

Afgeschermd woondomeinen: dé oplossing voor het beheersprobleem?

In het buitenland leiden gated communities tot polarisatie en sociale uitsluiting. Ook in Nederland schieten de privé beheerde woonterreinen als paddenstoelen uit de grond. Moeten we bang zijn voor 'Amerikaanse toestanden'? Voorstanders zien deze woonvorm juist als dé oplossing van het beheersprobleem.

Privé beheerde woongemeenschappen met eigen strandjes, sportclubs en supermarkten; hermetisch afgesloten van de buitenwereld. In delen van Zuid-Amerika en de VS leiden *gated communities* tot sterke polarisatie en sociale uitsluiting. Het strand is voor de rijken en de openbare ruimte buiten de grenzen van de gemeenschap wordt steeds onveiliger. Hoewel ook in Nederland de privé beheerde woonterreinen als paddenstoelen uit de grond schieten, hoeven wij ons geen zorgen te maken over dergelijke scenario's, concludeert het Ruimtelijk Planbureau in een recent rapport over afgeschermd woondomeinen. Voorstanders zien dit soort woonvormen zelfs als dé oplossing van het beheersprobleem.

Geborgenheid

'Beslotenheid door begrenzing' in plaats van 'beveiliging door afsluiting'; dat is de voornaamste beweegreden voor het wonen in privé beheerde woondomeinen. Naast status zijn in Nederland namelijk vooral de behoefte aan geborgenheid en overzichtelijkheid en het wonen met gelijkgestemde motieven om te kiezen voor afscherming. Ook de afbakening is wezenlijk anders dan bij de Amerikaanse gated communities. Geen defensieve hekken of verdiepingshoge muren, maar zachte natuurlijke afscheidingen zoals groen, water en hoogteverschillen. De meeste privé beheerde domeinen zijn gewoon toegankelijk en als er al een hek omheen staat, wordt dit alleen 's avonds afgesloten om echt ongewenst publiek tegen te houden. Volgens stadssocioloog en lid van de VROM-raad Arnold Reijndorp, die onlangs samen met stedenbouw-

kundige Stijn Lohof ook onderzoek deed naar privé beheerde woondomeinen¹ maakt dit een enorm psychologisch verschil. 'Hekken roepen een bepaalde emotie op', stelt hij vast. 'We zien wat erachter gebeurt, maar we mogen er zelf niet komen.' Hoewel hij de weerstand tegen al te grote afscherming best kan begrijpen, is er volgens Reijndorp tegelijkertijd iets vreemds aan de hand. 'We maken ons met z'n allen enorm druk over feit dat ons hier de toegang wordt ontzegd, maar niemand vraagt zich af wat hij überhaupt op die afgeschermd plekken te zoeken heeft. Waarom zouden we daar willen zijn?' Zelf heeft hij veel meer problemen met al die schitterende natuurgebieden, bijvoorbeeld de Utrechtse Heuvelrug, die in beslag worden genomen door conferentieoord, psychiatrische instellingen en Defensie. 'Het is toch veel erger dat we daar niet meer vrij kunnen rondlopen?'

Daklozen en junks

Aantasting van de openbare ruimte of niet; voor het beheersvraagstuk zijn afgeschermd woondomeinen in elk geval een stap in de goede richting. Het privébeheer door de gemeenschappelijke eigenaren zorgt dat gebieden die voorheen verwaarloosd waren, nu weer goed worden onderhouden. 'Neem de Amsterdamse Wallen', zegt Reijndorp. 'In een heleboel van die steegjes wordt ook gewoond. Een deel ervan is nu afgesloten en wordt privé beheerd. Natuurlijk kun je dan zeggen: 'Schande, dat gaat ten koste van de openbare ruimte'. En dat is ook zo, want die steegjes waren het domein van daklozen en junks. Aan de andere kant is het gebied nu →→



niet meer geheel overgeleverd aan de seksindustrie. Overdag kun je er veilig rondwandelen en er wordt weer gewoond. In die zin zorgt de afscherming dus juist voor een versterking van de openbaarheid, in de zin van publiek domein; een gebied dat verschillende groepen gebruiken.' Ook in het centrum van Den Haag zijn hiervan voorbeelden te vinden. Op het Monchyplein en de Huygensgracht hebben de bewoners samen afspraken gemaakt over het onderhoud en het beheer van hun gemeenschappelijke ruimte en het toelaten van 'vreemdelingen'. Hoewel deze domeinen niet continu zijn afgesloten door een hek, is het privé-karakter voor iedereen duidelijk. De tuinen van de Huygensgracht zijn afgesloten van het binnenplein en ook het bordje 'privéterrein' bij de ingang van het Monchyplein spreekt boekdelen. 'Jammer dat het zo moet', vindt Ted Zwietering, directeur van de Haagse Dienst Stedelijke Ontwikkeling. Volgens hem moeten we wel degelijk uitkijken dat we niet doorslaan naar gated communities zoals in Amerika. 'De huidige situatie vind ik nog net acceptabel', vervolgt hij. 'Maar veel verder moet het niet gaan.' Hoewel Zwietering ook de voordelen van afgeschermd woondomeinen ziet, is hij meer een voorstander van de zachte methode. Zijn eigen woonsituatie in het Poortgebouw op het Amsterdamse Wilhelminagasthuisterrein illustreert volgens hem dat het ook anders kan. Zwietering: 'Ondanks het aantal hangjongeren en andere overlastgevers in de omgeving hebben wij geen hekken of bordjes neergezet. De bewoners hebben onderling afspraken gemaakt over het omgaan met ongewenste bezoekers: geen ruzie maken en altijd redelijk blijven. Het is wonderbaarlijk, maar tot nu toe gaat het heel goed. Ook al is ons gemeenschappelijk terrein openbaar toegankelijk, er komen nooit hangjongeren. Op de een of andere manier hebben ze toch respect voor het feit dat dit ons terrein is.'

Freeriders

Hoewel het gezamenlijk eigendom van afgeschermd woondomeinen vaak automatisch gezamenlijk onderhoud en beheer met zich meebrengt, is er geen enkele wettelijke bepaling die dit ook daadwerkelijk regelt. Nergens is vastgelegd hoe de eigenaren die afspraken moeten maken, hoe het beheer in de praktijk moet worden vormgegeven, en wie verantwoordelijk is als er niets wordt gedaan. 'Bij privaat beheerde woondomeinen is sprake van mandeligheid', aldus

Reijndorp. 'Alle eigenaren zijn dan gezamenlijk verantwoordelijk. Meestal gaat dat goed, maar doordat de wet niets regelt over de verantwoordelijkheid van de afzonderlijke bewoners is de kans op *freeriders*-gedrag groot.' Daarnaast kan het voor privépersonen behoorlijk lastig zijn om zaken voor elkaar te krijgen die normaliter door de overheid worden geregeld. 'Probeer maar eens een sloot te onderhouden en bagger te storten', vervolgt Reijndorp. 'Ik vind dat de overheid zowel de verplichting heeft om de verantwoordelijkheid van de individuele eigenaren wettelijk te regelen, als de verplichting om eigenaren bij te staan en te faciliteren in zaken die ze als privépersonen moeilijk kunnen regelen. Maar vaak wordt er geroepen: "Jullie wilden toch zo nodig afgeschermd wonen, zoek het dan zelf maar uit!" Onzin natuurlijk. Zeker als je bedenkt dat de meeste woondomeinen niet door burgers zijn geïnitieerd maar door de gemeenten zelf. Wel de lusten maar niet de lasten, daar lijkt het een beetje op.' Een houding die door Zwietering wordt bevestigd. 'Als een gebied overgaat van openbaar naar privé, mag je van de eigenaren verwachten dat ze de verantwoordelijkheid voor het onderhoud en het beheer op zich nemen', zo vindt hij. De rol van gemeenten beperkt zich naar zijn idee tot de openbare ruimte. Zwietering: 'Daar moet de overheid zorgen voor een schone, hele straat en voldoende verlichting. Voor die privé beheerde domeinen is dat heel anders.'

Openbaar gebied

Dan is er nog het probleem van de sociale uitsluiting en de verloedering van de openbare ruimte buiten de woondomeinen. Hoewel het risico op polarisatie in Nederland lang niet zo groot is als in Zuid-Amerika en de VS, zo bevestigt het RPB-rapport, moeten we wel degelijk blijven investeren in het openbaar gebied; juist nu er steeds meer privé beheerde woondomeinen ontstaan. 'We moeten ons in feite veel meer zorgen maken over de openbaarheid die overblijft, dan over de afscheiding van privé beheerde woondomeinen', waarschuwt ook Reijndorp. 'De bewoners van die echte gated communities bekommeren zich niet meer om wat buiten hun muren gebeurt, zolang ze maar veilig zijn in hun eigen huis, op de sportclub en op hun privéstrand. Het gevolg is dat er steeds minder wordt geïnvesteerd in de openbare ruimte, waardoor die nog onveilig wordt. Ik zeg niet dat dit in Nederland ook zal gebeuren, maar ik vind wel dat de overheid, meer dan ooit, moet investeren in de vormgeving en het beheer van het openbaar gebied. En als dat openbaar gebied te groot wordt en daardoor onbeheersbaar vind, ik het heel legitiem dat wordt besloten tot privatisering van delen daarvan. Zo kunnen we ons in ieder geval optimaal inzetten voor het openbaar gebied dat overblijft.'

↑ Sanne van der Most

- 1 Stijnje Lohofen Arnold Reijndorp (red.), *Prive Terrein. Privaat-beheerde woondomeinen in Nederland*, NAI uitgevers 2006.



Monchyplein, Den Haag: duidelijk privéterrein.