

door Anne Luijten

Geborgenheid en pragmatische collectiviteit

In de woningbouw voltrekt zich een stille revolutie: er vindt een verschuiving plaats van publiek- naar privaatbeheerde buitenruimtes. De straat is niet langer van ons allemaal, maar steeds vaker het eigendom en privé-domein van de bewoners. Moeten we in Nederland vrezen voor Amerikaanse toestanden à la de *gated communities*? En welke belangen hebben gemeenten en ontwikkelaars bij deze trend? Onderzoeker en lid van de VROM-Raad Arnold Reijndorp en stedenbouwkundige Stijn Lohof onderzochten het fenomeen privaat beheerde woondomeinen in de onlangs verschenen publicatie 'Privé Terrein'.

Het debat in Nederland draait in een cirkeltje, constateerden de auteurs van 'Privé Terrein'. Het gaat gelijk over *gated communities*: mensen die zich terugtrekken op hun veilige domein achter de slagboom. En dat is in Nederland niet bepaald politiek correct gedrag. Terecht stelt Wim Derksen in zijn voorwoord dat *gated community* een 'vies begrip' is. Terwijl je je af kunt vragen wat er eigenlijk mis mee is als kleine gemeenschappen een zekere geborgenheid bij elkaar zoeken? In Nederland overheerst de idee dat de openbare ruimte een onmisbare voorwaarde is voor het individu om tot zelfontplooiing te komen en dat bovendien de overheid zorg dient te dragen voor het instandhouden van het publieke domein.

Socioloog Reijndorp plaatste al eerder kanttekeningen bij dit ideaal van openbaarheid: mensen kunnen dan wel in hetzelfde domein verkeren, maar ze ontmoeten daar toch vooral de eigen subcultuur, het 'eigen soort mensen'. Mensen blijken heel selectief te zijn in hun sociale contacten en behoefte te hebben aan veiligheid en

geborgenheid, óók in de woonomgeving. Reijndorp en Lohof signaleren een groeiend aantal privaat beheerde woondomeinen in Nederland, maar daar zit maar heel zelden een hek omheen. De term *gated community* is in Nederland dan ook eigenlijk niet aan de orde. Beter is het het debat van de nodige emoties te ontdoen en eens goed te kijken wat voor consequenties de trend naar privaat beheerde buitenruimtes heeft.

Kapitaalkrchtig

In het onderzoek van Reijndorp en Lohof gaat het om toegangswegen, kades, tuinen, golfbanen, binnenplaatsen en dergelijke die in eigendom zijn bij de bewoners. Zij regelen zelf het beheer van deze buitenruimten en draaien op voor alle kosten die samenhangen met het onderhoud en beheer. Vanuit de marktsector worden steeds meer van dergelijke projecten ontwikkeld. Het gaat om ruimtes die soms wel afgesloten zijn en dus alleen toegankelijk zijn voor bewoners, of alleen op bepaalde tijdstippen. In andere gevallen is het juist expliciet verboden om de ruimte af te sluiten, zoals in het geval

van de kastelen van Haverleij.

De trend is eigenlijk een gevolg van de marktwerking in de woningbouw, die in de jaren tachtig haar intrede deed. "Het volkshuisvestingsideaal heeft plaatsgemaakt voor marktconforme ontwikkelingen", zegt Reijndorp. Het accent komt te liggen op koopwoningen in plaats van op huur. Bovendien komt meer en meer het ontwikkelen van een woonomgeving centraal te staan, in plaats van sec een aantal woningen weg te zetten. De kwaliteit van de woonomgeving is een middel geworden om kapitaalkrachtige groepen aan te trekken. Met het aanbieden van exclusieve woonomgevingen kunnen ontwikkelaars bovendien differentiëren in hun doelgroepen. Daarbij bepaalt overigens de marketingafdeling en niet de toekomstige bewoner, want uit Privé Terrein blijkt dat die laatste niet of nauwelijks wordt betrokken bij het ontwerp van zijn woonomgeving. Voor ontwikkelaars zijn de mogelijkheden



om te differentiëren in het aanbod en een betere kwaliteit van omgeving kunnen bieden belangrijke motieven om de buitenruimte in privaat beheer uit te geven. Woningen worden verkocht met het argument 'u hebt uw eigen park'. Bewoners kiezen dan ook voor de kwaliteit van een groene of auto-vrije omgeving, zeggen Reijndorp en Lohof. "Maar vaak weten ze niet precies wat het gezamenlijke eigendom van de buitenruimte precies inhoudt." Vaak ook heeft de ontwikkelaar nagelaten om de zaken (juridisch) te regelen en moeten bewoners het maar met elkaar uitzoeken.

Patstelling

Het blijkt nog niet zo eenvoudig om het gezamenlijke eigendom in juridische zin afdoende te regelen. Soms is er een Vereniging van Eigenaren, maar strikt genomen kan dat alleen als er sprake is van een splitsing in appartementsrechten en geldt het niet voor het gemeenschappelijk eigendom van de woonomgeving. Bij rijwoningen kan er worden gekozen voor de verkoop in appartementsrechten, maar dat is een weinig aantrekkelijke optie voor de eigenaren. Vaker wordt er daarom gekozen voor het zogenoemde mandelig eigendom, waarbij iedere bewoner eigenaar wordt van het geheel, en dus niet van een bepaald deel. Lohof: "Hier is echt sprake van een gat in de wet. Bewoners kunnen uit een VvE stappen omdat die meestal niet rechtsgeldig is, en het mandelig eigendom is niet wettelijk geregeld. Bewoners moeten onderling stemmen, maar omdat er meestal geen statuten zijn krijg je al een patstelling



als er één bewoner iets niet wil." Arnold Reijndorp vult aan: "Wij pleiten er dan ook voor om in de wet het appartementsrecht op alleen grond op te nemen. Dan krijgen de bewoners hun eigen kavel in volle eigendom plus een deel van het geheel." Niet alle ontwikkelaars laten hun kopers echter zitten zodra de woning verkocht is. Een grotere ontwikkelaar als Proper-Stok heeft standaarden opgesteld en Bouwfonds heeft bijvoorbeeld in het geval van de Mariaplaats in Utrecht ervoor gezorgd dat alle diensten al van tevoren waren uitbesteed. Er hangt wel een prijskaartje aan, maar

kopers hebben niet de sores van het zelf regelen. Voor bewoners is het van belang zich te realiseren waar ze instappen, waar schuwt Lohof. "Denk maar eens aan de hoge kosten die het onderhoud van waterkanten, rioleringen of wegen met zich mee kan brengen. Als die zaken mandelig zijn uitgegeven en er is niks geregeld, dan kan dat een hoop ellende geven. Als de bewoners een waterkant in eigendom hebben dan betekent dat, dat een deel van het water ook hun verantwoordelijkheid is. Dat moet worden schoongehouden; en voor een waterschap ben je gewoon een eigenaar, net zoals bijvoorbeeld boeren dat zijn."

Andere problemen die Reijndorp en Lohof tegenkwamen liggen in de bestuurlijke sfeer. Reijndorp: "Als iemand dwars ligt, ontstaat er een rare situatie tussen de eigenaar en het bestuur. Dat bestuur is al gauw een klein gemeentebestuur. Mensen zijn toch eerder geneigd om een bestuur aan te spreken dan hun buurman." Ook maakten de onderzoekers mee dat het bestuur het zat was om alles te moeten regelen en legden ze de zaken weer terug bij de bewoners: zoek het zelf maar uit. Reijndorp: "Een ander bestuur ging heel demonstratief onder de gemeenschappelijke boom zitten vergaderen. Dat trok weer bewoners aan die gezellig aanschoven en zo ontstond er een nieuw soort besef van gemeenschappelijkheid."

Gemeenschapsgevoel

Het echte gemeenschapsgevoel zijn Reijndorp en Lohof echter niet veel tegengekomen. Uitzondering vormt de ecologische wijk EVA Lanxmeer in Culemborg, waar bewoners bewust kiezen om een bepaalde levensstijl met elkaar te delen. Gemeenschappelijkheid is dan ook geen primaire beweegreden voor bewoners om te kiezen voor het collectieve woondomein. De kwaliteit van de woonomgeving staat voorop. "Verder willen bewoners vooral niet al te veel met elkaar te maken hebben, net als overal eigenlijk. Een goede buur is belangrijk, maar je loopt elkaars deur niet plat", aldus Stijnie Lohof.

Potentiële kopers kiezen vaak voor een vorm van gemeenschappelijk eigendom boven bijvoorbeeld wonen in een welstandsvrije wijk, omdat ze de kwaliteit van de woonomgeving belangrijk vinden. In welstandsvrije wijken ben je afhankelijk van wat je buurman tegenover je neerzet, en is er meestal geen vorm van regie over de kwaliteit van het geheel. Kopers veronderstellen dat private woondomeinen de courantheid en daarmee de waarde van hun woning ten goede komt, maar dat is zeker niet automatisch waar. De hele rompslomp van het gedeelde eigendom van de buitenruimte kan ook juist een negatieve invloed hebben op de verkoopprijs. De volgende koper zit er immers ook aan vast.

In de onderlinge betrokkenheid van bewo-

ners zie je eigenlijk geen verschil met andere wijken waar bijvoorbeeld veel jonge gezinnen wonen. "Ook daar zie je de buurtbarbecue en de bankjes voor de deur. Contacten lopen veelal via de kinderen en via de school." In buurten met gedeeld eigendom is er echter wel een extra risico als het allemaal niet zo lekker loopt onderling. Reijndorp: "Je moet het toch met z'n allen doen. Als je ruzie krijgt zit je ineens wel erg dicht op elkaar." Opmerkelijk is dat veiligheid als vestigingsmotief nauwelijks een rol speelt. Ook dat is in Amerika met z'n gated communities heel anders.

De collectiviteit van de buitenruimte is overigens ook iets dat in het ontwerp nog veel meer benut zou kunnen worden, menen de auteurs. "De collectiviteit heeft een grote potentie voor ruimtelijke kwaliteit. Een grote collectieve tuin met relatief kleine privétuintjes geeft bijvoorbeeld de kwaliteit van open ruimte en vrij uitzicht. Ook het parkeren en het spelen kun je in gezamenlijkheid oplossen. Toch zie je vaak een vrij schrale inrichting van de gemeenschappelijke ruimte", aldus Stijnie Lohof.

Schutting

Bewoners zijn vaak niet betrokken in het ontwikkelingsproces. Is er doorgaans nog wel eens inspraak over woningplattengronden of andere zaken die de woning betreffen, over de buitenruimte hebben de potentiële bewoners meestal niet veel te zeggen. Terwijl dat procesmatig gezien wel goed zou kunnen: het inrichten van de buitenruimte komt meestal als laatste, en de woningen zijn dan al verkocht dus de kopers zijn bekend. Arnold Reijndorp: "Als bewoners met elkaar besluiten dat ze er écht een collectieve tuin van willen maken, dan kan er iets goeds ontstaan. Een buitenruimte die meer is dan de optelsom van individuele, afgeschermden tuinen. Maar dat moet op de een of andere manier worden gefaciliteerd. Bewoners komen toch ook maar min of meer toevallig met elkaar in een bepaalde buurt terecht."

Er wordt nogal wat afgeschoven op de bewoners, concluderen de onderzoekers. Niet alleen in bestuurlijk-juridische zin. Bewoners moeten er vaak onderling maar wat van zien te maken. Maar niet alleen ontwikkelaars zijn hier debet aan. Ook de gemeente gooit gerust een en ander over de schutting van de bewoners. Die willen vaak simpelweg af van het onderhoud van de ruimte. Reijndorp: "Er ontstaat nogal eens een scheve verhouding tussen overheid en burger. Bijvoorbeeld als bewoners wél de volledige OZB moeten betalen en ook zelf nog eens opdraaien voor de kosten van beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Het is moeilijk uit te leggen dat de ene bewoner zelf de reinigingsservice moet betalen en de ander niet, terwijl ze dezelfde belastingen betalen."

In Nederland overheerst nog steeds het

idee dat zaken óf aan de markt, óf aan de overheid moeten worden overgelaten. De auteurs pleiten voor het Angelsaksische model, waarbij de overheid regels stelt aan de markt en die het vervolgens gaat uitvoeren, of het nou om het ontwikkelen van woonwijken of het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimte gaat. "Wij vergeten een beetje dat het vooral de rol van de overheid is om regels te stellen."

Pragmatisch

Een ander verschijnsel waar bewoners rekening mee moeten houden is de regeldrift waar de gezamenlijke verantwoordelijkheden toe kunnen leiden. Mensen streven naar een zekere controle over hun omgeving, maar het kan ook doorslaan naar de andere kant, waarbij werkelijk álles in regels is vastgelegd, tot en met de hoogte van de heg toe. In Amerikaanse gated communities is die regelgeving soms tot in het absurde doorgevoerd: tot en met een maximaal toegestane inches lengte van je

hond en een verbod op het voeren van de eendjes. Dan slaat de collectiviteit om in benauwdheid en onvrijheid.

In de Nederlandse collectieve woondomeinen overheerst vooralsnog het prettige gevoel dat de omgeving controleerbaar is. Arnold Reijndorp: "Het gevoel de zaken in de hand te hebben is heel belangrijk voor de meeste mensen. En dat je midden in de Utrechtse binnenstad je hofje af kunt sluiten voor dronken studenten is toch ook prettig? In een collectieve woonomgeving zijn dergelijke zaken wat beter beheersbaar. Mensen hebben over het algemeen niet zozeer de behoefte om zich af te sluiten. Maar ze hebben wel meer het gevoel dat ze het recht hebben om anderen aan te spreken op hun gedrag."

En ja, voor veel mensen is het toch ook prettig om te wonen met eenzelfde soort mensen in de buurt. Hoewel er nergens, zoals in de VS, sprake is van ballottage om een echte controle uit te oefenen wie waar komt te wonen. Bovendien valt het in

Nederland wel mee met het OSM-motief. Reijndorp: "Nederlanders kiezen over het algemeen niet alleen voor de eigen soort. Ze kiezen ook relatief vaak voor stedelijk wonen, wat per definitie een mix is. Wel vinden mensen het prettig om een herkenbaar clubje om zich heen te hebben."

Waar het bij privaat beheerde woondomeinen dan ook vooral om gaat is het gemeenschappelijke belang dat de buurt op orde is. Hierin komen het gemeenschappelijke en het individuele belang samen. De auteurs concluderen dan ook dat er feitelijk meestal sprake is van een 'lichte vorm van community, die zakelijk en praktisch is gericht op de kwaliteit van de woonomgeving: een pragmatische collectiviteit'. ◀◀

Stijnje Lohof en Arnold Reijndorp, 'Privé Terrein, Privaat beheerde woondomeinen in Nederland', NAI Uitgevers 2006

Ivan Nio, 'Op zoek naar een nieuwe collectiviteit', Bussum 2005

buildinginnovation is een splinternieuw magazine van de uitgevers van buildingbusiness

FORMULE:

Innovatie, verandering en vernieuwing.

DOELGROEP:

Jonge hoog opgeleide professionals in bouw en vastgoed.

INHOUD MEI NUMMER:

Jan van Dongen (40): van calculator via projectleider tot directeur • Te weinig vrouwen in hogere functies ligt aan de mannen • Roel Valkman (28) verovert onbekend terrein om ook in de toekomst droge voeten te houden • Iris Buddingh' (26) maakt een bouwwijzer voor startende huizenkopers • Heijmans StartLab mobiliseert creativiteit van jonge professionals in de eigen onderneming • Dé oplossing voor het startersprobleem bestaat niet • Twee meter tunnel voor de prijs van één: Tom de Haan (36) interviewt een gepassioneerde Hennes de Ridder • Hoe krijg je leisuurvastgoed van de grond? • en nog veel, veel meer, waaronder ruim 85 vacatures.



PROEFNUMMER AANVRAGEN OF ABONNEREN OP: WWW.BUILDINGINNOVATION.NL