subwoningmarkten (Bourassa et al, 2003):

- Ruimtelijke dimensies
 - Bestaande geografische grenzen
 - Bestaande politieke grenzen
 - Sociaaleconomische kenmerken
 - Omgevingskenmerken
 - Informatie beperkingen en zoekkosten
- Fysieke kenmerken van woningen
 - Aantal kamers
 - Grond
 - Vloeroppervlakte
 - Eigendomstype, bijvoorbeeld vast of vrijstaand
- Statistische technieken
 - Factoranalyse
 - Inhoudsanalyse met clusteranalyse
 - Hiërarchische methoden

Het gebruik van alternatieve definities van submarkten hangt af van het doel van de submarkten. Als het doel bijvoorbeeld het groeperen van nabije substituten is, dan moet de aandacht vooral uitgaan naar de kenmerken van de eigendommen. Maar als het doel bijvoorbeeld schatting is, dan is het beter om te richten op prijzen. In de praktijk kan het beste naar kleine geografische gebieden worden gekeken om submarkten te definiëren. Statistische technieken zijn dan niet zo handig, omdat ze ruimtelijke continuïteit negeren. Submarkten zijn juist belangrijk door geografische kenmerken. Statistische technieken kunnen wel nuttig zijn bij meer algemeen onderzoek naar de interne structuur van steden, door kleine geografische gebieden in grotere gebieden te plaatsen (Bourassa et al, 2003).

§ 2.1.4 Woonmilieus

Een mogelijke indeling van de woningmarkt berust op woonmilieus. Dit begrip is gerelateerd aan de differentiatie van woonwensen. Tot ongeveer de helft van de twintigste eeuw werd de woningvraag voornamelijk kwantitatief omschreven. Sindsdien is echter steeds meer belangstelling gekomen voor kwalitatieve eisen die personen of huishoudens aan de woning en de woonomgeving stellen (Arnoldus & Musterd, 2002).

Een woonmilieu bestaat in de gebruikelijkste definitie uit kenmerken van de woning en de fysieke en sociale woonomgeving. Denk daarbij aan de aanwezigheid van bepaalde voorzieningen, de ruimtelijke opbouw van een wijk en de sociale samenstelling van de wijk. Er zijn echter nog vele andere begrenzings van woonmilieus mogelijk, waarbij bijvoorbeeld gevarieerd wordt met schaal (Arnoldus & Musterd, 2002).

Een belangrijke indeling van woonmilieus in Nederland is die van VROM. Deze indeling erkent vijf typen woonmilieus. Dit zijn het centrumstedelijke, het buitencentrum, het groenstedelijk, het centrumdorps en het landelijk wonen woonmilieu (Ministerie van VROM, 2000). Al deze typen kennen weer specifiekere woonmilieus. In tabel 2.1 wordt daarvan een overzicht gegeven.

Tabel 2.1: Typologie van woonmilieus in Nederland volgens VROM.

	Woonmilieu	Essentie	Voorbeelden
Centrumstedelijk	(Historische) binnensteden City/nieuwe stedelijke centra Centra van nieuwe steden	Grootschalige complexiteit	Nieuwmarkt Amsterdam Kop van Zuid Rotterdam Almere Centrum
Buitencentrum	Vooroorlogse etage Vooroorlogse grondgebonden Vooroorlogse herenhuizen Vooroorlogse tuindorpen Naoorlogse etage Naoorlogse grondgebonden	De stadswijk	Berlagebuurt Amsterdam Wittevrouwensingel Utrecht Staten Kwartier Den Haag Nieuwedam Noord Tongeren Eindhoven Spoorwijk Den Haag Overtoomse Veld Amsterdam Vrijheidswijk Oost Leeuwarden
Groenstedelijk	Uitbreiding aan de stad Groeikernen Actuele uitleg	Huis met een tuin	Rijnsweerd Utrecht Nieuwegein Prinsenland Rotterdam
Centrumdorps	Historische kernen Nieuwe kernen	Kleinschalige complexiteit	Muiden Houten-Rond
Landelijk wonen	Villawijken Wonen in het landschap Landgoederen	Villa Verde	Loosdrechtse plassen Amsteldijk

Bron: Ministerie van VROM, 2000.

Naast de begrenzing verschilt ook regelmatig de wijze van vaststellen. Het vaststellen van woonmilieus wordt soms gebaseerd op relatief objectieve meetgegevens, soms op de beleving van de bewoners (Arnoldus & Musterd, 2002). Het is echter niet de bedoeling om woonmilieus te zien als instrument om de fysieke en sociale geleiding van stedelijke gebieden in kaart te brengen. Een woonmilieu moet gezien worden als een planologisch concept, waarmee de overheidsaandacht voor woonwensen verbreed kan worden van de afzonderlijke woning naar de woonomgeving (Arnoldus & Musterd, 2002).

§ 2.2 Privaat wonen

In de vorige paragrafen is gebleken dat het mogelijk is de woningmarkt op verschillende manieren in te delen. Er kan bijvoorbeeld gekeken worden naar subwoningmarkten, woonmilieus of woningtypen. Maar er is nog een belangrijk onderscheid, het onderscheid tussen privaat, publiek en informeel wonen. Bij publiek wonen is de woning eigendom van een centrale of lokale overheid. Een overkoepelende term hiervoor is sociale woningen. Dit duidt op huurwoningen, die eigendom kunnen zijn van de overheid, non-profit organisaties of een combinatie van beide, en ook door hen onderhouden wordt. Meestal is het doel van sociale woningen te voorzien in betaalbare woningen. Dit doel geldt ook voor publieke woningen, maar hierbij verschillen de details, terminologie, definities van armoede en criteria voor allocatie. Gesubsidieerde woningen zijn door de overheid gesubsidieerde woningen voor mensen met lage tot gemiddelde inkomens. Vormen van subsidies zijn directe woningsubsidies, non-profit woningen, publieke woningen, huurtoevoegingen en sommige vormen van coöperatieve en private sector woningen.

Met informeel wonen wordt het wonen in een krottenwijk, slum of iets dergelijks bedoeld. Dit zijn, soms illegale, wijken van arme mensen die in geïmproviseerde woningen wonen. Deze woningen zijn gemaakt van schroothout, golfmetaal en plastic. Vaak zijn ze terug te vinden aan de randen van steden en hebben ze vaak geen goede sanitaire, elektrische of telefoon voorzieningen. Deze vorm van wonen komt eigenlijk niet voor in ontwikkelde landen. Ze zijn vooral te vinden in ontwikkelingslanden en gedeeltelijk ontwikkelde landen met een ongelijke welvaartsverdeling. In de extreme gevallen hebben slums een populatie van stadsgrootte.

Privaat wonen zou dan logischerwijze alles moeten zijn wat buiten informeel en publiek wonen valt. Maar het valt verder te specificeren. Simpel gezegd, zijn woningen in de private sector gebouwd door bedrijven of personen die uit zijn op winst. De wettelijke definitie van privaat wonen is, dat het een systeem is dat het eigendom van stukken land toewijst aan bepaalde mensen, die de volledige controle hebben over de grond, zonder dat een vereniging of overheid een deel van het eigendom of wettelijk recht heeft over de grond zoals bij gemeenschappelijk eigendom (Ask Jeeves, 2011). In Engeland wordt met de term private woningsector over het algemeen de niet-sociale woningsector bedoeld, waar het gaat om door de eigenaar gebruikte woning en woningen die privaat verhuurd worden (Communities and local government, 2010). In Hong Kong refereert privaat woongoed naar een woongoed ontwikkeld door een private ontwikkelaar. Meestal wordt het gekarakteriseerd door een cluster van hoogbouw, met eigen markt of winkelcentrum (Wikipedia, 2010). In dit onderzoek wordt privaat wonen gedefinieerd als de formele sector van de woningmarkt, waarin woningen ontwikkeld zijn door private partijen en het eigendom zijn van particulieren.

Zoals eerder in dit hoofdstuk aan de orde kwam, is privaat wonen de grootste aandeelhouder op de woningmarkt. Er kleven echter nadelen aan privaat wonen volgens de overheid (Ministerie van VROM, 2000). Ten eerste is de bouw- en grondmarkt, die het aanbod van woningen en woonmilieus bepalen, relatief gesloten voor burgers. Ten tweede kan er een gebrek aan kwaliteit zijn, door het beperkte aantal aanbieders op de bouw- en grondmarkt. Zij hoeven minder met elkaar te concurreren en hebben daarom niet per se doelstellingen op het gebied van wonen. Een derde nadeel heeft te maken met nummer twee, binnen een bepaald gebied is vaak maar een beperkt aantal aanbieders van woondiensten in de bestaande voorraad. Ten vierde krijgen mensen met een laag inkomen niet altijd de benodigde kwaliteit als ze geen ondersteuning zouden ontvangen van de publieke sector. Eveneens nadelig is dat duurzaamheidsinvesteringen minder snel tot stand komen. Als laatste hebben technologische vernieuwingen in de bouw hoge aanloopkosten en niet elke private ontwikkelaar wil deze investeringen maken (Ministerie van VROM, 2000). De overheid heeft geen grip op deze zaken. Maar het blijft zo dat veranderingen in de private woningvoorraad bepaald worden door de marktwerking en dus meer vluchtig zijn (Ong & Sing, 2002, p. 60). Deze nadelen van privaat wonen zijn mogelijk ook zichtbaar in Mumbai. Dit zal echter pas onder de aandacht komen in hoofdstuk 5.

§ 2.3 Ontwikkeling van privaat wonen

De sociaalruimtelijke dimensie van wonen heeft tot nog toe weinig aandacht gekregen in de wetenschappelijke literatuur. Aandacht gaat vooral naar trends en prijsontwikkeling. Desalniettemin is het een zeer interessant onderwerp, waar best meer aandacht voor mag komen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de ontwikkeling van privaat wonen gerelateerd aan de stad.

In de 19^e eeuw vond er industrialisatie plaats in Nederland. Om de vele arbeiders te huisvesten, werd er veel gebouwd rondom de fabrieken. De hygiënische omstandigheden waren slecht, door afwezigheid van sanitair, het grote aantal mensen op een kleine oppervlakte, luchtvervuiling en eenzijdig voedsel (Pieterse, 2009). Volkshuisvesting ontstond aan het eind van de 19^e eeuw uit het oogpunt van volksgezondheid, zedelijk peil en industriële productie (Ministerie

van VROM, 2000). De Woningwet werd in 1901 ingevoerd. De overheid had een beperkte rol in het woningbeleid, zij faciliteerde vooral particuliere woningcorporaties (Elsinga et al, 2008, p. 13). Particulier initiatief stond centraal (Ministerie van VROM, 2000).

Rond 1930 brak een economische crisis uit, waardoor de werkloosheid opliep en zorgde voor armoede. De uitkeringen die mensen kregen waren minimaal en huurwoningen werden daardoor te duur. Mensen bleven langer bij de ouders wonen, ook als ze trouwden, of trokken bij een ander familielid in. Er ontstond een systeem van onderhuur. Hierdoor ontwikkelde zich een overschot aan huurwoningen. Dit overschot liep zo hoog op dat veel oude en slechte huurwoningen werden gesloopt (Pieterse, 2009).

Na de Tweede Wereldoorlog was het overschot aan huurwoningen verdwenen, in tegenstelling, er was nu een groot tekort aan woningen. De overheid speelde een prominente rol bij het oplossen van de woningnood, wat zijn sporen heeft nagelaten op de woningmarkt en het huidige woonbeleid (Elsinga et al, 2008, p. 13). Om de woningnood te verkleinen, creëerde de overheid een uitgebreid stelsel van planning, programmering financiële sturing, dit laatste kwam terug in het huur- en subsidiebeleid. Dit stelsel bleef lang behouden, omdat de groei van de woningbehoefte groter bleek te zijn dan van tevoren werd voorzien. Daarnaast eisten bewoners steeds hogere eisen aan de kwaliteit van de woning en zorgde het beleid ervoor dat de productie van woningen ook in economisch slechte tijden hoog bleef (Kessels, 2008, p. 169). In deze periode werd een nieuw soort woning gebouwd, de duplex. Dat was een woning, waarin de boven- en benedenverdieping elk bewoond werden door een huishouden. Vanaf de jaren '60 werden woonwijken met veel hoogbouw ontwikkeld, zoals de Bijlmer in Amsterdam (Pieterse, 2009). In deze periode veranderde dus de ruimtelijke vorm van wonen en nam de overheid de regie in handen, particulier initiatief nam af. Deze ontwikkeling van afnemend particulier initiatief is door heel Europa te zien (Haffner et al, 2007, p. 2). De achteruitgang van de private woningsector wordt vaak in verband gebracht met de afname van private huur en huurcontrole. De aanname is, dat des te strenger de vorm van huurcontrole is, des te groter de afname in private huurniveaus. Andersom gesteld, met minder huurcontroles zijn er meer mogelijkheden voor de private huursector. Tegelijkertijd resulteert een ongereguleerde huurmarkt misschien in onzekerheid voor de huurders (Haffner et al, 2007).

In de jaren '70, '80 en '90 kochten steeds meer mensen een huis. Door deze stijging in koopwoningen waren er in verhouding minder huurders dan kopers. Woningbouwverenigingen sloopten of renoveerden hun huurwoningen en vervingen ze voor koopwoningen. Het aantal huurwoningen is hierdoor sterk terug gelopen (Pieterse, 2009). Pas in de jaren '90 kwam er een einde aan het strenge beleid van de overheid met de komst van de Ministerie van VROM. Woningcorporaties werden geprivatiseerd en daarmee werden de financiële banden tussen de woningcorporaties en de rijksoverheid doorgesneden. Ook op lager niveau veranderde de rol van de overheid. De rijksoverheid stond niet langer garant voor eventuele tekorten bij nieuwbouw, waardoor het voor gemeenten moeilijker en risicovoller werd een actief grondbeleid te voeren. Vele gemeenten stapten over op passief grondbeleid. Ze moesten gaan samenwerken met marktpartijen en woningcorporaties om nieuwbouwplannen op te zetten (Kessels, 2008, p. 169).

Van 1990 to 2007 stegen de huizenprijzen in de meeste Europese landen snel, sneller dan in de Verenigde Staten. Factoren die meespeelden waren een toenemende rol van hypotheeklen, gemeten als een percentage van het jaarlijkse bruto binnenlands product, en een toename in het aantal woningen dat gebouwd werd. In deze periode werd echter ook veel variatie gezien in verschillende Europese landen en steden. Niet overal waren de ontwikkelingen hetzelfde. Het is dus niet te zeggen hoe belangrijk de rollen van hypotheeklen en woningconstructie waren voor de stijgende huizenprijzen (Ball, 2010). In Nederland had de stijging van woningprijzen onder andere te maken met het verschil in vraag en aanbod. In de tweede helft van de jaren '90 nam de vraag naar woningen sterk toe. Maar het aanbod reageerde daar niet op. Vanaf 1998 was er zelfs een daling te zien in de bouwproductie. Hierdoor stegen de woningprijzen explosief. Vanaf 2001 stagneerde de woningvraag. Dit had echter geen effect op de woningprijzen en de bouwproductie daalde alleen nog maar verder (Kessels, 2008, p. 166). 2003 was een dieptepunt, dat jaar werden minder dan 60.000 nieuwe woningen opgeleverd. Daarna herstelde de woningproductie zich enigszins (Kessels, 2008, p. 167). In 2007 brak wereldwijd de financiële crisis uit en daalden de huizenprijzen. Dit was echter van korte duur, in de zomer van 2009 stegen de prijzen alweer in enkele landen, ondanks dat er nog onzekerheid bestond. De crisis heeft aangetoond dat het vaak leidt tot verandering. Elke crisis sinds de jaren '70 heeft geleid tot verandering in publiek beleid met betrekking tot stedelijke problemen en vastgoedontwikkeling (Ball, 2010).

§ 2.4 'Gated communities', enclaves van privaat wonen

Een recente en veel besproken ontwikkeling binnen privaat wonen is de 'gated community'. In de Verenigde Staten ontstaan er steeds meer gesloten gemeenschappen als reactie op de angst voor criminaliteit, het verlangen naar status, privacy en investeringspotentieel (Atkinson & Blandy, 2005; Low, 2003, p. 9). In Nederland en de rest van Europa wordt er echter met angstige ogen tegenaan gekeken. Ze staan bekend als compleet afgesloten complexen, die de bewoners afsluiten van de buitenwereld. Of andersom, die de gevaarlijke buitenwereld op afstand houdt.

Maar 'gated communities' zijn niet nieuw. In Engeland werden de eerste 'gated communities' gebouwd door de Romeinen rond 300 voor Christus. Romeinse soldaten kregen na hun dienstdag grond en landgoederen op het platteland, zodat ze daar de Romeinse orde konden stabiliseren. De Romeinse families clusterden bij elkaar rond het landhuis en bouwden muren en andere verdedigingswerken. De muren dienden als bescherming tegen de lokale dorpsbewoners, die zich elk moment tegen de baron konden keren. Later dienden forten ook als bescherming tegen aanvallen van buitenaf en interne strijdende partijen (Blakely & Snyder, 1999, p. 4).

Tot de jaren '60 of '70 van de 20^e eeuw bleven 'gated communities' uitzonderingen. Rond die tijd kwamen in de Verenigde Staten 'gated communities' op als pensioneringsontwikkelingen met een masterplan. Dit breidde zich uit naar resorts en country clubs, en daarna naar subdivisies van de suburbane middenklasse. In de jaren '80 kwamen enerzijds 'gated communities' op, die ontworpen werden voor exclusiviteit, prestige en vrije tijd. Anderzijds werden de jaren '80 gekenmerkt door het ontstaan van 'gated communities' uit angst, aangezien mensen zich bezorgd maakten om gewelddadige criminaliteit (Blakely & Snyder, 1999, p. 4 en 5).

Een mogelijke verklaring voor de huidige populariteit van de 'gated community' is, dat het materieel en figuurlijk anders conflicterende, en in sommige gevallen gepolariseerde, sociale waarden omvat, die het morele terrein van het leven van de middenklasse vormen. Het reflecteert bijvoorbeeld de stedelijke en suburbane spanningen in de Verenigde Staten van Amerika, wat betreft sociale klasse, ras en etniciteit, en het representeert tegelijkertijd de eeuwigdurende zorg voor het creëren van een gemeenschap. De symbolische kracht van de 'gated community' ligt in het vermogen persoonlijke en sociale ervaring te organiseren (Low, 2003, p. 10).

'Gated communities' zijn woongebieden met beperkte toegang, waar normaal de openbare ruimte geprivatiseerd is (Blakely & Snyder, 1999, p. 2). Ze worden vaak gelinkt aan hoge hekken en muren die dienen als een soort intimiderende barrière. Andere mogelijke kenmerken zijn poorten, grachten, bruggen, lichten, schijnwerpers, zoeklichten, verborgen of zichtbare beveiligingssystemen, alarmsystemen, beveiligingspersoneel, waakhonden en opgenomen geluiden van gevaarlijke dieren (Brunn, 2006; Atkinson & Blandy, 2005; Blakely & Snyder, 1999). De architectonische symbolen als poorten en muren zorgen ook voor een basis voor de morele inconsistenties van het alledaagse leven (Low, 2003, p. 10).

Auto's worden soms niet toegelaten, niet-bewoners komen moeilijk binnen, er zijn weinig ingangen en er staan vaak borden die waarschuwen voor privé terrein en mogelijke aangifte bij betreden (Brunn, 2006; Atkinson & Blandy, 2005). Tevens kunnen 'gated communities' beschikken over verschillende voorzieningen, zoals winkels of vrijetijdsfaciliteiten (Atkinson & Blandy, 2005). Tijdelijke 'gated communities' zijn vaak tijdelijke woonplaatsen voor mensen die getroffen zijn door (natuur)rampen en oorlogen en moesten vluchten. Maar er zijn ook veel blijvende 'gated communities'. Deze beschrijven betreft vele kleine en grote 'gated communities' in Europa, Noord-Amerika, Australië en Zuid-Amerika. Maar ook nieuw gebouwde 'gated communities' in opkomende kapitalistische steden in Rusland, China, Centraal Azië en elders (Brunn, 2006). Volgens Atkinson & Blandy (2005) zijn 'gated communities' ommuurde of afgeschermdde woningontwikkelingen, waar publieke toegang beperkt is, die gekarakteriseerd worden door wettelijke afspraken die bewoners binden aan een gemeenschappelijke gedragscode en (meestal) collectieve verantwoordelijkheid voor de organisatie.

Volgens Blakely & Snyder (1999) is het mogelijk om drie categorieën van steden en 'gated communities' te onderscheiden, levensstijl gemeenschappen, prestige gemeenschappen en veiligheidszone gemeenschappen. In levensstijl gemeenschappen bieden de muren veiligheid en scheiding voor de vrijetijdsactiviteiten en –voorzieningen erbinnen. Binnen deze categorie zijn drie subcategorieën te onderscheiden, de pensioneringsgemeenschap, de golf en vrijetijdsgemeenschap en de suburbane nieuwe stad (Blakely & Snyder, 1999, p. 39). De eerste twee spreken voor zich, de derde is minder vanzelfsprekend. De suburbane nieuwe stad is een grote ontwikkeling, die een paar duizend woningen omvat en zowel wonen als commercie, industrie en retail omvat. Het idee van de nieuwe stad is overigens niet nieuw, maar wel het idee om het woongebied te ommuren (Blakely & Snyder, 1999, p. 40). De prestige gemeenschap draaien om aanzien en prestige. Ze creëren en beschermen een verzekerde plek op de sociale ladder.

In deze gemeenschap is er een gebrek aan de recreatieve voorzieningen van de levensstijl gemeenschap, waardoor ze weinig verschilt van een standaard woonwijk, afgezien van de muren. De muren worden gemotiveerd door de wens een beeld neer te zetten, investeringen te beschermen and huizenprijzen te beschermen (Blakely & Snyder, 1999, p. 41). De veiligheidszone gemeenschap is ontstaan uit angst voor criminaliteit en vreemdelingen. In tegenstelling tot de levensstijl en prestige gemeenschappen die door projectontwikkelaars gebouwd zijn, is deze gemeenschap gebouwd door bewoners die wanhopig hun buurt proberen te onderhouden en erbinnen te blijven. Door de grenzen te markeren en toegang te beperken, trachten ze het gevoel en de functie van gemeenschap in hun buurt te op te bouwen en te versterken. Belangrijk is dat het niet noodzakelijk is dat de bewoners toegang tot hun straten afsnijden, maar dat ze het gevoel hebben dat het moet. Tot deze categorie behoren de stadsgemeenschap, suburbane gemeenschap en barricade gemeenschap. Deze laatste is geen echte 'gated community', omdat het niet volledig ommuurd is en niet alle toegangen bewaakt zijn, er worden barricades gebruikt om straten af te sluiten. Maar er is wel bewust gekozen voor veiligheidsmaatregelen en het beperken van toegang tot de openbare ruimte (Blakely & Snyder, 1999, p. 43). In tabel 2.2 zijn de waarden weergegeven die bewoners van de verschillende categorieën 'gated communities' belangrijk vinden. De keuze voor de belangrijkste waarde weerspiegelt de reden voor de 'gated community'.

Tabel 2.2: Het belang van sociale waarden in de verschillende 'gated communities'.

Waarde	Levensstijl gemeenschap	Prestige gemeenschap	Veiligheidszone gemeenschap
Gevoel van gemeenschap	Tertiair	Tertiair	Secundair
Buitensluiting	Secundair	Secundair	Primair
Privatisering	Primair	Tertiair	Tertiair
Stabiliteit	Secundair	Primair	Secundair

Bron: Blakely & Snyder, 1999, p. 44.

Twee begrippen die horen bij 'gated communities' zijn 'gated lives' en 'gated minds'. Met 'gated lives' worden mensen bedoeld die wonen achter fysieke muren, hekken en poorten zoals net beschreven. Doordat ze in deze vernauwde en beperkte plaatsen wonen, leven ze apart of gescheiden van anderen. Ze zijn niet alleen fysiek gescheiden, maar willen ook een zekere sociale en ruimtelijke afstand houden van degenen achter of buiten de muren (Brunn, 2006). 'Gated minds' zijn bepaalde gedachten die mensen hebben over anderen. Ze zijn gebaseerd op vooroordelen, stereotypes, ongezonde en onacceptabele exclusie van anderen vanwege hun levensstijl, etniciteit, seksuele voorkeur, religieuze praktijken of huidskleur. Deze gedachten kunnen ontstaan door ervaringen, het leren over geschiedenissen, culturen en religies van anderen, de meningen van machtige personen en de media (Brunn, 2006).

Ook al zijn er 'gated communities' van de middenklasse, de suburbane nieuwe stad, en armen, soms in de stadsgemeenschap, het zijn meestal de rijkere die verhuizen naar 'gated communities'. Dit kan meerdere gevolgen hebben. Ten eerste verliezen de achtergebleven buurten sociale diversiteit, waardoor de tendens richting sociale segregatie sterker wordt (Atkinson & Blandy, 2005; Low, 2003, p. 11). Ten tweede de verplaatsing van criminaliteit van steeds sterkere doelen, die toegang tot beveiliging kunnen betalen, naar de gebieden met zwakkere doelen. Ten derde betekenen 'gated communities' een ruimtelijke terugtrekking van elite groepen, met als gevolg dat het ruimtelijke contact tussen stadsbuurten bemiddeld door centrale en lokale overheden bedreigd wordt (Atkinson & Blandy, 2005).

Het fenomeen van 'gated communities' heeft enorme gevolgen voor beleid. Het staat toe dat burgers zich terugtrekken van openbaar contact, ze sluiten anderen uit deel te zijn van hun economische en sociale privileges (Blakely & Snyder, 1999, p. 3). Dit roept ideologische vragen op. Zijn 'gated communities' een metafoor voor de exclusieve forten, die muren creëren tussen burgers? Of zijn 'gated communities' oorden om de krachten die familie, economische veiligheid en kwaliteit van leven bedreigen te ontvluchten? Dit zijn vragen die passen bij het debat over de versplintering van de stad en enclave urbanism. Daarom zijn 'gated communities' zo interessant voor dit onderzoek.

§ 2.5 Conclusie

Een woning is een accommodatie, waar een of meerdere huishoudens hun hoofdverblijfplaats hebben. Een eenvoudige definitie. De woningmarkt is echter een complexe markt met vele facetten. Er zijn verschillende mogelijkheden om deze te typeren. Ten eerste kan de woningmarkt worden opgedeeld in submarkten. Dit kan op basis van onder andere geografische gebieden en fysieke kenmerken van de woning. Doel hiervan is het opsporen van

substituten. Dit kan van belang zijn in statistisch onderzoek. Een andere mogelijkheid is het gebruik van woonmilieus. Woonmilieus zijn gerelateerd aan de differentiatie van woonwensen. In tegenstelling tot submarkten zijn ze niet bedoeld om de ruimtelijke vorm van de woningmarkt te schetsen. Een woonmilieu is een planologisch concept, waarmee de overheidsaandacht voor woonwensen verbreed kan worden van de afzonderlijke woning naar de woonomgeving. Ook is het mogelijk om op een lager schaalniveau naar de woning te kijken, met woningtypen. Er is geen uniforme verdeling van woningtypen. De aanwezige woningtypen in een stad zijn afhankelijk van de lokale situatie. Maar over het algemeen zijn de belangrijkste permanente woningtypen in Noord-Amerika en Europa appartementen, rijtjeshuizen, condominiums, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande huizen.

Privaat wonen is de formele sector van de woningmarkt, waarin woningen ontwikkeld zijn door private partijen en het eigendom zijn van particulieren. Dit begrip staat tegenover de begrippen publiek wonen en informeel wonen, die zich respectievelijk richten op sociale huurwoningen van de overheid en geïmproviseerde, soms illegale, woningen. De meerderheid van de woningen in Nederland, zo'n 70%, behoort tot privaat wonen. Private actoren hebben zo veel invloed op hoe de woningmarkt, maar ook de ruimtelijke vorm van steden, eruitziet. De overheid heeft weinig grip hierop. En omdat de veranderingen op de private woningmarkt bepaald worden door marktwerking, zijn ze meer vluchtig.

In Nederland begonnen de belangrijkste ontwikkelingen op de woningmarkt aan het eind van de 19^e eeuw. Met industrialisatie kwamen arbeiders naar de stad en werden die rondom de fabrieken gehuisvest, waar slechte leefomstandigheden waren. Om deze te verbeteren ontstond de volkshuisvesting en werd in 1901 de Woningwet ingevoerd. De overheid had een faciliterende rol en particulier initiatief stond centraal. De economische crisis van de jaren '30 zorgde voor een overschot van huurwoningen. De oude en in slechte staat zijnde huurwoningen werden gesloopt. Maar na de Tweede Wereldoorlog waren weer meer woningen nodig. Nieuwe woningtypen die ontstonden waren de duplex en appartementen in hoogbouw. De overheid stelde strenge regels in voor het reguleren van de woningmarkt, particulier initiatief nam af. Vanaf de jaren '70 werd het kopen van een woning steeds populairder. Het aantal nam koopwoningen sterk toe, ook woningbouwverenigingen vervingen huurwoningen voor koopwoningen. In de jaren '90 veranderde de overheid haar beleid omtrent wonen. Woningcorporaties werden geprivatiseerd en gemeenten werden niet meer gesteund door het Rijk bij woningbouw, waardoor zij een passief grondbeleid gingen voeren. Het hielp de woningmarkt niet. Er was een groot verschil tussen aanbod van en vraag naar woningen, daardoor stegen vanaf de jaren '90 de huizenprijzen. Dit duurde tot 2007, toen een economische crisis uitbrak en de woningmarkt instortte. In deze ontwikkeling van ruim 100 jaar is te zien dat een crisis vaak leidt tot verandering. Publiek beleid over stedelijke problemen en vastgoedontwikkeling wordt dan meestal aangepast.

Een recente en veel besproken ontwikkeling binnen privaat wonen is de 'gated community', die sinds de jaren '80 een veelgeziene ontwikkeling is in de Verenigde Staten en recenter ook over de rest van de wereld wordt gezien. Een 'gated community' is een woongebied die beperkt toegankelijk is en waar de openbare ruimte geprivatiseerd is. Het is een woonvorm die terug gaat naar de Romeinen, maar tot een aantal decennia geleden uitzonderlijk was. Er bestaan verschillende soorten 'gated communities', dit zijn de levensstijl gemeenschap, bestaande uit de pensioneringsgemeenschap, de golf en vrijetijdsgemeenschap en de suburbane stad, de prestige gemeenschap en de veiligheidszonegemeenschap, bestaande uit de stadsgemeenschap, suburbane gemeenschap en barricade gemeenschap. Al deze 'gated communities' hebben verschillende redenen om de gemeenschap te creëren. Het ontstaan van de 'gated community' wordt echter het meeste geassocieerd met de angst voor criminaliteit, het verlangen naar status en privacy. Er bestaan 'gated communities' voor de middenklasse of armen, maar het zijn vooral de rijken die er wonen. Men is dan ook bang dat het negatieve gevolgen heeft voor de stad. Sociale diversiteit gaat verloren, criminaliteit verplaatst zich en verschillende groepen mensen hebben geen contact meer met elkaar. Het is een ontwikkeling die past binnen onderwerpen als versplintering van de stad en enclave urbanism. Daarom is het belangrijk dat er gekeken wordt of dit soort gemeenschappen zich voordoen in Mumbai en of de rijken hierdoor de armen afsluiten van bepaalde voorzieningen.



Hoofdstuk 3 Ruimtelijke vorm

De ruimtelijke vorm van de stad bestaat uit verschillende vormen. Deze vormen zijn weer gebaseerd op verschillende filosofische vooronderstellingen, methodologische technieken en soorten data (Lake, 1983). Een onderzoek als dit, waarbij ruimtelijke vorm centraal staat, kan dan ook niet zonder uitleg over achtergronden van ruimtelijke vorm. De deelvraag die hier aan de orde komt is:

Welke theorieën bieden een goed kader voor een onderzoek naar de ruimtelijke vorm van de stad?

Voor het verkrijgen van een antwoord op deze vraag, wordt in de volgende paragrafen uitgewijd over verschillende elementen van en theorieën over ruimtelijke vorm. Als eerste wordt ingegaan op het begrip ruimte, sinds al het andere valt of staat met deze definitie. Vervolgens wordt ingegaan op hoe ruimtelijke vorm benaderd kan worden. Extra aandacht wordt besteed aan de benadering die het belangrijkste is voor dit onderzoek, namelijk de actor netwerk theorie. Als laatste wordt een link gelegd met de ontwikkeling van de stad en privaat wonen.

§ 3.1 Ruimte en haar facetten

Het eerste begrip dat getackeld moet worden is ruimte, want dit begrip is de basis van alles. Het is een breed begrip. Iedereen weet wat ruimte zo ongeveer is. Maar het is opletten geblazen of het dan allemaal over dezelfde ruimte gaat. Ruimte heeft vele facetten en die moeten dan ook uitgelegd worden voorafgaand aan een onderzoek naar ruimtelijke vorm.

Een groot aantal planologen in de praktijk houdt vast aan de gedachte van Webber, dat ruimte een simpel, geïntegreerd, gecentraliseerd, materieel object is (Graham & Healey, 1999, p. 624). Echter, verschillende wetenschappers hebben aangetoond dat ruimte geen simpel begrip is. Ruimte kan verschillende betekenissen aannemen en kan op verschillende manieren gemeten worden (Bourne, 1982, p. 31).

Ruimte kan fysieke ruimte zijn, die gemeten wordt in territorium of Euclidische termen. Ook kan het subjectieve of geprefereerde ruimte zijn, die gemeten kan worden op basis van sociale, economische of politieke attributen of het gedrag van verschillende sociale groepen, bedrijven of instituties. Een andere verwijzing van ruimte is naar individuele ervaringen, percepties of mentale kaarten. Op een kleiner schaalniveau kunnen fysieke en sociale ruimte worden omschreven door middel van gebouwenblokken, zoals randen, grenzen, districten, paden en landmarks, of in traditionele systeemelementen, zoals knopen, netwerken, stromen, gradiënten en oppervlakten. Deze elementen kunnen weer reageren op fysieke objecten in het stedelijke landschap, zoals politieke grenzen, vervoersnetwerken, hoge gebouwen of 'bits' informatie die we opstapelen om te leren hoe we een stedelijke omgeving moeten gebruiken (Bourne, 1982, p. 32).

Maar naast deze scheiding in fysieke en sociale ruimte heeft de wetenschap ruimte onderverdeeld in absolute, relatieve en relationele ruimte. Deze indeling is er niet altijd geweest, maar heeft zich ontwikkeld. Het klassieke begrip ruimte is absoluut en komt uit de Euclidische geometrie (Mazúr & Urbánek, 1983, p. 139). Deze vorm van ruimte is het nalatenschap van rationaliserende modernistische en wetenschappelijke benaderingen van eind jaren '50 begin jaren '60 (Graham & Healey, 1999, p. 624). In deze opvatting is absolute ruimte een lege ruimte. Dit concept belichaamt het idee van leegheid en het idee van afwezigheid van elk object. Zo'n ruimte is kwalitatief leeg, immobiel en homogeen. Deze vorm van ruimte is alleen belangrijk in relatie tot de dingen die erin geplaatst zijn, de sociale processen die zich erin afspelen, zoals een lege container (Mazúr & Urbánek, 1983, p. 139; Asbeek Brusse et al, 2002, p. 89). Ook Meentemeyer (1989, p. 164) beschrijft absolute ruimte op deze manier. Hij zegt dat ruimte gewoon bestaat, onafhankelijk van elke kwestie. Het is slechts een container voor elementen op het aardoppervlak. Deze punten komen terug in tabel 3.1.

Meentemeyer (1989) verklaart het vroegere grote belang van absolute ruimte in de geografie door Kant. Kant had volgens hem een grote invloed op de geografie, maar benadrukte de absolute visie op ruimte. Tegenwoordig houden nog te veel planners in de praktijk vast aan de reductionistische gedachte dat steden en plaatsen gewoon de oppervlakte zijn, waarop economische en sociale activiteiten plaatsvinden (Graham & Healey, 1999, p. 624). Een hieraan gerelateerd probleem is dat de theorie en praktijk van planning zich nog vaak baseren op de opvatting dat ruimte en tijd containers zijn. Dit past niet bij de huidige praktijk van stedelijke verandering en in het bredere perspectief van sociale theorie (Graham & Healey, 1999, p. 625-626).

Tabel 3.1: Verschillen tussen absolute en relatieve ruimte.

Absolute ruimte	Relatieve ruimte
Ruimte kan onafhankelijk bestaan van elke kwestie	Ruimte kan alleen bestaan in relatie tot dingen en processen
Ruimte is een container	Ruimte wordt gedefinieerd door dingen en processen
Ruimte wordt vooral geassocieerd met 'inventory' en kaarten	Ruimte wordt vooral geassocieerd met studies over vorm, patronen, functies, 'rates, diffusion'
Euclidische ruimte	Kan gaan om niet Euclidische (getransformeerde) ruimte

Bron: Meentemeyer, 1989, p. 164.

Het klassieke ruimtelijke denken is slechts een vroege elementaire vorm in vergelijking met ideeën over relatieve ruimte. De gedachte achter relatieve ruimte is dat ruimte gedifferentieerd is, invloed heeft op dingen die erin staan, en ze ordent in een bepaalde structuur (Mazúr & Urbànek, 1983, p. 140-142). De ruimte wordt gedefinieerd door de ruimtelijke elementen en processen. Voorbeelden van deze ruimtelijke processen zijn migratie- en omzettingsspatronen, diffusie van vervuiling en verspreiding van ideeën en informatie. De termen die ruimte definiëren zijn niet-euclidische termen. Zelfs afstand kan relatief zijn. Twee gebieden die gescheiden worden door een barrière kunnen absoluut dichtbij zijn, maar relatief ver weg als je kijkt naar tijd, tarieven en interacties.

In moderne geografie van de jaren '80 en '90 was relatieve ruimte het belangrijkste. De reden hiervoor was dat in de moderne geografie ruimtelijke processen en mechanismes vaak centraal stonden (Meentemeyer, 1989, p. 165). Desondanks speelde de objectgerichte, Euclidische visie op ruimte impliciet nog steeds een dominante rol in de intellectuele basis van de planningpraktijk en theorie.

Disciplines die individuele landschapselementen bestuderen vormen verschillende concepten van ruimte. Vele hebben echter een gemeenschappelijke structuur. Ruimte is altijd relationeel. Ruimte kan altijd worden opgevat in relatie tot individuele landschapselementen (Mazúr & Urbànek, 1983). Het poststructuralisme heeft aangestuurd op aandacht voor meervoudige ruimtes en stelt vragen bij een aantal geografische basisvooronderstellingen over de opbouw van ruimte. Het stelt voor dat ruimte niet is opgebouwd uit structuren, maar uit relaties (Murdoch, 2006).

Relationele ruimte is niet een container voor entiteiten en processen, maar ruimte wordt gemaakt door ze. Bovendien worden deze entiteiten en processen gecombineerd in relaties. Relaties maken ruimte en is dus relationeel (Murdoch, 2006). Murdoch beschrijft ook een aantal andere belangrijke kenmerken van relatieve ruimte. Deze zijn:

- Discrete ruimtes en plaatsen zijn stabilisatoren van processen en relaties. Harvey noemt dit 'permanences'. Deze 'permanences' zijn niet permanent, omdat ze alleen tijdelijk gestabiliseerd zijn. Ze moeten continu opnieuw gemaakt worden en zo veranderen ze steeds.
- Ruimte is opgebouwd uit meervoudige relaties. Deze relaties ontmoeten in de ruimte, op ontmoetingsplaatsen. Er kunnen conflicten zijn, net zoals er consensus kan zijn.
- Ruimtes zijn open en niet gesloten. Meervoudige relaties ontmoeten in de ruimte, waardoor nieuwe relaties gevormd worden en nieuwe (ruimtelijke) identiteiten ontstaan. De openheid van ruimte betekent ook dat ruimtes en plaatsen dynamisch zijn en niet statisch. Ze zitten dus altijd in het proces van het worden.

Ondanks dat ruimte relationeel is, betekent dat niet dat het minder beperkend of begrenzend. Relaties zijn tweezijdig. Daarom zijn ruimtelijke relaties ook altijd machtsrelaties (Murdoch, 2006).

Recente sociale theorieën belichten de heterogeniteit van ervaringen met tijd-ruimte binnen en tussen steden. Relationele ruimte krijgt daardoor steeds meer invloed in geografie, stedelijke studies en sociale theorieën. Er is een verschuiving te zien naar de netwerksamenleving (Graham & Healey, 1999).

Asbeek Brusse et al (2002, p. 138) tonen aan dat er vervolgens een analytisch onderscheid gemaakt moet worden tussen drie onderling verbonden dimensies van ruimte. Zij komen hiertoe vanuit de kritiek op het absolute ruimtebegrip. Deze kritiek richt zich tegen de splitsing van maatschappij en ruimte. In de jaren '80 werd namelijk duidelijk dat fysieke ruimte en sociale processen in onderlinge samenhang ontstaan. Daarna nam in de jaren '90 de aandacht toe voor de verschillende manieren waarop ruimte gepresenteerd wordt, de symbolische of mentale ruimte (Asbeek Brusse et al, 2002, p. 138). Beide punten zijn gerelateerd aan de invloed van sociale processen op de ruimte. De onderling verbonden dimensies van ruimte die daaruit voortvloeien zijn sociale, fysieke en symbolische ruimte (Asbeek Brusse et al, 2002, p. 138).

De ruimtelijke kenmerken van sociale processen zijn samen de sociale ruimte. Alle sociale processen, dus ook economische en technologische processen, hebben een schaal en verspreiding. Het meest voor de hand liggende voorbeeld is woon-werkverkeer. De afstand die mensen op en neer reizen van woning naar werk, neemt een belangrijke rol in het leven. Ontwikkelingen als toenemend autogebruik, toename aantal snelwegen, nieuw treinverbindingen en reorganisatie van huishoudens, hebben de afstand tussen wonen en werken doen toenemen in de laatste decennia. Dit heeft ook invloed op andere activiteiten: boodschappen worden bijvoorbeeld uitgesteld tot het weekend en kinderen gaan naar de crèche vlakbij het werk. Zo veranderen de ruimtelijke kenmerken van een variëteit aan activiteiten (Asbeek Brusse et al, 2002, p. 138).

Het feit dat sociale processen ruimtelijke kenmerken hebben, betekent dat ook de fysieke ruimte beïnvloed wordt. De mens tracht de fysieke ruimte aan haar eisen aan te passen. Er is dan ook een oneindige strijd tussen verschillende groepen met verschillende eisen. Een deel van die eisen, afhankelijk van maatschappelijke verhoudingen, komt tot uitdrukking in de fysieke ruimte. De fysieke ruimte is dan de uitdrukking van maatschappelijke verhoudingen en andersom bestendigt de bestaande ruimtelijke inrichting de maatschappelijke verhoudingen en sociale processen. Om een voorbeeld te geven; de aanwezigheid van dure woningen in gemeentes impliceert dat er ook hogere inkomensgroepen onder de kiezers zijn en daarmee andere politieke verhoudingen (Asbeek Brusse et al, 2002, p. 139).

Kenmerken van fysieke ruimte stellen grenzen aan de wijze waarop de ruimte gezien wordt, maar deze kenmerken kunnen de symbolische ruimte nooit bepalen. Als je met de trein door het Groene Hart reist, zie je al de natuur die tussen de grootste Nederlandse steden in ligt. Maar een Amerikaan die dezelfde reis maakt, kan denken dat de stad zo'n mooi groot park heeft. De vraag rijst of het westen van Nederland bestaat uit een Randstad en Groen Hart of uit verschillende losse steden. Wat wij als fysieke ruimte zien, is cultureel bepaald en brengt maatschappelijke verhoudingen tot uitdrukking. Symbolische ruimte is daarmee verankerd in sociale verhoudingen en het resultaat van de strijd om de symbolische ruimte bepaalt gedeeltelijk de inrichting van de fysieke ruimte (Asbeek Brusse et al, 2002, p. 139).

§ 3.2 Ruimtelijke vorm

Ruimtelijke vorm is overal, ruimte is immers ook overal. Toch wordt in onderzoek over ruimtelijke vorm meestal gefocust op steden. Het is namelijk daar dat ruimte het schaarsst is en de ruimtelijke vorm het meest complex is. Er zijn vele benaderingen die (stedelijke) ruimtelijke vorm verklaren (Lake, 1983, p. IX). Dat zorgt er ook voor dat er geen uniforme set concepten of theorieën is over stedelijke vorm en ruimtelijke structuur (Bourne, 1982, p. 28).

De meest simpele definitie van ruimtelijke vorm is die van Bourne (1982). Volgens hem is ruimtelijke vorm het ruimtelijke patroon of arrangement van individuele elementen binnen een stedelijk gebied. Voorbeelden van deze individuele elementen zijn gebouwen en grondgebruik, sociale groepen, economische activiteiten en publieke instituties (Bourne, 1982, p. 30). Maar de manier waarop omgegaan wordt met dit begrip en hoe het geanalyseerd wordt, verschilt per periode, perspectief en methode. Tot in de jaren '60 werd stedelijke analyse gekenmerkt door het wijdverbreide gebruik van kwantitatieve methoden, een relatief uniform perspectief en een groeiend begrip over steden. Sindsdien hebben concurrerende, vaak onverenigbare methodologieën, filosofieën en vooronderstellingen zich geïntroduceerd en zijn eerdere modellen in vergetelheid geraakt door een fragmentatieproces (Lake, 1983, p. X). In de hierop volgende subparagrafen worden een aantal benaderingen behandeld die inzicht geven hoe we de ruimtelijke structuur van de stad moeten begrijpen. Een onderscheid wordt gemaakt tussen positivistische benaderingen en benaderingen die tegemoet komen aan de tekortkomingen van positivistische benaderingen.

§ 3.2.1 Positivistische benaderingen

Het positivisme is een filosofisch systeem met drie centrale kenmerken (Lake, 1983, p. XII):

1. De materiële wereld bestaat onafhankelijk van de observant.
2. Hecht het meeste belang aan positivistische empirische data, die direct kunnen worden waargenomen door de zintuigen.
3. Probeert relaties te identificeren binnen deze empirische data in de vorm van universele regels.

Vanuit het positivisme zijn er twee belangrijke benaderingen die gaan over de ruimtelijke structuur van de stad. Dit zijn de stedelijke analyses van het neoklassieke economische grondgebruik theorie en de 'human ecology'.

De neoklassieke traditie in stedelijke analyse representeert het gebruik van neoklassieke economie voor de studie van stedelijke grondmarkten. Binnen de neoklassieke economie wordt de distributie van schaarse georganiseerd door de markt, waar prijzen bepaald worden door vraag en aanbod in overeenstemming met consumentenbehoeften en marginale productiviteit. Het gebruik van economische theorie voor de stedelijke grondmarkt wordt gerechtvaardigd door een geloof dat grondprijzen en grondgebruik uitgelegd kunnen worden in termen van universele regels of regelmatigheden, en dat het functioneren van de stedelijke grondmarkt verspeld kan worden met die regels (Lake, 1983, p. XIV). Een voorbeeld is het model van Berry. In dit model wordt duidelijk dat steden niet anarchistisch en chaotisch zijn, maar dat er orde en regelmaat is (Lake, 1983, p. XV).

Het nadeel van de neoklassieke traditie is de beperking door vooronderstellingen en ideologie van een marktperspectief. Het is een economisch model, waarbij geen rekening wordt gehouden met behoeften, emoties en wensen van mensen en sociale groepen. Een nog belangrijker nadeel is dat het een smal perspectief biedt (Lake, 1983, p. XV). Er zijn ook factoren die niet met de markt te maken hebben, zoals politieke invloed.

In de jaren '30 namen Robert Park en de Chicago school van stedelijke sociologie het initiatief tot de 'human ecology'. Deze benadering heeft enkele overeenkomsten met de latere, onafhankelijk ontwikkelde analyse van de neoklassieken. Allebei komen ze tot eenzelfde eindresultaat; Park observeert dat vanaf het centrale business district grondprijzen eerst snel dalen en daarna meer geleidelijk richting de periferie van de stedelijke gemeenschap, waarbij de grondprijzen bepalen waar in de stad grondgebruiken en inwoners zich vestigen. Park legt dit patroon uit met het Darwin concept van competitie, dominantie en succes, waarbij net als in het economische model competitie wordt gedefinieerd in termen van de mogelijkheid om te betalen. Als laatste is de 'human ecology' net als de neoklassieke benadering een poging om een abstract, regelgevend begrip voor stedelijke processen te geven (Lake, 1983).

De onderlinge afhankelijkheid van delen is de stempel op het ecologische model. Dit houdt in dat verandering in het ene component van de gemeenschap gevolgen heeft voor alle andere componenten en de gemeenschap als geheel. De biologische analogie geeft een systematisch model, dat niet alleen het patroon van de bevolkingsdistributie in de stad beschrijft, maar ook het proces waardoor het patroon en de gemeenschap geheel veranderde in verschillende periodes (Lake, 1983).

Net zoals bijna elke andere benadering, heeft deze benadering ook kritiek gekregen. Het kan zijn dat dit mechanistische biotische concept in de mensenwereld niet hetzelfde werkt als in de biologische wereld. Tevens houdt deze benadering weinig rekening met sentiment en symbolisme als invloeden op huisvestingspatronen. Daarnaast denkt Molotch dat planten of dieren gemeenschappen niet zoals mensen instrumentele actie kunnen organiseren om omstandigheden van de competitie in hun voordeel aan te passen. Ook zegt Molotch dat feedback heel erg belangrijk is. Als ruimtelijke verspreiding eenmaal heeft plaatsgevonden, stopt het dynamische proces niet zomaar. Competitie heerst niet alleen tussen populaties die voordelige locaties zoeken, maar ook stedelijke ruimtes strijden om bepaalde mensen en grondgebruikers (Lake, 1983).

§ 3.2.2 Andere benaderingen

Uiteraard zijn er ook nog andere dan positivistische benaderingen voor de analyse van stedelijke structuur en vorm. Deze zijn echter niet onder een noemer te vinden. De benaderingen die hier aan de orde komen zijn de politieke benadering naar locatieconflicten, de institutionele invloeden en stedelijk managerialisme, en de Marxistische of politiek-economische analyse.

De neoklassieke en ecologische benadering zien in huisvestingspatronen het eindproduct van consumentenkeuze, opererend op huizen- en grondmarkten. Twee gerelateerde benaderingen zijn ontwikkeld in ontevredenheid met deze vraaggeoriënteerde visie (Lake, 1983). Dit zijn de politieke benadering naar locatieconflicten en de benadering over institutionele invloeden en stedelijk managerialisme.

De politieke benadering naar locatieconflicten toont het ruimtelijke patroon van bevolkingsgroepen en grondgebruikers als de uitkomst van politieke belangengroepen en machtsverschillen, die wordt gespeeld in een context van locatieconflicten. Het ziet ruimtelijke patronen dus niet als resultaat van individuele consumentenkeuzes. Deze door Cox (Lake, 1983) ontwikkelde benadering onderzoekt de relaties tussen marktprocessen en lokale politieke processen in stedelijke gebieden. Cox veronderstelt dat marktprocessen de welvaart van lokale groepen beïnvloeden, waardoor deze groepen hun toevlucht nemen tot lokale politieke betrokkenheid om huizenmarktstromen in hun voordeel te beïnvloeden. Condities hiervoor zijn de natuur van huisvestingsvoorkeuren voor sociale homogeniteit en de omvang

van gemeentelijke afhankelijkheid van lokaal georganiseerde bronnen van opbrengsten voor publiek onderwijs en gemeentelijke diensten (Lake, 1983).

De benadering over institutionele invloeden en stedelijk managerialisme vervangt de vraaggeoriënteerde overwegingen met een nadruk op institutionele invloeden, die worden neergezet als aanbodbeperkingen. Dit bepaalt het aantal mogelijkheden voor de consument. In deze benadering staat waardeoriëntatie om krachten die stedelijke structuur beïnvloeden te motiveren ook centraal. Het vertrekpunt is de nadruk op de rol van stedelijke managers en instituties. Zij controleren en regelen voor individuen en groepen de toegang tot schaarse bronnen zoals woningen, belevingswaarden en voordelige locaties in de stad. Dit staat in scherp contrast met de vraaggeoriënteerde benadering van de neoklassieken (Lake, 1983).

Bovenstaande benaderingen representeren variaties binnen het algemene positivistische kader van de ruimtelijke analyse. Bij kritiek en aanpassingen staat hun ontstaan vooral in de context van correcties van fouten van neoklassieke economen, terwijl de uniforme notie van marktwerking wordt behouden. De Marxistische of politiek-economische analyse is contrasterend (Lake, 1983).

Neoklassieke economie is individualistisch. De Marxistische analyse beargumenteert dat individuele smaken en voorkeuren gestructureerd worden door de bredere sociale en economische context. Deze context is de historische uitkomst van een huidige staat van ontwikkeling van de productiewijze. De analyse van de productiewijze moet daarom voorafgaan aan de analyse van de consumptiewijze (Lake, 1983).

Een ander kenmerk van de neoklassieke economie is dat het focust op uitwisseling. De basis van sociale dynamiek in de Marxistische analyse is de productie. In de productie zijn klasse gedefinieerd in termen van kapitalisten die de productie bezitten en arbeiders die hun arbeidskracht verkopen aan de kapitalisten in de productie (Lake, 1983).

Terwijl de neoklassieke economie marktuitswisseling ziet als een natuurlijk proces dat relaties tussen dingen omringt, zegt de Marxistische analyse dat marktprocessen oppervlakte manifestaties van klassenrelaties tussen mensen zijn (Lake, 1983).

§ 3.3 Actor netwerk theorie

De actor netwerk theorie wordt vaak verkeerd begrepen en gebruikt (Latour, 1997). Om dat te voorkomen, is het van groot belang helder te krijgen wat de actor netwerk theorie inhoudt en waarom deze belangrijk is in een onderzoek naar de ruimtelijke vorm van de stad. In het vervolg van deze paragraaf wordt daarop ingegaan.

Latour, Callon en Law begonnen in de jaren '80 met het ontwikkelen van de actor netwerk theorie. Ten grondslag aan deze theorie ligt 'een wetenschapssociologische verklaring van inhoud van wetenschappelijke kennis en de aard van technologische ontwikkeling' (De Jong & Wissink, 2008). Met de theorie wordt aangetoond hoe actoren hun wereld vormgeven door netwerken van associaties tussen actoren te vormen. Dingen worden hierin ook als actoren gezien. Ze zijn zowel resultaat als oorzaak van interacties (De Jong & Wissink, 2008).

Eén van de belangrijkste kenmerken van de theorie is dat er vooraf geen groeperingen worden gedefinieerd, omdat dit alleen maar leidt tot arbitraire beperkingen en demarcaties. Actoren zijn er niet buiten sociale processen, maar zijn het resultaat hiervan. Begrippen als samenleving en maatschappij zijn vervangen door netwerken. Netwerken zijn ketens van actoren, die tijdens processen met elkaar in verbinding raken, wat tot robuuste verbindingen kan leiden. Pas als deze gewoonte worden, worden ze sociale verbanden genoemd (De Jong & Wissink, 2008).

Een volgend kenmerk van de actor netwerk theorie is dat het geen dualistisch karakter heeft. Netwerken van actoren bestaan zowel uit mensen, als uit niet-mensen, ook wel dingen genoemd. Een actor kan dan worden gedefinieerd als elk element dat ruimte rond zichzelf buigt, andere elementen afhankelijk van zichzelf maakt en hun wil vertaalt in een eigen taal. Menselijke en niet-menselijke actoren hebben in principe dezelfde macht. Het mediatieproces translatie bepaalt welke actoren organiseren en welke actoren georganiseerd worden (De Jong & Wissink, 2008).

De actor netwerk theorie wordt veel gebruikt, maar er wordt ook veel kritiek op geuit (De Jong & Wissink, 2008). Volgens Dijkstra (2007) zijn er drie belangrijke kritiekpunten. Het eerste kritiekpunt noemt hij het vermeende machiavellisme. De actor netwerk theorie gaat voornamelijk uit van machtshandeling en niet van kennis. Degene met de machtigste netwerk wint. Degene die het probleem constateert, hoeft geen kennis bij te dragen aan de oplossing hiervan, zolang deze maar zoveel mogelijk macht uitoefent op andere actoren. Dijkstra (2007) zwakt deze kritiek af met de opmerking dat machtsrelaties een effect zijn van de totstandkoming van netwerken, waardoor Latour geen uitspraken over de inhoud van de netwerken doet. Het tweede kritiekpunt op de actor netwerk theorie is dat Latour zich schuldig zou maken aan relativisme. Door wetenschap te beschrijven als een sociaal proces, kunnen

wetenschappelijke theorieën gerelativeerd worden, omdat ze minder succesvol zijn gebleken. Latour wil echter geen uitspraken doen over de wetenschappelijke relevantie en inhoud van theorieën, maar wel inzicht hebben in hoe deze tot stand zijn gekomen. Wat later als feit wordt aangenomen, is een resultaat van menselijk handelen over de hele wereld, in verschillende settingen, mogelijk gemaakt door diverse geldstromen. Ten derde wijst Dijstelbloem (2007) op de kritiek van de ontologische nivellering. Wetenschappers als Collins, Yearly en Bloor bestrijden de gelijkstelling van mensen en niet-mensen in de actor netwerk theorie, wanneer wetenschappelijk processen beschreven worden. Ze vragen zich af hoe een beschrijving van het object door de onderzoeker beter kan zijn, dan de manier waarop deze geïnterpreteerd wordt door de actor die met het object te maken heeft. Er is wel degelijk een onderscheid tussen mensen en niet-mensen, oftewel tussen actoren en objecten (Dijstelbloem, 2007, pp. 47-54). Latour is echter overtuigd van zijn gelijk. Hij zegt dat de actor netwerk theorie niet suggereert dat objecten dingen doen in plaats van actoren. Het zegt alleen dat de sociale wetenschap niet zonder de vraag van wie en wat participeert kan, ook al betekent het dat de elementen niet-mensen worden toegelaten (Latour, 2005, p. 72). Hiermee verdedigt Latour zijn gelijkstelling van mensen en niet-mensen. Mens en object moeten in een onderlinge verhouding worden bestudeerd. De conclusie van Dijstelbloem luidt ook dat Latour netwerken niet beschouwt als vermenging van twee vooraf bepaalde werelden, maar dat hij de totstandkoming ervan ziet als een beweging. De grenzen tussen mensen en dingen, natuur en cultuur worden steeds opnieuw bepaald en verschijnen in wisselende gedaantes (Dijstelbloem, 2007, p. 54). Hiermee wordt ook het laatste punt van kritiek weerlegd.

§ 3.4 Ontwikkeling ruimtelijke vorm van de stad

Elk systeem en elke stad heeft een kern, dit is meestal het originele centrum, een aantal elementen, een definieerbaar gebied en grenzen. Deze componenten zijn er om de plek van oorsprong en de fysieke grootte van het systeem te bepalen, en de locatie, geografische vorm en interne omgeving te vestigen. Alle systemen worden gekenmerkt door een bepaald type gedrag. Ze gedragen zich op een complexe, regelmatige, maar ook onregelmatige, en observeerbare manieren in tijd en ruimte. Dat gedrag wordt onderworpen aan een aantal principes die ten grondslag liggen aan de vorm en die het tijdelijke veranderingspatroon bepalen. De principes kunnen intern, extern of een combinatie van beide zijn. Bij steden zijn het vooral interne principes, maar externe factoren en relaties tussen interne en externe invloeden zijn ook belangrijk (Bourne, 1982).

Vervolgens heeft elk systeem een externe omgeving. De externe omgeving bestaat uit objecten die buiten het systeem vallen, maar hun gedrag beïnvloedt het systeem en hun attributen worden beïnvloed door veranderingen in de groei en het gedrag van het systeem zelf. In het geval van individuele steden kan de externe omgeving het directe achterland, de regionale economie of het totaal van politieke, economische en culturele sferen, waarvan de stad deel uit maakt, zijn. Als laatste reflecteert de structuur en het karakter van een systeem zijn huidige positie in een specifieke historische opeenvolging en tijdspad van ontwikkeling. Steden laten duidelijk de voetafdruk zien van verschillende bouwcycli en transporttechnieken, die elk een nieuwe laag van bouwen toevoegt en selectief verandert wat al gebouwd is, en de periode van constructie (Bourne, 1982).

Wat voor stad ontstaat, hangt sterk af van het type stad waarmee het begon (Bourne, 1982, p. 33). Daarom worden hier een aantal doelen gegeven, die aangeven waarom steden ontstaan:

1. Controle: vooral als militaire, politieke of religieuze centra die bedoeld zijn om een territorium of bevolking te onderwerpen en om bescherming te bieden aan lokale elites.
2. Productie: vooral als centra voor inheemse ambachten of meer recent voor productie of bron exploitatie.
3. Distributie: als overschepping of break-in-bulk punten of als regionale centra voor de provisie van voorzieningen of sociale diensten.
4. Consumptie: als centra waarin voldoening van individuele of collectieve behoeften centraal staat (Bourne, 1982, p 33-34).

De meeste steden hebben al deze functies op een gegeven moment in hun ontwikkeling. Factoren of gebeurtenissen die veranderingen in gedrag en evolutie van stedelijke structuren teweeg brengen, kunnen ook worden gezien als periodieken. Elke periodiek heeft een andere invloed op de stad. Er kunnen drie periodieken worden onderscheiden, regelmatig, evolutionair en revolutionair (Bourne, 1982, 34). Deze periodieken, hun frequentie, impact en voorbeelden zijn weergegeven in tabel 3.2.

Tabel 3.2: Periodieken van veranderingen in stedelijke structuur.

Soort gebeurtenis	Frequentie van gebeurtenis	Impact	Voorbeelden in stedelijke structuur
Regelmatig of routine	Hoog (voorspelbaar)	Systeemonderhoudend	Reis naar werk, reis naar winkel; aanwezigheid van voorzieningen, infrastructuur
Evolutionair	Gemiddeld (gedeeld voorspelbaar)	Systeemaanpassend	Demografische verandering; nieuwe verbinding; gemeenschap veranderingen; grondgebruik succes
Revolutionair	Laag (onvoorspelbaar)	Systeemveranderend	Technologische verandering; sociale onrustigheid; overstromingen, natuurrampen, energieprijzen

Bron: Bourne, 1982, p. 34.

Als systemen vertonen steden verschillende unieke kenmerken en typen gedrag. Het zijn complexe sociale systemen volgens Emery en Trist (Bourne, 1982, p. 35). Dit houdt in dat steden worden gekarakteriseerd door grote complexiteit en interne heterogeniteit. Ze hebben ook een hoge mate van openheid voor externe invloeden. Daarnaast zijn steden zelforganiserende systemen, ze hebben immers de middelen om intern te monitoren en hun eigen gedrag te reguleren in reactie op veranderende omstandigheden. Deze regulatie gebeurt door middel van verschillende expliciete hulpmiddelen die zorgen voor feedback naar de relevante beslissingmakers. Steden veranderen ook in tijd en niet alleen door veroudering, maar omdat het cumulatieve leersystemen zijn. Dit betekent dat steden collectief leren van eerdere fouten en successen, waarop ze hun gedrag aanpassen (Bourne, 1982).

De interne organisatie van steden heeft ook een aantal specifieke kenmerken. Ten eerste heerst er een hoge mate van heterogeniteit. Er zijn vele individuele actoren, speciale belangengroepen, concurrerende bedrijven en agentschappen wiens handelen en beslissingen de groei van de stad vormen. Ten tweede is de interne organisatie sterk geïnstitutionaliseerd. De ruimtelijke vorm van elke moderne stad wordt overschaduwd door meerdere complexe institutionele netwerken. De instituties bevriezen vaak het gebruik van bepaalde gebieden, tunnels activiteiten en vertragen verandering. Deze effecten beïnvloeden patronen van individueel en collectief gedrag en helpen één van de vele paden van stedelijke ontwikkeling te selecteren. Een derde kenmerk is de diversiteit in rechten over toegang tot gebruik van grond. In de historie van de meeste steden is grond een collectief goed. Stedelijke grond in steden is echter grotendeels in handen van private partijen, voornamelijk huishoudens en bedrijven, en wordt uitgewisseld op de markt voor winst of plezier. In de stad zijn er dus veel ongerelateerde beslissingmakers, die vaak niet weten wat anderen in de toekomst met hun land doen. Dit creëert onzekerheid. Een vierde kenmerk is de aanwezigheid van spillover effecten. Deze effecten verbinden het lot van elk individueel element, groep of gebied aan dat van anderen in de stad, die toevallig in de directe omgeving gevestigd zijn. Deze ruimtelijke onderlinge afhankelijkheid past het gedrag van actoren en de relatieve aantrekkelijkheid van verschillende locaties aan, negatief of positief (Bourne, 1982).

§ 3.4 Conclusie

In de voorgaande paragrafen zijn vele theorieën over ruimte, ruimtelijke vorm en hoe deze te analyseren zijn, voorbij gekomen. Belangrijke conclusie is dat ruimte niet alleen meer absoluut en fysiek gezien kan worden. Sociale processen hebben een grote invloed op ontwikkelingen in de ruimte. Ruimte beïnvloedt niet alleen de sociale processen, maar de sociale processen bepalen ook mede de ruimte. Ruimte is een wisselwerking tussen sociale, fysieke en symbolische ruimte. Daarom zijn sociale processen ook bepalend voor de ruimtelijke vorm van de stad.

De neoklassieke en 'human ecology' benadering gaan uit van marktwerking als de verklarende factor. Bij institutionele benaderingen wordt er geredeneerd vanuit het bestaan van instituties. De actor netwerk theorie heeft een andere manier om de ruimtelijke vorm van de stad te kunnen verklaren. De theorie stelt dat er niet naar de bestaande instituties gekeken moet worden, maar dat de redenering moet beginnen bij de actoren. Actoren dragen bij aan het vormen van netwerken en associaties. Het uitgangspunt van de theorie is om te laten zien hoe actoren de wereld waarin ze leven, vormen door het creëren van netwerken en associaties tussen actoren. Dit betekent dat de actor netwerk theorie een goede basis biedt voor het onderzoeken van de ruimtelijke vorm van een stad. De kracht van de theorie ligt in het gelijkstellen van actoren en objecten, beide krijgen ze een belangrijke rol toegedeeld. Mensen en niet-mensen zijn de oorzaak van sociale processen, maar ook het resultaat. Dit sluit goed aan bij het relationele ruimtebegrip.

Bij het gebruik van de actor netwerk theorie in het onderzoek moet er gekeken worden naar de totstandkoming van associaties. Bij associaties spelen veel verschillende partijen een rol en door middel van de actor netwerk theorie wordt gekeken welke partijen het zijn die de ruimtelijke vorm van een stad bepalen.

De actor netwerk theorie geeft het passende theoretische kader, omdat de theorie kijkt naar een groot aantal factoren die elk van invloed zijn op de interactie tussen mensen en objecten. De meeste andere theorieën worden beperkt, doordat zij proberen één bepalende factor te vinden. De actor netwerk theorie zoekt echter naar netwerken en veranderende associaties waar actoren, dingen en instituties onderdeel van uitmaken. Onderzoek hierin gaat aan de hand van controverses. Dit zijn conflictsituaties waarin de associaties tegenover elkaar komen te staan en strijden voor dominantie. De actor netwerk theorie zorgt ervoor dat de zwarte doos van de huidige ruimtelijke vorm geopend wordt en verplaatst de aandacht naar de totstandkoming van de ruimtelijke vorm. In een volgend hoofdstuk worden deze netwerken en veranderde associaties van privaat wonen in Mumbai in kaart gebracht.



Hoofdstuk 4 Operationalisering

In de vorige hoofdstukken is ingegaan op de context en de theoretische achtergrond van het onderwerp. In hoofdstuk 1 is een beeld weergegeven van het huidige debat over het verval van steden en versplintering. In hoofdstuk 2 is verteld over privaat wonen. De theorieën achter ruimtelijke vorm, specifiek de actor netwerk theorie, zijn in hoofdstuk 3 naar voren gekomen. Deze hoofdstukken hebben daarmee een kader gegeven voor het empirische onderzoek. Voordat hiermee wordt begonnen, is het van groot belang aan te geven hoe dit zal gaan verlopen en welke keuzes daarbij waarom zijn gemaakt. Dat zal in dit hoofdstuk duidelijk worden.

§ 4.1 Ruimtelijke vorm van Mumbai

In hoofdstuk 3 is al gebleken dat er verschillende manieren zijn om de ruimtelijke vorm van de stad te analyseren. Er is voor gekozen de ruimtelijke vorm van privaat wonen in Mumbai te analyseren aan de hand van de actor netwerk theorie. Om dit accuraat te kunnen uitvoeren, moet alvorens een analyse worden gemaakt van de algemene ruimtelijke vorm van de stad. Het begrip ruimtelijke vorm moet daarvoor geoperationaliseerd worden. Bourne (1982) geeft een opzet voor de ruimtelijke vorm van steden. Hij beschrijft hierbij vooral de centrale fysieke objecten. Zijn visie biedt een goed kader om de ruimtelijke vorm van Mumbai systematisch te beschrijven, maar biedt niet voldoende de mogelijkheid om de ruimtelijke vorm daarna ook te verklaren.

Volgens Bourne (1982, p. 30) bestaat de structuur van een stad uit drie verschillende elementen, namelijk de ruimtelijke vorm van de stad, stedelijke interactie en de ruimtelijke structuur van de stad. De ruimtelijke vorm van de stad is te kenmerken door het ruimtelijke patroon van individuele elementen, zoals gebouwen, zoning, sociale groepen, economische activiteiten en publieke instituties. Onder stedelijke interactie verstaat hij de relaties die bestaan tussen de verschillende aspecten van de ruimtelijke vorm van de stad en het gedrag van individuen, groepen en activiteiten. De ruimtelijke structuur van de stad is de combinatie van de ruimtelijke vorm en stedelijke interactie met organisatorische regels, dat verschillende subsystemen verbindt tot een stedelijk systeem (Bourne, 1982, p. 30).

De ruimtelijke vorm van de stad is te vertalen naar ontwikkelingen in de fysieke ruimte. Stedelijke interactie kan vertaald worden naar ontwikkelingen in de sociale ruimte. Bourne's theorie ziet de ruimte daarmee eigenlijk net als de actor netwerk theorie relationeel. Bourne vermeldt het nergens expliciet, maar in feite gaat zijn theorie ook over netwerken en associaties.

Uit hoofdstuk 3 is gebleken dat de theorie van Bourne een systeemtheorie is. Ook bleek toen dat de theorie een aantal nadelen heeft. De onderzochte onderlinge relaties zijn voornamelijk de zichtbare relaties, die makkelijk te onderzoeken zijn en passen in het kader van het systeem. Maar dit zijn niet altijd de belangrijkste relaties. Daarnaast is de systeembenadering bedoeld voor mechanische of biologische systemen, wat de theorie te simplistisch maakt voor een complex sociaaleconomisch systeem als de stad. Ten slotte leidt de schijnbare precisie in de taal ertoe, dat men meer kennis denkt te hebben over de werking van een stad en de belangrijkste relaties binnen een stad, dan dat men in werkelijkheid heeft.

Ondanks deze nadelen, is het werk van Bourne toch waardevol voor dit onderzoek. Bourne heeft namelijk een lijst met criteria voor de beschrijving van de ruimtelijke vorm van de stad. Door deze lijst af te lopen, kan de structuur van de stad worden geschetst. De criteria zijn in te delen op vier niveaus, te weten context, macro vorm, interne vorm en functie, en organisatie en gedrag (zie tabel 4.1).

Op het niveau context gaat het om criteria als tijd en ontwikkelingsstadium van de stad, dominante functies, de sociaaleconomische en culturele relatie met de omgeving, en de positie van de stad in het grotere stedelijke systeem. De interne structuur van stedelijke gebieden is anders, als de gebouwde omgeving, infrastructuur en industrie uit verschillende tijden komen en dus ook tot stand kwamen onder verschillende omstandigheden, zoals welvaartsniveau, technologische ontwikkeling of publiek beleid (Bourne, 1982, p. 40).

De macro vorm is het tweede niveau en draait om criteria die de fysieke vorm van de stad bepalen. Criteria die hier van belang zijn, zijn schaal, geografische vorm, het fysieke landschap en het transportsysteem (Bourne, 1982, p. 42).

De criteria op het niveau interne vorm en functie zijn niet eenduidig te vertalen naar meetbare variabelen. Onder deze criteria vallen dichtheid, homogeniteit of heterogeniteit, concentratie, sectoraliteit, verbondenheid, directheid, conformiteit en substitutie (Bourne, 1982, p. 42).

Het vierde en laatste niveau, organisatie en gedrag, geeft vooral verklaringen voor de ruimtelijke vorm. Deze criteria zijn organisatie principes, cybernetische eigenschappen, regulerende mechanismes en doeloriëntatie (Bourne, 1982, p. 44). Bourne houdt echter alleen rekening met institutionele verklaringen die indirect de ruimtelijke vorm bepalen. De

ANT neemt ook andere verklaringen mee. Daarom worden de criteria op het vierde niveau niet meegenomen in dit onderzoek.

De genoemde criteria kunnen de ruimtelijke vorm van Mumbai beschrijven. Tegelijkertijd zijn het factoren die de ruimtelijke vorm bepalen. Tevens staan de criteria onderling met elkaar in relatie. Sommige verbanden zijn direct en spreken voor zich, maar ook indirect staan alle criteria met elkaar in verband. Dat bleek al eerder uit het relationele ruimtebegrip.

Tabel 4.1: Criteria voor stedelijke ruimtelijke structuur.

Niveau	Criteria	Beschrijving
Context	Timing Functionele karakter Externe omgeving Relatieve locatie	Tijd en niveau van ontwikkeling Dominante modus en type productie Sociaaleconomische en culturele omgeving Positie binnen het grotere stedelijke geheel
Macroform	Schaal Vorm Locatie en topografie Transportnetwerk	Grootte: in gebied, populatie, economie, inkomen, etc. Geografische vorm van het gebied Fysieke landschap Type en configuratie van transportsysteem
Interne vorm en functie	Dichtheid Homogeniteit Concentratie Sectoraliteit Connectiviteit Directheid Conformiteit Substitutie	Gemiddelde dichtheid van ontwikkeling Mate van segregatie van gebruiken, activiteiten en sociale groepen Mate waarin gebruiken, activiteiten, etc. verspreid zijn over de stad Mate waarin gebruiken, activiteiten, etc. verspreid zijn over de stad Mate waarin knopen of wijken zijn verbonden door netwerken van transport, sociale interactie, etc. Mate van elliptische oriëntatie in interactie patronen Mate van correspondentie tussen functie en vorm Mate waarin verschillende stedelijke vormen gebruikt kunnen worden voor andere functies
Organisatie en gedrag	Organisatie principes Cybernetische eigenschappen Regulerende mechanismes Doeloriëntatie	Onderliggend mechanisme van ruimtelijke ordening en integratie Reik van feedback Interne middelen van monitoring en controle Mate waarin stedelijke structuur ontwikkelt a priori de doelen

Bron: Bourne, 1982, p. 41.

§ 4.2 Ruimtelijke vorm van *privaat wonen*

Het onderwerp van deze scriptie is de ruimtelijke vorm van *privaat wonen* in Mumbai. In de vorige paragraaf werd ingegaan op de ruimtelijke vorm van Mumbai. Nu wordt ingegaan op de ruimtelijke vorm van *privaat wonen*.

Onderzoek naar *wonen* is niet nieuw in India of in Mumbai. Echter, de literatuur die gaat over *privaat wonen* is vrij beperkt. Het meeste gaat over informele woningen, de slums, of over de financiële kant van de woningmarkt. Toch is er een onderzoek van het CRIT (2007), dat een precieze beschrijving geeft van de verschillende soorten woningen en ontwikkeling binnen de woningmarkt. Vanuit dit onderzoek is het mogelijk een typering te geven voor *privaat wonen*. Het CRIT (2007) geeft een overzicht van 21 verschillende typen woningen, verdeeld over 7 verschillende landschappen. Een aantal van deze types betreft woningen geïnitieerd door de overheid en een aantal betreft slums. Deze vallen niet onder de noemer *privaat wonen*. De overgebleven typen zijn her te verdelen in 10 types:

- Traditionele woning (agrarisch/visserij)
- 'Wadis' (galerijwoningen)
- Winkelwoning
- 'Chawls' (arbeiderswoningen)
- Appartementen (laag)

- Bungalows
- Appartementen (hoog)
- Slum rehabilitation
- Townships
- Appartementen (hoog).

Al deze verschillende typering van privaat wonen hebben een karakteristiek uiterlijk en zijn tot stand gekomen onder specifieke omstandigheden. Bijna alle typen zijn individuele gebouwen, soms met meerdere woningen. 'Slum rehabilitation' en 'townships' wijken hiervan af. Dit zijn grotere projecten, maar zo typerend voor privaat wonen in Mumbai dat ze apart vermeld moeten worden.

Om een analyse van alle typen privaat wonen in Mumbai te kunnen maken, wordt de theorie van Bourne aangepast gebruikt (zie tabel 4.2).

Tabel 4.2 Criteria voor onderzoek naar ruimtelijke vorm van privaat wonen.

Niveau	Criteria	Beschrijving
Context	Tijd	Tijd en stadium in de ontwikkeling
	Functioneel karakter	Belangrijke en opvallende functies
	Externe omgeving	Sociaaleconomische en culturele omgeving
	Locatie	Absoluut en relatief
Macro vorm	Schaal	Oppervlakte, populatie, ruimtelijk schaalniveau, prijs
	Vorm	Fysieke en ruimtelijke vorm
Interne vorm en functie	Dichtheid	Dichtheid van de ontwikkeling
	Homogeniteit	Mate van homogeniteit of segregatie
	Verbondenheid	Verbondenheid via transportmiddelen en sociale interactie
	Substitutie	Onderlinge verwisselbaarheid van functies

§ 4.3 Verklaren van de ruimtelijke vorm

De vorige twee paragrafen hebben weergegeven hoe de ruimtelijke vorm van (privaat wonen in) Mumbai beschreven wordt. Maar er wordt hier ook gezocht naar een verklaring van deze ruimtelijke vorm en het ontstaan daarvan. De verklaring wordt ondersteund door de actor netwerk theorie en het relationele ruimtebegrip. Door deze theorie op de ruimtelijke vorm van de stad toe te passen, wordt duidelijk dat er gekeken moet worden naar de actoren, instituties en objecten die invloed hebben op de stad. Deze drie factoren vormen samen associaties van menselijke en niet-menselijke actoren. Deze associaties strijden tegen elkaar om dominant te worden in een bepaalde periode op een bepaalde locatie. Latour vertaalt deze strijd met het begrip controversen.

De controversen staan centraal in de casestudies. Daar wordt uitgelegd wat de betreffende controversen inhoudt en welke associaties er tegenover elkaar staan. Er wordt daarnaast gekeken naar de dominante associaties en hoe deze in de loop van de tijd zich ontwikkeld hebben of kunnen gaan ontwikkelen in de toekomst. Per associatie wordt besproken welke actoren, instituties en objecten erbij horen. Zo mogelijk wordt ook het translatiemodel van Callon gebruikt om de totstandkoming van een associatie te analyseren. Volgens de ANT kan gesteld worden dat de controversen de manier zijn om associaties op te sporen. Latour zegt dat de blackbox geopend moet worden. Kortom, volgens de ANT zijn er geen uitkomsten, zoals een groep of een ruimtelijke vorm, die onderzocht moeten worden. Het is de totstandkoming van associaties die belangrijk is. Dat zal dan ook de verklaring leveren over de ruimtelijke vorm van privaat wonen in Mumbai.

§ 4.4 Methode van onderzoek

In deze paragraaf wordt uitgelegd welk onderzoeksontwerp ten grondslag ligt aan de dataverzameling en -analyse en welke methoden voor de dataverzameling worden gebruikt. De eerstgenoemde is het onderwerp in §4.3.1, de laatste komt naar voren in §4.3.2.

§ 4.4.1 Onderzoeksontwerp

De dataverzameling en data-analyse moeten plaatsvinden in een breder kader, een onderzoeksontwerp. Hier is sprake van een casestudy ontwerp. Een casestudy ontwerp houdt de gedetailleerde en intensieve analyse van een case in. Soms worden daarbij twee of drie cases met elkaar vergeleken. Een case is meestal een locatie, zoals een gemeenschap of organisatie (Bryman, 2008, pp. 52-53). Er zijn verschillende soorten cases. Dit zijn:

- De kritieke case: de onderzoeker heeft een theorie en de case wordt gekozen op grond van beter begrip in welke situaties de hypothese wel of niet geldt.
- De extreme of unieke case: deze komt veel voor bij klinische onderzoeken.
- De representatieve of typische case: ook wel een voorbeeldcase genoemd, de case vertegenwoordigt een bredere groep waar het deel van uit maakt.
- De openbare case: deze case wordt gebruikt als de onderzoeker de mogelijkheid heeft een verschijnsel te observeren en analyseren, dat eerder niet toegankelijk was voor wetenschappelijk onderzoek.
- De longitudinale case: de case wordt op meerdere momenten onderzocht (Bryman, 2008, pp. 55-56).

In dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van de representatieve of typische case. Het doel van het gebruik van casestudies is het verkrijgen van een volledig beeld van de ruimtelijke vorm van privaat wonen in Mumbai te krijgen. Een volledig beeld kan alleen verkregen worden als niet alleen op stadsniveau, maar ook op een lager schaalniveau naar een aantal projecten wordt gekeken. Mumbai is een stad van enorm formaat. Slechts één casestudy behandelen is daarom niet representatief. Daarom worden drie cases behandeld. Meer dan dat is niet mogelijk in de gegeven onderzoekstijd. Bovendien zou dat het alleen maar moeilijker maken om algemenere conclusies voor de hele stad of privaat wonen in totaliteit te trekken.

§ 4.4.2 Methode van dataverzameling

Er zijn verschillende methoden van dataverzameling. Het grootste onderscheid is dat tussen kwantitatief en kwalitatief onderzoek. De verschillen tussen deze twee vormen van onderzoek zijn weergegeven in tabel 4.3. Het onderzoek naar de ruimtelijke vorm van privaat wonen in Mumbai staat in de context van constructivisme. Iedereen creëert zijn eigen beeld van de werkelijkheid, er is niet één beeld van de werkelijkheid. Daarnaast worden er bestaande theorieën gebruikt, maar deze worden niet getest. Ze worden gebruikt om de ruimtelijke vorm te kunnen beschrijven en verklaren en een bijdrage te leveren aan het debat over versplintering van de stad. De resultaten worden geïnterpreteerd. Deze kenmerken geven aan, dat het hier om kwalitatief onderzoek gaat.

Tabel 4.3: Verschillen tussen kwantitatief en kwalitatief onderzoek.

	Kwantitatief	Kwalitatief
Rol van theorie in relatie tot onderzoek	Deductief, testen van theorie	Inductief, genereren van theorie
Epistemologische oriëntatie	Model voor natuurwetenschappen, positivisme	Interpreteren
Ontologische oriëntatie	Objectivisme	Constructivisme

Bron: Bryman, 2008, p. 22.

Er kleven nadelen aan kwalitatief onderzoek. Critici beweren dat dit soort onderzoek te subjectief is. Ze bedoelen dat kwalitatieve resultaten te afhankelijk zijn van de onsystematische visie van de onderzoeker, over wat significant en belangrijk is, en dat de onderzoeker een te persoonlijke relatie heeft met de bestudeerde personen. Daarnaast is het moeilijk om kwalitatief onderzoek te herhalen met dezelfde uitkomsten. Een volgende kritiek is dat het lastig is resultaten van kwalitatief onderzoek te generaliseren. De resultaten zijn bedoeld om te generaliseren naar een theorie, niet naar een populatie. Laatste kritiekpunt is het gebrek aan transparantie. Dit wil zeggen dat het moeilijk te achterhalen is wat de onderzoeker precies heeft gedaan en hoe hij of zij is gekomen tot de conclusies (Bryman, 2008, pp. 391-392). Zolang deze nadelen van kwalitatief onderzoek in het achterhoofd zitten, is het mogelijk toch kwalitatief goed kwalitatief onderzoek te doen.

De keuze voor kwalitatief onderzoek sluit uit dat kwantitatieve methoden als gestructureerd interview, zelf in te vullen enquête, gestructureerde observatie en inhoudsanalyse worden gebruikt. Kwalitatieve methoden zijn participanten

observatie, kwalitatief interview, focus groepen, taalgebaseerde methoden ('discourse' en 'conversation' analyse) en kwalitatieve analyse van teksten en documenten.

Participanten observatie is onderzoek, waarbij de onderzoeker zich begeeft in een sociale setting voor een bepaalde periode. Hij observeert gedrag, luistert naar gesprekken, stelt vragen en bestudeert documenten (Bryman, 2008, p. 697). Deze methode wordt niet gebruikt voor dit onderzoek, omdat het meer een methode is om een bepaalde sociale setting te onderzoeken. Dit onderzoek focust niet op een sociale setting, maar op een fysieke verschijning, waar onder andere ook sociale aspecten achter schuilen.

Interviewen is een goede methode om informatie te vergaren over attitudes, opinies, gevoelens, gedachten of kennis (Baarda & De Goede, 2006, p. 222). Kwalitatief interviewen kan semigestructureerd en ongestructureerd. Het semigestructureerde interview maakt gebruik van een vooraf opgestelde algemene vragenlijst, maar de interviewer kan variëren in volgorde en doorvragen (Bryman, 2008, p. 699). Het ongestructureerde interview maakt alleen gebruik van een onderwerpenlijst, geen algemene vragenlijst. De interviewer stelt de vragen vaak informeel en de bewoording en volgorde verschillen per interview (Bryman, 2008, p. 700). Het kwalitatieve interview wordt gebruikt in dit onderzoek. Door middel hiervan kunnen verschillende actoren, die verkeren in de private woonsector of daar kennis over hebben, benaderd worden. De open manier van interviewen is van belang om zoveel mogelijk informatie te kunnen halen uit hun kennis en associaties. Gesloten interviews zouden veel informatie laten liggen.

Interviews hebben wel een aantal nadelen. De verzamelde informatie is niet altijd betrouwbaar, omdat mensen zich niet altijd bewust zijn van hun gedrag en achterliggend motieven. Een oplossing hiervoor is, zoveel mogelijk naar feiten en zo weinig mogelijk naar indrukken te vragen. Sociale wenselijkheid zorgt ook voor minder betrouwbare resultaten. Om te weten of iemand sociaal wenselijke antwoorden stelt, kun je controlevragen stellen. Tenslotte is het voor de interviewer belangrijk een zo gunstig mogelijke interviewsituatie te creëren (Baarda & De Goede, 2006, p. 222). Met deze aspecten moet voor, tijdens en na de interviews rekening worden gehouden, zodat de resultaten zo betrouwbaar mogelijk zijn.

Het focus groep interview is een interview met meerdere deelnemers. De nadruk wordt gelegd op een smal gedefinieerd onderwerp, waarbij interactie in de groep moet leiden tot gezamenlijke conclusies (Bryman, 2008, p. 694). Deze methode van interviewen is niet geschikt voor dit onderzoek, omdat ruimtelijke vorm niet een eenduidig onderwerp is. Het is te gecompliceerd om te behandelen in een focus groep.

Discourse analyse is 'an approach to the analysis of talk and other forms of discourse that emphasises the ways in which versions of reality are accomplished through language' (Bryman, 2008, p. 693). Conversatie analyse is de fijne analyse van gesprekken in natuurlijke situaties. Doel van de analyse is te achterhalen wat de achterliggende structuren van gesprekken zijn (Bryman, 2008, p. 692). Deze taalbenaderingen onderzoeken totaal niet wat in deze scriptie onderzocht wordt. Het is daarom niet meer dan vanzelfsprekend deze methoden niet te gebruiken.

Tenslotte de kwalitatieve analyse van teksten en documenten. Kenmerken van deze documenten zijn dat ze gelezen kunnen worden, dat ze niet specifiek geproduceerd zijn voor sociaal onderzoek, dat ze bewaard zijn en dat ze relevant zijn voor de sociale onderzoeker (Bryman, 2008, p. 515). De analyse kan plaats vinden aan de hand van kwalitatieve inhoudsanalyse, semiotiek en hermeneutiek. Kwalitatieve inhoudsanalyse bestudeert de rol van de onderzoeker in de constructie van betekenissen van en in teksten (Bryman, 2008, p. 697). Semiotiek bestudeert tekens, zodat duidelijk wordt wat voor effecten processen van betekenisproductie en hoe tekens ontworpen worden hebben op de gebruikers van die tekens (Bryman, 2008, p. 699). Hermeneutiek houdt zich bezig met de theorie en methode van de interpretatie van menselijke handelingen. Het benadrukt de noodzaak het perspectief van de sociale actor te begrijpen (Bryman, 2008, p. 694). Deze methodes worden niet gebruikt, omdat het voor dit onderzoek minder interessant is op deze manier naar teksten en documenten te kijken. De werkelijke inhoud van die teksten is belangrijker.

Tot nu toe is alleen gekozen voor dataverzameling door middel van kwalitatieve interviews. Alleen kwalitatieve interviews zullen echter geen volledig beeld geven van de ruimtelijke vorm van privaat wonen in Mumbai. Voor een eerste basis wordt gebruik gemaakt van bestaande gegevens uit kadasters, archieven en bibliotheken. Voordeel van het gebruik van bestaande informatie is dat het kosten vaak laag zijn en dat er niemand door gehinderd wordt. Deze informatie wordt aangevuld met observaties. Geen observaties zoals in sociaal onderzoek, maar fysieke observaties in de stad. Deze observaties vormen vooral een beschrijving van der ruimtelijke vorm, bijvoorbeeld waar bevinden zich private woningen in de stad. Verklaringen kunnen observatie niet geven, daar zijn de interviews voor.

§ 4.5 Conclusie

Het onderzoek naar de ruimtelijke vorm van privaat wonen bestaat uit verschillende elementen. Ten eerste wordt er een beschrijving gegeven van de ruimtelijke vorm van Mumbai. Deze beschrijving gaat in hand met criteria van ruimtelijke structuur van Bourne. Ten tweede wordt de ruimtelijke vorm van privaat wonen in Mumbai beschreven. Hiervoor is een typering gemaakt aan de hand van het CRIT onderzoek en een aantal criteria van Bourne keren in aangepast vorm terug. Beide elementen worden uitgevoerd door middel van secundair onderzoek (literatuur- en dataonderzoek), aangevuld met primair onderzoek in de vorm van observaties. Het derde element is de verklaring voor de ruimtelijke vorm van privaat wonen in Mumbai. Voor deze verklaring wordt de actor netwerk theorie gevolgd. Vanuit deze theorie zijn controverses in de ontwikkeling van privaat wonen gezocht. Deze controverses vertegenwoordigen een strijd tussen verschillende associaties, die weer vertegenwoordigd worden door actoren, instituties en objecten.

Voor het onderzoeksontwerp wordt de casestudie gebruikt en in dit onderzoek is dat de case over de herontwikkeling van Phoenix Mills in Phoenix Towers. Voor het in kaart brengen van de case, hebben semigestructureerde interviews gehouden. Hierin zijn open vragen aan belangrijke actoren voorgelegd. Hierbij is geprobeerd verschillende actoren te spreken, om de controverse vanuit verschillende hoeken te belichten. Eveneens is er gebruik gemaakt van beschikbare literatuur en observaties.

Deze drie elementen vormen het onderzoek in Mumbai naar de ruimtelijke vorm van privaat wonen. De volgende hoofdstukken geven dit deel van het onderzoek weer.



Hoofdstuk 5 Ruimtelijke vorm van privaat wonen in Mumbai

'Bombay Everyday it gets worse and worse as physical environment and yet better and better as: city. That is to say, everyday it offers more in the way of skills, activities, opportunity – on every level, from squatter to college student to entrepreneur to artist. The vitality of the theatre (and the evergrowing audiences), the range and talent of newspapers and magazines, there are a hundred indications emphasizing that impaction (implosion!) of energy and people which really is a two-edged sword destroying Bombay as environment, while it intensifies its quality as city' (Correa, p. 81 en 83).

Mumbai, een stad in India met meer dan 20 miljoen inwoners (Census of India, 2011). Deze Mumbaikars wonen in oude villa's en luxueuze appartementen, maar ook in kleine kamers en op de stoep. Mumbai is een stad met een oppervlakte van 468 km² (MMRDA, 2010). Het zuidelijke centrum van de stad is gepland door de Engelsen. Het noorden is voor het merendeel ongepland (Nijman, 2007, p. 256) aangelegd na de onafhankelijkheid. Mumbai heeft een hoog migratiecijfer (Prasad et al, 2009) en kent mede daardoor een sterke bevolkingstoename. In 1780 woonden er nog geen 14 duizend mensen. Nu, ruim 200 jaar later, is dat aantal meer dan verduizendvoudigd (MCGM, 2011) en neemt de groei nog steeds niet af. Met deze groeiende stad, verandert ook de ruimtelijke vorm van de stad. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op de ruimtelijke vorm van Mumbai, specifiek de ruimtelijke vorm van privaat wonen. De vraag die hierbij gesteld wordt is:

Welke controverses zijn er waar te nemen met betrekking tot privaat wonen in Mumbai en welke ruimtelijke vormen van privaat wonen spelen hierin een rol?

In een stad waar zoveel verandert en waar zulke contrasten bestaan, is het moeilijk om de ruimtelijke vorm van de stad weer te geven. Er wordt daarom stapsgewijs naar de ruimtelijke vorm gekeken. Als eerste wordt een beeld geschetst van de huidige stad. Daarna wordt het verleden van de stad blootgelegd. Het verleden toont immers de context van de huidige situatie en beschrijft hoe associaties zijn ontstaan. Daarna worden de belangrijkste kenmerken van de ruimtelijke vorm van privaat wonen weergegeven.

§ 5.1 De metropool Mumbai

Voor het beschrijven van de huidige ruimtelijke vorm van de stad worden de factoren van Bourne gebruikt. Deze factoren zijn in hoofdstuk 4 beschreven. Achtereenvolgens komen aan bod de context, de macrovorm en de interne vorm en functie.



Mumbai is de financiële en commerciële hoofdstad van India. De stad is ontstaan door een proces van landreclamatie, enorme groei en economische ontwikkelingen. De economie van Mumbai is een belangrijke spil voor de economie van India, met het hoogste bruto binnenlands product van India (Rediff business, 2010). Zo'n 10% van de banen in de industrie zijn in Mumbai

te vinden. Als havenstad is Mumbai goed voor zo'n 17% van de handel over water. Het vliegveld zorgt voor 49% van het landelijke en internationale vliegverkeer (Sudhakara Reddy, 2000, pp.65). Maar dit is de officiële kant van de economie en in Mumbai in de informele economie minsten zo belangrijk.

De informele sector is verbonden met het grote aantal slums in Mumbai. Slums hebben vrijwel allemaal één of enkele specialismen. Zo zijn er slums die leven van de visserij, slums die potten bakken en verkopen, slums die geld verdienen in de lederindustrie of slums waar een groot aantal riksja chauffeurs woont. De slum vormt zo een aparte wereld ten opzichte van de rest van Mumbai. Dit is één van de redenen waarom het eenvoudig is de verschillende sociaaleconomische groepen van

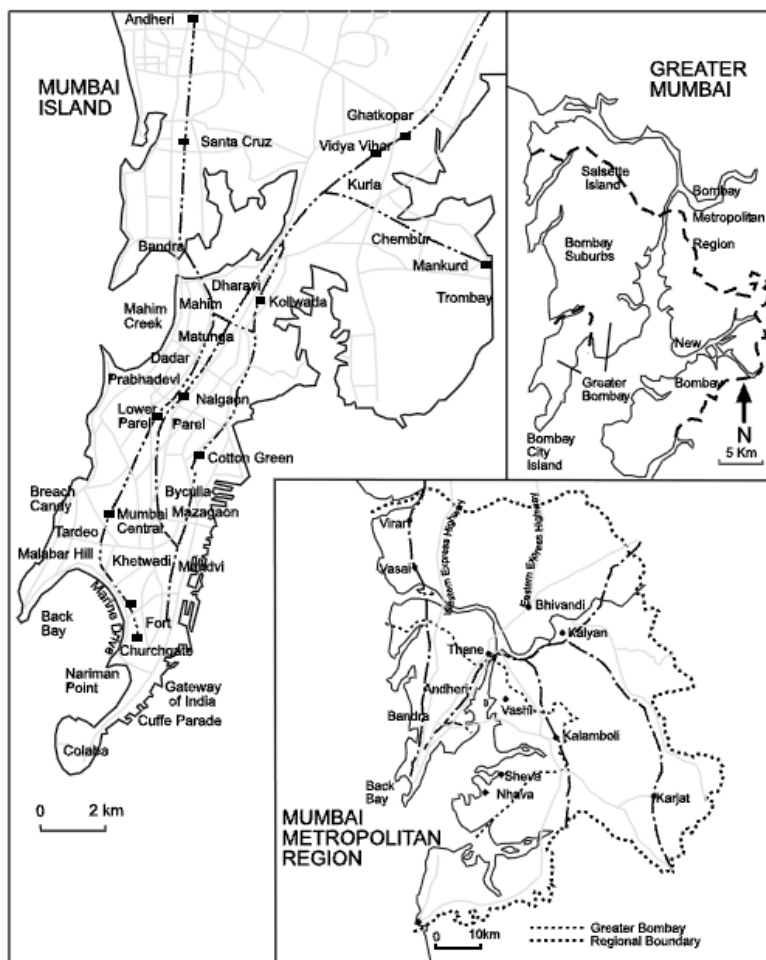


elkaar te scheiden. Zelfs voor buitenstaanders is makkelijk het verschil te zien tussen de lage, midden en hoge klasse. Dit verschil is onder andere zichtbaar aan de kleding, het uiterlijk, de manier van verplaatsen, de handelingen die mensen verrichten. Vooral dat laatste is erg belangrijk. Het is meteen duidelijk dat een iemand die winkelt in een modern winkelcentrum uit een hogere klasse komt dan iemand die bij straatverkopers producten koopt. Een ander voorbeeld waarbij het verschil op te merken is, is tussen een passagier van een riksja en iemand die zich laat rondrijden in een eigen auto met chauffeur.

Ondanks dat er verschillende voorzieningen zijn voor verschillende groepen mensen, wonen de verschillende bevolkingsgroepen tot op zekere hoogte door elkaar heen. Vanuit het raam van een appartement van de middenklasse kijk je zo uit op een slum. Als je in een slum woont, hoef je maar omhoog te kijken om de appartementen van de midden- en hoge klasse te zien. Alle bevolkingsgroepen wonen dus op kleine afstand van elkaar, maar wel in afgeschermden woonwijken. Op dit punt is een verschil op te merken in vergelijking tot andere wereldsteden. Meestal wordt het niet geaccepteerd dat je vanuit je dure appartement uitkijk hebt op een slum en willen de rijke mensen niet zo dicht bij de armste mensen van de stad wonen. In Mumbai is er echter geen ontkomen aan, met een bevolkingspercentage van 54% dat woonachtig is in een slum (McFarlane, 2008). Bovendien is ruimte schaarser dan schaars in Mumbai en behoort een vrij uitzicht niet tot één van de luxes. Wel hebben de inwoners van Mumbai een voorkeur om dichtbij mensen te wonen van hun eigen taal- of etnische groep, de vier grote etnische groepen zijn Marathi (58%), Gujurati (17%), Noord-Indiërs (16%) en Zuid-Indiërs (7%) (Tiwari et al, 1999, p. 1792).

Mumbai ligt aan de westkust van India, in de staat Maharashtra, aan de monding van de rivier de Ulhas (Green, 2007, p. 10). De stad heeft drie belangrijke schaalniveaus, te weten de Island City, Greater Mumbai en de Mumbai Metropolitan Region, weergegeven in kaart 5.1. De Island City is de oorsprong van de stad, die uit de zeven afzonderlijke eilanden bestond. Greater Mumbai is de Island City gezamenlijk met de noordelijke en westelijke suburbs. De Mumbai Metropolitan Region beslaat een nog groter grondgebied, het bestaat uit Greater Mumbai, Thane en Navi Mumbai.

Kaart 5.1: Overzicht van de Island City, Greater Mumbai en de Mumbai Metropolitan Region.



Bron: Pacione, 2006, p. 230.

Greater Mumbai heeft in 2011 12.478.447 inwoners en de Mumbai Metropolitan Region heeft in 2011 23.532.578 inwoners. In 2001 bedroeg het aantal inwoners respectievelijk 11.978.450 en 20.110.299 (Census of India, 2011). Het is nu vooral Thane dat de groei van Mumbai op peil houdt, maar de dichtheid is daar beduidend lager dan in de rest van de stad. De bevolkingsdichtheid is het hoogste in zuidelijke centrum van de stad. De Island City heeft in 2011 een dichtheid van 20.038 inwoners per vierkante kilometer, in de suburbs en Thane is de bevolkingsdichtheid respectievelijk 20.925 en 1.157 inwoners per vierkante kilometer (Census of India, 2011). In tabel 5.1 is de bevolkingsgroei en –distributie te zien in de periode van 1961 tot en met 2001. Daaruit blijkt de groei van de suburbs, de dominantie van de westelijke suburbs over de oostelijke suburbs en de City Island die relatief in omgang afneemt (Zérah, 2008, p. 1925).

Tabel 5.1: Distributie van de bevolking in Greater Mumbai Municipal Corporation in de periode 1961-2001.

	1961		1971	
	Populatie (x1000)	Distributie (%)	Populatie (x1000)	Distributie (%)
Greater Mumbai Municipal Corporation	4152	100	5970	100
City Island	2772	66,8	3070	51,4
Westelijke suburbs	878	21,2	1705	28,6
Oostelijke suburbs	502	12,1	1194	20,0
Greater Mumbai Urban Agglomeration	4660		6830	
Share of Mumbai in the urban agglomeration		89,0		87,4

	1981		1991	
	Populatie (x1000)	Distributie (%)	Populatie (x1000)	Distributie (%)
Greater Mumbai Municipal Corporation	8243	100	9926	100
City Island	3285	39,9	3175	32,0
Westelijke suburbs	2858	34,7	3948	39,8
Oostelijke suburbs	2100	25,5	2803	28,2
Greater Mumbai Urban Agglomeration	9902		13.378	
Share of Mumbai in the urban agglomeration		83,2		74,2

	2001			
	Populatie (x1000)	Distributie (%)	Gebied (km ²)	Dichtheid (inw./km ²)
Greater Mumbai Municipal Corporation	11.978	100	435	27,536
City Island	3338	278,9	68	49,864
Westelijke suburbs	5132	42,8	211	24,325
Oostelijke suburbs	3508	29,3	157	22,340
Greater Mumbai Urban Agglomeration	17.767		1273	13,956
Share of Mumbai in the urban agglomeration		67,4		

Bron: Zérah, 2008, p. 1925.

Geografisch wordt Mumbai aan drie kanten begrenst en beperkt door de zee. Als gevolg is Mumbai een lineaire stad geworden. Het oorspronkelijke centrum van de stad ligt in het zuiden en vanuit daar kon de stad alleen in noordelijke

richting groeien. Inmiddels is de stad uitgebreid naar het oosten, waar aan de andere kant van de baai Navi Mumbai ligt. Door de vorm van de stad en het beleid voor grondgebruik komen de zwaartepunten van werk- en woonlocaties niet met elkaar overeen. Ongeveer 1 miljoen mensen reizen elke dag 50 kilometer om hun werk te bereiken (Tiwari et al, 1999, p. 1784). In de loop der jaren zijn er echter meer centra ontstaan vanwege de congestie in of naar het zuiden, bijvoorbeeld het Bandra Kurla Complex.



Het transportnetwerk van India bestaat voor 90% uit weg- en railinfrastructuur. Zo'n 78% van het totale gebruik is voor personenvervoer. Het personenvervoer in Mumbai bestaat grotendeels uit openbaar vervoer. Voor slechts een klein deel van de verplaatsingen wordt gebruik gemaakt van private transportmiddelen, zoals auto's en motoren. Maar ondanks het grote aandeel van openbaar vervoer is de congestie in Mumbai erg hoog en draagt het verkeer een grote bijdrage aan de luchtvervuiling (Sudhakara Reddy, 2000, pp.65). Hoewel de infrastructuur van Mumbai overvol lijkt, is de stad relatief minder transportintensief dan andere metropolen in India. Reden hiervoor is het goed ontwikkelde treinsysteem van Mumbai (Sudhakara Reddy, 2000, pp.65). Dagelijks reizen zo'n 5,2 miljoen mensen van

de suburbs naar het zuidelijke centrum. De trein is het belangrijkste vervoersmiddel in de stad, niet alleen vanwege de passagiersaantallen, maar ook omdat het de snelste manier is om van het noorden naar het zuiden te reizen. Een nadeel van reizen met de trein is, dat er te weinig capaciteit is voor de hoeveelheid mensen die met de trein reizen. Tijdens het spitsuur kunnen er acht paar voeten op een vierkante meter staan en hangen er mensen aan de buitenkant van de trein. De weginfrastructuur van Mumbai bestaat uit een aantal snelwegen en 'linkroads', die de verschillende delen van de stad met elkaar verbinden. Net als de rails, lopen de belangrijkste en grootste wegen van zuid naar noord. Goede oost-west verbindingen ontbreken en daardoor is het lastig om van het oosten in het westen van de stad te komen. Lichtpuntje in de situatie is dat er gewerkt wordt aan de verbetering van de oost-west verbindingen. Belangrijk vervoersmiddel op de weg is de bus. Dagelijks reizen zo'n 4,3 miljoen mensen per bus binnen de stad. Opvallend aan het vervoersnetwerk in Mumbai is, dat het aandeel personenvervoer over de weg even groot is als dat van over het spoor. Maar door de grote verschillen in gemiddelde snelheid vervoert de trein vijf keer zoveel passagier per kilometer dan de bus (Sudhakara Reddy, 2000, pp.66). Om de congestie op de wegen en sporen enigszins te verbeteren, is een metrosysteem in ontwikkeling.

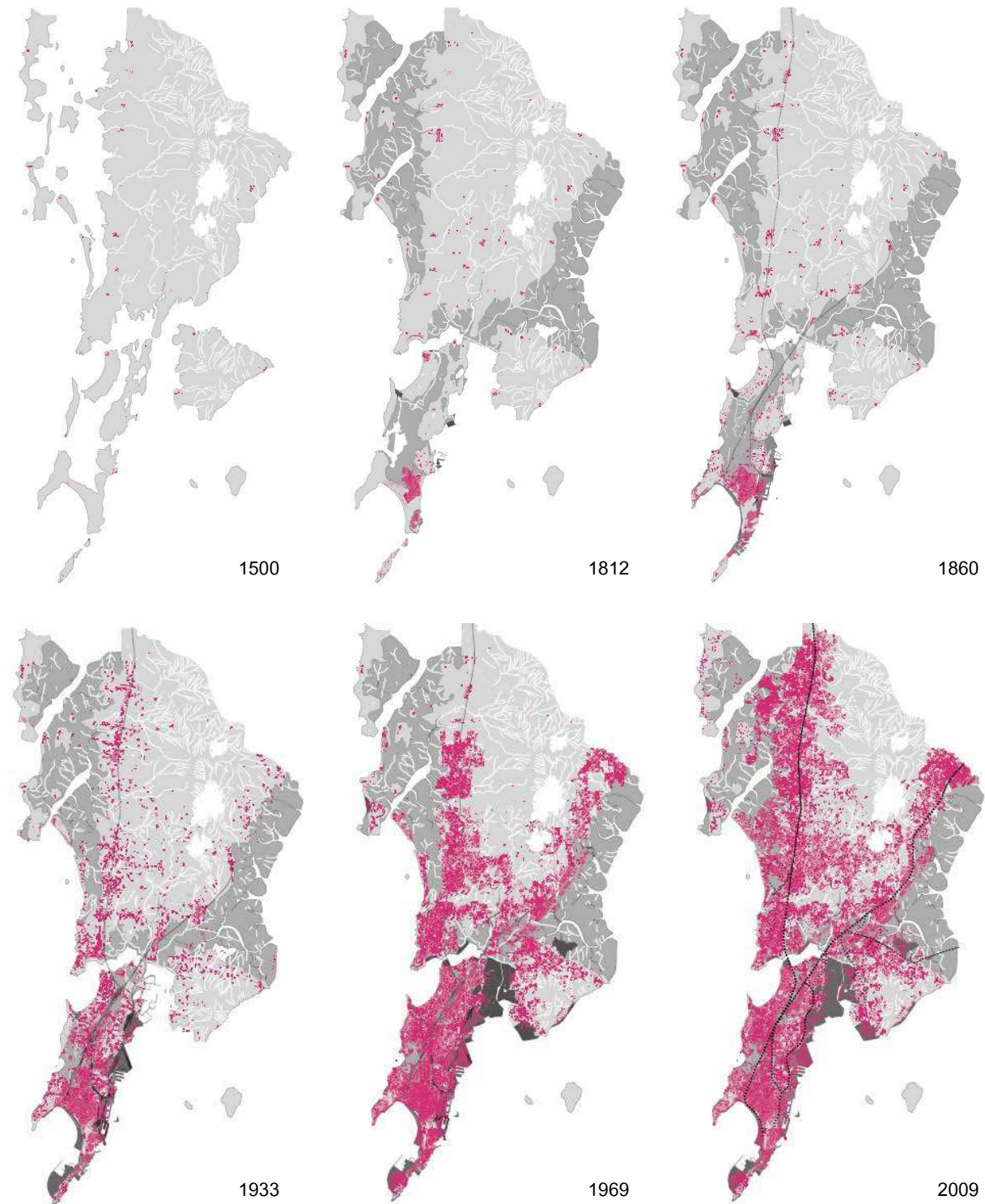


Een aantal factoren van de interne vorm en functie zijn in het bovenstaande al behandeld, zoals de infrastructuur en klassenverdeling. Maar een andere factor die hierbij van belang is, is de samenhang. Veel functies hebben een bepaalde locatie in de stad. De haven bevindt zich voornamelijk aan de oostkust in het zuiden van de stad. Het zuiden huisvest ook een groot gedeelte van de dienstensector. De woningen in dit gedeelte van de stad bevinden zich vooral in het hoge- en middenklassement. Het centrale gedeelte van de stad, het noorden van de Island City, was de locatie van veel industrie, vooral textielindustrie. Maar sinds de jaren '80 is de textielindustrie in de stad aan het afnemen en is er veel grond vrijgekomen voor nieuwe ontwikkelingen. Nu is het de plaats van recreatie, diensten en woningen uit het midden en hoge segment van de markt. De noordelijke suburbs voorzien voornamelijk in huisvesting voor het lagere segment van de woningmarkt en in kleinschalige voorzieningen.

Er is geen duidelijke indeling te maken op basis van de verschillende bevolkingsgroepen. Er is een aantal luxueuze wijken te onderscheiden waar alleen mensen uit de hogere inkomensklasse wonen, zoals als Malabar Hill en delen van

Bandra. Maar zoals eerder gezegd, nergens woon je ver bij de slums vandaan. Overal waar ruimte en geen strenge controle is, kan een slum ontstaan. De slums zijn verweven met de stad. Dit is wel degelijk anders bij de middenklasse en rijke inwoners van Mumbai. Zij wonen vaak in complexen met muren en beveiliging en scheiden zich zo af van de rest van de stad. Zowel muren als sociale gedragscodes vormen barrières tussen de verschillende inwoners van Mumbai.

Kaart 5.2 tot en met 5.7: Ruimtelijke ontwikkeling van Mumbai in de jaren 1500, 1812, 1860, 1933, 1969, 2009.



Bron: Cents, 2009.

§ 5.2 Van Bombay naar Mumbai

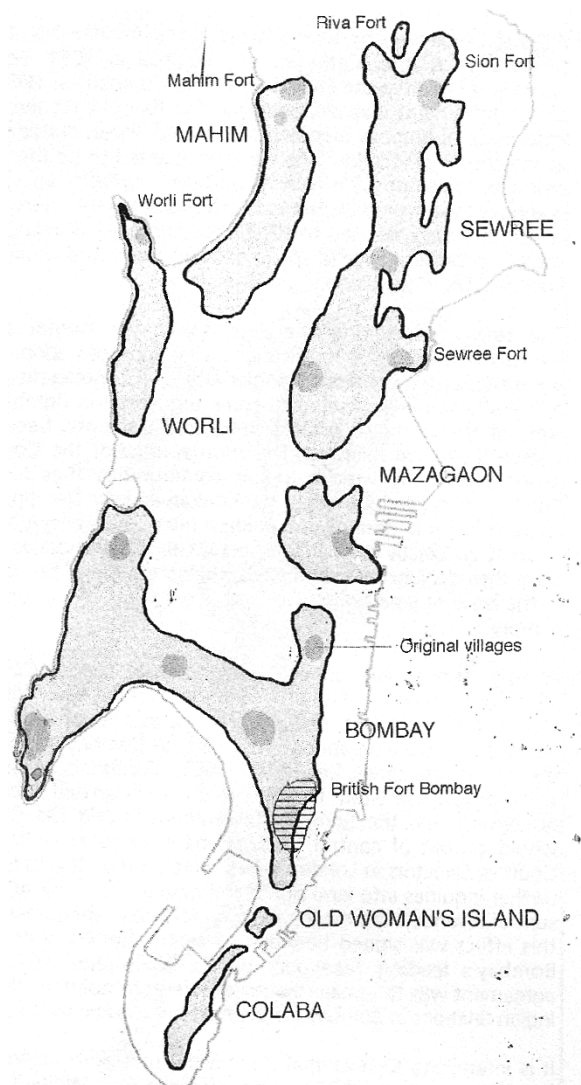
De vorige paragraaf heeft een indruk gegeven van het Mumbai van nu. Die stad is het resultaat van een eeuwenlange geschiedenis. Het belangrijk om eeuwen terug in de tijd te gaan, omdat daar het startpunt ligt van privaat wonen. Daarom wordt in deze paragraaf een overzicht gegeven van de algemene ontwikkeling van Mumbai, die teruggaat tot voor het kolonialisme, toen het gebied van het huidige Mumbai nog uit zeven eilanden bestond. Mahim, Worli, Parel, Mazagaon, Old Woman's Island, Colaba en Bombay waren deze eilanden (Bhatija et al, 1999a). De eilanden werden voornamelijk bewoond door de Koli's, een vissersvolk. De grillige kustlijn maakte dat de eilanden veilige havens boden voor de vissersboten van de Koli's. De havens zorgden er toen al voor dat Mumbai strategisch gezien een belangrijk gebied was aan de westkust. Dit legde de basis voor groei en handel (Green, 2007, p. 12). Naast de Koli's woonden er agrariërs, Bhandari's en Kunbi's, in de binnenlanden. Hun omgeving kenmerkte zich door 'paddy fields', dit zijn landbouwgronden die gedeeltelijk onder water gezet worden om gewassen als rijst te verbouwen, en andere grote landbouwgronden (CRIT, 2007, p. 3). De meren en kreken voorzagen in de watervoorziening (Green, 2007, p. 12).

De Koli's, Bhandari's en Kunbi's werden, net als het merendeel van West India, overheerst door verschillende machtige prinses. In de 3^e eeuw heerste de boeddhistische Ashoka (Green, 2007, p. 12). Na zijn dood viel zijn rijk uiteen en kregen de eilanden van Mumbai allemaal een andere heerser. Er kwamen verschillende Hindoeïstische dynastieën aan de macht, waaronder de Chalukyas rond de 6^e eeuw, de Silharas in de 9^e eeuw en Raj Bhimdev in de 12^e eeuw. Vanaf de 14^e eeuw werd de macht overgenomen door de islamitische Mughal dynastie (Green, 2007, p. 12). Mumbai stond onder wisselende invloed van de sultans van Gujarat, Delhi en de Deccan (Pacione, 2006, p. 231).

Aan het begin van de 15^e eeuw zetten de Portugezen als eerste Europeanen voet in Mumbai, nadat zij handelscentra opzetten in Goa. Vervolgens kregen zij in 1534 de controle over Mumbai (Green, 2007, p. 13; Mehrotra & Nest, 1994, p. 8). Zij noemden de eilanden gezamenlijk 'Bom Bahia', wat betekent goede baai (Green, 2007, p. 13). Met de Portugezen kwamen de Jezuiten en Franciscanen, die de bevolking probeerden te bekeren tot rooms-katholieken. Het eiland Bombay werd vanaf 1554 gepacht door Garcia da Orta voor de prijs van £85 per jaar. Zo nu en dan werd het eiland overvallen door de Malabari's uit Kerala, waaraan Malabar Hill haar naam ontleend. In 1626 deden de Britten en Nederlanders een inval en de Arabieren volgden in 1661. Zij deden echter weinig moeite om te blijven (Bhatija et al, 1999b). In 1661, toen de bevolking gegroeid was tot 10.000 mensen (Green, 2007, p. 13), ging het eigenaarschap van Bombay over naar de Britten, als bruidsschat voor koning Charles II door zijn huwelijk met de Portugese Catherine van Braganza (Mehrotra & Nest, 1994, p. 8). De Britten bezaten daardoor de eilanden Worli, Mazagaon, Bombay, Old Woman's Island en het zuiden van Parel vanaf 1665. De Portugezen hielden de macht in Mahim, het zuiden van Parel en Salsette. De naam veranderde van Bom Bahia naar Bombay (Green, 2007, p. 13). De winst uit Bombay was slechts een paar duizend pond per jaar en het onderhoud was duur. Daarom verpachtte Charles II vanaf 1668 het eiland aan de Britse East India Company (Green, 2007, p. 13).

De Britse East India Company settelde zich vlakbij de haven, op de zuidoostelijke punt van eiland Bombay in, zover

Kaart 5.8: Bombay ten tijde van het begin van de Britse overheersing, eind 17^e eeuw.



Bron: Mehrotra & Nest, 1994

mogelijk bij Salsette en het vaste land vandaan. Hier betrok zij de oude Portugese villa, die bekend werd als 'Bombay Castle' (Mehrotra & Nest, 1994, p. 8).

Eenmaal in handen van de Britse East India Company, gingen diens ambtenaren de winstgevendheid van Bombay beoordelen. Hiervoor onderzochten ze grondtitels en documenten van 'fazendars', de grondeigenaren uit de Portugese tijd. 'Fazendars' en huurders protesteerden hiertegen. De overheid van Bombay vreesde dat de situatie uit de hand zou lopen, waartoe de Court of Directors in Londen aanstuurde tot het onderzoeken van de grondrechten en te komen tot een vast bedrag van opbrengsten van de bewoners. Een belangrijke overeenkomst volgde hieruit. Gouverneur Gerald Aungier en de leidende 'fazendars' tekenden op 12 november 1672 ervoor dat Bombay het referentiepunt zou blijven in Brits-Indiase relaties voor de daarop volgende honderd jaar. In hetzelfde contract werd overigens ook voor het eerst verwezen naar een 'White Town' en 'Europees Kwartier'. Op het eiland golden gunstige voorwaarden voor de Indiase bewoners, maar Gouverneur Aungier sprak over het reserveren van stedelijke grond voor bouwen. Deze verwijzing naar een apart stuk grond groeide uit tot het Fort van Bombay (Mehrotra & Nest, 1994, p. 8). De Britten nodigden Indiase handelaren en vaklieden uit zich te settelen in Bombay. In ruil daarvoor kregen ze bescherming voor hun handel en vrijheid van religie (Mehrotra & Nest, 1994, p. 8). Hierdoor steeg het inwoneraantal van Mumbai tot 60.000 in 1675 (Green, 2007, p. 13).

In de decennia die volgden op de komst van de Britse East India Company ging het slechter met Bombay. De meeste van de eerste gouverneurs waren berucht en niet geliefd bij de bevolking. Van alle kanten werd Bombay bedreigd door verschillende partijen, de Portugezen, Nederlanders, Shivaji's Maratha's en Siddi's. Daarnaast was het er niet gezond om te wonen door het klimaat, de watervoorziening en drinkgewoonten van de Europeanen. In 1689 namen 20.000 Siddi's de forten van Mahim en Mazagaon over en moesten de Britten een jaar lang in Bombay Castle blijven. Handelslieden vertrokken naar veiligere plaatsen, de landbouw lag stil en er heerste een hevige builenpest. In 1696 was de bevolking geslonken naar 20% van het bevolkingsaantal ten tijde van Aungier. Deze situatie hield aan totdat gouverneur Boone de bouw van de stadsmuren met bastions en de poorten Apollo, Church en Bazaar voltooide in 1716. Het gebied binnen de muren werd bekend als het Fort (Mehrotra & Nest, 1994, p. 9). Lagere belastingen leidden tot meer handel, lagergelegen stukken grond werden door de verbeterde zeewallen beschermd tegen overstroming en de louche zaken van de klaplopers van de Company werden opgeschoond.

Tussen 1740 en 1780 maakte Bombay haar eerste significante urbanisatie fase mee. Bombay was een stedelijk centrum van politiek en commercieel belang (Mehrotra & Nest, 1994, p. 9). Vergeleken met Calcutta en Madras, de twee andere belangrijke havensteden, had Bombay als enige een geschikte natuurlijke haven (Bradnock, 1989, p. 6). Inmiddels bestond de stad uit ongeveer 100.000 inwoners en nam bouwactiviteit gestaag toe in het Fort. De gebouwen werden ontwikkeld door private actoren, die grond van de Company bezetten. Om dit tegen te gaan stichtte de overheid van Bombay een Buildings Committee op in 1787. Het comité had de taak grondverkopen, -transacties en constructies te onderzoeken. Uiteindelijk kwam het tot het invoeren van regelingen die het uiterlijk van gebouwen en straten bepaalden (Mehrotra & Nest, 1994, p. 9).

Tegen het einde van de 18^e eeuw werd besloten delen van de zee droog te leggen. Dit werd gedaan omdat een groot aantal gedeelten van de zee moerassig waren geworden. De moerassen stonken en vormden een bron van ziektes. Bovendien waren er veel reizigers die van het vaste land naar de stad wilden, waardoor te veel mensen zich in de kleine bootjes naar het Fort moesten laten varen. Vooral tijdens het regenseizoen vonden veel mensen de dood wanneer hun bootje omsloeg (Dwivedi & Mehrotra, 2001).

In 1803 was er een grote brand in het noordelijke gedeelte van het Fort. In de brand werden meer dan 400 gebouwen, waaronder woningen, kantoren en pakhuizen, in de as gelegd. Hierdoor veranderde de structuur van het Fort. Een belangrijker gevolg echter was de ontwikkeling van een nieuwe nederzetting buiten het Fort (Mehrotra & Nest, 1994, p. 11). In deze tijd woonden er 200.000 mensen in Bombay en dit aantal zou in de 19^e eeuw snel toenemen. Hiervoor waren verscheidene redenen. De East India Company verloor het monopolie op handel, waardoor lokale kooplieden konden handelen met Engeland. Stoomschepen en een snelle route over land tussen de Middellandse Zee en de Rode Zee zorgden voor een kortere reistijd naar Engeland. In 1818 versloegen de Engelsen de Marathi, waardoor Bombay niet langer geïsoleerd was van de rest van West India (Green, 2007, p. 14). Hierop volgend werd er in 1830 de eerste weg richting de westerse Ghats geopend, waardoor het achterland handelsgebied werd. Ten slotte werd in 1853 de eerste spoorweg van Azië tussen Bombay en Thane gelegd, die Bombay verbond met de katoenplantages in Gujarat. Dit was het begin van een bloeiende Indiase katoenindustrie (Green, 2007, p. 14). Belangrijke dammen die in deze periode werden gebouwd waren tussen Mumbai en Salsette bij Sion in 1805, tussen Bombay en Colaba in 1838 en tussen Bandra en Mahim in 1845 (Dwivedi & Mehrotra, 2001).

De bevolkingsgroei deed de druk op ruimte in het Fort oplopen. In de 19^e eeuw was de stad zo vol, dat de Britten besloten om maatregelen te treffen. Een van deze maatregelen was het heffen van een belasting op grazend vee die binnen het Fort op de Maidans (grote open grasvelden) aan het grazen waren. Het gevolg hiervan was dat de veeteelt werd verplaatst naar een gebied buiten het Fort in de buurt van het huidige treinstation Charni, wat grazen betekent in Hindi, Road (Dwivedi & Mehrotra, 2001). Een andere maatregel was het verhuizen van bewoners naar de suburbs Parel, Byculla en Malabar Hill. Het Fort kreeg hierdoor voornamelijk de functie als business district en zetel van de koloniale overheid. In 1841 groeide de vraag in het Fort echter weer. Pas in 1863/1864 werden de muren en poorten afgebroken, waardoor de vrijgekomen grond gebruikt kon worden voor het uitbreiden van de stad in wording (Mehrotra & Nest, 1994, p. 12).

Tot halverwege de 19^e eeuw werd katoen vanuit Gujarat via Bombay naar Lancashire geëxporteerd, waar er kleren van werden gemaakt. Dit veranderde toen in 1854 de eerste katoenfabriek opende in Bombay. Vanaf dat moment werd katoen ook direct in Bombay verwerkt tot kleding. De katoenindustrie kwam echter pas echt in bloei ten tijde van de Amerikaanse burgeroorlog, die woedde van 1861 tot 1865 (Green, 2007, p. 14). Door de burgeroorlog stopte de aanvoer van katoen uit Amerika. Dit was een grote stimulans voor de textielindustrie in Bombay en de rest van India. Er kwamen vele textiel fabrieken bij in de stad. En de fabrieken brachten weer veel werk en migranten naar Bombay (CRIT, 2007, p. 31).

In 1869 werd het Suez kanaal geopend. Hierdoor werd de reistijd vanuit India naar Europa verder verkort en verbeterde de concurrentie positie van Bombay ten opzichte van andere havens. Als gevolg stegen de welvaart en het bevolkingsaantal nog meer. In 1780 waren er nog 13.726 inwoners in Bombay, in 1872 was dit gestegen naar 644.405 inwoners en zelfs naar ongeveer 1 miljoen in 1906. Om de gehele bevolking te kunnen huisvesten, moest er steeds meer zee worden drooggelegd en werden er nieuwe wegen aangelegd voor een betere ontsluiting van de stad (Dwivedi & Mehrotra, 2001).

Industrialisatie en continue migratie leidden tot degradatie van de stad. Congestie werd een probleem en eveneens waren licht, ventilatie en sanitair niet voldoende. Een ander probleem voor de koloniale regering was de sterker wordende nationale vrijheidsbeweging. Om hiermee om te gaan richtten de Britten de Raj in het land en de stadsoverheid in Bombay op. De stad werd het administratieve centrum van het Britse imperium. Publieke instituties werden versterkt en nieuwe acties werden ondernomen wat betreft stedenbouw. De machthebbers waren klein in aantal en dus had de Raj opgeleide mensen nodig om te zorgen voor de administratie. Dit leidde tot de opkomst van de administratieve klasse. Deze klasse had woonruimte nodig buiten de overvolle stad. Ook handelaren en de business gemeenschap vroegen om betere woonomstandigheden (CRIT, 2007, p. 44).

De Bombay Improvement Trust (BIT) werd aan het eind van de 19^e eeuw opgezet om iets te doen aan de problemen van overlading, verval en infrastructuur. Bombay Improvement Trust maakte onder andere plannen om in verschillende delen van de stad nieuwe woningen te ontwikkelen (CRIT, 2007, p. 39). Hiervoor gebruikte ze veelal nieuw drooggelegde gronden. De plannen werden gebaseerd op het garden city concept en werden gekenmerkt door straten met bomen, tuinen en parken. Onderwijs- en gezondheidsinstellingen werden ontwikkeld om goede leefomstandigheden te garanderen. Tramlijnen en straten werden gepland om te zorgen voor een snelle verbinding tussen de suburbs en het stadscentrum. Voorbeelden van de garden city concepten zijn de Dadar Parsi Colony en Hindy Colony (CRIT, 2007, p. 45). Pas in de jaren '40 van de 20^e eeuw kwam de suburbanisatie echt op gang. Tot dan toe woonden er voornamelijk rijke industriëlen, die rust en ruimte zochten, in de door Bombay Improvement Trust ontwikkelde suburbs. Maar toenemende migratie uit andere delen van India had de druk op de stad versterkt en dus raakten de suburbs in trek (Dwivedi & Mehrotra, 2001). Een ander belangrijk project van de Bombay Improvement Trust was de Back Bay Reclamation in 1929. Door deze drooglegging van delen zee kwam er 1,73 km² aan bouwgrond bij. Volgens de oorspronkelijke plannen had dit gebied groter moeten zijn. De opbrengsten vielen echter zodanig tegen vergeleken met de kosten, dat het hierbij is gebleven (Dwivedi & Mehrotra, 2001).

In 1942 werd de 'Quit India' beweging, onder leiding van Mahatma Gandhi, opgericht. Aanhangers van 'Quit India' wilden de Britse overheersing over India beëindigen. In eerste instantie werden de leiders opgepakt door de Britten. Maar uiteindelijk leidde het tot de onafhankelijkheid van India in 1947 (Dwivedi & Mehrotra, 2001). Hierbij werden de Hindoe's en Moslims van elkaar gescheiden door de vorming van India en Pakistan. Hindoe's die in Pakistan woonden, verhuisden naar Bombay, waar ze geen moeilijk leven als minderheid zouden hebben. Het bevolkingsaantal van Bombay was mede daardoor gestegen tot 1,5 miljoen mensen. Onder hen bevonden zich ongeveer 50.000 daklozen (Dwivedi & Mehrotra, 2001). Bombay werd de hoofdstad van de staat Bombay en industriële productie bleef de economie van de stad domineren. Met de onafhankelijkheid veranderde het politieke klimaat. India ging door een fase

van natievorming gebaseerd op socialistische sociaal-politieke waarden. Nehru was de eerste premier en focuste sterk op de principes van het socialisme (Vedula, 2007, p. 13). Een van de eerste tekens van een socialistische staat is de Rent Control Act van 1947. De wet was bedoeld als een tijdelijke maatregel, die huurders moest beschermen tegen uitbuitende landlords na de Tweede Wereldoorlog. Maar wat een tijdelijke maatregel had moeten zijn, werd permanent. Hierdoor betalen huurders die sinds 1947 in een huurwoning wonen nog steeds de huurprijs van die tijd, ongeacht prijsstijgingen of inflatie. Sindsdien is het aantal huurwoningen sterk afgenomen en hebben de verhuurders het onderhoud van panden sterk verwaarloosd (Un-habitat, 2008, p. 7). De socialistische staat wordt echter pas echt zichtbaar na de deling van de staat Bombay in Maharashtra en Gujarat in 1960. Bombay werd de hoofdstad van Maharashtra. In deze periode focuste ruimtelijke planning focuste zich op gelijkheid en efficiëntie van de socialistische staat. Economische regionale planning werd gezien als een middel voor gebalanceerde ontwikkeling (Vedula, 2007, p. 13). Dit gedachtegoed leidde onder andere tot heftige discussies over slums in de jaren '70 (CRIT, 2007, p. 67). Ook kenmerkend voor deze periode is de introductie van vele regulaties, instrumenten en instituties.

In 1967 werd er een ontwikkelingsplan in werking gesteld voor Greater Bombay. Dit plan moest de toekomstige richting van de stad bepalen. Naast aanbevelingen voor grondgebruik, introduceerde het plan twee concepten die cruciaal waren voor de richting en vorm van de groei van Bombay tot het einde van de 20e eeuw, de Floor Space Index en Navi Mumbai. De Floor Space Index legde restricties op het bouwvolume, zodat de beschikbare infrastructuur niet overbelast werd (CRIT, 2007, p. 51). Des te lager de Floor Space Index, des te lager de bebouwingsdichtheid. Zo probeerde de overheid de ruimtelijke vorm van Bombay onder controle te krijgen. Het grootste gedeelte van de stad kreeg een Floor Space Index van 1,33 toegewezen. De Back Bay Reclamation had de hoogste waarde variërend tussen de 3,5 en 4,5 (Rohatgi et al, 1997, p. 267). Maar in plaats van de dichtheid te doen afnemen, deed de Floor Space Index het tegenovergestelde. Het leidde tot mogelijkheden om de dichtheden verder op te voeren. Dit had als gevolg dat de infrastructuur overbelast werd, de ruimtelijke vorm monotoon werd en het remde de groei van Navi Mumbai af (Rohatgi et al., 1997; Nallathiga, 2006). Navi Mumbai werd in de jaren '70 ten oosten van Bombay ontwikkeld om de druk op de stad te verlichten (CRIT, 2007, p. 105). De gedachte was dat de noordelijke groei de druk op de stad alleen maar zou doen toenemen. Een tweelingstad zou de druk wel doen afnemen. Het plan was om de tertiaire sector uit het centrum van Mumbai te bannen en te verplaatsen naar Navi Mumbai. Deze zou moeten groeien als een onafhankelijke stad, waar de gewone mens de beschikking had over de beste voorzieningen, zonder ongelijkheid. Een autonoom orgaan, de City & Industrial Development Corporation, moest het gaan ontwikkelen (Vedula, 2007, p. 14). De overheid moest naar Navi Mumbai verhuizen en bedrijven en inwoners zouden dan vanzelf moeten volgen. Een succes is het nog niet geworden. De overheid is nooit verhuisd en pas de laatste jaren lijkt de groei van Navi Mumbai op gang te komen (Vedula, 2007, p. 14 en 19; Rohatgi et al, 1997, p. 269).

In 1975 kwam de Bombay Metropolitan Region Development Authority tot stand. Het was een orgaan van de staatsoverheid en droeg de verantwoording voor de infrastructuur ontwikkeling van de Bombay Metropolitan Region. Een ander orgaan van de staatsoverheid was de Maharashtra Housing & Area Development Authority. Deze werd opgericht in 1977 en had als belangrijkste taak te zorgen voor goedkope huisvesting.

Nog een wet die ruimtelijke vorm van Bombay beïnvloedde is de Urban Land Ceiling & Regulation Act uit 1976. Deze wet beperkte de hoeveelheid grond, die iemand mag bezitten. Het plafond reikte van 500 tot 2.000m² en het teveel aan grond moest worden overgedragen aan de staat. Doel hiervan was te voorkomen dat stedelijke grond in de handen was van slechts enkele personen en dat grond evenredig verdeeld was voor algemeen belang. De wet slaagde er niet in dit te bereiken en had veel andere nadelen. Veel grond bleef onbeschikbaar door rechtszaken die aangespannen werden. Corruptie nam toe, doordat grondeigenaren ambtenaren omkochten om een uitzondering te maken. Grote stukken beschikbare grond konden niet op de markt komen. De grond die wel beschikbaar kwam werd vaak inefficiënt gebruikt. Ten slotte was grond lange tijd in handen van de overheid, voordat het herverdeeld werd. Hierdoor trad kunstmatige grondschaarste op en werden grondprijzen onbetaalbaar. In 1999 schafte de centrale overheid de wet af, gevolgd door enkele staten (Un-habitat, 2008, p. 7). Inmiddels is ook in Maharashtra de wet afgeschaft.

Na een periode waarin veel instituties werden opgericht die niet de gewenste effecten hadden, begon een nieuwe periode waarin er een verschuiving tussen industrieën plaatsvond. Halverwege de jaren '80 begonnen de fabrieksindustrieën van de stad te ontmantelen. De economie van de stad begon meer te vertrouwen op de dienstenindustrie. Deze ontwikkeling werd gevolgd door een snelle transformatie nadat de staatsoverheid liberaal beleid aannam in de jaren '90 (CRIT, 2007, p. 5). De liberalisatie begon in 1991 met het openen van de grenzen voor buitenlands kapitaal. Het leidde tot een geleidelijke ontbinding van het regime dat vergunningen controleerde. Mumbai

als zenuwcentrum voor economische activiteit werd internationaal verbonden (Vedula, 2007, p. 15). Ruimtelijke planning verlegde zijn sterkte naar het managen van de markt met reguleringen voor erfgoed bescherming, extra Floor Space Index voor het herontwikkelen van vervallen gebouwen en slums, Transferrable Development Rights, het herontwikkelen van oude industrie gebieden, en het aanmoedigen van private actoren, donateurs en burgerorganisaties (CRIT, 2007, p. 5). In het verlengde van deze ontwikkeling werd in 1995 de naam Bombay veranderd in Mumbai. Shiv Sena was de heersende politieke partij en had de naam al jaren daarvoor willen veranderen. Volgens hen was 'Bombay' een corrupte Engelse versie van 'Mumbai' en was het een ongewenst nalatenschap van de Britse Raj (Beam, 2011).

Een belangrijke ontwikkeling halverwege de jaren '90 is het toenemende arbeidsloon. De overheid nam aanbevelingen over van de Fifth Pay Commission, waardoor het formele arbeidsloon verdrievoudigd werd. De industrie werd hiermee verder benadeeld en het accent verschoof verder naar de diensten sector. Werknemers in het formele circuit hadden opeens veel meer te besteden. In combinatie met de introductie van financiële producten als creditkaarten, leningen met lage rente en persoonlijke leningen, werd het beter betaalbaar nieuwe producten te kopen. Het kopen van real estate werd niet meer alleen gedaan voor gebruik, maar ook als investering (CRIT, 2007, p. 111). Sindsdien heeft Mumbai steeds meer het imago gekregen van een moderne stad. De hoge woontorens en kantoorpanden schieten uit de grond, net zoals grote winkelcentra waar de nieuwe Mumbaïkar recreëert en consumeert.

§ 5.3 Ontwikkelingen en typering van privaat wonen in Mumbai

In de vorige paragraaf is een beeld geschetst van de ontwikkeling die Mumbai als stad heeft doorgemaakt. De ontwikkeling van privaat wonen is gerelateerd aan die algemene ontwikkeling. Met nieuwe invloeden veranderde de ruimtelijke vorm van wonen. In deze paragraaf wordt de geschiedenis niet herhaald. Wel worden de type woningen door de tijd heen geschetst. Volgens Tiwari et al (1999, p. 1785) zijn er in de formele sector zes typen woningen in Mumbai Metropolitan Region, namelijk 'chawls', bungalows, 'tenements', rijtjeshuizen, appartementen in gebouwen tot vijf verdiepingen hoog en appartementen in gebouwen vanaf zes verdiepingen hoog (Tiwari et al, 1999, p. 1785). In de volgende subparagrafen komen deze typen veelvuldig voor. Aan de hand daarvan wordt het dan mogelijk de ontwikkeling van privaat wonen weer te geven.

§ 5.3.1 Oude dorpen met visserij en landbouw

De Koli's waren de eerste vissers op de vroegere eilanden van Mumbai. In deze tijden werden de eilanden voornamelijk bewoond door de Koli's, een vissersvolk. Zij deelden de eilanden met de Kunbi's en Bhandari's, agrariërs. Zowel de vissers als agrariërs woonden in kleine dorpen met een kenmerkende structuur. Een vissersdorp (zie afbeelding 5.1 en 5.2) was gebouwd aan een centrale as die eindigde op de kustlijn. Aan beide kanten van de as liepen smalle vingerstraten. De bebouwingsdichtheid was hoog met hier en daar hofjes en open ruimte. Deze open ruimtes waren belangrijke plaatsen, waar dagelijks allerlei visserijgerelateerde activiteiten plaatsvonden, zoals het schoonmaken en repareren van netten en gereedschappen. Andere activiteiten gerelateerd aan visserij vonden aan het eind van de centrale as plaats, zoals bootreparatie, vissen drogen, netten drogen, koele opslag en veilingen. Een kleine tempel gewijd aan een godheid bevond zich meestal ergens in het midden van de as. Hier dichtbij stond vaak een gebouw waar verschillende activiteiten van de visserscoöperatie plaatsvonden. Voorzieningen als restaurantjes, kruidenierswinkels, apotheken en andere winkels waren gevestigd aan de centrale as. Woningen hadden een plek verder weg van de centrale as en lagen aan vingerstraten. Een typische woning in een vissersdorp bestond uit een grote multifunctionele leefruimte, verschillende kleine kamers, een kleine keuken, een toilet en buiten een veranda. Met elk huwelijk werd er een kamer aan het huis toegevoegd. Andere typische kenmerken waren een schuin betegeld dak, houten pilaren en alleen een begane grond. Deze woningen werden gefinancierd door de familie zelf of door geldleners (CRIT, 2007, p. 9).

Afbeeldingen 5.1 en 5.2: Vissersdorp in Versova



Bron: CRIT, 2007, p. 12.

De agrarische dorpen werden bewoond door mensen die kleine stukken grond bezaten of door grondloze landbouwarbeiders die behoorden tot een lagere kaste. Deze dorpen leken enigszins op vissersdorpen, met eveneens een hoofdstraat met winkels aan beide zijden, smalle straten leidend naar de hoofdstraat en een tempel, of moskee, in het dorp. Het woongebied concentreerde zich op de straten rondom de hoofdstraat. Enkele winkels aan de hoofdstraat

Afbeelding 5.3: Agrarisch dorp Chincholi.



Bron: CRIT, 2007, p. 17.

hadden echter een woning aan de achterkant. Er waren verschillende typen woningen in agrarische dorpen. De meeste woningen waren gebouwd voor één familie. Deze woningen bestonden uit verschillende kamers met voor het huis een veranda. In de achtertuin waren de toiletten. De tuin werd eveneens gebruikt voor het wassen van kleren en voor de afwas. Uitbreiding van de familie werd gefaciliteerd door een kamer of verdieping bij te bouwen. Veelal werden zolderruimtes gebruikt voor het opbergen van huishoudelijke goederen. De huizen konden worden gebouwd met behulp van gespaarde familiegelden of met leningen van grootgrondbezitters. Er bestonden ook huizen voor meerdere families. De families huurden een dan een appartement. Meestal was dit een enkele kamer. De hal en toiletten werden in dit soort woningen gedeeld.

Op de begane grond zat vaak een winkel (CRIT, 2007, p. 15).

Afgezien van de huizen in de dorpen bestonden er ook grote huizen buiten de dorpen. Deze woningen waren vaak van grootgrondbezitters en werden omringd door eigen land. Zo'n huis werd een 'wada' genoemd. Kenmerkend voor een 'wada' was een binnenplaats met daaromheen kamers. Er waren onder andere aparte kamers voor het opslaan van landbouwproducten, goden, koken, zwangere vrouwen en vee (CRIT, 2007, p. 15).

In het hedendaagse Mumbai bestaan er nog steeds een aantal oude dorpjes, ook al zijn deze vaak sterk veranderd door de druk van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de vissersdorpen is nog steeds een groot deel van de bewoners werkzaam in de visserij. Maar meer en meer mensen wijken hier van af, vooral de jongere generaties. De oude ruimtelijke structuur is meestal nog zichtbaar. Sommige oude woningen zijn echter vervangen voor nieuwe. De nieuwe woningen hebben twee of drie verdiepingen, waarvan soms de bovenste verhuurd worden aan buitenstaanders, en hebben een plat dak (CRIT, 2007, p. 9). Agrarische dorpen hebben meer veranderingen doorgemaakt, omdat de akkers vrijwel allemaal hebben plaatsgemaakt voor stedelijke ontwikkelingen. Ook oude woningen maken plaats voor hoge gebouwen. De woningen die nog bestaan zijn vergroot en verbeterd. Aanbouwen accommoderen de groeiende families, structurele aanpassingen worden gemaakt om interne toiletten aan te sluiten en semiprivaat terrein wordt geïntegreerd vanwege veiligheid, privacy en het huisvesten van groeiende families (CRIT, 2007, p. 15).

§ 5.3.2 'Wadi's' in tijden van kolonialisme en handel

Het Fort van Bombay in de 17^e eeuw was als een 'township' voor de Britten. Er woonden slechts een aantal rijke Indiase kooplieden. Het kenmerk van het fort was de lage bebouwingsdichtheid (CRIT, 2007, p. 4). Het fort is echter nog herkenbaarder aan de Gotische publieke gebouwen, zoals de rechtbank, universiteit, postkantoor en secretariaat (Mehrotra & Nest, 1994, p. 4).

Het fort is echter niet de belangrijkste ruimtelijke vorm van privaat wonen in die tijd. De belangrijkste ruimtelijke vorm was zichtbaar buiten het fort, waar bevolkingsgroepen als de Parsi's, Bohra's en Bania's zich hadden gevestigd. Dit stond bekend als de 'Native Town' (CRIT, 2007, p. 21). De 'Native Town' functioneerde als een grote markt, waar hele straten opereerden als gildes, aan een straat zaten bijvoorbeeld alleen maar textielhandelaren, juweliers of glashandelaren. De dichtheden in de straten waren extreem hoog om het aantal winkels te maximaliseren. Dit leverde smalle, maar diepe gebouwen op. De woningen bevonden zich aan de andere kant van de gebouwen, weg van de straat, en op hogere verdiepingen. Handelaren verhuurden na een tijdje vaak de winkel of woning en gingen dan zelf ergens anders wonen of werken (CRIT, 2007, p. 27).

De grond waarop de 'Native Town' zich ontwikkelde was daarvoor agrarisch land, opgedeeld in 'wadi's'. Elke 'wadi' was gespecialiseerd in het produceren van een bepaald product en werd vernoemd naar het product of de familienaam van de bewoners. Toen de economie van agrarisch naar handel veranderde, werden de agrarische gronden snel aangepast om de handelsgemeenschap te faciliteren. De grond werd ontwikkeld ofwel door de oorspronkelijke eigenaar of door een nieuwe eigenaar uit de handelsgemeenschap. De 'Native Town' had een hoge, maar gestructureerde, dichtheid. Het werd gekarakteriseerd door smalle straten en open ruimtes met daaromheen gebouwen. De stijl van de gebouwen vertoonde kenmerken van de bouwstijl uit de oorspronkelijke regio's van de bewoners. Dit was bijvoorbeeld af te lezen uit de ingewikkelde inkervingen aan de buitenkant van de gebouwen. De woningen in de 'Native Town' werden vernoemd naar de 'wadi's'. De nieuwe 'wadi' was een aantal gebouwen met daarin eenkamerwoningen bij elkaar. In de 'wadi's' woonden vooral handelsmigranten of handeldarbeiders. Zij betaalden huur aan de eigenaar van de 'wadi'. De lagere verdiepingen werden gebruikt voor winkels en de verdiepingen daarboven, soms tot en met vier hoog, bestonden uit woningen. De bewoners deelden de gangen en toiletten. De gangen keken meestal uit over een straat of open ruimte (CRIT, 2007, p. 21).

Afbeeldingen 5.4 en 5.5: Koliwadi en Falaswadi.



Bron: CRIT, 2007, p. 23 en 25.

De 'wadi's' hebben tegenwoordig twee grote problemen, te weten zeer verwaarloosde gebouwen en overbelaste infrastructuur. Toch prijzen zeer hoog. Hierdoor worden steeds meer oude gebouwen gesloopt. In de plaats daarvan worden er hoge torens gebouwd. De nieuwe woontorens hebben luxe binnenruimtes, maar de infrastructuur blijft overbelast (CRIT, 2007, p. 27). Het fort staat ook onder druk. Maar omdat het hoort bij het beeld dat mensen hebben van Mumbai en het veel historische waarde heeft, zijn er regels gemaakt om de ruimtelijke vorm en het uiterlijk van het fort te beschermen (Mehrotra & Nest, 1994, p. 4).

§ 5.3.3 'Chawls' voor arbeiders en appartementen voor nieuwe rijken

De industrialisatie van de 19^e eeuw bracht veel arbeidsmigranten naar Mumbai. Om al die arbeiders goedkoop te kunnen huisvesten, bouwden private ondernemers woningen. Ze kochten agrarische grond rondom de fabrieken en andere industrie op en ontwikkelden 'chawls' (CRIT, 2007, p. 31). De overheid bouwde ook 'chawls', maar de meeste werden ontwikkeld door de private ondernemers (Mukhija, 2004, p. 290). 'Chawls' waren de opvolgers van 'wadi's'. Het verschil is dat 'wadi's' geschikt waren voor normale huishoudens en 'chawls' speciaal gebouwd werden voor mannelijke arbeiders. Zij woonden en werkten acht maanden in de stad en gingen tijdens het regenseizoen terug naar de dorpen voor de agrarische teelt. Ze woonden in 'chawls' waar ze een kamer van 8m² à 15m² deelden met 3 of 4 andere arbeiders. Er was meestal echter geen binnenplaats, omdat er vaak open ruimte bij de fabriek zelf was. Het gebruik van 'chawls' veranderde na verloop van tijd. Veel arbeiders vielen in de schulden en moesten de grond van hun voorvaders verkopen. Daarom brachten ze hun families ook naar de stad. Bovendien hadden de kinderen betere mogelijkheden in de stad. Op deze manier werden de kamers in de 'chawls' door complete families, in plaats van alleen mannelijke arbeiders (CRIT, 2007, p. 31).

Kenmerkend voor de 'chawl' was dat de gehuurde kamer multifunctioneel was met de beschikking over keukenfaciliteiten en een wasgedeelte, ook wel 'mori' genoemd. De kamers lagen allemaal aan een lange gang, die ook leidde naar de gemeenschappelijke toiletten (CRIT, 2007, p. 31; Mukhija, 2004, p. 290; Tiwari et al, 1999, p. 1805). De gang was extra belangrijk, omdat het functioneerde als extra leefruimte ter compensatie van de kleine kamers. De bewoners brachten veel tijd buiten de kamer door. De 'chawl' kon veel mensen huisvesten, maar nam niet veel ruimte in beslag. Het stond erom bekend 3000 mensen per hectare te kunnen huisvesten. Dit woningtype heeft dus een zeer stedelijk karakter en dit wordt versterkt door de lange gangen die grenzen aan de straat. De drukste 'chawls' hadden bovendien winkels op de begane grond. De constructie van 'chawls' was over het algemeen te herkennen aan puntdakken en houten kozijnen, later ook wel met versterkte betonnen kozijnen. De solidaire cultuur die heerste in de 'chawls' creëerde arbeiders die zouden vechten voor hun land en werk (CRIT, 2007, p. 31).

Er zijn in Mumbai bijna 20.000 'chawls', waarvan de meeste in Parel staan. De meerderheid is verwaarloosd en zou moeten vervangen worden. In 2002 waren er echter slechts 600 vervangen door een nieuw gebouw (Mukhija, 2004, p. 290 en 298). In de overige 'chawls' is het normaal dat op een kamer van 10m² een familie bestaande uit zes of meer personen woont. Er zijn ongeveer dertig van zulke huishoudens in een 'chawl' te vinden en zij delen samen drie toiletten en drie badkamers (CRIT, 2007, p. 31).

De Bombay Improvement Trust werd aan het eind van de 19^e eeuw opgezet om iets te doen aan de problemen van overbevolking, verval en overbelasting van de infrastructuur. De Bombay Improvement Trust heeft ook 'chawls' gebouwd, net als enkele andere overheidsorganisaties zoals de Bombay Port Trust. Bij deze 'chawls' was er echter meer ruimte tussen de gebouwen en ze hadden nooit een binnenplaats die sommige private 'chawls' wel hadden (CRIT, 2007, p. 44). Het belang van de Bombay Improvement Trust voor privaat wonen, zit hem in de ontwikkeling van woonwijken volgens het garden city concept. De Raj had geleid tot de opkomst van een administratieve klasse. De mensen van de administratieve klassen hadden betere woonomstandigheden nodig, net zoals de handelsklasse (CRIT, 2007, p. 44). Voor deze klassen legde de Bombay Improvement Trust nieuwe groene, ruime, woonwijken aan. Ze zorgden ook voor de aanwezigheid van scholen en voorzieningen voor de gezondheidszorg. Dit garandeerde goede leefomstandigheden. Tramlijnen en wegen zorgden voor een snelle verbinding tussen de nieuwe wijken in de suburbs en het centrum van Mumbai. Voorbeelden van deze kolonies zijn de Dadar Parsi Colony en Hindi Colony (CRIT, 2007, p. 45).

Een kavel in deze woonwijken is tussen de 300m² en 1000m² groot. Niet alle stukken grond zijn privaat eigendom. Er zijn stukken grond die in het bezit zijn van instituties of fondsen. De lage appartementengebouwen die op de stukken grond staan, voldoen allemaal aan regels voor de bouwhoogte, de grondbedekking en de afstand tot de straat. Dit paste bij de wijze van stadsplanning van de Bombay Improvement Trust. De gebouwen kunnen vergeleken worden met 19^e eeuwse Parijse appartementen of appartementen uit Edinburgh. De appartementen waren de eerste huurappartementen van private partijen voor geschoolde Indiase families. Kenmerken van de woningen waren de ruim kamers, gescheiden woon- en slaapvertrekken, eigen toilet en badkamer en privacy. Alleen de gangen naar de ingang en de trappenhuisen werden gedeeld. Buiten hadden de appartementen veranda's en balkons, die uitzicht boden op de lanen met bomen. De kleinschalige ruime appartementen werden zeer populair vanwege de hoge mobiliteit die ermee geassocieerd werd. De laatste jaren veranderden deze woonwijken. De lage appartementengebouwen werden

ontwikkeld tot hoge flats, die door de parkeerruimte minder in verbinding staan met de straten en open ruimtes. De overheid probeert de 'garden cities' echter te preserven door middel van erfgoed conservatie (CRIT, 2007, p. 45).

§ 5.3.4 Koopappartementen van socialisme en corruptie

De woningsector in India werd vanaf de jaren '50 gekenmerkt door een gebrek aan publiek begrip voor het woningprobleem, de afwezigheid van een georganiseerd systeem voor financiering, en een gebrek aan een geïntegreerde benadering voor het ontwikkelen van woningen en basisvoorzieningen (Mahadeva, 2006, p. 414; Sivam & Karuppanan, 2002, p. 83). In Mumbai zijn deze kenmerken duidelijk te zien in de verschillende ontwikkelingen. Er werden in deze periode vele regels ingevoerd door de overheid, maar de meeste hadden niet het beoogde effect, zoals de Rent Control Act. De private partijen waren heel erg passief en opereerden op een gefragmenteerde manier (Nijman, 2004, p. 768). Daarnaast waren bepaalde groepen mensen niet in staat om woningen te kopen in het veranderende systeem van woningproductie. De volgende ontwikkelingen in Mumbai weerspiegelen deze trends.

In de periode na de onafhankelijkheid van India ging de overheid woningen plannen in de suburbs van Mumbai. Om dit te realiseren verkocht de overheid stukken grond tussen de 450m² en 1000m² voor nominale prijzen aan individuen en coöperatieve gemeenschappen. Deze stukken grond lagen in wijken met brede straten en goede faciliteiten voor gezondheidszorg en educatie. De coöperatieve gemeenschappen bouwden in deze wijken lage complexen met 12 tot 36 appartementen. Deze appartementen waren compleet zelfvoorzienend, wat betekende dat de bewoners niet afhankelijk waren van gedeelde faciliteiten. De individuen die een stuk grond hadden gekocht waren rijke families. Zij bouwden bungalows in koloniale stijl. Het was typisch een groot vrijstaand huis met één of twee verdiepingen voor een familie. Een veelkomend kenmerk was een veranda of een balkon. Tegenwoordig behoren deze buurten tot de meest dure woonwijken van de stad (CRIT, 2007, p. 61).

Tot de jaren '70 waren de coöperatieve gemeenschappen heel erg belangrijk voor de woningvoorraad (CRIT, 2007, p. 61; Sivam & Karuppanan, 2002, p. 81). De markt voor huurwoningen was de nek omgedraaid door de invoering van de Rent Control Act. De Maharashtra Housing & Area Development Authority was niet in staat de woningvoorraad op peil te houden. De coöperatieve gemeenschappen zorgden ervoor dat de woningvoorraad op peil bleef. Vanaf het eind van de jaren '70 ontstond er een andere belangrijke actor voor de woningproductie, de projectontwikkelaar. Sindsdien is de projectontwikkelaar de belangrijkste speler op de woningmarkt. Projectontwikkelaars waren betrokken bij alle activiteiten in de productie van woningen. Ze kochten grond, vroegen vergunningen aan, stelden architecten aan, zorgden voor de financiering, ontwikkelden de gebouwen en verkochten de woningen. De projectontwikkelaar kwam op als een vertegenwoordiger die in staat was kant en klare woningen aan de eindgebruiker te leveren. De geschiedenis van de bekendste ontwikkelaars gaat terug naar vertegenwoordigers van vastgoed vlak na de onafhankelijkheid. Zij hadden genoeg lokale kennis om de beste kansen in de stad te vinden en te grijpen. De projectontwikkelaar kreeg geld bij elkaar door een keten van financiers. Soms kregen ze ook geld van de maffia. Politici en ambtenaren raakten ook betrokken, omdat projectontwikkelaars vergunningen van hen nodig had. Hierdoor ontstond corruptie in de woningindustrie. Politici en ambtenaren bogen de regels om vloerooppervlakte en winst te maximaliseren (CRIT, 2007, p. 67).

Projectontwikkelaars bouwden appartementen van alle groottes. De gebouwen varieerden van een klein gebouw tot grote kolonies van gebouwen in de oude agrarische gebieden. De meeste gebouwen hadden vier verdiepingen met appartementen. De private ruimte werd gemaximaliseerd en alleen lobbies, trappenhuisen en gangen werden gedeeld. Deze laatste werden zo klein mogelijk gehouden, zodat het grootste gedeelte van de beschikbare Floor Space Index ten goede kwam aan de verkoopbare ruimte. Open ruimte werd niet ingepland of tussen gebouwen gepland (CRIT, 2007, p. 67).

De kant en klare appartementen waren extreem duur. De kopers moesten daarom geld lenen van de bank, waarvoor veel documenten benodigd waren. In India was het tot dan toe ongebruikelijk geld te lenen van een bank voor de aankoop van een huis. Daarnaast beschikten migranten vaak niet over de benodigde documenten om officieel geld te kunnen lenen. Kopers haalden geld bij elkaar door middel van informele spaartegoeden, geld te lenen van bekenden en andere informele middelen. Dit droeg bij aan de groei van zwart geld (CRIT, 2007, p. 67).

Als alle appartementen verkocht waren, dan vormden de bewoners van een gebouw of kolonie een Cooperative Housing Society, vergelijkbaar met een vereniging van eigenaren. Deze verenigingen namen de verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de gebouwen. De algemene constructie kwaliteit was slecht en soms moesten de verenigingen al binnen enkele jaren na oplevering groot onderhoud plegen (CRIT, 2007, p. 67).

§ 5.3.5 Liberaal hoog wonen, maar waar?

Aan het begin van de jaren '80 realiseerde men in India, dat wonen een basis en bemoedeigd was, en een belangrijk element van de sociale zekerheid waarvoor de staat verantwoordelijk was. Deze realisatie beïnvloedde de woningsector (Mahadeva, 2006, p. 413). De overheid probeerde te zorgen voor adequate huisvesting voor iedereen. Maar door de invloed van de enorme toestroom van migranten die ook huisvesting zochten, kon ze niet voldoen aan de woningbehoefte (Sivam & Karuppanan, 2002, p. 85; Mahadeva, 2006, p. 413). Hierdoor veranderde het beleid omtrent wonen vanaf het eind van de jaren '80. De belangrijkste ontwikkelingen in de woningsector waren privatisering en het organiseren van het financieringssysteem (Mahadeva, 2006, p. 413). De liberalisering van 1991 zorgde voor soepelere regelgeving, hervormde belastingen, dalende rente, de betrokkenheid van financiële instellingen, een groeiende middenstand, en toenemende concurrentiestrijd tussen projectontwikkelaars. Het gevolg was een revolutie in de woningsector. Voor het eerst in de geschiedenis van Mumbai was er een gigantische golf van woningproductie, en de kwaliteit nam ook nog eens toe. Vanaf 1998 groeide woningconstructie in Greater Mumbai gemiddeld 15% to 20% per jaar. In 2004-2005 kwamen er 50.000 appartementen op markt. In perspectief, het laatste slum rehabilitatie beleid van de overheid produceerde ongeveer 25.000 nieuwe woningeenheden in Mumbai over een periode van meer dan 10 jaar. De meeste nieuwe ontwikkelingen vonden plaats in de noordelijke en oostelijke suburs en betroffen bijna allemaal hoogbouw (Nijman, 2006, p. 769). Hieronder worden de belangrijkste ontwikkelingen beschreven, achtereenvolgens zijn dit 'townships', binnenstedelijke ontwikkelingen en randstedelijke ontwikkelingen.

'Townships'

In de jaren '90 ontstond er een nieuw soort vastgoed door nieuwe wensen van de bevolking, die ontstaan waren als gevolg van de toenemende koopkracht na de liberalisering. Door het nieuwe systeem van leningen was het makkelijker geworden een woning te kopen. Maar de eisen aan de woning veranderden. Het moest meer zijn dan een functionele ruimte, het moest luxe uitstralen. Dit zorgde voor de opkomst van luxueuze appartementen en 'townships' (CRIT, 2007, p. 111; Bawa & Shah, 2008, p. 26). Naar 'townships' kan ook verwezen worden als zijnde 'gated communities', geprivatiseerde, ingesloten en gecontroleerde ruimtes voor wonen, consumptie, recreatie en werk (Falzon, 2004, p. 146).



Township Hiranandani Gardens in Powai

De 'townships' werden ontwikkeld in gebieden die eerder werden beschermd voor milieu doeleinden, de mangroves aan kust of de randen van bossen. De grond werd gemobiliseerd door het grondgebruik te veranderen. Hiervoor moesten projectontwikkelaars de wetten veranderen of omzeilen en dit ging gepaard met omkoping van politici en ambtenaren. De projectontwikkelaars die hierin betrokken waren, waren grote bedrijven met een gevestigde naam en hadden de beschikking tot voldoende kapitaal (CRIT, 2007, p. 111).

De projectontwikkelaar van een 'township' plande het complete ruimtelijke plan. Kenmerken van de plannen waren de ruim opgezette infrastructuur en luxueuze faciliteiten als clubs, zwembaden, parken, winkelcentra en entertainment centra. Daarnaast werden de 'townships' heel goed bewaakt, door ommuring en het aanstellen van beveiligers. Het woningtype dat in 'townships' gebouwd werd, was over het algemeen een flat van 13 tot 25 verdiepingen, met twee tot vier grote appartementen per verdieping. De moderne gebouwen werden meestal voorzien van oude Griekse of Egyptische versieringen. Veel voorkomende elementen waren Gotische koepels en Griekse tempels. De appartementen waren extreem duur en konden alleen door goed betaalde bestuursleden van multinationale bedrijven of zakenlui. De individuele gebouwen werden onderhouden door de verenigingen van eigenaren. De gehele 'township' werd de eerste jaren onderhouden door de projectontwikkelaar, maar werd daarna overgenomen door een federatie van omgevingsbewuste bewoners. De kosten voor het onderhoud per huishouden waren hoog, in vergelijking tot andere gebieden zeker twee keer zo hoog (CRIT, 2007, p. 111).



Township Mittal Enclave aan de rand van Mumbai

Randstedelijke ontwikkelingen

Vanaf de jaren '80 nam het aantal ontwikkelingen aan de rand van de stad sterk toe door de druk van intense urbanisatie in de stad. Er waren hier verschillende ontwikkelingen zichtbaar.

Aan het begin van de jaren '80 werd er in hoge dichtheden gebouwd aan de noordelijke rand van de stad. De plekken waar dit gebeurde, waren toegankelijk door de treinverbindingen. De lokale overheidsorganen waren ineffectief en lieten het toe dat de gebouwen dicht op elkaar werden gebouwd. Twee appartementengebouwen van vier verdiepingen hoog konden bijvoorbeeld op 1 meter afstand van elkaar staan. Daarnaast waren de leefomstandigheden armoedig door het ontbreken van basisinfrastructuur, zoals water en wegen. Dit was de enige betaalbare huisvesting voor arbeiders die in de stad werkten. Dit soort gebouwen werden gebouwd door grondeigenaren en projectontwikkelaars die op een kleine schaal werkten. De appartementen werden verhuurd aan de eindgebruikers (CRIT, 2007, p. 105).

Een vergelijkbare ontwikkeling kwam in de jaren '90 op, de dichtheden waren echter lager. Projectontwikkelaars van gemiddelde grootte begonnen mediumgrootte woningkolonies te bouwen op landbouwgrond. De projectontwikkelaars konden deze kolonies opzetten met behulp van grote financiers en soms ook door de maffia. Met deze investeringen werden appartementencomplexen van acht verdiepingen hoog gebouwd. Typisch stonden een aantal gebouwen bij elkaar en vormden een rand om een open ruimte. De appartementen varieerden in grootte ongeveer van 40m² tot 90m². De begane grond van de gebouwen werd over het algemeen verhoogd, om daaronder parkeerruimte te creëren. De gebouwen die aan de weg lagen, hadden vaak commerciële ruimtes op de begane grond. De ruimte voor liften, gangen en trappenhuisen was ruim, vooral door het concept van 'super-built-up area'. 'Carpet area' is de ruimte in het appartement. 'Built up area' is het gebied dat de 'carpet area' omvat, maar ook het gebied van de dikte van de muren en balkons en dergelijke. 'Super-built-up area' omvat de 'built up area' en gemeenschappelijke ruimtes, als de gangen

en trappenhuisen, in verhouding tot de 'built up area' van elk appartement. Dus als een appartement een 'carpet area' van 50m² heeft, dan is de 'built up area' ongeveer 57m² en varieert de 'super-built-up area' van 65m² tot 70m². De projectontwikkelaars maakte de 'super-built-up area' vaak zo groot en luxueus mogelijk, omdat dit van invloed was op de prijs van de appartementen, maar niet meetelde in de berekeningen voor de Floor Space Index. De appartementen werden met leningen gekocht door families uit de middenklasse voor eigen gebruik. Maar een significant aantal appartementen werd ook gekocht door families als investering. Zij verhuurden dan het appartement op basis van een 11 maanden huurcontract. Door deze looptijd werd de Rent Control Act vermeden en kon de eigenaar de huren verhogen en de huurders uitzetten (CRIT, 2007, p. 117).

Binnenstedelijke ontwikkelingen



Herontwikkeling in 'garden city' Parsi Colony

De randen van de stad waren dus gebieden waar veel nieuwe ontwikkelingen plaatsvonden. Maar ook binnen de stad ontstonden er nieuwe mogelijkheden. Deze mogelijkheden bestonden uit het herontwikkelen van bestaande bebouwing. Er vielen hierin drie verschillende herontwikkelingen te onderscheiden, slum rehabilitatie, herontwikkeling van oude dorpen en reconstrueren van vervallen gebouwen.

In het begin van de jaren '90 kwamen private partijen met initiatieven om slums te herontwikkelen. De Slum Redevelopment Authority had een concept ontwikkeld waarin in slumbewoners en projectontwikkelaars betrokken werden. Volgens het concept moesten slumbewoners verenigingen vormen en die registreren bij de Slum Redevelopment Authority. Voor de succesvolle vorming van een vereniging moest ten minste 70% van de slumbewoners akkoord gaan met de vorming van een vereniging. De vereniging kon dan een projectontwikkelaar aanwijzen, die de grond van de slum mocht herontwikkelen. De projectontwikkelaar was verplicht alle bewoners gratis appartementen van 20,9m² te geven. Ook moest hij voorzien in tijdelijke huisvesting en Rs.20.000, ongeveer €330, aan de Slum Redevelopment

Authority betalen voor toekomstig onderhoud. In ruil daarvoor kreeg de projectontwikkelaar gratis extra ontwikkelingsrechten. Deze rechten mocht hij gebruiken om op hetzelfde stuk grond vastgoed te ontwikkelen voor de vrije markt. Om deze hoge dichtheden te faciliteren werd er extra Floor Space Index toegekend en werden er minder strenge regels gesteld ten opzichte van de openbare ruimte. intensieve ontwikkelingen mogelijk te maken, is er extra FSI en zijn de regels wat betreft open ruimte soepeler. Twee gebouwen van acht verdiepingen hoog mochten op een afstand van drie meter naast elkaar komen te staan. Als de projectontwikkelaar niet in staat was de extra ontwikkelingsrechten te gebruiken, dan kreeg hij deze in Transferable Development Rights om op een andere locatie te gebruiken (CRIT, 2007, p. 95). De Slum Rehabilitation Scheme is tot op heden de manier waarop de armen woningen krijgen. Andere concepten om slums te verbeteren zijn langzaam verdwenen. Slumbewoners zijn afhankelijk van de projectontwikkelaars en voor projectontwikkelaars zijn slums een waardevolle bron voor het zich toe-eigenen van grond. Maar het concept is niet perfect. Er zijn vele gevallen bekend van projectontwikkelaars die slumgrond hebben overgenomen door fictieve namen van slumbewoners te bedenken of door consensus te bereiken met



Slum redevelopment: luxe woontoren The Imperial in Tardeo met op de voorgrond de nieuwe woningen vppr de slumbewoners

frauduleuze middelen. Daarnaast is het concept georiënteerd op de markt. Dat betekent dat het goed werkt in gebieden waar de prijzen van vastgoed hoog zijn, maar niet in de gebieden waar de vastgoedprijzen lager zijn. Ook zijn de nieuwe woningen van de slumbewoners niet goed aangepast op de structuur van de gemeenschap en de werken leefpatronen. Alle aandacht wordt besteed aan het maximaliseren van opbrengsten, die van de vrije markt woningen komen (CRIT, 2007, p. 95). Maar de slumbewoners kunnen hier niks aan doen, ze staan machteloos. Uiteindelijk hebben de projectontwikkelaars de touwtjes in handen.

De snelle ontwikkeling van vastgoed zette enorme druk op de oude agrarische en handelsdorpen van Mumbai. Deze dorpen zaten vast in juridische problemen van onder andere onderhuur. De kleinschalige projectontwikkelaars waren goed in het oplossen van huurproblemen en eigendomsrechten en konden slagen in het vinden van één naam voor het eigenaarschap. Ze deden dit door belanghebbenden af te kopen of door hen te bedreigen met fysiek geweld (CRIT, 2007, p. 123). Een gerelateerde ontwikkeling is dat kleinschalige projectontwikkelaars gesubsidieerde grond kochten van staatsorganisaties en daarop appartementen ontwikkelden. Dit soort grond was gereserveerd voor coöperatieve gemeenschappen die zelf woningen wilden bouwen. Een projectontwikkelaar vormde een coöperatieve gemeenschap met verzonnen leden, hijzelf was het hoofd en zijn familie leden van het kantoor, en schreef zich in om aanspraak te maken op de grond. Hij kocht hoge ambtenaren om, die de aanmeldingen evalueerden, en verkreeg zo de grond om te bouwen. Op dat moment kon de projectontwikkelaar beginnen met de bouw. Op deze gronden stonden lage woningen in hoge dichtheden op kleine kavels. Op de kavels werden hoge torens gebouwd. De bewoners van de oude woningen werden gerehabiliteerd en geplaatst op de lagere verdiepingen van de flat, of er werd een apart gebouw voor hen ontwikkeld. De begane grond werd gereserveerd voor parkeervoorzieningen en de appartementen werden daarboven gebouwd. Er werd geprobeerd de vloeroppervlakte te maximaliseren door elementen als uitstekende ramen toe te voegen, deze maakten geen deel uit van de Floor Space Index en kon later toegevoegd worden aan de woonruimte. Na de constructie van het gebouw werden de kopers lid van de coöperatieve gemeenschap, door lagere ambtenaren van de administratie om te kopen (CRIT, 2007, p. 123).

De kleinschalige ontwikkelaars hadden over het algemeen een tekort aan kapitaal en konden ook niet genoeg geld krijgen van financiële instellingen. Daarom werden grote delen van het vastgoed van te voren verkocht aan investeerders, die bereid waren het project te financieren. Soms waren deze investeerders ook maffialeden of hadden ze zwart geld in handen. Alle mensen die in het project investeerden, wezen vertegenwoordigers aan. Deze vertegenwoordigers zochten dan kopers. Over het algemeen verkocht de projectontwikkelaar de appartementen het duurste, de investeerders verkochten ze goedkoper en de maffialeden hanteerden de laagste prijzen, omdat ze snel af wilden van de investeringen. Altijd kenden projectontwikkelaars en financiers mensen van banken door vorige projecten. Deze bankiers werden dan extra vertegenwoordigers en hielpen kopers met hun leningen (CRIT, 2007, p. 123).

In centraal en zuidelijk Mumbai was een groot deel van de woningvoorraad gebouwd in de 19^e en 20^e eeuw. Naar schatting waren er 19.000 van deze gebouwen. In de jaren '50 en '60 waren er gevallen bekend van instorting door achterstallig onderhoud. Vaak werd de Rent Control Act de schuld gegeven voor het verval, omdat de huisbazen niet genoeg middelen kregen om onderhoud te plegen. Andere redenen waren overmatig gebruik, de slechte economische situatie van de huurders en het verouderingsproces. Om dit probleem op te lossen stelde de overheid de Repair Cess op, een fonds voor het repareren van gebouwen onder de Rent Control Act. Dit fonds was echter zo klein dat het niet veel invloed had. Het was oneconomisch voor de overheid om reparatiewerkzaamheden zelf uit te voeren zonder duidelijke financieel beleid. Daarnaast bestond de gedachte dat de gebouwen het repareren niet waard waren en beter opnieuw gebouwd konden worden. Dit was de achtergrond voor het ontstaan van de CESS Rule in 1997. De kern van dit beleid was dat private participatie aangemoedigd moest worden voor het reconstrueren van vervallen gebouwen en dat reparatie ontmoedigd moest worden. Het beleid suggereerde dat een CESS gebouw reconstructie kon ondergaan als de huisbaas en 70% van de huurders akkoord ging, net als in slum rehabilitatie. In zo'n geval huurden ze een projectontwikkelaar in voor de bouw. De oude huurders kregen appartementen even groot als hun oude appartement, maar de minimale grootte bedroeg 20,9m². Om dit te kunnen bekostigen, kreeg de projectontwikkelaar extra ontwikkelingsrechten, ofwel 50% van de bestaande bouw of een Floor Space Index van 2,5. Ook kon er 10% extra Floor Space Index verkregen worden voor nog oudere gebouwen. Het nieuwe gebouw had dus appartementen voor oude huurders en appartementen voor de vrije verkoop. Heel veel projectontwikkelaars waren geïnteresseerd in het herontwikkelen van vervallen gebouwen. Maar de herontwikkelingen kwamen alleen op in de gebieden met heel hoge vastgoedprijzen en niet in de gebieden waar het probleem van verval het grootste was. Een nog groter probleem was dat de herontwikkelingen hoge torens in het midden van de oude stad betrof. Deze torens hadden grote woningen,

grote parkeerterreinen van meerdere verdiepingen, terrassen, zwembaden, enzovoorts. De elite was zeer geïnteresseerd in deze woningen met een locatie vlakbij de bedrijfsdistricten. De opbrengsten van deze ontwikkelingen kwamen niet ten goede van de stad. De nieuwe ontwikkelingen hadden deze gebieden alleen nog maar populairder gemaakt en de infrastructuur werd nog meer belast (CRIT, 2007, p. 129).

Uit deze ontwikkelingen blijkt dat de overheid met de liberalisering de woningsector heeft verbeterd, maar dat degenen die hiervan profiteren voor de midden- en hoge inkomensgroepen zijn. De armen staan nog steeds voor dezelfde problemen van toegankelijkheid en betaalbaarheid in de formele sector (Sivam & Karuppannan, 2002, p. 85).

§ 5.6 Conclusie

In privaat wonen zijn er vijf associaties gescheiden door vier hoofdcontroverses. Deze bepalen de periodisering van privaat wonen in Mumbai. De associaties en controverses staan hieronder kort uitgelegd, een overzicht staat in tabel 5.2.

Mumbai bestond vroeger uit zeven eilanden. Op deze eilanden woonden Koli's, die leefden van de visserij, en Bhandari's en Kunbi's die leefden van de landbouw. Ze leefden in feite van hun omgeving. De meesten van hen woonden in de dorpen in familiewoningen. Deze woningen hadden een multifunctionele leefruimte en nog enkele kleine vertrekken. Bij familie-uitbreiding werd er vaak een extra kamer of verdieping bijgebouwd. De twee andere type woningen waren huizen voor meerdere families, in bezit van grootgrondbezitters, en 'wada's', de huizen van grootgrondbezitters.

Tabel 5.2 Actoren, instituties en objecten van de associaties van privaat wonen.

Associatie	Periode	Actoren	Instituties	Objecten
Oude dorpen met visserij en landbouw – 1534	Koli's, Bhandari's, Kunbi's, grootgrondbezitters	De visserij, de landbouw, familiecultuur	Zee, eilanden, havens, akkers, meren, kreken, winkels
'Wadi's' in tijden van kolonialisme en handel	1534 – 1854	Portugezen, Engelsen, Parsi's, Bohra's, Bania's	De handel, gildes, kolonialisme	'Wadi's', winkels, fort
'Chawls' voor arbeiders en appartementen voor nieuwe rijken	1854 – 1947	Arbeiders, private ondernemers, Bombay Improvement Trust, administratieve klasse	Bouwregels, kolonialisme	Industrie, spoorwegen, katoen
Koopappartementen van socialisme en corruptie	1947 – 1983	Coöperatieve gemeenschappen, projectontwikkelaars, politici, ambtenaren, maffia, vereniging van eigenaren	Onafhankelijkheid, socialisme, Rent Control Act, corruptie, Floor Space Index	Zwart geld, suburbs
Liberaal hoog wonen, maar waar?	1983 –	Projectontwikkelaars, politici, ambtenaren, maffia, slumbewoners, vereniging van eigenaren, financiële instellingen	Liberalisering, corruptie, Slum Redevelopment Scheme, Floor Space Index, Transferrable Development Rights, CESS Rule	'Townships', mangroves, bossen, leningen, slums, vervallen gebouwen, dorpen

De komst van de Portugezen in 1534 en later de Engelsen veranderde de eilanden. Handel werd erg belangrijk en stimuleerde economische groei. Er kwamen handelaren naar de Mumbai, Parsi's, Bhora's en Bania's. Voor de kolonialisten werd een fort gebouwd en buiten de muren ontwikkelde zich een 'Native town'. De 'Native town' was als een markt en gildes bepaalden het uiterlijk van de straten. Agrarische grond werd herontwikkeld voor woningen, 'wadi's'. 'Wadi's' waren gebouwen met eenkamerwoningen waar de bewoners de gemeenschappelijke voorzieningen als toiletten deelden. Ook werd er begonnen met het droogleggen van land.

In de 19^e eeuw kwam de industrialisatie op gang. In 1854 opende de eerste katoenfabriek in Mumbai. De opkomst van de katoenindustrie, geholpen door het openen van de spoorwegen, trok vele arbeiders naar de stad. Om deze te

kunnen huisvesten bouwden private ondernemers 'chawls'. Hier konden veel mensen wonen op een kleine oppervlakte. Een nieuwe bevolkingsgroep was de administratieve klasse. Zij stelde hogere eisen aan de leefomgeving en de Bombay Improvement Trust zorgde ervoor dat zij in ruim opgezette wijken kon wonen in de eerste Parijse appartementen van Mumbai.

In 1947 werd India onafhankelijk van de Engelsen. Het socialisme werd toen heel erg belangrijk. Er werden vele nieuwe regels aangesteld, maar velen hadden niet de beoogde werking. De Rent Control Act die huurders moest beschermen had als gevolg dat verhuren onaantrekkelijk werd en koopwoningen waren voor veel inwoners te duur. Coöperatieve gemeenschappen gingen appartementen in laagbouw ontwikkelen in de suburbs. Bewoners hoefden geen voorzieningen meer te delen. Rijke families kochten bungalows. In de jaren '70 kwam er een nieuwe actor, de projectontwikkelaar. Projectontwikkelaars bouwden ook laagbouw appartementen, zo groot als de Floor Space Index toeliet. Om hun winsten zo groot mogelijk te maken kochten ze politici en ambtenaren om en hadden ze banden met de maffia. Zwart geld werd geïntroduceerd, ook aan de vraagkant van de markt. Bewoners van appartementen vormden verenigingen van eigenaren, die moesten zorgen voor onderhoud.

In de jaren '80 takelde de industrie af. Ook leidden deze jaren toe naar de liberalisering van 1991. Privatisering vond plaats en het financiële systeem werd verbeterd. De liberalisering leidde tot een enorme stijging in de woningproductie. Er waren veel verschillende ontwikkelingen te zien. De koopkracht van de midden en hoge klassen steeg, waardoor zij meer luxe eisten. Projectontwikkelaars gingen 'townships' ontwikkelen, waar luxe hoge woontorens gecombineerd werden met goede infrastructuur en voorzieningen als parken en winkelcentra. De 'townships' werden vaak ontwikkeld op beschermde gronden van mangroves en bossen, maar de projectontwikkelaars kregen dit door middel van corruptie voor elkaar. Kleinere projectontwikkelaars gebruikten de 'townships' als voorbeeld en ontwikkelden goedkopere versies aan de rand van de stad. Ook satellietsteden lieten zich inspireren door de 'townships'. Door intense urbanisatie nam het aantal ontwikkelingen aan de rand van de stad toe. Gebrek aan overheidscontrole zorgde ervoor dat projectontwikkelaars in hoge dichtheden konden bouwen. Ook bouwden projectontwikkelaars grote kolonies van woningen. Ook hier speelden de maffia en corruptie een rol. Binnen de stad werd bestaande bouw herontwikkeld. Projectontwikkelaars mengden zich in slum rehabilitatie, het herontwikkelen van oude dorpen en reconstructie van vervallen gebouwen. In de Slum Rehabilitation Scheme konden slumbewoners projectontwikkelaars aanwijzen om voor hen nieuwe woningen te bouwen. In ruil daarvoor mochten de projectontwikkelaars extra bouwen voor de vrije markt, als dat niet lukte, kregen ze Transferrable Development Rights. In de oude dorpen waren kleinere projectontwikkelaars actief, ook zij hadden banden met de maffia en vervalsten met regelmaat gegevens. De herontwikkeling van de vervallen woningvoorraad met behulp van de CESS Rule in het zuiden van de stad had niet het gewenste gevolg. Een aantal vervallen gebouwen werd vervangen, maar alleen in de duurste wijken, waardoor de druk op de stad nog meer toenam.

Deze ontwikkeling van privaat wonen in Mumbai laat zien dat private partijen een heel grote invloed hebben op de woningmarkt. Alle inwoners van Mumbai zijn overgeleverd aan hen. Maar het zijn de arbeiders die het meest getroffen worden door de bouwvoorkeuren van private partijen. Want als je geld hebt, dan heb je macht en stellen regels nog maar weinig voor.



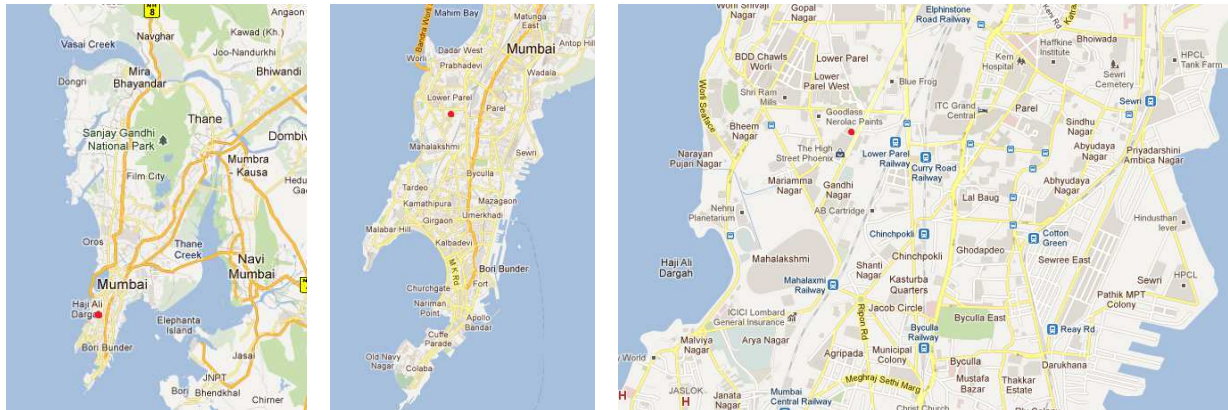
Hoofdstuk 6 Casestudie: Phoenix Towers

In hoofdstuk 5 is een beschrijving gegeven van de ruimtelijke vorm van Mumbai en privaat wonen. Een beschrijving op zich is echter niet interessant genoeg voor het debat omtrent de versplintering van steden. Het is veel interessanter om te zoeken naar verklaringen voor de ruimtelijke vorm en mate van versplintering. Dit hoofdstuk moet meer zicht geven op de verklaringen van de ruimtelijke vorm van privaat wonen in Mumbai. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de actor netwerk theorie, welke is behandeld in hoofdstuk 3. Deze theorie wordt losgelaten op een casestudie.

Lower Parel, een wijk in Girangaon, is de locatie van de oude katoenindustrie. In dit gebied staan de Phoenix Towers, woontorens, op grond van de voormalige Phoenix Mills (zie afbeelding 6.1). Ook is High Street Phoenix, een winkelcentrum, tot stand gekomen op dit terrein. Deze ontwikkeling is een voorbeeld van de herstructurering van het oude industriegebied. Het is interessant te vragen hoe een dergelijke ontwikkeling tot stand komt en wat het teweeg brengt. Een nieuwe associatie heeft niet alleen betrekking op privaat wonen in Mumbai. Actoren, instituties en objecten spelen eveneens een belangrijke rol. In het geval van Phoenix Mills is hier sprake van. De oorspronkelijke functie verdwijnt immers volledig en geeft ruimte aan woningen en winkels. Om te begrijpen wat er in dit gedeelte van Mumbai gebeurt in termen van enclave urbanism, zijn alle partijen van belang. Alleen zo kan bepaald worden of de elite altijd de winnaar is bij het herorganiseren van de ruimte, of dat de zwakkere partijen ook kunnen bijdragen aan veranderingen. Het doel van de case Phoenix Towers is daarmee het in beeld brengen van de actoren, instituties en objecten, die een rol hebben gespeeld in de ontwikkeling van Phoenix Mills. Hieruit kan een conclusie worden getrokken over enclave urbanism op het gebied van privaat wonen in Mumbai.

De oude katoenindustrie nam tot enkele tientallen jaren geleden een groot lap grond in. Thans is er niet veel van deze grond voor de katoenindustrie overgebleven. Het gebied heeft grotendeels een nieuwe functie gekregen. Om te bepalen hoe de tegenwoordige associatie met deze nieuwe functie tot stand is gekomen, is het nodig inzicht te krijgen over het verleden. Delen van de oude associatie gaan immers op in de nieuwe associatie. Het verleden blijft altijd zichtbaar in de huidige associatie van de Phoenix Mills. Daarom wordt eerst ingegaan op de algemene ontwikkeling van de katoenfabrieken in Mumbai, alvorens in te gaan op de totstandkoming van Phoenix Towers.

Afbeelding 6.1: Ligging Phoenix Towers.



Bron: Google Maps, 2011.

§ 6.1 Mumbai als katoenstad

Tegen het einde van de 17^e eeuw ontstond er katoenhandel van Mumbai naar China, gefinancierd met de opbrengsten van de illegale opium handel. Maar pas halverwege de 19^e eeuw kwam de katoenhandel echt op gang, toen er in 1853 een spoorlijn tussen Mumbai en Thane opende en deze uitbreidde richting Deccan in 1863. Door deze verbinding kon ruwe katoen vervoerd worden van de katoenplantages in Nagpur naar Mumbai. Pakhuizen moesten gebouwd worden om de toevloed van grote hoeveelheden ruwe katoen op te slaan. De meeste van deze pakhuizen ontstonden in Sewri, tussen de dokken en de spoorlijn (Seth, 2009).

Sewri ligt aan de rand van Girangaon. Girangaon is het gedeelte van Mumbai waar de katoenindustrie zich vestigde. Ten tijde van de opkomst van de katoenindustrie bevond dit gedeelte zich in het noorden van de Island City. Door de enorme groei van Mumbai, heeft het tegenwoordig een centrale ligging. Het gebied is zo'n 162 hectare groot en reikt

van Byculla en Chinchpokli in het zuiden, langs Parel-Lalbaugh, Mahalakshmi en Elphinstone Road, naar Dadar en Worli in het noorden (Krishnan, 2000, p. 9). Dit was een logische plek voor de katoenindustrie, voordat de stad zich in noordelijke richting ging ontwikkelen. Door de groei van Mumbai in de jaren 1920 en 1930 zijn ook de noordelijke en westelijke suburbs belangrijke gebieden van de stad geworden. Girangaon heeft hierdoor een meer vooraanstaande ligging gekregen. In de huidige situatie is deze locatie veel minder vanzelfsprekend voor een industriegebied. Industrie past veel beter op locaties met lage grondprijzen, veelal aan de stadsrand.

In 1854 werd de eerste katoenfabriek van Mumbai geopend, de 'Bombay Spinning & Weaving Company' in Tardeo (Hindustan Times, 2007). Hiermee werd een omslag gemaakt van Mumbai als handelspost naar Mumbai als productiecentrum. Het aantal katoenfabrieken nam snel toe, vooral toen de Indiase export steeg met het begin van de Amerikaanse burgeroorlog in 1861. De blokkade van de zuidelijke staten van Amerika zorgde ervoor dat de Lancashire Mills in Engeland geen katoen meer konden importeren. De Engelsen werden daardoor gedwongen katoen uit India te halen (Dwivedi & Mehrotra, 2008, p. 89). De groei van de Indiase katoenindustrie is duidelijk aantoonbaar in het aantal katoenfabrieken. In 1870 waren er zo'n 13 katoenfabrieken in Mumbai, in 1880 waren er 42, en in 1900 was dit aantal gegroeid tot 136 (Dwivedi & Mehrotra, 2008, 164; Seth, 2009).

Mumbai was zo succesvol in de katoenindustrie, omdat er voor katoen een gunstig geografisch, economisch en politiek klimaat was. Door het vochtige klimaat braken de katoenen draden minder snel. Mumbai was de belangrijkste haven van India en kon daarom makkelijk machines importeren. Er was elektriciteit van waterkracht in de omgeving. De zwarte aarde in de nabijheid van Mumbai was geschikt om ruwe katoen te telen (Sagar, 2005, p. 129). Er waren goedkope arbeidskrachten in overvloed. Er was voldoende zacht water aanwezig voor het wassen en kleuren van textiel. Mumbai had goede weg- en spoorverbindingen, zodat ruwe katoen en de eindproducten makkelijk vervoerd konden worden. De geproduceerde textiel kon daardoor eveneens direct worden afgezet in India en het buitenland. De aanwezigheid van financiële instituten en banken zorgden voor het kapitaal nodig voor modernisering en groei. Daarnaast profiteerde Mumbai van de vroege start (Sagar, 2005, p. 130).

In de 19^e eeuw waren de textiel fabrieken, voornamelijk katoenfabrieken, dus de reden van bestaan in Mumbai. In de 20^e kwam hier verandering in. In de jaren '30 stelde architect Batley als eerste voor om de fabrieken te verplaatsen, zodat die grond gebruikt kon worden voor een andere bestemming (D'Monte, 2006, p. 13). De druk op de stad was namelijk almaar toegenomen door de forse bevolkingstoename en grond was schaars en duur. De textielindustrie nam zo'n 243 hectare, oftewel 2,4 km², grond in beslag (D'Monte, 2006, p. 8) en zou dus veel ruimte beschikbaar kunnen maken voor bijvoorbeeld huisvesting. Een andere ontwikkeling was de afname van groei in de textielindustrie in Mumbai ten opzichte van de rest van India. Hiervoor waren een aantal redenen. De hoge huren en grondprijzen in Mumbai, de hoge lonen van arbeiders in Mumbai en lagere lonen van arbeiders in de binnenlanden, de grote afstand tot de belangrijkste consumeer gebieden, de ontwikkeling van spoorwegen en waterkracht in andere delen van India, verouderde textiel fabrieken in Mumbai die een lage productiviteit en inferieure kwaliteit leverden, en concurrentie van mechanische weefgetouwen, hand weefgetouwen, synthetische stoffen en producten uit andere landen (Sagar, 2005, p. 130). Al deze redenen samen hadden tot gevolg, dat de omzet en winstgevendheid van de fabrieken afnamen.

De massale staking van de textielarbeiders in 1982 verergerde de situatie. Bij de staking waren zo'n 250.000 fabrieksarbeiders, geleid door vakbondsleider Datta Samant, betrokken. In totaal heeft de staking ongeveer 18 maanden geduurd. Na beëindiging van de staking verloren 100.000 arbeiders hun baan en werden verschillende katoenfabrieken gesloten (D'Monte, 2006, p. 13) De overgebleven fabrieken werden gesubsidieerd of overgenomen door de overheid (D'Monte, 2006, p. 18). Hierna begon de herontwikkeling van de textielgebieden in Mumbai. De grond van de katoenfabrieken was immers van grote waarde in de veranderde stad. Het betekende het begin van een strijd om grond. De belangrijkste vraag hierbij was, wie er recht had op de grond.

De overheid trachtte in te spelen op het vrijkomen van grote lappen grond, door regels op te stellen. Hiermee hoopte zij de maatschappij te laten profiteren. In 1991 stelde de staatsoverheid van Maharashtra de Development Control Regulation 58 op voor de herontwikkeling van de textielgebieden. Deze verordening hield in dat grondgebruik veranderd mocht worden, mits 1/3 werd gebruikt voor de ontwikkeling van goedkope huisvesting en 1/3 werd afgestaan aan de MCGM voor publieke voorzieningen. De overgebleven 1/3 mocht met een FSI van 1,33 ontwikkeld worden door de eigenaar (D'Monte, 2006, p. 19; Nallathiga, 2010, p. 45). Het gebruik van deze regel was echter niet in alle gevallen verplicht. De eigenaar van een fabriek kon volgens Development Control Regulation 58-2 15% van zijn grond verkopen, zonder verplicht te zijn hierop de 1/3^e regel op toe te passen. Het idee hierachter was dat de fabriek weer winstgevend kon worden met de opbrengsten van de grondverkoop (D'Monte, 2006, p. 14).

De eigenaren van de katoenfabrieken deden er alles aan om de regels te omzeilen. Vanaf 1991 werd grond in kleine stukken verkocht of herontwikkeld. Ook op andere manieren werd er misbruik gemaakt van de ingezette maatregelen. Private ontwikkelaars die grond in handen kregen, gebruikten de grond voor andere functies dan oorspronkelijk de bedoeling was. Ook werden de regels omzeild met een zogenaamd drie fasen management. Als eerste werd winst afgeroomd en werd onderhoud stopgezet. De schijn van verlies van winstgevendheid werd gebruikt als excuus om de fabrieksarbeiders niet meer te betalen. In fase twee benaderde het bestuur de Board for Industrial & Financial Reconstruction. Deze organisatie stamde uit de Sick Industrial Companies Act van 1985 en gaf belastingvoordelen en toestemming om een deel van de grond te leasen of te verkopen. De opbrengsten konden worden gebruikt om de rest van de fabriek weer winstgevend te maken. In de realiteit werd het geld echter niet gebruikt voor herinvesteringen, maar in eigen zak gestoken. De mogelijkheid hiertoe bestond, omdat er geen controle was vanuit de Board for Industrial & Financial Reconstruction. Er was geen controle op naleving van de regels of op het juist besteden van het geld. Op grote schaal is er misbruik gemaakt van het programma van de Board for Industrial & Financial Reconstruction, ook bij de Phoenix Mills (Krishnan, 2000, p. 4).

Ondanks dat het duidelijk was dat de ontwikkelingen die in Girangaon plaatsvonden illegaal waren, werd er geen actie tegen ondernomen en konden de ontwikkelingen doorgaan. Dit heeft grote gevolgen gehad voor de ontwikkelingen die



in de jaren daarna volgden. Eén van de opvallendste herstructureringen is die van Phoenix Mills. In de volgende paragraaf wordt gekeken hoe een gedeelte van Phoenix Mills gebruikt is voor de ontwikkeling van Phoenix Towers.

§ 6.2 Van Phoenix Mills tot Phoenix Towers

De vorige paragraaf heeft laten zien dat er regelgeving is voor het herontwikkelen van een katoenfabriek. De bedoeling van de regels was de fabrieksarbeiders te beschermen en de maatschappij te laten profiteren van de vrijgekomen fabrieksgrond. Het is daarom verbazend dat Phoenix Towers is ontwikkeld op grond van de Phoenix Mills. In deze subparagraaf wordt deze ontwikkeling uitgelegd. Een schema met de van invloed zijnde actoren, instituties en objecten helpt vervolgens de ruimtelijke ontwikkeling te verklaren.

De huidige eigenaren van de grond van de katoenfabrieken zijn niet de oorspronkelijk eigenaren over het algemeen. In de periode waarin de katoenfabrieken zijn opgericht, is de grond goedkoop geleased aan de huidige eigenaren met als doel de industrie te stimuleren. De algemene lease bedroeg slechts £1 per jaar. Dit moest betaald worden aan de Britse regering in India. De familie Ruia is ook op deze wijze eigenaar geworden van de Phoenix Mills. De naam Ruia is afgeleid van het woord 'ruï', dit betekent katoen. De naam zegt in India vaak iets over de beroepsgroep van de familie. Dit geldt ook voor de Ruia's, die bekend stonden als katoenhandelaars. Een logische vervolgstap was het oprichten van een katoenfabriek. Dit gebeurde in 1905, toen meneer Ramnarain Ruia Phoenix Mills, Dawn Mills en Bradbury Mills startte. De grond van Phoenix Mills werd vanaf dat moment geleased voor £1 per jaar voor 999 jaar lang. Phoenix Mills is hiermee een typisch voorbeeld van een katoenfabriek, die eigendom is van een familie. Dit is een gewone zaak in Mumbai, waar slechts enkele families het vastgoed in handen hebben. Al voor het leasen van de grond voor de katoenfabrieken kocht de familie Ruia bedrijven en grond van de Maharaja's en de Britten, voorbeelden hiervan zijn de Union Bank of India, de New India Assurance, een meisjesschool in Andheri en een kankerziekenhuis in Tirupati (The phoenix mills limited, 2009). Maar met de oprichting van de drie katoenfabrieken is de familie Ruia een belangrijke speler geworden in de textielindustrie van Mumbai.

De katoenfabriek is dus in handen gekomen van de familie Ruia door middel van een jarenlange lease. Nu is het de vraag hoe de Ruia's een deel van de katoenfabriek hebben herontwikkeld tot Phoenix Towers. Het antwoord hierop begint met een grote brand in de fabriekshallen aan het eind van de jaren '70. Het exacte jaartal is echter niet duidelijk, volgens Atul Ruia is dat 1977, volgens Arun Mittal 1979 (Interviews Atul Ruia; Arun Mittal). Vast staat dat deze brand een compleet gebouw met machines in as legde. Door de aangerichte schade was de fabriek niet meer operationeel en werd voor 3 jaar gesloten. De 7000 arbeiders en 400 kantoormedewerkers van Phoenix Mills zaten daardoor ineens zonder werk (Krishnan, 2000, p. 5).

Met de brand en sluiting van de fabriek kwam de overheid van Maharashtra met een regeling om de fabriek te heropenen en banen te creëren. In de Relief Undertaking Act van 1979 gaf de Directorate of Industries toestemming voor het repareren en herconstrueren van 54.962m² fabrieksgrond. Daarnaast mocht een extra 22.304m² grond gebruikt worden voor R&D en commerciële doeleinden. Dit werd vooral gedaan, zodat er fondsen konden worden vergaard voor het vervangen van de gedateerde technologie, rehabilitatie van de arbeiders en modernisatie en herstel van de fabriek. Hoewel de fabriek profiteerde van deze regeling en de bijkomende belastingvoordelen, werd Phoenix Mills niet opnieuw geopend en werd de regeling nooit geïmplementeerd. De nieuwe machines werden niet geïnstalleerd, de arbeiders kregen geen leges en hun werk werd niet gerehabiliteerd (Krishnan, 2000, p. 5).

De fabrieksarbeiders werden belangrijke actoren met de staking van 1982. Het overtuigde de familie Ruia het proces van sluiting te versnellen, door niet te investeren in modernisatie en textielproductie te verplaatsen naar gemechaniseerde weefgetouwen in de informele sector. Dit soort arbeid is kleinschaliger en levert minder problemen op met vakbonden en de bescherming van de arbeiders. Het verplaatsen en uitbesteden van werk was winstgeverder door het gebrek aan regelgeving en accijnzen op gemechaniseerde weefgetouwen (Krishnan, 2000, p. 6).

In 1984 doet de overheid nog een poging om de fabrieksarbeiders te helpen en de katoenfabriek nieuw leven in te blazen (Krishnan, 2000, p. 6). Een exceptionele maatregel volgens Atul Ruia. De familie Ruia krijgt toestemming 69.085m² te ontwikkelen tot kantoren en 22.400m² tot woningen (Krishnan, 2000, p. 6). Naresh Fernandes zegt dat de Phoenix Mills hiermee de eerste zijn die een textiel fabriek herontwikkelen (Interview Naresh Fernandes). De inkomsten hieruit moesten gebruikt worden voor het draaiende houden van de katoenfabriek. Voor de ontwikkeling werd een groot gedeelte van de fabriek gesloopt, waar zich enkele vitale departementen en pakhuisen bevonden. Het bestuur beloofde de arbeiders dat deze elders werden geplaatst, maar heeft nooit de belofte waargemaakt. In de tussentijd werden 1200 arbeiders, die gedurende de staking ontslagen waren, weer aangenomen. Zij kregen echter geen vast contract, ook niet als ze dat eerder wel hadden (Krishnan, 2000, p. 6).

De strijd tussen het bestuur en de fabrieksarbeiders duurde voort. Maar ondertussen kreeg de herontwikkeling van Phoenix Mills meer vorm. 1986 was een belangrijk jaar voor de ontwikkeling van Phoenix Towers. Zowel Atul Ruia als Arun Mittal vertelden dat hun families in dat jaar een joint venture vormden (Interviews Atul Ruia; Arun Mittal). De Mittal's hadden sinds 1952 een familiebedrijf in de bouw en waren daarnaast familie vrienden van de Ruia's. Volgens Arun Mittal waren er verschillende problemen in de jaren '80. Eén daarvan was de betaling van de arbeiders. Om te helpen nam de familie Mittal de banklening van de Ruia's over. Hierna konden de families verder gaan met het maken van een plan voor herontwikkeling van het noordelijke gedeelte van Phoenix Mills. In dit gedeelte stonden de 'chawls', de arbeiderswoningen. De arbeiders werden afgekocht, opdat ze de woningen zouden verlaten (Interview Arun Mittal,

2009). Er bestaat echter onduidelijkheid over de regels omtrent de bestemming van de zone. Volgens Arun Mittal had de zone de bestemming wonen, omdat er immers arbeiderswoningen op stonden. Maar onderzoek van Shekhar Krishnan (2005, p. 8) wijst aan dat de vakbond dit tegensprak en beweerde dat de grond gereserveerd was voor een school en openbare tuin. Atul Ruia heeft hier weer een andere visie op. Volgens hem heeft het besluit van 1984 de bestemming veranderd van industrie naar wonen. De onduidelijkheid hierover maakt het aannemelijker dat er sprake was van corruptie.

Het interview met Arun Mittal biedt licht op het ontwerpproces van Phoenix Towers. Er werd gekozen om een flatgebouw met appartementen in het duurdere segment van de markt te bouwen. Hier maakten de Mittal's en Ruia's zich enigszins zorgen over, omdat de buurt destijds een arme buurt met veel industrie en arbeiders was. Ook Atul Ruia en Naresh Fernandes bevestigen dit, volgens hen wilde niemand destijds in de buurt van de textiel fabrieken wonen. Arun Mittal vertelt dat de straat waaraan de Phoenix Mills lag, smal en druk was. Maar de Mittal's en Ruia's wisten dat er plannen waren voor de herontwikkeling van de straat. Daarnaast zou de flat appartementen hebben met veel uitzicht als gekozen werd voor hoogbouw. Het bouwen van een toren werd vergemakkelijkt door de liberalisering. Door de liberalisering werd het namelijk mogelijk om grote kranen te importeren uit het buitenland, waardoor er hoger gebouwd kon worden.

Een interne architect maakte een ontwerp voor twee woontorens met twee-, drie- en vierkamerappartementen, clubhuis, sportzaal, zwembad, tuin en parkeergelegenheid. Volgens Arun Mittal had de grond van de woontorens een FSI van 1,33. Maar ook hier is waarschijnlijk sprake geweest van corruptie en geheime afspraken tussen Mittal Builders, de Ruia's en ambtenaren van de Brihanmumbai Municipal Corporation over de bouw van de torens. De torens van ongeveer 30 verdiepingen passen niet in de regels van 1,33 FSI voor dat stuk grond. De hoogte van de torens in combinatie met de FSI past meer bij de gehele grond van Phoenix Mills. Wat doet geloven dat destijds gezegd is slechts twee woontorens te bouwen en de rest onbebouwd te laten om aan de geldende FSI te kunnen voldoen (Krishnan, 2005, p.7). Naresh Fernandes is ook van deze mening, volgens hem werd FSI gestapeld.

Verder vertelt Arun Mittal dat het plan voor Phoenix Towers door de bank werd gefinancierd. In 1992 kon gestart worden met de bouw van de eerste woontoren. Deze werd voltooid in 1996. Op dat moment heerste er een slechte marktsituatie om de appartementen te kunnen verkopen (Interview Arun Mittal). Rond deze tijd deed Mittal Builders een



Maquette Phoenix Towers

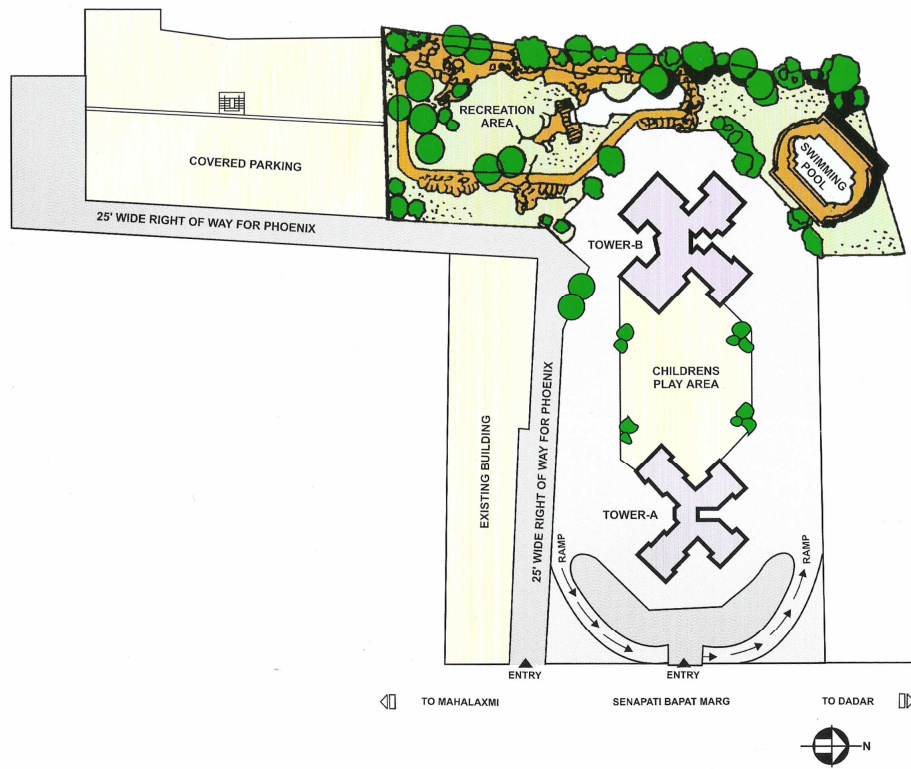
beroep op de Maharashtra Town Planning Act, die voorschrijft dat grond voor wonen een bufferzone moet hebben. Ze dienden een klacht in over geluidsoverlast van de Phoenix Mills. Dit gaf de Ruia's een extra excuus om de katoenfabriek in zijn geheel te sluiten (Krishnan, 2005, p. 7).

Arun Mittal legt uit dat door de slechte verkoop van de appartementen van de eerste toren, de bouw van de tweede toren werd uitgesteld tot 1998. Deze tweede toren werd voltooid in 2003. Op dat moment waren er ook andere ontwikkelingen gaande in Girangaon. De verkoop van de appartementen in de tweede toren ging daarom makkelijker. Na het opleveren van de woontorens werden verenigingen gesticht voor de eigenaren. Dit gebeurde in 1998 voor de eerste toren en in 2006 voor de tweede. Volgens de regels werd de grond toen overgedragen aan de verenigingen (Interview Arun Mittal). De verenigingen zorgen nu voor het onderhoud van Phoenix Towers.

Wat betreft de transformatie van een deel van Phoenix Mills naar Phoenix Towers is een ontwikkeling te zien, die past in het beeld van de 'narrative of loss'. De twee rijke families hebben samen voor elkaar weten te krijgen luxe appartementen te bouwen in een industriegebied. Zij hebben daarbij regels omzeild, gebogen en uitgerekt. Naresh Fernandes bevestigt dat. Volgens hem werden de regels overtreden en de grenzen opgerekt. Er was niet veel protest tegen, deze richtte zich meer op de latere ontwikkeling van High Street Phoenix. Toch hebben de arbeiders moeten wijken voor de woontorens. Misschien wilden ze het niet, maar ze hebben het wel geaccepteerd en laten gebeuren. Net zoals de overheid, die regels maakte, maar geen aandacht besteedde aan de naleving. In de volgende paragraaf wordt de ontwikkeling van Phoenix Towers nogmaals doorlopen, maar dan in het proces van translatie.

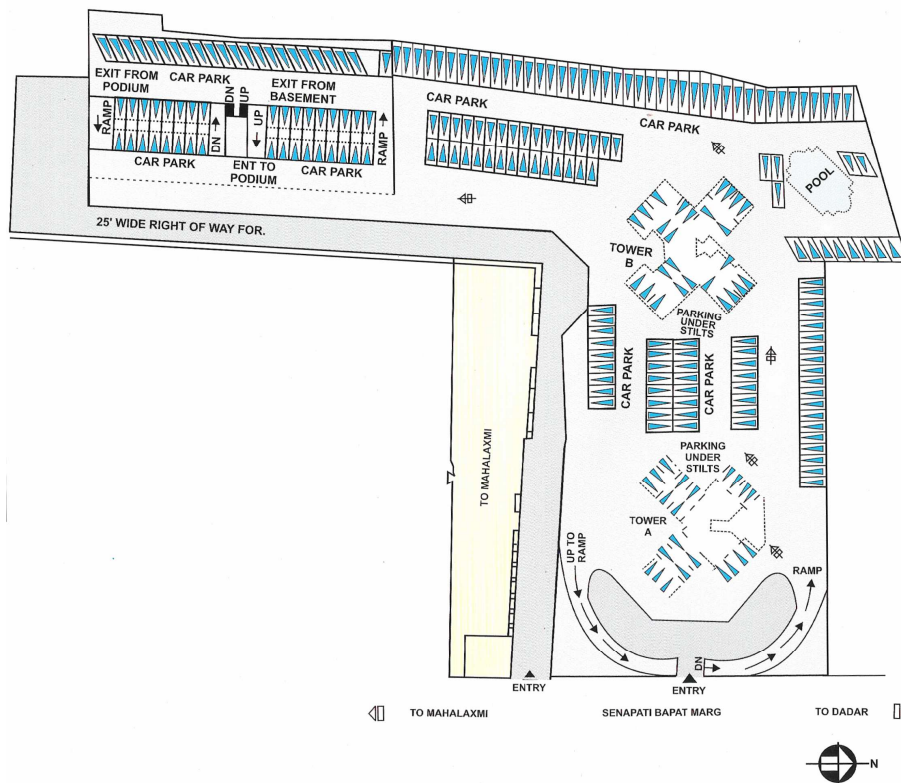


Afbeelding 6.2: Plan van Phoenix Towers.



Bron: Mittal Builders.

Afbeelding 6.2: Parkeergelegenheid bij Phoenix Towers.



Bron: Mittal Builders.

Afbeelding 6.3: Indeling gebouw B, verdieping 3-7.



Bron: Mittal Builders.

Afbeelding 6.3: Indeling gebouw B.



Bron: Mittal Builders.

§ 6.3 Proces van translatie

De geschiedenis van Phoenix Towers begint lang voordat begonnen werd met de bouw van de torens. In deze casestudie is uitgelegd hoe de industrie van Mumbai, de katoenindustrie, plaats heeft gemaakt voor een commerciële ontwikkeling, luxe woontorens. In deze paragraaf wordt schematisch een beeld gegeven van de van invloed zijnde actoren, instituties en objecten door het proces van translatie te doorlopen. Dit vloeit uit tot een schema (tabel).

Al sinds 1905 leaset de Ruia familie de grond van Phoenix Mills. Maar na verloop van tijd, als de winstgevendheid van de katoenfabriek achteruit loopt, hebben de Ruia's andere plannen voor het gebied. Industrie maakt hier geen deel van uit. Maar het transformeren van een industriezone gaat gepaard met veel regels. Het probleem in dit geval is dan ook dat de Ruia familie een gedeelte van de katoenfabriek wil veranderen in een appartementencomplex en dat dit volgens de op dat moment geldende Development Control Regulations niet op die manier legitiem is. Daarnaast zijn er de arbeiders en vakbonden die strijden voor het blijven bestaan van de katoenfabrieken, inclusief de Phoenix Mills. Een ander probleem is dat de buurt van de fabriek, Lower Parel maar ook Girangaon, een negatief imago heeft. Het staat bekend als een buurt waar je niet wil komen als je er niet hoeft te zijn. Dit is geen goed beginpunt voor het ontwikkelen van luxueuze woontorens.

Hoewel een functieverandering aan strenge regels moet voldoen, is dit toch wat de Ruia's voor ogen hebben. De interesse van verschillende betrokken partijen moet gewekt worden om dit mogelijk te maken. De fabrieksarbeiders behoren tot een omvangrijke partij hierin. Er wordt getracht hen uit te schakelen door middel van de brand van 1977. Na deze brand wordt de katoenfabriek niet opnieuw opgebouwd, ondanks of misschien wel dankzij de pogingen van de overheid tot opleving. In deze fase speelt ook de overheid van Maharashtra een rol. Zij geeft de familie Ruia met de Relief Undertaking Act de mogelijkheden en middelen om de katoenfabriek op te peppen, maar in plaats daarvan steken de Ruia's het geld hiervan in eigen zak. De meeste arbeiders kunnen hierdoor niet meer terug aan het werk.

De Ruia's komen dichterbij het ontwikkelen van woontorens. Ze vormen samen met de Mittal's een joint venture en staan zo financieel sterker. De grenzen van de Development Control Regulation 58 worden opgezocht en soms zelfs overschreden. De FSI die in deze regel is vastgelegd wordt voor de schijn geaccepteerd, met de belofte dat de rest van de katoenfabriek gesloopt wordt en de grond onbebouwd blijft. De overgebleven arbeiders worden uitgekocht en verlaten hun woningen. In feite maakt corruptie hier uiteindelijk de bouw mogelijk van de twee woontorens.

In 1992 wordt begonnen met de bouw van de eerste toren en hiermee staat eigenlijk niks meer in de weg voor het voltooiën van Phoenix Towers. Alleen de slechte situatie van de woningmarkt vertraagt de bouw van de tweede toren. Maar er zijn geen obstakels meer. Phoenix Towers lijkt zelfs het beginpunt te zijn voor verdere commerciële ontwikkeling van Phoenix Mills. Zo draagt de klacht op basis van de Maharashtra Town Planning Act bij aan de volledige sluiting van de katoenfabriek. De weg is hiermee vrijgemaakt voor winkelcentrum High Street Phoenix.



Associatie	Actoren	Instituties	Objecten
Van Phoenix Mills tot Phoenix Towers	Ruia familie Fabrieksarbeiders Mittal Builders Overheid Maharashtra Vakbond BMC Bewoners	Relief Undertaking Act 1970 Liberalisering Development Control Regulation 58 Floor Space Index Maharashtra Town Planning Act	Katoenindustrie Brand Arbeiderswoningen Uitzicht Corruptie Geluidsoverlast



Hoofdstuk 7 Conclusie

Mumbai is een stad van contrasten. Enerzijds is dit te zien aan de vele slums en mensen die op de stoep wonen. Anderzijds is dit zichtbaar in de hoge, moderne woontorens, kantoren en winkelcentra. Het is de vraag in welke mate deze twee verschillende werelden met elkaar verbonden zijn. Uit hoofdstuk 1 bleek dat er verschillende wetenschappers zijn die zich met dit onderwerp bezighouden, bijvoorbeeld Crawford, Castells en Graham & Marvin. Crawford gelooft in de 'narrative of loss'. Volgens deze theorie raakt ruimte steeds meer gefragmenteerd. Deze fragmentatie is gebaseerd op het onderscheid tussen de 'haves' en 'have nots'. De visie is dat het contact tussen verschillende groepen op steeds minder manieren plaats kan vinden en dat elke groep zijn eigen leefruimten creëert. De herindeling van de ruimte is gebaseerd op de wens van de elite, die deze verandering aanstuurt (Crawford, 1999). Graham & Marvin sluiten hierbij aan. Zij zeggen dat door globalisering en neoliberalisme een wereld ontstaat, waarin dingen volgens de wens van de elite ontwikkeld worden (Graham & Marvin, 2001). Castells sluit zich eveneens aan bij deze ideeën. Volgens hem is er altijd een strijd om ruimte gaande en wint de elite deze strijd altijd. Vanuit de neomarxistische gedachte is dit een negatieve ontwikkeling, omdat zo een duale stad ontstaat. Hierdoor zijn het altijd de armen die onderdrukt worden (Castells, 1996).

Deze ideeën over de ontwikkeling van steden zijn de aanleiding geweest voor dit onderzoek. In de literatuur wordt een zeer negatief beeld geschetst over stedelijke veranderingen. Het is echter de vraag in hoeverre dit beeld klopt. Misschien is het niet altijd de elite die wint. Als dit wel zo is, dan is het nog steeds onzeker of dit negatief is. Door naar de ruimtelijke vorm van privaat wonen in Mumbai te kijken, wordt getracht een beeld te schetsen van de mate van versplintering en de gevolgen daarvan in deze lokale context. De centrale vraag die hiermee samenhangt is:

Welke factoren zijn bepalend geweest voor de ruimtelijke vorm van privaat wonen in Mumbai en in hoeverre is er sprake van versplintering?

In dit concluderende hoofdstuk wordt eerst teruggegrepen naar de theoretische hoofdstukken en vervolgens wordt ingegaan op de ruimtelijke vorm van privaat wonen in Mumbai. Met dit als basis kunnen er uitspraken gedaan worden over de versplintering van steden.

§ 7.1 Theoretische achtergronden

Hoofdstukken 2 en 3 gingen over respectievelijk de ontwikkeling van privaat wonen en theorieën over de ruimtelijke vorm van de stad. Uit hoofdstuk 2 is gebleken dat de woningmarkt voor het grootste deel een private sector is (Rijksoverheid, 2011). Privaat wonen is de formele sector van de woningmarkt, waarin woningen ontwikkeld zijn door private partijen en het eigendom zijn van particulieren. In Nederland begon de overheid pas aan het eind van de 19^e met ingrijpen op de woningmarkt (Ministerie van VROM, 2000). Maar zelfs met de komst van publieke bemoeienis, lag het initiatief nog steeds bij particulieren (Elsinga et al, 2008). In de loop van de 20^{ste} eeuw ontwikkelde de overheid steeds meer instituties om volkshuisvesting te regelen (Pieterse, 2009; Elsinga et al, 2008; Kessels, 2008; Haffner et al, 2007). Aan het eind van de 20^{ste} eeuw privatiseerde de overheid echter de woningmarkt weer meer. Woningcorporaties werden verzelfstandigd en gemeenten konden niet meer rekenen op steun van het Rijk voor woningbouw (Kessels, 2008). Eigenlijk is gedurende deze periode van overheidsinvloed op te merken dat de invloed van de overheid heen en weer schommelt, afhankelijk van onder andere het economische klimaat. Crisissen leiden vaak tot een verandering van het overheidsbeleid, wat invloed heeft op de (private) woningmarkt (Ball, 2010; Kessels, 2008). De private woningmarkt wordt echter vooral geleid door marktwerking.

Een recente internationale ontwikkeling binnen privaat wonen is de 'gated community' (Atkinson & Blandy, 2005; Low, 2003). Dit is een interessante ontwikkeling voor dit onderzoek, omdat het past binnen het debat over de versplintering van steden. Een 'gated community' is een woongebied dat beperkt toegankelijk is en waar de openbare ruimte geprivatiseerd is (Blakely & Snyder, 1999; Atkinson & Blandy, 2005). Het is een woonvorm die terug gaat naar de Romeinen, maar tot een aantal decennia geleden uitzonderlijk was (Blakely & Snyder, 1999). Er bestaan verschillende soorten 'gated communities' met elk een andere reden van bestaan. Over het algemeen wordt het ontstaan van de 'gated community' echter geassocieerd met de angst voor criminaliteit, het verlangen naar status en privacy. Er bestaan 'gated communities' voor de middenklasse of armen, maar het zijn vooral de rijken die er wonen. Men is dan ook bang dat het negatieve gevolgen heeft voor de stad. Sociale diversiteit gaat verloren, criminaliteit verplaatst zich en

verschillende groepen mensen hebben geen contact meer met elkaar (Blakely & Snyder, 1999; Low, 2003; Brunn, 2006; Atkinson & Blandy, 2005).

In hoofdstuk 3 werd aandacht besteed aan theorieën over ruimte, ruimtelijke vorm en de analyse daarvan. Daaruit is gebleken dat wetenschappelijke visies op ruimte zijn overgegaan van een oorspronkelijk absoluut begrip, naar een relatief begrip en meest recentelijk een relationeel begrip (Graham & Healey, 1999; Bourne, 1982; Mazúr & Urbánek, 1983; Meentemeyer, 1989). Wetenschappers zien dus steeds meer aspecten van ruimte. Vervolgens zijn de drie verschillende dimensies van ruimte achtereenvolgens sociale, fysieke en symbolische ruimte (Asbeek Brusse et al, 2002). Het begrip ruimte is complexer dan vroeger werd gedacht. In de loop der tijd zijn steeds meer elementen van ruimte ontdekt. In dit onderzoek was het van groot belang de complete ruimtelijke vorm in kaart te brengen. Daarom is een theorie gebruikt, die vanuit het relationele ruimtebegrip de ruimtelijke vorm van de stad kan verklaren. Dat is de actor netwerk theorie. In deze theorie staan actoren centraal, als vormers van netwerken en associaties. De kracht van de theorie ligt in het gelijkstellen van actoren en objecten, beide krijgen ze een belangrijke rol toegedeeld. Daarnaast wordt er een rol gegeven aan instituties. De actor netwerk theorie werkt als volgt, er wordt gezocht naar netwerken en veranderende associaties waar actoren, objecten en instituties onderdeel van uitmaken. Het onderzoek hierin gebeurt aan de hand van controverses. Dit zijn conflictsituaties waarin associaties tegenover elkaar komen te staan en strijden voor dominantie. Bij de associaties spelen veel verschillende partijen een rol en door middel van de actor netwerk theorie wordt gekeken welke partijen de ruimtelijke vorm van de stad bepalen (De Jong & Wissink, 2008; Latour, 1997).

§ 7.2 Privaat wonen: het gezicht van Mumbai

In de metropolitaanse regio van Mumbai wonen ruim 20 miljoen mensen (Census of India, 2011). De bevolkingsdichtheid is enorm hoog (Zérah, 2008; McFarlane, 2008), door de slums die op elk onbebouwd stuk grond in de stad ontstaan zijn en door de vele hoge woontorens. Dit heeft grote consequenties voor de stad. De infrastructuur heeft niet voldoende capaciteit voor het gebruik, waardoor de congestie enorm is en reizen in de stad veel tijd kost (Tiwari et al, 1999; Sudhakara Reddy, 2000). Het ontstaan van deze situatie laat zich uitleggen door de ontwikkeling van de ruimtelijke vorm van privaat wonen.

Mumbai bestond vroeger uit zeven eilanden. Op deze eilanden woonden Koli's (vissers), en Bhandari's en Kunbi's (agrariërs) (Bhatija et al, 1999a; Green 2007). Ze leefden in feite van hun omgeving. De meesten van hen woonden in de dorpen in familiewoningen. Deze woningen hadden een multifunctionele leefruimte en nog enkele kleine vertrekken. Bij familie-uitbreiding werd er vaak een extra kamer of verdieping bijgebouwd. De twee andere type woningen waren huizen voor meerdere families, in bezit van grootgrondbezitters, en 'wada's', de huizen van grootgrondbezitters (CRIT, 2007).

De komst van de Portugezen in 1534, en later de Engelsen, veranderde de eilanden (Mehrotra & Nest, 1994; Green, 2007). Handel werd erg belangrijk en stimuleerde economische groei. De belangrijkste bevolkingsgroepen waren de Parsi's, Bhora's en Bania's (handelaren) en de kolonisten. Voor de kolonisten werd een fort gebouwd en buiten de muren ontwikkelde zich een 'Native town'. De 'Native town' was als een markt en gildes bepaalden het uiterlijk van de straten. Agrarische grond werd herontwikkeld voor woningen, 'wadi's'. 'Wadi's' waren gebouwen met eenkamerwoningen waar de bewoners de gemeenschappelijke voorzieningen als toiletten deelden. In deze periode werd ook begonnen met het droogleggen van land, wat moest zorgen voor uitbreidingsmogelijkheden (Mehrotra & Nest, 1994; CRIT, 2007).

In de 19^e eeuw kwam de industrialisatie op gang. In 1854 opende de eerste katoenfabriek in Mumbai (Green, 2007). De opkomst van de katoenindustrie, geholpen door het openen van de spoorwegen, trok vele arbeiders naar de stad. Om deze te kunnen huisvesten bouwden private ondernemers 'chawls'. Hier konden veel mensen wonen op een kleine oppervlakte. Een nieuwe bevolkingsgroep was de administratieve klasse. De leefomgeving van deze nieuwe klasse moest aan hogere eisen voldoen. Daarom zorgde de Bombay Improvement Trust ervoor dat deze klasse in ruim opgezette wijken kon wonen, in de eerste Parijse appartementen van Mumbai (CRIT, 2007).

In 1947 werd India onafhankelijk van de Engelsen. Het socialisme werd toen heel erg belangrijk (Dwivedi & Mehrotra, 2001). Er werden vele nieuwe regels aangesteld, maar velen hadden niet de beoogde werking. De Rent Control Act die huurders moest beschermen had als gevolg dat verhuren onaantrekkelijk werd en koopwoningen waren voor veel inwoners te duur. Coöperatieve gemeenschappen gingen appartementen in laagbouw ontwikkelen in de suburbs. Bewoners hoefden geen voorzieningen meer te delen. Rijke families kochten bungalows. In de jaren '70 kwam er een nieuwe actor, de projectontwikkelaar. Projectontwikkelaars bouwden ook laagbouw appartementen, zo groot als de

Floor Space Index toeliet. Om hun winsten zo groot mogelijk te maken kochten ze politici en ambtenaren om en hadden ze banden met de maffia. Zwart geld werd geïntroduceerd, ook aan de vraagkant van de markt. Bewoners van appartementen vormden verenigingen van eigenaren, die moesten zorgen voor onderhoud (CRIT, 2007).

In de jaren '80 takelde de industrie af. Ook leidden deze jaren toe naar de liberalisering van 1991. Privatisering vond plaats en het financiële systeem werd verbeterd (Vedula, 2007). De liberalisering leidde tot een enorme stijging in de woningproductie. Er waren veel verschillende ontwikkelingen te zien. De koopkracht van de midden en hoge klassen steeg, waardoor zij meer luxe eisten. Projectontwikkelaars gingen 'townships' ontwikkelen, waar luxe hoge woontorens gecombineerd werden met goede infrastructuur en voorzieningen als parken en winkelcentra. De 'townships' werden vaak ontwikkeld op beschermde gronden van mangroves en bossen, maar de projectontwikkelaars kregen dit door middel van corruptie voor elkaar. Kleinere projectontwikkelaars gebruikten de 'townships' als voorbeeld en ontwikkelden goedkopere versies aan de rand van de stad. Ook satellietsteden lieten zich inspireren door de 'townships'. Door intense urbanisatie nam het aantal ontwikkelingen aan de rand van de stad toe. Gebrek aan overheidscontrole zorgde ervoor dat projectontwikkelaars in hoge dichtheden konden bouwen. Ook bouwden projectontwikkelaars grote kolonies van woningen. Ook hier speelden de maffia en corruptie een rol. Binnen de stad werd bestaande bouw herontwikkeld. Projectontwikkelaars mengden zich in slum rehabilitatie, het herontwikkelen van oude dorpen en reconstructie van vervallen gebouwen. In de Slum Rehabilitation Scheme konden slumbewoners projectontwikkelaars aanwijzen om voor hen nieuwe woningen te bouwen. In ruil daarvoor mochten de projectontwikkelaars extra bouwen voor de vrije markt, als dat niet lukte, kregen ze Transferrable Development Rights. In de oude dorpen waren kleinere projectontwikkelaars actief, ook zij hadden banden met de maffia en vervalsten met regelmaat gegevens. De herontwikkeling van de vervallen woningvoorraad met behulp van de CESS Rule in het zuiden van de stad had niet het gewenste gevolg. Een aantal vervallen gebouwen werd vervangen, maar alleen in de duurste wijken, waardoor de druk op de stad nog meer toenam (CRIT, 2007).

Deze ontwikkelingen laten zien dat private partijen veel invloed hebben op de ruimtelijke vorm van de stad. Sinds het eerste begin van Mumbai, startend met de vissers- en landbouwdorpen, wordt wonen geïnitieerd door private actoren. Het waren op dat moment de vissers, agrariërs en grootgrondbezitters zelf, die bepaalden hoe zij woonden. Ten tijde van de opkomst van het kolonialisme kregen de kolonisten en handelaren meer invloed op stedelijke veranderingen. Zij verdreven de vissers en agrariërs de stad uit. De industrialisatie halverwege de 19^e eeuw bracht nieuwe actoren met zich mee, de arbeiders en de administratieve klasse. De arbeiders hadden zelf echter niet veel invloed op de ruimtelijke vorm. Het waren de private ondernemers die zorgden voor huisvesting. Toen India onafhankelijk werd van Engeland was het socialisme in opkomst. Dit schept misschien de verwachting dat de overheid meer grip kreeg op de woningmarkt, maar niets is minder waar. De instituties uit deze tijd leidden tot vele beperkingen voor private actoren, zoals de projectontwikkelaar. Private actoren waren echter nog steeds verantwoordelijk voor de grote meerderheid van de woningbouw en probeerden op allerlei manieren door te gaan met het ontwikkelen van woningen, onder andere door maffia praktijken en het omkopen van politici. Het waren dus de bewoners die leden onder de nieuwe instituties van de overheid. De liberalisering die rond 1990 op gang kwam, zorgde ervoor dat bewoners en ontwikkelaars meer ruimte en vrijheid kregen op de woningmarkt. Wat leidde tot veel verschillende nieuwe ontwikkelingen als 'townships' en herontwikkelingen.

Er zijn vele private actoren geweest die de woningmarkt controleerden. Met veranderende politiek, economie en cultuur, is de woningmarkt ook veranderd. De overgrote meerderheid van de woningen is gebouwd door private actoren. Logischerwijze bepalen zij hoe privaat wonen eruit ziet. De overheid heeft geprobeerd hier invloed op uit te oefenen en getracht op te komen voor de armere helft van Mumbai. Door regelgeving heeft de overheid invloed gehad op de ontwikkeling van privaat wonen. De meeste regels hadden echter niet het beoogde effect. Daarnaast trachtten de private partijen de regels te omzeilen, op te rekken en te negeren. Zij hebben politici en ambtenaren omgekocht om hun visie op wonen door te drijven. Ondanks de invloed van de overheid, zijn het dus toch de private actoren geweest die hun mening hebben weten door te drukken. De woningsector die je ziet in Mumbai, is de woningsector van het private domein. Private woningen zie je in de hele stad, in de Island City en aan de rand van de stad. Om deze redenen is privaat wonen het gezicht van Mumbai.

§ 7.3 Mumbai, versplinterde stad?

In dit onderzoek is toegewerkt naar de veronderstelling dat steden versplinteren. Hiervoor is een beschrijving gegeven over privaat wonen in Mumbai aan de hand van associaties door de tijd heen en een casestudie. Is het concept van versplintering van toepassing op Mumbai? Hebben de theorieën gelijk?

De geschiedenis en ontwikkeling van privaat wonen tonen dat er vrijwel altijd sprake is geweest van enige versplintering. Ook al leken de woningen van de Koli vissers en de Kunbi en Bhandari agrariërs wat betreft indeling en functie vrij veel op elkaar, deze bevolkingsgroepen leefden wel apart van elkaar. Elke groep had zijn eigen werkzaamheden en leefruimte. Hun beroep maakte dat scheiding onvermijdelijk was. De Engelse kolonisten woonden in het fort apart van de Indiase handelslieden in de 'Native Town'. Deze twee verschilden ook nog sterk in ruimtelijke vorm. Het fort was een ommuurde kolonie waar structuur bestond. De 'Native town' was veel drukker en haar vorm werd bepaald door de aanwezige gilden. De industrialisatie in de 19^e eeuw bracht vele arbeiders naar de stad. Zij woonden rondom de fabrieken, gescheiden van de andere bewoners van Mumbai. Hun huisvesting verschildte immens van de appartementen van de nieuwe administratieve klasse, die in aparte, ruim opgezette, groene wijken woonden. Wat in deze periode belangrijker werd, en later verder zou doorzetten, is afscherming van wooncomplexen en bewaking. Versplintering werd hierdoor op een kleinere schaal zichtbaar. Gedurende het socialisme waren er verschillende partijen die verschillende typen woningen ontwikkelden. Coöperatieve gemeenschappen en projectontwikkelaars ontwikkelden appartementen in laagbouw in de suburbs en rijke families beheerden bungalows. De Rent Control Act zorgde er in deze tijd voor dat huurprijzen niet konden stijgen, waardoor de huurmarkt in het slop raakte. Er werden vrijwel alleen nog maar koopwoningen gerealiseerd. Het scheidde de zittende bewoners met lage huurprijzen maar slecht onderhouden woningen van de nieuwe inwoners die geen goedkope huisvesting konden vinden. De liberalisering van de jaren 1990 zorgde voor een verandering op de woningmarkt. Het leidde tot een enorme stijging in de woningproductie. Er waren veel verschillende ontwikkelingen te zien. De gestegen koopkracht van de midden en hoge klassen zorgde ervoor dat zij meer luxe eisten. Projectontwikkelaars gingen 'townships' ontwikkelen, waar luxe hoge woontorens gecombineerd werden met goede infrastructuur en voorzieningen als parken en winkelcentra. Kleinere projectontwikkelaars gebruikten de 'townships' als voorbeeld en ontwikkelden goedkopere versies aan de rand van de stad. Binnen de stad werd bestaande bouw herontwikkeld. Projectontwikkelaars mengden zich in slum rehabilitatie, het herontwikkelen van oude dorpen en reconstructie van vervallen gebouwen. De toegenomen vrijheden zorgden dus niet voor een minder versplinterde stad. Het bouwen van dure appartementen was het interessantste voor projectontwikkelaars gezien hun winst oogmerk. De ontwikkelingen voor de middenklasse en lage klasse die er wel waren, vonden plaats aan de rand van de stad, wat uiteraard te maken heeft met de grondprijzen. De combinatie van verschillende wijken voor verschillende inkomens en het privatiseren van openbare ruimte in onder meer 'townships' maakt dat versplintering is toegenomen.

Deze ontwikkeling van privaat wonen in Mumbai laat zien dat private partijen een heel grote invloed hebben op de woningmarkt en dat de verschillende bevolkingsgroepen steeds meer van elkaar gescheiden worden. Uiteraard heeft dit te maken met de verschillen in grondprijzen tussen de Island City en de rand van de stad. Ook heeft het te maken met de privatisering van openbare ruimte. Dit kan zoals in de recente jaren zijn zoals in 'townships'. Maar dat kan ook door de afscherming van wooncomplexen, dat begon aan het begin van de 20^{ste} eeuw. Dit is de norm geworden voor alle nieuwe appartementen complexen. Kavels worden ommuurd en krijgen poorten met bewaking. Niet-bewoners worden vaak niet zondermeer toegelaten, door bewoners worden uitgenodigd. Binnen de muren is vaak ruimte gereserveerd voor parkeren en een tuin. Dit zou gezien kunnen worden als openbare ruimte die beperkt toegankelijk is. Het heeft als gevolg dat bewoners minder in contact komen met andere inwoners van Mumbai en dat bepaalde groepen mensen worden afgesloten van voorzieningen. Een goed voorbeeld hiervan is de casestudie Phoenix Towers. Hieruit blijkt onder meer dat de eigenaren van de vroegere Phoenix Mills door een combinatie van de industriële crisis en het misleiden ofwel uitrekken van regels, een gedeelte van de fabriek wisten te herontwikkelen tot luxueuze woontorens. De arbeiders die oorspronkelijk op die plek woonden, moesten, al dan niet onder valse voorwendselen, elders huisvesting zoeken. De Phoenix Towers kregen net zoals de meeste projecten een muur, met poort en bewaking. Binnen die muren bevond zich een tuin die eigenlijk deel had moeten uitmaken van de openbare ruimte, maar deze is nu dus niet vrij toegankelijk. Het toont hoe de zwakkeren of armere inwoners plaats moeten maken voor degenen met geld en macht en dat er sprake is van een 'narrative of loss'. Het contact tussen verschillende bewonersgroepen kan op steeds minder manieren plaatsvinden en elke groep creëert zijn eigen leefruimte.

Echter moet niet vergeten worden dat er ook ontwikkelingen zijn die de hogere inkomensklassen en de lagere inkomensklassen dichterbij elkaar brengen, of ten minste ontwikkelingen voor hun huisvesting mogelijk maken. Denk hierbij aan de projecten voor de herontwikkeling van slums. Hierdoor kunnen private actoren woningen bouwen voor de vrije markt binnen de bestaande stad. In ruil hiervoor moeten ze nieuwe woningen bouwen voor de slumbewoners. Beide partijen hebben elkaar hiervoor nodig om het mogelijk te maken. Kanttekening is echter wel dat projectontwikkelaars er vaak veel voor over hebben herontwikkeling van slums, maar ook andere herontwikkelingen. Zij schromen niet slumbewoners af te kopen of rechtszaken aan te spannen, waarvoor de bewoners geen voldoende middelen beschikken. Tevens betekent het voor de slumbewoners soms een achteruitgang van woonkwaliteit door het verlies van de buitenruimte en de multifunctionaliteit van de woning.

§ 7.4 Van Mumbai naar de toekomst

Privaat wonen, het gezicht van Mumbai, maar met een versplinterd blikveld. De private woningmarkt is de woningmarkt in Mumbai. Het zijn vooral de private actoren die bepalen hoe de stad zich ontwikkeld heeft. Zij zijn echter gelimiteerd door geografische beperkingen en goedbedoelde maar verkeerd uitgedachte maatregelen van de overheid. De lokale omstandigheden hebben de stad gemaakt tot wat die nu is. Een metropool zo groot als de Randstad, maar met meer inwoners dan dat Nederland heeft. Door geografische beperkingen heeft de stad zich zeer eenzijdig ontwikkeld en wordt er meer dan het maximale van de infrastructuur gevraagd. Congestie en chaos zijn het straatbeeld. Er is een gebrek aan duidelijke planning. Onder de lokale omstandigheden was het moeilijk geweest dit in andere banen te leiden en voor een andere uitkomst te zorgen.

Er is sprake van versplintering. Eigenlijk is dat altijd al zo geweest. Mensen wonen oorspronkelijk vaak bij elkaar in beroepsgroepen, die bepaalde eisen stellen aan de leefomgeving en woning. De mate van versplintering is toegenomen. Tegenwoordig wordt er op kleinere schaal meer afgeschermd. Verenigingen van complexen zorgen voor afscheiding van de openbare ruimte en beschermen de private ruimte die gecreëerd is. In de Nederlandse situatie zou dat tot kritiek leiden. Er wordt veel gediscussieerd over segregatie en congregatie. Door segregatie komen verschillende bevolkingsgroepen minder met elkaar in aanraking. Dat kan leiden tot onbegrip voor de ander, het onbekende. In Mumbai zijn er echter andere omstandigheden. De druk op de stad door het grote aantal inwoners en de schaarste van de ruimte is een kwestie die veel problematischer is. In Mumbai is het van groter belang de leefkwaliteit van grote groepen inwoners te verbeteren. Ongeveer 60% van de bevolking woont in slums en dan zijn er ook nog groepen mensen die op straat leven. Huisvesting vinden is voor veel inwoners een probleem. De grootschalige herontwikkeling van sommige wijken, zoals Andheri, maakt dat het daar nog moeilijker wordt om andere huisvesting te vinden. Een nog groter probleem is goedkope huisvesting. Ook al is de koopkracht van bepaalde groepen erop vooruit gegaan sinds de liberalisering. Er zijn nog steeds grote groepen mensen die geen betaalbare huisvesting kunnen vinden. Het verbeteren van de situatie op woningmarkt is voor bewoners van groot belang. Dit overschaduwde de vraag of (verdere) versplintering wenselijk is.

Om de situatie voor de meerderheid van de bevolking te verbeteren, is het van belang dat er een betere afstemming is van regelgeving, behoeften van bewoners, taken van de overheid en samenwerking met private actoren. Door betere afstemming is de kans kleiner dat regels onbedoelde negatieve uitwerkingen hebben, dat nieuwe huisvesting voorziet in de behoeften van de bewoners en dat herontwikkeling of nieuwbouw meer gestructureerd kan verlopen. Daarnaast is het ook van belang corruptie en maffia praktijken op de private woningmarkt terug te dringen. Veel geld gaat op deze manier verloren. Als al dit geld gebruikt kon worden ten behoeve van de woningmarkt en de bewoners, dan zou de situatie al minder ernstig zijn voor velen. Corruptie terug te dringen is niet alleen een taak van de overheid of de projectontwikkelaars, maar dit is aan de hele samenleving. Corruptie is verweven met het dagelijkse leven en moet overal aangepakt worden, wil het succesvol zijn. Wie weet is de recente nationale strijd van Anna Hazare tegen corruptie het begin van verandering.

Nu rest er slechts een laatste vraag. Wat voor betekenis kan de analyse van de ruimtelijke vorm van privaat wonen in Mumbai hebben voor de Nederlandse situatie? Mumbai heeft in het heden en verleden veel te maken gehad met beperkingen, bijvoorbeeld de geografische ligging aan zee. Nederland heeft eveneens een ligging aan zee en moet ook een voortdurende strijd leveren tegen het water. De ernst van de situatie in Mumbai ligt in het feit dat de bevolking explosief is gegroeid en nog steeds in aantal toeneemt. Ruimte is daardoor extra schaars en de explosiviteit van de groei maakt dat de ontwikkeling van de stad de bevolkingstoename niet kan bijhouden. De overheid heeft onvoldoende rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen en onvoldoende geanticipeerd op toekomstverwachtingen. Tel

daarbij op dat India een groepscultuur heeft, die focust op verschillen. Denk maar aan het kastensysteem. De verschillende bevolkingsgroepen blijven hierdoor vasthangen in een generaties lang patroon van leven. Armen blijven arm en rijken kunnen nog rijker worden. Corruptie is met deze cultuur verweven. En door de corruptie is het zo mogelijk nog lastiger om de ruimte op een eerlijke manier te ontwikkelen, waarbij de verschillende belangen en behoeften tegen elkaar worden opgewogen.

Het probleem in Mumbai is het ontbreken van goede voorspellingen voor de toekomst en daarop te anticiperen. Dat is extra belangrijk als je met zulke beperkingen in ruimte te maken hebt. In Nederland is altijd al veel planmatiger omgegaan met de ruimte. Voorbeeld alleen al daarvan is het bestaan van planologie en stedenbouwkunde. Natuurlijk heeft Nederland niet zo'n explosieve bevolkingstoename als Mumbai gekend, maar de bevolkingsdichtheid is hier hoger dan in India. De bevolking is echter beter verspreid over het land. Voor de toekomst is het belangrijk te blijven plannen en te anticiperen op toekomstige ontwikkelingen. De stijgende zeespiegel is een van de mogelijke ontwikkelingen. Daarvoor moeten oplossingen gezocht worden, zoals wonen op het water. Maar ook moet aandacht worden besteed aan de versplintering van de stad. In Mumbai is de scheiding van bevolkingsgroepen misschien minder belangrijk. Maar in Nederland is dat toch zeker van groter belang. Versplintering moet worden tegengegaan, ter voorkoming van een gescheiden samenleving waar minder respect is voor elkaar. Maar ook in de zin van stad en platteland. Het is wenselijk te voorkomen dat steden zo ver aan elkaar groeien en de infrastructuur te veel belast wordt. Er moet ruimte overblijven voor toekomstige ontwikkelingen die niet te voorzien zijn. Versplintering en privaat wonen zijn het gezicht van Mumbai, maar hier in Nederland is dat te voorkomen.

Literatuurlijst

- Arnoldus, M. & S. Musterd (2002), *Wonen in de ambitieuze stad: Stedelijke leefstijlen en woonmilieus in internationaal perspectief*. Amsterdam: Amsterdam study centre for the Metropolitan Environment.
- Asbeek Brusse, W., H. van Dalen & B. Wissink (2002), *Stad en land in een nieuwe geografie: Maatschappelijke veranderingen en ruimtelijke dynamiek*. Den Haag: SDU Uitgevers.
- Ask Jeeves (2011), *What is the Legal definition of private housing?* [online]. Geciteerd op 29 juli 2011. Beschikbaar op het world wide web: <http://uk.ask.com/question/what-is-the-legal-definition-of-private-housing>
- Atkinson, R. & S. Blandy (2005), *Introduction: International perspectives on the new enclavism and the rise of gated communities*. In: *Housing Studies*, volume 20, nummer 2, pp. 177-186.
- Baarda, B.D. & M.P.M. de Goede (2006), *Basisboek methoden en technieken: Handleiding voor het opzetten en uitvoeren van kwantitatief onderzoek*. 4^e herziene druk. Groningen: Wolters-Noordhoff.
- Ball, M. (2010), *Critical commentary. Cities and housing markets: Changes and continuities in the aftermath of the 2007–08 world financial crisis*. In: *Urban Studies*, volume 47, nummer 5, pp. 931-944.
- Banerjee, T. (2001), *The future of public space: Beyond invented streets and reinvented places*. In: *Journal of the American Planning Association*, volume 67, nummer 1, pp. 9-24.
- Bathija, R., S. Gupta & G. Ogale (1999a), *The seven islands* [online]. Geciteerd op 6 juni 2011. Beschikbaar op het world wide web: <http://theory.tifr.res.in/bombay/physical/geo/7islands.html>
- Bathija, R., S. Gupta & G. Ogale (1999b), *History of Mumbai* [online]. Geciteerd op 6 juni 2011. Beschikbaar op het world wide web: <http://theory.tifr.res.in/bombay/history/>
- Bawa, Z. & P.J. Shah (2008), *Low-income housing in Indian cities: Some considerations for policy*. In: *Economic Affairs*, juni 2008, volume 28, nummer 2, pp. 25-30.
- Beam, C. (2011), *Mumbai? What about Bombay? How the city got renamed* [online]. Geciteerd op 13 juli 2011. Beschikbaar op het world wide web: <http://www.slate.com/id/2145650/>
- Blakely, E.J. & M.G. Snyder (1999), *Fortress America: Gated communities in the United States*. Washington: Brookings Institution Press.
- Bourassa, S.C., F. Hamelink, M. Hoesli & B.D. MacGregor (1999), *Defining housing submarkets*. In: *Journal of Housing Economics*, 1999, nummer 8, pp. 160-183.
- Bourassa, S.C., M. Hoesli & V.S. Peng (2003), *Do housing submarkets really matter?* In: *Journal of Housing Economics*, 2003, nummer 12, pp. 12-28.
- Bourne, L.S. (1982), *Urban spatial structure: An introductory essay on concepts and criteria*. In: *Internal structure of the city*. Oxford: Oxford University Press, pp. 28-45.
- Bradnock, R.W. (1989), *Case studies in the developing world: Urbanisation in India*. Londen: Murray.
- Brunn, S.D. (2006), *Gated minds and gated lives as worlds of exclusion and fear*. In: *GeoJournal*, 2006, nummer 66, pp. 5-13.
- Bryman, A. (2008), *Social research methods*. 3e druk. Oxford: Oxford University Press.
- Castells, M. (1996), *The space of flows*. In: *The rise of the network society, the information age: economy, society and culture*, nummer 1. Oxford: Blackwell, pp. 376-428.
- Census of India (2011), *Provisional population totals paper 1 of 2011: Maharashtra* [online]. Geciteerd op 7 juli 2011. Beschikbaar op het world wide web: http://www.censusindia.gov.in/2011-prov-results/prov_data_products_maha.html
- *Communities and local government* (2010), *Definition of general housing terms* [online]. Geciteerd op 29 juli 2011. Beschikbaar op het world wide web: <http://www.communities.gov.uk/housing/housingresearch/housingstatistics/definitiongeneral/>
- Correa, C. (1989). *Great city...terrible place*. In: *The new landscape: Urbanisation in the third world*. New York: Butterworth Architecture, pp. 81-92.

- Crawford, M. (1999), Blurring the boundaries: Public space and private life. In: J. Chase, M. Crawford & J. Kaliska (red.), *Everyday urbanism*. New York: The Monacelli Press, pp. 22-35.
- CRIT (2007), *Housing typologies in Mumbai*. Mumbai: Collective Research Initiatives Trust.
- Dijstelbloem, H. (2007), *De democratie anders: Politieke vernieuwing volgens Dewey en Latour*.
- D'Monte, D. (red.) (2006), *Mills for sale: The way ahead*. Mumbai: Marg Publications.
- Dwivedi, S & R. Mehrotra (2001), *Bombay: The cities within*. Mumbai: Eminence Designs Pvt Ltd.
- Elsinga, M., M. Haffner & H. van der Heijden (2008), *Idealen van woonbeleid: Legitimatie en financiering*. Delft: Onderzoeksinstituut OTB.
- Falzon, M.A. (2004), Paragons of lifestyle: Gated communities and the politics of space in Bombay. In: *City & Society*, december 2004, volume 16, nummer 2, pp. 145-167.
- Google Maps (2011), *Map Mumbai* [online]. Geciteerd op 10 oktober 2011. Beschikbaar op het world wide web: http://maps.google.nl/maps?hl=nl&q=lower+parel&gs_sm=e&gs_upl=309819581101113091201111101012122041928317-1.3.11910&bav=on.2,or.r_gc.r_pw.,cf.osb&biw=1360&bih=594&um=1&ie=UTF-8&sa=N&tab=wl
- Graham, S. & P. Healey (1999), Relational concepts of space and place. *European planning studies*, nummer 5, pp. 623-646.
- Graham, S. & S. Marvin (2001), *Splintering urbanism: Networked infrastructures, technological mobilities and the urban condition*. Londen: Routledge.
- Green, J. (2007), *Global cities: Mumbai*. Londen: Evans Brothers Limited.
- Grihault, N. (2005), *Culture smart! India: A guide to customs and etiquette*. Hong Kong: Graphic arts books.
- Habermas, J. (1989), *The structural transformation of the public sphere: An inquiry into a category of bourgeois society*. Cambridge: Polity Press.
- Haffner, M., M. Elsinga & J. Hoekstra (2007), Balance between landlord and tenant? A comparison of the rent regulation in the private rental sector in five countries. In: Boelhouwer, P., D. Groetelaers & E. Vogels (red.), *ENHR Sustainable Urban Areas*. Delft: Onderzoeksinstituut OTB.
- Hindustan Times (2007), *The Mumbai project; History* [online]. Geciteerd op 6 juni 2011. Beschikbaar op het world wide web: <http://www.hindustantimes.com/news/specials/bombay/history3.shtml#>
- Jain, U.C. (2005), *Manyness of Mumbai*. London: Super book house.
- Jong, B. de & B. Wissink (2008), Dingen in de planologie. *Rooilijn*, nummer 1, pp. 7-13.
- Kauko, T. (2005), Comparing spatial features of urban housing markets: Recent evidence of submarket formation in metropolitan Helsinki and Amsterdam. Delft: DUP Science.
- Kessels, S. (2008), De woningmarkt functioneert niet goed. In: Zonderop, Y. & T.G. van Weezel (red.) (2008), *29 plannen voor een mooier Nederland: De ruimtelijke agenda*, Amsterdam: Meulenhoff, pp. 166-171.
- Krishnan, S. (2000), *The murder of the mills: A case study of Phoenix Mills* [online]. Geciteerd op 7 juni 2011. Beschikbaar op het world wide web: <http://www.heptanesia.net/documents/phoenix.pdf>
- Lake, R.W. (1983), *Readings in urban analysis: Perspectives on urban form and structure*. New Jersey: Rutgers University.
- Latour, B. (1997), On actor network theory: A few clarifications ½. Beschikbaar op het world wide web: www.nettime.org/lists-archives/nettime-1-9801/msg00019.html.
- Latour, B. (2005), *Reassembling the social: An introduction to actor-network-theory*. Oxford: Oxford University Press.
- Low, S.M. (2003), *Behind the gates: Life, security and the pursuit of happiness in fortress America*. New York: Routledge.
- Mahadeva, M. (2006), Reforms in housing sector in India: impact on housing development and housing amenities. In: *Habitat International*, 2006, volume 30, pp. 412-433.
- Manohar, P. (2006), *Architect Hafeez Contractor: Selected works 1982-2006*. Mumbai: Spenta Multimedia.

- Mazúr, E. & J. Urbànek (1983), Space in geography. *GeoJournal*, pp. 139-143.
- McFarlane, C. (2008), Sanitation in Mumbai's informal settlements: State, 'slum', and infrastructure. In: *Environment & Planning A*, 2008, volume 40, pp. 88-107.
- MCGM (2011), Demographics [online]. Geciteerd op 6 juni 2011. Beschikbaar op het world wide web: <http://www.mcgm.gov.in/>
- Meentemeyer, V. (1989), Geographical perspectives of space, time, and scale. *Landscape ecology*, volume 3, nummer 3/4, pp. 163-173.
- Mehrotra, R. & G. Nest (1994), The fort precinct in Bombay: Conserving an image centre.
- Ministerie van VROM (2000), Nota wonen: Mensen, wensen, wonen: Wonen in de 21^e eeuw. Den Haag: Ministerie van VROM.
- Mittal Builders (onbekend), Phoenix Towers.
- MMRDA (2010), About MMR [online]. Geciteerd op 6 juni 2011. Beschikbaar op het world wide web: <http://www.mmrdamumbai.org/>
- Mukhija, V. (2004), How is housing financed? The case of a group of tenants who became property developers in Mumbai, India. In: *IDPR*, 2004, volume 26, nummer 3, pp. 287-304.
- Murdoch, J. (2006), Post-structuralism and relational space. In: *Post-structuralist geography*. Londen: Sage, pp. 1-25.
- Nallathiga, R. (2006), An evaluation of the impact of density regulation on land markets in Mumbai. In: *International Real Estate Preview*, volume 9, nummer 1, pp.132-152.
- Nallathiga, R. (2010), Redevelopment of industrial land in urban areas: Opportunities and constraints: A case study of textile mill land redevelopment in Mumbai. In: *Theoretical and empirical researches in urban management*, 2010, volume 5, nummer 14, pp. 35-46.
- Namburu, M. (2007), *Moguls of real estate*. New Delhi: Roli Books.
- Nijman J. (2006), Mumbai's mysterious middle class. In: *International Journal of Urban and Regional Research*, december 2006, volume 30, nummer 4, pp. 758-775.
- Nijman J. (2007), Mumbai since liberalisation: The space-economy of India's gateway city. In: *Indian cities in transition*, red. A. Shaw, Hyderabad: Orient Longman, pp. 238-260.
- Ong, S. & T. Sing (2002), Price Discovery between Private and Public Housing Markets. In: *Urban Studies*, volume 39, nummer 1, pp. 57-67.
- Pacione, M. (2006), City profile Mumbai. In: *Cities*, 2006, volume 23, nummer 3, pp. 229-238.
- Pieterse, H. (2009), Toen Nederland nog maar weinig koopwoningen had [online]. Geciteerd op 22 juli 2011. Beschikbaar op het world wide web: <http://kunst-en-cultuur.infonu.nl/geschiedenis/38180-toen-nederland-nog-maar-weinig-koopwoningen-had.html>
- Prabhudas Lilladher (2007), *Akruti City: Scaling new heights*. Mumbai: Prabhudas Lilladher.
- Prasad, R., M.N. Singh, K.C. Das, K. Gupta & R.B. Bhagat (2009), Migration to Greater Mumbai Urban Agglomeration: A study of characteristics of principal migrants and their social linkages. *Demography India*, volume 38, nummer 2, pp. 319-334.
- Rediff business (2010), GDP: The top 10 cities in India [online]. Geciteerd op 6 juni 2011. Beschikbaar op het world wide web: <http://business.rediff.com/slide-show/2010/apr/23/slide-show-1-the-top-10-cities-in-india-by-gdp.htm>
- Rijksoverheid (2011), Ontwikkeling woningvoorraad [online]. Geciteerd op 22 juli 2011. Beschikbaar op het world wide web: http://vois.datawonen.nl/quickstep/QSReportAdvanced.aspx?report=cow10_102&geolevel=nederland&geoitem=1&period=1985,1990,1995,2000,2005,2008,2009
- Rohatgi, P., Godrej P. & R. Mehrotra (red.) (1997), *Bombay to Mumbai: Changing perspectives*. Mumbai: Marg Publications.
- Sagar, R. (2005), India, textile industry in Mumbai. In: *Geography*. Delhi: Ratna Sagar P. Limited, pp. 128-132.

- Seth, A. (2009), A brief history of textile industry in Mumbai [online]. Geciteerd op 6 juni 2011. Beschikbaar op het world wide web: <http://www.published-articles.com/Art/36151/211/A-Brief-History-of-textile-industry-in-Mumbai..html>
- Sivam, A. & S. Karuppannan (2002), Role of state and market in housing delivery for low-income groups in India. In: *Journal of Housing and the Built Environment*, 2002, nummer 17, pp. 69-88.
- Sorkin, M. (1992), *Variations on a theme park: The new American city and the end of public space*. New York: Hill and Wang.
- Sudhakara Reddy, B. (2000), Urban transportation in India: A tale of two cities. In: *Energy for sustainable development*, volume 4, nummer 1, pp. 65-76.
- Tiwari, P., K. Parikh & J. Parikh (1999), Effective housing demand in Mumbai (Bombay) Metropolitan Region. In: *Urban Studies*, 1999, volume 36, nummer 10, pp. 1783-1809.
- Un-habitat (2006), Mumbai's quest for 'world city' status. Asia-Pacific ministerial conference on housing and human settlements, 13-16 december 2006, New Delhi.
- Un-habitat (2008), *Housing finance mechanisms in India*. Nairobi: United Nations Human Settlements Programme.
- Vedula, A. (2007), Blueprint and reality: Navi Mumbai, the city of the 21st century. In: *Habitat International*, 2007, nummer 31, pp. 12-23.
- *Volkskrant* (2010), Stulpje van de Ambani's telt 27 verdiepingen. 30 oktober 2010.
- Wikipedia (2010), Private housing estate [online]. Geciteerd op 29 juli 2011. Beschikbaar op het world wide web: http://en.wikipedia.org/wiki/Private_housing_estate
- Wikipedia (2011), Real estate [online]. Geciteerd op 29 juli 2011. Beschikbaar op het world wide web: http://en.wikipedia.org/wiki/Real_estate
- Zérah, M.H. (2008), Splintering urbanism in Mumbai: Contrasting trends in a multilayered society. In: *Geoforum*, november 2008, volume 39, nummer 6, pp. 1922-1932.

Interviewlijst

Gedurende het verblijf in Mumbai zijn lezingen bijgewoond en is een aantal interviews gehouden. Onderstaande lijst geeft een overzicht van de personen die een lezing hebben gegeven of waarmee een interview heeft plaatsgevonden.

Datum	Naam	Bedrijf	Functie	Onderwerp
02-02-2009	Anirudh Paul	KRVIA	Directeur	Introductie Mumbai
03-02-2009	Rohit Mujumdar	KRVIA	Professor	Introductie project
05-02-2009	Anirudh Paul	KRVIA	Directeur	Slum Dharavi
05-02-2009	Anirudh Paul	KRVIA	Directeur	Privaat wonen
06-02-2009	Sandeep Pendse	KRVIA	Professor sociologie	Ongelijkheid
06-02-2009	Uma Adusumilli	MMRDA	Directeur	Regionaal ontwikkelingsplan
07-02-2009	Prasad Shetty	MMRDA	Onderzoeker	Informeel ondernemerschap
09-02-2009	Dhr. Patak	MMRDA	Gepensioneerd	Bedrijfsplan voor de MMR
10-02-2009	Bina C. Balakrishnan	Diverse	Consultant transport planning & ingenieur	Infrastructuur
17-02-2009	Joygopal Sanyal	Jones Lang LaSalle	Hoofd strategisch ontwikkelingsinitiatief	Private ontwikkelingen
23-02-2009	Joygopal Sanyal	Jones Lang LaSalle	Hoofd strategisch ontwikkelingsinitiatief	Vastgoedontwikkeling in Mumbai
02-03-2009	P.K. Das		Woningactivist	Wonen
06-03-2009	Chetan D. Narain	Narains Corp	President	Privaat wonen
17-03-2009	Mala Sha	Hiranandani Constructions	Architect, project manager	
18-03-2009	Prathima Manohar	The Urban Vision	Oprichter en hoofdredacteur	Hiranandani Gardens
18-03-2009	Surendra Hiranandani	Hiranandani Constructions	Directeur	Hiranandani Gardens
23-03-2009	Manjiri Kamat	University of Mumbai, History	Spreker	Historische/economische ontwikkeling van Mumbai tot 1947
26-03-2009	Mayur Shah	Akruti City	Hoofd verkoop	Slum herontwikkeling
27-03-2009	Fali Poncha	Knight Frank India	Directeur grond agentschap	Wetgeving
30-03-2009	Naresh Fernandes	Time Out Magazine Mumbai	Journalist	Phoenix Mills
30-03-2009	Tony Ward	The Phoenix Mills Limited	COO, Verhuur & bedrijfsontwikkeling	Phoenix Mills
31-03-2009	Vishal Doshi	Kanakia Spaces	AGM, Marketing & bedrijfsontwikkeling	Ontwikkeling van 349 bedrijfspunt Andheri
08-04-2009	Dhr. Ratod	Slum Rehabilitation Authority	Ingenieur	Slum herontwikkeling, Borivili National Park
14-04-2009	Maya Vaidya	Akruti City	Hoofdarchitect	Slum herontwikkeling
	Prashant Matai	Raheja		Tranferrable Development Rights
17-04-2009	Atul Ruia	The Phoenix Mills Limited	Directeur	Phoenix Mills
20-04-2009	Arun Mittal	Mittal Builders	Directeur	Phoenix Towers
20-04-2009	Suleman S. Budhwani & Rahul Sunkersett	SD Corp	Vicepresident bedrijfsontwikkeling & marketing manager	The Imperial
22-04-2009	Harshad Bhatia	JJ Architecture	Architect en stedebouwkundige	SEZ
22-04-2009	Pushyamitra Londhe	Architect Hafeez Contractor	Vennoot, architect	The Imperial
24-04-2009	Tina S. D'souza	Architect Hafeez Contractor	Architect	Hiranandani Gardens
24-04-2009	Hiten Negandhi	Architect Hafeez Contractor	Vennoot, architect	Hiranandani Gardens

