

Privaat beheerde woon- domeinen en de veranderende verhouding tussen publiek en privaat

Stijnie Lohof

stedenbouwkundige/partner JSA

In Nederland spreekt het vanzelf dat de straat het onderwerp van overheidsbemoeyenis is. Maar inmiddels is de buitenruimte, in geval van winkelcentra, bedrijventerreinen, natuurontwikkeling en ook binnen de woningbouw, steeds vaker een 'zaak' van private partijen. In het debat over de privaat beheerde woon-domeinen valt veelvuldig de term 'gated communities.' Privaat beheerde collectieve woondomeinen, waar welgestelde burgers voorzien in hun eigen veiligheid, zorg en onderhoud, zouden een voorname bron van segregatie zijn, en de publieke dienstverlening zou hierdoor afkalven. Ook leeft de vrees dat met haar privatisering de openbare ruimte niet meer voor iedereen toegankelijk zou zijn.

Natuurlijk moet met het in zwang komen van geprivatiseerde buitenruimtes opnieuw een balans worden gevonden tussen publiek en privé. In dit verband durf ik echter te stellen dat niet alleen het publieke belang, maar juist ook de belangen van individuele bewoners opnieuw afgewogen dienen te worden. In Nederland zijn 'we' gewend aan publiek beheerde woondomeinen waarbij de overheid optreedt als opsteller en handhaver van publiekrechtelijke regels. Van privaatrechtelijke regels, die aan de basis liggen van privaat beheerde woondomeinen, werd in Nederland tot dusver weinig gebruik gemaakt (Needham 2006). Dit maakt dat de rechten en plichten die gepaard gaan met collectief eigendom, zowel voor overheid als burger niet altijd helder zijn.

Het kan niet zo zijn dat bewoners voor de kosten van het beheer van de buitenruimte op moeten draaien, zonder dat hun verantwoordelijkheden voor en zeggenschap over die buitenruimte helder zijn.

Vernieuwing woningmarkt

Vanaf het begin van de twintigste eeuw heeft de overheid op grote schaal publieke ruimte ontwikkeld en beheerd. Daarnaast waren het woningbouwverenigingen die, met financiële steun van het rijk, woningbouwprojecten, met veelal huurwoningen, ontwikkelden en beheerden. Eind jaren tachtig van de vorige eeuw werd met de *Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig* (1989) de basis gelegd voor andere verhoudingen tussen rijk, gemeenten, corporaties, marktpartijen en bewoners. Enerzijds doordat de volkshuisvestingsopgave werd gedecentraliseerd naar regionale en lokale overheden, anderzijds doordat met name woningcorporaties werden verzelfstandigd, en de marktwerking, in combinatie met een beleid van deregulering, toenam.

Vervolgens werd in de nota *Mensen, Wensen, Wonen* (2000) de individuele keuzevrijheid van de burger als uitgangspunt van het beleid geformuleerd. Deze

keuze bestendigt de trend in de woningmarkt naar een ruimer aanbod aan woningen en woonmilieus. Daarnaast wilde de overheid de burger meer zeggenschap geven over de vormgeving van zijn woning en de inrichting van zijn woonomgeving. In deze nota werd opnieuw de rol van marktpartijen benadrukt. Zo schiep het overheidsbeleid aan de aanbodzijde de condities voor een toenemende marktwerking en veronderstelt aan de vraagzijde meer keuzevrijheid en zeggenschap van de burger. Dit in combinatie met een afnemende rol van het rijk ten gunste van de gemeenten.

Dit beleid heeft niet alleen geleid tot een toename van particulier opdrachtgeverschap in de woningbouw, maar ook tot privaat beheerde woonmilieus waarbij de gemeenschappelijke buitenruimte rondom de woning de aandacht heeft. 'Wonen in uw eigen park', 'Wonen in een 21ste-eeuws kasteel', 'Wonen op een landgoed': het is een slechts een greep uit de slogans waarmee deze nieuwbouwprojecten aan de man worden gebracht. De marktpartijen willen met dit gevarieerde aanbod tegemoetkomen aan de meer gedifferentieerde vraag van de woonconsument, met als argument dat de verschillende woonomgevingen beter aansluiten op de specifieke behoeften van de beoogde, veelal kapitaalkrachtige, doelgroepen. De gemeente gaat hiermee de strijd om de woonconsument aan met andere gemeenten. Een wijk met een aardig leefbaar gemiddelde, waarin verschillende prijscategorieën, woningtypen en daarmee verschillende sociale lagen uit de bevolking naast elkaar voorkomen, lijkt het af te leggen tegen de 'woonconcepten' die toegesneden zijn op deze specifieke doelgroepen. Hiermee wordt gebroken met de periode waarin, zowel op binnenstedelijke locaties als in uitleggebieden, de volkshuisvesting als centrale opgave voor gemeenten bovenaan stond en de integratie van koop en huur, sociaal en duur de norm was.

In veel gevallen worden deze kwalitatief hoogwaardige woonomgevingen integraal ontwikkeld door een marktpartij of door een publiek-private samenwerking tussen gemeente en marktpartijen. Maar wie betaalt het beheer van deze woonomgevingen? Worden ze in openbaar eigendom gehouden, dan levert dit de gemeente lagere grondopbrengsten op, terwijl de kosten van aanleg en beheer juist toenemen en de gemeentelijke budgetten voor het beheer van de openbare ruimte beperkt zijn. In een aantal gevallen blijft de gemeenschappelijke buitenruimte het eigendom van de gemeente en zijn de kosten van aanleg en beheer ervan verdisconteerd in de grondprijs en aankoopprijs van de woning. In geval van privaat beheerde woondomeinen daarentegen worden de collectieve buitenruimtes uiteindelijk het eigendom van de bewoners, die dan ook het beheer ervan bekostigen.

De toenemende marktwerking heeft zo geleid tot een toenemende rol van private partijen, niet alleen in het ontwikkelingstraject maar ook in de beheersfase. Omdat deze omslag samenvalt met een omslag van huur- naar koopwoningen, betekent dit dat niet alleen corporaties maar ook bewonersgroepen vaker de verantwoordelijkheid hebben voor het beheer van de gemeenschappelijke buitenruimte.

Crux

Deze omwenteling lijkt te passen binnen het beleid van de overheid om de burger meer zeggenschap te geven over de woning en woonomgeving. Maar schijn bedriegt. Deze constatering brengt mij bij het kernprobleem: Het zijn de markt én de overheid die in de ontwikkelingsfase de financiële, ruimtelijke, sociale en juridische basis leggen voor de uiteindelijke vorm van de privaat beheerde collectieve buitenruimte. Aspirantbewoners blijken vaak niet betrokken te zijn bij de initiatie-

fase van het project en hebben ook geen inspraak in het ontwerp en de organisatie van de privaat beheerde woonomgeving. Niet de bewoners zelf, maar marketing en behoefteonderzoek moeten een beeld geven van de gewenste woonkwaliteit. Uitzondering hierop vormen ecologische wijken zoals E.V.A. Lanxmeer te Culemborg, waarbij bewonersinitiatief en bewonersbeheer hand in hand gaan met een gedeelde visie op een duurzame wijk

In de oude woningmarktsituatie was het de overheid die van bovenaf de volkshuisvesting leidde, hetgeen resulteerde in een serie- en projectmatige wijze van bouwen. Maar ook in de nieuwe woningmarkt is in veel gevallen het ontwikkelings- en bouwproces zelf, waar grote spelers de markt bepalen, nog steeds de *regel*. Weliswaar richt deze woningmarkt zich meer op de vraag en daarmee passen beheerde collectieve woonmilieus goed in het streven van marktpartijen om een gevarieerder woningaanbod te realiseren. Maar beantwoordt de ontwikkeling van deze collectieve woonmilieus daadwerkelijk aan de behoefte van de bewoners? En kiezen die bewoners ook bewust voor de kwaliteit van de buitenruimte en het eigen beheer daarvan?

Het lijkt er niet op. Noch het privaat beheer van de gemeenschappelijke buitenruimte noch het collectieve element wordt door bewoners expliciet genoemd als reden waarom zij voor een woonomgeving kiezen. Bewoners kiezen voor woonkwaliteiten zoals de aanwezigheid van groen, speel- en/of recreatievoorzieningen en parkeergelegenheid, en niet zozeer voor gemeenschappelijkheid. Zij nemen het private beheer daarbij op de koop toe. Bij meerdere projecten geven bewoners zelfs aan hierover bij de aankoop van de woning niet goed geïnformeerd te zijn. Ook hebben veel bewoners vooraf niet goed beseft welke rechten en plichten het eigendom van de gemeenschappelijke grond met zich meebrengt.

Er is dus een kloof tussen de drijfveren van ontwikkelende partijen en die van de gebruikers. De veronderstelling dat kopers met een grotere diversiteit aan woonmilieus ook bewuster kiezen, is onjuist. In de ontwikkelingsfase wordt niet altijd goed doordacht wat het voor bewoners betekent om de verantwoordelijkheid voor het beheer van de gemeenschappelijke buitenruimte te dragen. Omgekeerd beseffen bewoners veelal niet wat ze zich met de aankoop van de woning op de hals hebben gehaald.

Privaat beheer in de praktijk

Dat bewoners zich vooraf niet realiseren wat het beheer van de buitenruimte behelst, is niet vreemd. Dit was immers altijd de taak van de overheid. En een veranderende woningmarkt betekent niet dat de overheid deze verantwoordelijkheid over de schutting kan gooien. Als bewoners meer zeggenschap krijgen over het beheers van hun omgeving, moeten de verantwoordelijkheden zorgvuldig aan hen worden overgedragen. Het ruimtelijke ontwerp en de juridische beheersvorm creëren daarbij de voorwaarden voor een eigen invulling van het beheer.

De verschuiving van de zeggenschap van de overheid naar private partijen leidt in de praktijk echter ook tot nieuwe dilemma's. Enkele voorbeelden.

In de Eilandenbuurt in Almere gaat, bij wijze van experiment in het kader van 'Gewild wonen', de zeggenschap van burgers verder dan de indeling van de gevel en de plattegrond en deze strekt zich uit tot het gemeenschappelijke buitengebied: vier 'pieren' en het tussenliggende water. Volgens een toenmalige projectleider

van de gemeente zou het voordeel zijn dat bewoners zelf hun eigen straat kunnen inrichten. Alleen waren de kopers tijdens de ontwerpfase nog niet bekend...

De vraag rijst dan ook wie er in het voortraject de belangen van de kopers bewaakt.

De gemeente Almere bewaakt bijvoorbeeld vooral het eigen en het meer algemene belang. Zo heeft ze voor de in totaal 102 woningen van dit project vooraf randvoorwaarden gesteld waarbinnen de wegen en het water moeten worden beheerd, en deze onder dwang van boetebepalingen via de verschillende ontwikkelaars in het koopcontract aan de bewoners opgelegd. De gemeente is blijkbaar bang de controle te verliezen op de kwaliteit van de publieke ruimte. Aan de andere kant reikt de gemeente de bewoners niet duidelijk aan hoe zij het beheer moeten organiseren. Het gevolg is dat die bewoners in de praktijk dan ook tegen nogal wat problemen oplopen; probeer als particulier maar eens slib af te voeren!

In de wijk Stadstuin te Amersfoort wonen 760 huishoudens in een eigen park. De ontwikkelende partijen en de gemeente hebben de belangen van alle partijen op de lange termijn zorgvuldig gewaarborgd. Bij koopwoningen kopen bewoners voor 50 jaar het beheer af en bij huurwoningen zijn de beheerskosten verwerkt in de huurprijs. De gemeente behoudt echter een belangrijke rol in de stichting die verantwoordelijk is voor het beheer; in geval van statutenwijzigingen heeft ze zelfs een vetorecht. Terwijl ook hier 'het willen geven van zeggenschap' een belangrijke doelstelling van het project was.

De vraag is nu wat de gemeente met het collectief zeggenschap beoogt. Dat lijkt vooral het handhaven van een beoogde fysieke plankwaliteit te zijn. In ieder geval heeft de stichting in de afgelopen zes jaar geen grotere betrokkenheid van bewoners gecreëerd. Niet alle bewoners hebben overigens behoefte aan zo'n actievare rol bij het beheer. Terwijl de ene bewoner teleurgesteld constateert dat de eigen verantwoordelijkheid inmiddels een abstract idee geworden is, geeft een ander aan collectief beheer juist wel makkelijk te vinden omdat hij er dan zelf geen omkijken naar heeft.

Het willen geven van zeggenschap aan burgers, en het vergroten van hun betrokkenheid, wordt door de gemeenten vaak aangevoerd als argument voor bewonersbeheer. Het is alleen de vraag of die argumenten niet oneigenlijk gebruikt worden, bijvoorbeeld om een ordinaire bezuiniging te bewerkstelligen.

Sterker nog: collectief beheer kan een middel zijn om de regels privaatrechtelijk aan te scherpen, in een ruimtelijke ordening waar publiekrechtelijk, bijvoorbeeld door de versoepeling van vergunningen, juist een deregulering heeft plaatsgevonden. Collectieve zeggenschap in geval van privaat beheer beperkt daarmee de individuele vrijheid van de bewoner, waardoor – op voordracht van de gemeente, de ontwikkelaar of de ontwerper – controle op de gemeenschappelijke buitenruimte kan blijven worden uitgeoefend.

In een meer 'liberale' situatie is er nauwelijks controle vanuit de gemeente. Een voorbeeld is de Golfresidentie te Dronten, waar 450 huishoudens een gebied van 86 hectare in eigendom en beheer hebben. De bewoners zijn aangewezen op hun eigen inzet en expertise, maar zijn ook gevrijwaard van 'bemoeienissen' vanuit de lokale overheid. En, hoewel in dit project vanuit de overheid zeggenschap geen argument is geweest, is de zeggenschap er wel het grootst.

En daar waar de bewoners zelf het initiatief nemen voor de ontwikkeling en beheer van een collectieve woonvorm, zoals het eerder aangehaalde E V A Lanxmeer in Culmborg, is de gemeente wel duidelijk aanwezig, maar in een meer faciliterende en begeleidende rol.

Kortom: enerzijds willen lokale overheden de verantwoordelijkheid voor de woonomgeving deels bij private partijen leggen; anderzijds willen ze controle uitoefenen op die woonomgeving. Deze ambivalente houding is wellicht tekenend voor een periode waarin de rol van de overheid aan het veranderen is. Daarbij komt dat de gemeente vaak een dubbele rol heeft bij een planontwikkeling: behalve regisseur is zij ook belanghebbende. En het is de vraag of de lokale overheden zelf de randvoorwaarden kunnen creëren waarmee niet alleen een publiek belang maar ook het private belang van de individuele bewoner/bewonersgroepen het meest gediend is. Wil de rijksoverheid echter meer verantwoordelijkheden leggen bij lagere overheden en private partijen, dan krijgt zij een nieuwe rol: ze moet niet zozeer 'zorgen voor' maar 'zorgen dat.' En in deze nieuwe rol stelt zij bijvoorbeeld ook de privaatrechterlijke regels op ten dienste van het handelen van private partijen.

De jurist Aart van Velten (2006) bepleit in dit verband een verandering van de privaatrechtelijke wetgeving, waardoor aan het 'gewone' eigendom van een huis ook een verplicht lidmaatschap van een beheervereniging gekoppeld kan worden, zoals dit nu feitelijk alleen mogelijk is bij een appartementsrecht of vereniging van eigenaren.

Afsluiting

Zoals in het geval van bedrijventerreinen, winkelcentra en natuurontwikkeling al gebeurt, en in de lijn van het ontwikkelingsproces, zou het kunnen gebeuren dat in de nabije toekomst privaat beheer van grotere woningbouwclusters voornamelijk bij professionele organisaties komt te liggen. Persoonlijk zou ik dit een gemiste kans vinden; ik denk dan meteen aan een documentaire van de V P R O (2001) waarbij de bewoner van een vakantiepark stiekem de eendjes voert, terwijl dat eigenlijk niet mag van de beheerder. In plaats van een 'betuttelende' overheid die weet wat goed voor ons is, krijgen 'we' dan de regels van een commerciële exploitant op onze bord.

Ik ben ervan overtuigd dat het in (mede) eigen beheer geven van de collectieve buitenruimte de mogelijkheid biedt voor een 'semi-openbare' kwaliteit van de woonomgeving, die in een 'reguliere' wijk, met een strikte scheiding tussen openbaar en privé, veelal niet aanwezig is. Voor het welslagen van een complex/wijk is het dan van belang dat bewoners bewust kiezen voor de beoogde gemeenschappelijke kwaliteit ervan.

Omgekeerd zouden gemeenten, ontwikkelaars en ontwerpers zich middels marketing niet alleen moeten richten op de verkoopbaarheid van woonomgevingen maar zich meer moeten richten op de wensen van de uiteindelijke gebruikers ervan. Het op eigen initiatief ontwikkelen en beheren van een collectieve woonomgeving zal niet het ideaal voor iedere burger zijn. Maar: in de stedenbouwkundige ontwerpfase wordt op dit moment de door ontwikkelaars, gemeenten en ontwerpers beoogde collectieve kwaliteit te vaak aan bewoners van bovenaf opgelegd. Het garanderen van de fysieke kwaliteit van de gemeenschappelijke buitenruimte wordt bereikt door de bewoners middels regelgeving en/of statuten te verplichten de beoogde buitenruimte in stand te houden. Ik kan me echter voorstellen dat, zoals

de koper nu al de inrichting van de woningplattegrond en de vorm van de gevel kan bepalen, bewoners ook een stem hebben in de inrichting van de gemeenschappelijk te beheren buitenruimte.

Natuurlijk is de staat van onderhoud van de buitenruimte ook in belang van bewoners zelf. Geef hen daarom het 'recht om erover te beslissen.' Dat is immers de letterlijke definitie van zeggenschap.

Literatuur

- Boomen, T. van den (2001), 'Straat van jezelf', *Intermediair*, 27 september 2001: 25.
- Engelsdorp Gastelaars, R. van (1998), 'Parochialisering van de stedelijke openbare ruimte. Een dreigend gevaar', *Vitale stad*, juli 1998: 45-47.
- Gerrichhauzen, L.G. (1999), *De dynamiek in de ordening van de volkshuisvesting*, Den Haag: Ministerie van V R O M.
- Haak, B. van der (2001), *De vrijetijdzone; Provincie Zeeland als ultiem genietgebied*, televisieuitzending V P R O, D N W, 4 februari 2001.
- Lohof, S. & A. Reijndorp, redactie (2006), *Privé Terrein; privaat beheerde woondomeinen in Nederland*, Rotterdam: N A i Uitgevers.
- Needham, B. (2006), 'Regels voor het samenleven in de buurt', pp. 158-164 in S. Lohof & A. Reijndorp (red.), *Privé Terrein; privaat beheerde woondomeinen in Nederland*, Rotterdam: N A i Uitgevers.
- Nio, I. (2003), 'Het verlangen naar collectiviteit', S & R O, nr 03/2003: 40-45.
- Raad voor het Landelijk gebied (2006), 'Van zorgen naar borgen' advies R L G 06/5, Utrecht: R L G.
- Velten, van A. (2006), 'Privaatrechterlijke kantekeningen bij privaat beheerde woondomeinen', pp. 166-173 in S. Lohof & A. Reijndorp (red.), *Privé Terrein; privaat beheerde woondomeinen in Nederland*, Rotterdam: N A i Uitgevers.
- Vreeze N. de (2001), 'Bewoners in het volkshuisvestingsbeleid', pp. 31-35 in N. de Vreeze (red.), *100 jaar woningwet en wooncultuur in Nederland*, Rotterdam: 010 Uitgevers.

Variatie in collectieve buitenruimtes

Kersten Nabielek
RPB



De Eilanden, Nieuw Terbregge, Rotterdam



Citadel, Broekpolder, Heemskerk



Kasteel Daliënwaerd, Haverleij, 's-Hertogenbosch



Het Carré, Delfgauw, Pijnacker-Nootdorp

Politieke stromingen in de publieke ruimte

Willem Buunk
Nirov

De relatie tussen de burger en de overheid is veranderd. De illusie van de overheid die kan zorgen voor elke burger, voor diens werk en inkomen, voor diens gezondheid en voor diens leefomgeving, is door de meeste mensen losgelaten. Overheidsbemoeienis wordt eerder als betuttelend gezien en ook in praktische zin is de verzorgingsstaat financieel onhoudbaar gebleken. Na de omvorming van dit systeem speelt individuele verantwoordelijkheid een grotere rol dan voorheen, bijvoorbeeld in de vorm van een eigen risico in de zorgverzekeringen. Vreemd genoeg vindt deze hervorming van de overheidsrol nog niet plaats in het domein van de fysieke leefomgeving.

In de organisatie van het gebruik, het beheer en de inrichting van de ruimte zit een grote rol voor de overheid tot in de haarvaten van het systeem. Maar het is met de zorg voor de fysieke leefomgeving niet anders dan met andere delen van de verzorgingsstaat: de overheid blijkt helemaal niet in staat de publieke ruimte goed te beheren. In de stad Utrecht is bijvoorbeeld becijferd dat zo'n 150 miljoen euro nodig is, alleen om achterstanden in groot onderhoud weg te werken. In 2008 wordt een eenmalige impuls van 30 miljoen vrijgemaakt voor het opknappen van de openbare ruimte, waarna nog een achterstand van 120 miljoen resteert.

Dan hebben we het over tot op de draad versleten trottoirs, bruggen en straatverlichting. De noodzaak tot grootscheepse herstructurering van de veertig prachtwijken en de andere 100+ achterstandswijken laat zien dat onderhoud en beheer van hele delen van onze steden lange tijd onvoldoende zijn geweest. Hetzelfde geldt voor vele bedrijventerreinen: de publieke ruimte is er verwaarloosd en verouderd en de basisvoorziening veiligheid is noodgedwongen in handen van particuliere beveiligers gegeven.

De gedachte overheerst dat alleen de overheid kan zorgen voor de inrichting, de organisatie van het gebruik en het beheer van ruimte. Deze scherpe scheiding tussen de private ruimte waarvoor mensen zelf zorgen en de publieke ruimte waarvoor de overheid zorgt, is een illusie. Het is dan ook uitermate verfris-

send om te lezen dat Stijnie Lohof pleit voor een andere manier om woningbouw en de inrichting van de ruimte eromheen te organiseren. De boodschap is urgent. De publieke ruimte wordt alleen maar groter. Stadsuitbreiding met nieuwe wijken voegt nieuwe wegen, parken en pleinen toe die in publiek bezit en beheer zijn. En die allemaal met zorg en aandacht onderhouden moeten worden. In het landelijk gebied voltrekt zich nog een opvallender ontwikkeling. Sinds de jaren 1990 zijn miljarden (eerst guldens, nu euro's) besteedt aan de publieke toe-eigening van ruimte. Met het opkopen van natuurgebieden is de impliciete boodschap dat private eigenaren niet voor bossen en heide kunnen zorgen, hoewel ze dat soms eeuwen hebben gedaan. Pijnlijk is dat de meeste van deze door de overheid aangekochte natuurgebieden vervolgens doorgeschoven worden naar private natuurbeschermingsorganisaties, die dan alsnog subsidie nodig hebben om de inrichting en het beheer van die gebieden te verbeteren.

Terug naar het wonen in de stad. De ideologische positionering van het pleidooi van Lohof verdient de aandacht. De bovenstaande analyse van de dominante overheidsrol in het ruimtelijk beleid is natuurlijk vooral een aanklacht tegen het sociaaldemocratische collectivistische denken: gedachtegoed dat ook in die kringen als sleets wordt beschouwd. De Duitse filosoof Peter Sloterdijk, leerling van de sociaaldemocratische held Habermas, heeft de erkenning van de verdwenen vanzelfsprekende solidariteit tussen de burgers van een land, een natiestaat, tot de kernvraag van zijn filosofie gemaakt. Volgens hem behoort het daarom tot de diepste drijfveren van mensen dat zij op zoek zijn naar nieuwe vormen van onderlinge solidariteit en gemeenschapszin. In zijn filosofische opvattingen is daarbij juist de plek van de mens in de wereld van cruciaal belang, zowel in de betekenis van de fysieke ruimte als in meer abstracte zin als een psychologische of sociale plaatsbepaling. Hij noemt dat 'sferen'.

Wat we hieruit kunnen leren, is dat er allerlei manieren zijn waarop de mens zich ruimte zal willen toe-eigenen (zowel figuurlijk als letterlijk) om zijn plek in het leven en in de samenleving te bepalen. Dat betekent dat de grenzen tussen private en publieke ruimte niet zo eenduidig langs de voordeur of het tuinhok getrokken kunnen worden. We kunnen hiermee het pleidooi van Stijnie Lohof begrijpen voor een meer vloeiende overgang tussen private en publieke ruimte. Het is een erkenning van een diepliggende menselijke behoefte om wezenlijk invloed te hebben op zijn eigen omge-

ving. Dit maakt het nodig het verschuivende normatieve kader van ons ruimtelijk beleid te analyseren. We moeten zicht hebben op het mens- en maatschappijbeeld dat schuilt achter visies op de stad als 'emancipatiemachine' of als 'heterotopia'. Met name de wegging van collectieve waarden tegenover individuele waarden is aan de orde.

Het is de moeite waard om voor deze verdere gedachtevorming over de organisatie en de vormgeving van de verhouding tussen publieke, semipublieke, semiprivate en private ruimte bij verschillende politieke theorieën inspiratie te zoeken. In het christendemocratische denken kunnen vanuit de cultuuropdracht en het rentmeesterschap lijnen worden getrokken naar de publieke ruimte, hetgeen bijvoorbeeld duurzaamheid tot het richtpunt van overheidsoptreden maakt. Het is met name de Christen Unie die rentmeesterschap in verband brengt met duurzame ruimtelijke ontwikkeling (Van Huit 2005). Het CDA legt een grotere nadruk op gerechtigheid, waardoor de visie op ruimtelijk beleid nauwer aansluit bij het sociaaldemocratische gelijkheidsdenken. Spannender is nog het reformatorisch denken over 'soevereiniteit in eigen kring', dat aanknopingspunten kan bieden voor alternatieven voor het huidige denken over ruimtelijke segregatie.

Het conservatieve denken, met zijn ingebakken wantrouwen jegens het goede in de mens, is al duidelijk herkenbaar in het denken over *gated communities*, maar heeft wellicht meer te bieden. Het liberalisme, dat juist vertrouwt op het goede in elke mens, is meer dan marktdenken. Op grond van de liberale beginselen van individuele verantwoordelijkheid en spontane orde gaat de voorkeur uit naar een variëteit in vormen van organisatie van inrichting en beheer van ruimte. Randvoorwaarden en controle vanuit overwegingen van collectief goed (zaken als veiligheid of bereikbaarheid) zijn in het liberale denken al een voldoende rol voor de overheid. De liberalen vinden hier steun bij de *SGP*, die vanuit het beginsel van 'begrensheid' kritisch is op de omvang van de overheid (Van Huit 2005). De *SGP* heeft daarvoor andere motieven dan de liberalen, omdat het hen er om gaat dat mensen zoveel mogelijk de geboden van God na moeten leven, niet die van de wereldse overheid.

Voor liberalen staat voorop dat een grotere invloed van individuen op hun leefomgeving het beter mogelijk maakt hun individuele voorkeuren, wensen en behoeften vorm te geven. Praktische voorbeelden

hiervan zijn corporaties die hun invloed verkleinen door woningen te verkopen, al dan niet met een hulpstructuur van een vereniging van eigenaren met een fatsoenlijk budget voor onderhoud. Voor bedrijventerreinen of winkelgebieden valt te denken aan 'Business Improvement Districts', waarin ondernemers gezamenlijk de beschikking krijgen over een deel van hun eigen belastingopbrengsten voor gezamenlijk beheer of het verhogen van de veiligheid. Meer van deze vormen zijn mogelijk, liefst al bij aanvang van bouw en inrichting.

In een tijdperk waarin de openbare ruimte wordt geplaagd door een verdriedubbeling van het vandalisme en waarin de trits 'vrijheid, gelijkheid en huftegrigheid' tot de drie belangrijkste overgebleven Nederlandse waarden lijken te behoren, is het goed om elkaar de nieren te proeven over het normatieve en morele kader van waaruit we de fysieke ruimte willen beheren.

Literatuur

Buunk, W.W. (2006), 'Ruimte voor spontane orde.

Een zoektocht naar de liberale grondslagen van ruimtelijk beleid', *SR O(5)*: 39-43.

Gemeente Utrecht (2008), *Programma Begroting 2008*, Utrecht: Gemeente Utrecht, p. 232.

Huit, B. van (2005), *Christelijke ruimtelijk ordening*, Utrecht: afstudeerscriptie Universiteit Utrecht.

Sloterdijk P. (2005), *Sferen*, Amsterdam: Boom.

Gated communities, enclaves in de stad?

Een pleidooi voor collectiviteit en stedelijke continuïteit

Christine de Ruijter

stedenbouwkundig architect
en directeur A W G architecten, Antwerpen

De woningbouwopgave, al dan niet in een stad, bestaat vandaag de dag veeleer uit het ontwerpen van een aantal woningen tegelijkertijd en niet zozeer van een individuele woning, of zelfs een solitair gebouw. Bij het ontwerpen van meerdere gebouwen tegelijkertijd, ensembles, ontstaat de vraag hoe zo'n ensemble een meerwaarde kan hebben voor de woonomgeving, de stad. De opgave is dan niet alleen het gebouw zelf maar ook, en veel belangrijker, de ruimte die ontstaat door en tussen de gebouwen. Zo'n ensemble kan als dusdanig herkenbaar zijn en zich onderscheiden van de rest van de omgeving. De ruimte die deze gebouwen vormen, zal een ander statuut hebben dan de openbare ruimte. Het is de manier waarop zal worden omgegaan met onderscheiden en afscheiden ruimtes, hiërarchie en continuïteit van het stedelijk weefsel, die zal maken of dergelijke ensembles als positief worden ervaren. Hebben we het dus over *gated communities* of stedelijke enclaves? Hieronder noem ik een aantal bedenkingen over dit thema naar aanleiding van de tekst van Stijnje Lohoff.

Gated community

Eigenlijk is iedere woning een *gated community*, anders was het geen woning. Wie 'woont', kan slechts iets betekenen voor de gemeenschap door zich van haar af te zonderen. Een huis, en zeker een huis waarin verschillende mensen samenwonen, representeert op die manier voor de buitenwereld het wonen; het is iets waar anderen weinig mee te maken hebben maar wat zij juist daarom kunnen herkennen, erkennen (vergelijk Christophe van Gerrewey). Een scheiding, een poort, een *gate*, maakt iets herkenbaar, leesbaar. Een omheinde omgeving helpt bij de leesbaarheid van een stad waarin een schaalvergroting optreedt van individuele woningen naar woonhoven, ensembles.

Niets nieuws onder de zon

Collectieve buitenruimte is van alle tijden. Denk aan begijnhoven, tuinvijken, fabriekswoningen, immuniteiten, kazernes, gevangenissen, gasthuizen, enzovoort. Zij zijn steeds gebouwd voor groepen bewoners die iets gemeenschappelijk hebben, bijvoorbeeld een interesse, een werk- of leefstijl. Zij zijn voorzien van collectieve ruimtes, veelal afsluitbaar. Deze bouwsels vormden, samen met de publieke gebouwen, de uitzonderingen in de stad ten opzichte van de mogelijk meer burgerlijke individuele bebouwing. Zij geven vorm aan bebouwing die gebouwd wordt voor grotere aantallen mensen dan het individuele gezin. Zij geven vorm aan de gewenste verblijfskwaliteit, die meer is dan de gebouwde binnenruimte.

Het open bouwblok

Het gesloten bouwblok kent geen tussenlaag tussen de openbare buitenkant, de straat, en de binnenkant, verdeeld in privétuinen. Het open bouwblok beschikt over een binnentuin, die gedeeld wordt door de aangrenzende woningen. Hoe hoger de bouwdichtheid, hoe groter de noodzaak om de mogelijk beperkte privé(buiten)ruimtes te compenseren met gemeenschappelijke ruimte. Deze collectieve ruimte is dan extra; ze komt bovenop de publieke ruimte. Die collectieve ruimte is geen gevaar voor de publieke ruimte maar juist een verbreding, een verdieping, een verrijking van het scala aan vorm gegeven buitenruimte. Er ontstaan zo gradaties van openbaarheid, gradaties van geborgenheid en herkenbaarheid en intimiteit. De openbare ruimte, de sociale ruimte, de plaats voor uitwisseling, contact en confrontatie, kan hierdoor haar rol alleen maar beter vervullen.

Identiteit en herkenbaarheid

De woningbouwopgave in Nederland is geëvolueerd van het bestrijden van de woningnood tot een kwaliteitsslag in het woningaanbod. De vraag naar meer kwaliteit komt niet alleen voort uit bijvoorbeeld de behoefte aan grotere woningen, maar meer nog uit de behoefte aan herkenbaarheid en identiteit van de woning. Herkenbaarheid kan verzorgd worden op het niveau van de individuele woning, maar ook het vormgeven van ensembles kan hieraan bijdragen. In tegenstelling tot het tot mislukken gedoemde kunstmatig nabootsen van de gegroeide stad, kan het maken van ensembles van gebouwen, het vormgeven van collectieve ruimtes, ervoor zorgen dat een schaalprong van een individuele bouwopgave naar grotere aantallen woningen een meerwaarde krijgt.

Hekken voor openbaarheid

Een hek (vergelijk Hajer & Reijndorp 2001) markeert een plaats, het te gast zijn, het verwelkomen van de gast door het hek open te zetten, het ontdekken, de hiërarchie van openbaar, semiopenbaar of collectief tot privé. Hekken fungeren als de symbolische aanduiding voor het bestaan van regels. Goed ontworpen afsluitbaarheid bevordert bovendien openbaarheid en uitwisseling. De bruggen over de gracht rond het Ripperdatterrein te Haarlem zullen dit voormalige kazerneterrein te allen tijde voor iedereen toegankelijk laten zijn. Anderzijds versterken de gracht en de bruggen duidelijk het enclavegevoel.

Zeggenschap van bewoners

De afwezige relatie tussen de ontwerpers en de uiteindelijke gebruikers van deze collectieve woongebouwen maakt dat de mogelijke inbreng van de bewoners bij de realisering van de collectieve ruimte veelal zeer gering is. Het systeem van kopersopties kan totaal niet verward worden met daadwerkelijke betrokkenheid en medezeggenschap. Anderzijds verhuizen mensen gemiddeld om de vijf a zeven jaar, waardoor deze inbreng maar zeer betrekkelijk zou zijn ten opzichte van de te verwachten levensduur van elke woning. Het is dan ook zaak om in het ontwerp te anticiperen op de mate van betrokkenheid van bewoners én mogelijkheden open te laten voor verdere ontwikkeling. Een minder overspannen markt maakt het toekomstige bewoners mogelijk om kieskeurig te zijn, en dat kan de kwaliteit alleen maar ten goede komen.

Buiten- versus binnenkant in plaats van voren achterkant

Woonconcepten rondom of in een collectieve ruimte zijn natuurlijk niet alleen stedelijk. Een project als Haverleij in 's Hertogenbosch zorgt ervoor dat ondanks het grote aantal woningen het landschap toch maximaal behouden blijft. De woningen zijn veruit te verkiezen boven de bekende eindeloze bijna identieke rijen in het weiland. Alleen doodzonde dat het zicht op het landschap zo mooi is dat de in potentie prachtige binnenhoven van de kastelen slechts een goedkope parkeeroplossing zijn geworden. Er dient steeds een evenwicht te worden gevonden tussen binnen- en buitenkant van het bouwblok. Net zoals collectieve binnengebieden niet tot gevolg mogen hebben dat er geen relatie meer zou zijn met het aangrenzende openbare gebied. Ook binnenhoven, al dan niet groen ingericht, zullen slechts dan als collectief gebied worden toegeëigend als ze daadwerkelijk een relatie met de aangrenzende ruimtes aangaan.

Betutteling

Het feit dat een collectieve ruimte niet door de overheid wordt ontworpen, onderhouden, beheerd, biedt heel wat extra mogelijkheden. De ruimte kan ontworpen worden los van de standaarden die een stad hanteert om alles beheersbaar te houden. Verlichting kan aangepast worden aan de gewenste sfeer, wat mogelijk een veel lager verlichtingsniveau vereist dan de in het openbare gebied gehanteerde minimale verlichtingsniveaus. En wie het toch een geruststellend idee vindt als de overheid over de schouder meekijkt, heeft geluk: terwijl ontwerpen voor het openbaar gebied niet onder het wettelijk voorziene welstandstoezicht vallen, zelfs niet onder het bouwbesluit, kunnen projectgebonden collectieve ruimtes juist rekenen op de aandacht van alle welstandscommissies.

Tot slot

Wonen rond een goed onderhouden, goed beheerde ruimte, een oase waar de hectiek van het stedelijk leven even is buiten gesloten. Horen we dan nog steeds mensen zeggen dat de stad geen plek is voor opgroeiende kinderen?

Literatuur

Hajer, M. & Reijndorp, A. (2001), *Op zoek naar nieuw publiek domein. Analyse en strategie*, Rotterdam: N Ai Uitgevers.

Beslotenheid zonder hekken

David Hamers

In het vak- en beleidsdebat over privaat beheerde woondomeinen is naast de betrokkenheid en de zeggenschap van bewoners die Lohof in haar essay bespreekt ook vaak de openbare toegankelijkheid aan de orde. De angst bestaat dat de gemeenschappelijke buitenruimtes van privaat beheerde domeinen zodanig worden afgeschermd van de omgeving, dat buitenstaanders geen toegang meer hebben. Het gevreesde resultaat is een tweedeling tussen luxe, fraaie enclaves voor de rijken en veel armoedigere openbaar toegankelijke plekken voor de rest. Zoals Lohof zelf ook aanstipt, wordt in het debat vaak verwezen naar de beruchte *gated communities* die we kennen uit diverse buitenlandse, niet in de laatste plaats de Verenigde Staten. Dat levert interessante discussies op, maar die doen lang niet altijd recht aan de situatie waarvan momenteel in Nederland sprake is.

Het is waar dat in de VS – en in vele andere landen – wijken in opkomst zijn waarin bewoners de gemeenschappelijke buitenruimte in eigendom hebben en zelf gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het beheer. In de VS wonen momenteel naar schatting tussen de 50 en 60 miljoen mensen in dergelijke zogeheten *common interest developments*. In veel wijken is het collectieve domein omheind en voorzien van afsluitbare poorten, maar noodzakelijk is dat niet. Naar schatting wonen momenteel ruim 16 miljoen Amerikanen achter een hek. Dat is een flink aantal, maar de aanname dat privaat beheer en fysieke afscherming eenvoudig hand in hand gaan, is onjuist.

Iets dergelijks geldt in versterkte mate voor Nederland. Lohof laat in haar essay, en veel uitgebreider in het boek *Privé Terrein* (2006), zien dat privaat beheerde woondomeinen in ons land populair zijn. Dat betekent echter geenszins dat deze domeinen door hekken van hun omgeving zijn afgeschermd. Hekken zijn in Nederland in dergelijke domeinen eerder uitzondering dan regel. Vaker dan in het buitenland wordt in het ontwerp gekozen voor wat we ‘zachte randen’ kunnen noemen. Denk bijvoorbeeld aan waterpartijen (waarover op een beperkt aantal plekken een brug toegang verschaft tot een project), niveaueverschillen (die zijn te overbruggen met

behulp van trappen) of een golfbaan (die niet alleen dient als recreatievoorziening, maar ook als groene buffer tussen het woondomein en zijn omgeving). In veel gevallen zijn hekken daardoor overbodig.

De rol van hekken wordt daarnaast teruggedrongen door de defensieve architectuur en de gesloten bebouwingstypen die de laatste jaren op veel nieuwbouwlocaties in Nederland zijn gebouwd en nog in aanbouw zijn. Vergeleken met het buitenland zijn hier met name kastelen en hofjes opvallend populair. Hoven zijn in allerlei vormen en maten te vinden op de recente uitleglocaties buiten de bestaande steden. Sommige doen in hun opzet denken aan de historische hofjes waarop ze zijn geïnspireerd. Andere wijken daarvan behoorlijk af. Dat geldt bijvoorbeeld voor de Grote Hof in Pijnacker-Nootdorp, een complex van vijf geschakelde hoven dat de omvang heeft van een buurt. Het beroemdste (en beruchtste) voorbeeld van de nieuwe kastelen is Haverleij, buiten 's-Hertogenbosch. Deze woonwijk bestaat uit negen kastelen (deels nog in aanbouw) en een slot in een open landschap. Het project wordt vaak als voorbeeld genoemd als het gaat om de vermeende opkomst van *gated communities* in Nederland. Bij nadere beschouwing blijkt dit slechts zeer ten dele een gelukkige typering. Landschappelijk heeft *Haverleij* als geheel juist een open karakter. Bovendien is de wijk door diverse toegangswegen ontsloten en beschikt ze over tal van fiets- en wandelpaden. De afzonderlijke kastelen hebben wel een duidelijk besloten, afwerend karakter. Met hun hoektorens, bruggen, robuuste gevelwanden en poorten hebben ze een defensieve uitstraling. Dat wil echter niet zeggen dat ze voor bezoekers ontoegankelijk zijn. De poorten staan gewoon open. In vrijwel alle kastelen kunnen ze niet eens worden afgesloten. Het enige kasteel met een slagboom is *Leliënhuize*; deze beperkt de toegang tot de parkeergarage onder de binnenplaats van het kasteel. De voetgangerstoegang tot het binnenplein is voorzien van een hek, maar dat staat (in elk geval overdag) open.

Het is begrijpelijk dat een project als Haverleij door zijn afwijkende opzet tot de verbeelding spreekt. Het kan echter – juist door die afwijkende opzet – niet worden beschouwd als een exemplarisch voorbeeld van afgeschermd woondomeinen in Nederland. Deze zijn in ons land in uiteenlopende vormen te vinden, maar de wijze waarop ze zijn afgeschermd van hun omgeving is in vrijwel alle gevallen vele malen milder dan in veel buitenlandse. Lohof constateert mijns inziens terecht dat in het debat

over privaat beheerde woondomeinen en in de dagelijkse planningspraktijk allerlei veronderstellingen een grote rol spelen. Het wordt tijd dat duidelijk wordt wat (aspirant)bewoners werkelijk willen, kunnen en mogen. Iets dergelijks geldt voor wat we denken te weten over de wijze waarop woondomeinen zijn afgeschermd. Nederland kent private domeinen die eenvoudig toegankelijk zijn, openbare domeinen waar diverse barrières worden opgeworpen, en vele combinaties daarvan en varianten daarop. Een andere kwestie is of woondomeinen zouden moeten worden afgeschermd. Welke doelen dient afscherming precies? Wie is ermee gediend? Wie met een beperking ervan? Voor het beantwoorden van deze vragen bieden veronderstellingen geen voldoende basis.

COLUMN Camiel vs. Gustave

16

FRED SCHOORL

Als het over kennis gaat, denk ik vaak aan Bouvard en Pecuchet. Twee romanfiguren uit de gelijknamige roman van Gustave Flaubert, die hen met enig venijn beschrijft als oliedomme kenniszoekers. Zij dachten beter, gelukkiger te worden door alles te weten. Arme encyclopedisten. Het levert hilarische, absurde taferelen op.

Me dunkt dat Flaubert zijn gif met eenzelfde venijn had gespoten, als hij de romankunst had mogen toepassen op de moderne kennisontwikkeling. Neem nu het ruimtelijk onderzoek. Miljoenen euro's en talloze metingen worden er besteed aan innovaties. Er zijn innovatieprogramma's opgetuigd, die zo niet Flaubertiaans dan toch wel Shakespeeriaans van opzet zijn. Nauwelijks denkbare werelden worden daarmee opgetuigd, vol met abstracte schema's en ploeterende figuren, vol heroïek, tragiek en uiteraard politiek. Vol goede bedoelingen ook. De vraag is alleen of al deze kennis ooit kunde wordt. Want terwijl er geëxperimenteerd wordt met nieuwe geïntegreerde aanpakken, met ruimtelijke handelingsperspectieven, communities of practice, proeftuinen en wat al niet meer, is de werkelijkheid een stukje verder.

In onze minimale, maar boeiende wereld van de ruimtelijke orde blijkt kennis ijdel. Ik moest dan ook aan de fatale tragiek van Bouvard en Pecuchet

denken toen ik las wat een kansrijke romanfiguur als Camiel Eurlings met het Urgentieprogramma Randstad allemaal wil. Een wagonlading projecten, die de magazijnen vol kennis links laat liggen. De marginalisering van vernieuwend, geïntegreerd denken is zelden zo mooi geïllustreerd als met dit document.

Het Urgentieprogramma gaat in zijn doelstellingen dan ook hopeloos mislukken. We weten allemaal wat er gebeurt als je alleen asfalt aanlegt. En we weten dat complexiteit niet met dit soort eenvoud bestreden wordt. Maar het is ons, alle innovaties ten spijt, niet gelukt om met nieuwe kunde en kristallisatiepunten de mindset van beslissers te veranderen. Op een hoger niveau te komen. En dus wordt er op bijna negentiende eeuwse wijze gewerkt. Alsof de ruimtelijke orde nog als stelselmatig kan worden beschouwd.

Het wordt tijd voor een grote roman over de absurditeit van de ruimtelijke ontwikkeling in de nieuwste tijd. De titel Absurdistan is al vergeven. En Flaubert is ook al dood. Maar er is materiaal in overvloed.