De afgelopen tien jaar zijn er verschillende woningbouwprojecten gerealiseerd waarbij een deel van de buitenruimte in gemeenschappelijk eigendom is bij de bewoners en collectief beheerd wordt. Het gaat dan om een collectieve tuin of binnenplaats, om een zwembad of golfbaan. Bij het gros van deze projecten is de gedeelde buitenruimte openbaar toegankelijk. Harry den Hartog vraagt zich af waarom ontwikkelaars en lokale overheden voor deze constructie kiezen en waarom mensen hier willen wonen. Leiden deze privaat beheerde woondomeinen inderdaad tot kwalitatief betere buitenruimten en neemt de woonmilieudifferentiatie hierdoor toe?

Collectieve woondomeinen in suburbia

Harry den Hartog[1]
Zelfstandig stedenbouwkundige
harry.den.hartog@gmx.de

Kaartmateriaal is getekend door Jeroen Schipper Architecten, Rotterdam

Door een afnemende plaatsgebondenheid van de eigen woonlocatie binnen onze netwerksamenleving en door een toenemende beschikking over domotica binnenshuis wordt betrokkenheid met wat zich buiten de eigen woonomgeving afspeelt minder. Tegelijkertijd neemt echter het belang van de directe woonomgeving als woondomein toe.[2] De woonconsument heeft steeds meer behoefte aan een woonomgeving met een eigen sociale en culturele identiteit en wil daar ook controle op kunnen uitoefenen.[3] Marktpartijen spelen zelfbewust in op deze trend en beloven participatie door het beheer van de buitenruimte aan bewoners over te dragen. Sommige critici vergelijken privaat beheerde woondomeinen zeer onterecht met *gated communities*, terwijl juist hier geen hekken staan en er vaak zelfs openbaarheid wordt toegevoegd. Rationeel gezien is het privaat beheerde woondomein eerder een soort liberale variant op het woonerf. Het concept biedt een aantal aantrekkelijke mogelijkheden voor een nieuwe manier van stedenbouw waarbij bewoners direct betrokken worden bij hun woonomgeving en een hogere ruimtelijke kwaliteit haalbaar is. Voorwaarde om dit te kunnen realiseren is dat bewoners al in een zeer vroeg stadium bij het betreffende project betrokken worden en goede voorlichting krijgen over de juridische constructie en bijbehorende rechten en plichten. In de praktijk blijkt dit vaak mis te gaan.

Zeggenschap of bezuiniging?

Private beheerconstructies zijn in Nederland vaker toegepast, zoals begin jaren zeventig bij de geliefde Eurowoningen in de wijk Rozendaal te Leusden waar bewoners het riante gemeenschappelijke groengebied inclusief zwembad en tennisbaan – exclusief bedoeld voor wijkbewoners – gezamenlijk beheren via een stichting en een deel van de gemaakte onkosten kunnen declareren bij de gemeente. In deze wijk is de gemeente echter nog steeds gedeeltelijk eigenaar van de infrastructuur en het groen. Bij meer recente privaat beheerde projecten is de buitenruimte doorgaans collectief bezit van omwonenden en juridisch ondergebracht in een Vereniging van Eigenaren of mandeligheid.[4] Terwijl ontwikkelaars vaak kiezen voor privaat beheer om – zonder de beklemende regelgeving van gemeenten – een hogere plankwaliteit te kunnen behalen, kiezen gemeenten juist vaak voor privaat beheer vanwege een aantrekkelijke kostenbesparing. Daarbij blijken de uiteindelijke gebruikers ondertussen vaak met lasten te worden opgezadeld zonder bijbehorende lusten, wat blijkt uit onderstaande suburbane voorbeelden.[5]

Aan de rand van de Eilandenbuurt te Almere Buiten liggen bijvoorbeeld vier pieren waarop, als experiment, bewoners meer zeggenschap hebben gekregen over hun woonomgeving. Tenminste, dat was de bedoeling. De vier *cul-de-sacs* hebben elk een mandelig eigendom bestaande uit de straat en zelfs een deel van het water. Via allerlei voorwaarden heeft de gemeente evenwel nog steeds controle op beheer en inrichting, terwijl de bewoners wel alles zelf moeten betalen inclusief het schoonmaken van een deel van het water. Met uitzondering van de Arubapier is de hier behaalde buitenruimtekwaliteit niet noemenswaardig groter dan elders en zijn kopers belast met kostbare onderhoudsverplichtingen zonder echt invloed uit te kunnen oefenen.
Een ander voorbeeld is Park Grevelingenhout bij Bruinisse. Dit luxe wooncomplex is ontwikkeld door de gebroeders Maas (ex-directie Wilma bv) waarbij 181 kavels aan de rand van een golfbaan zijn opgeleverd. De infrastructuur, vier *cul-de-sacs*, is inclusief randgroen ondergebracht in een stichting waar de ontwikkelaar ook in vertegenwoordigd is. Alhoewel de gemeente Bruinisse (nu Schouwen-Duiveland) de bestemming 'buurtweg' heeft opgelegd, is de wijk in principe slechts toegankelijk voor bestemmingsverkeer. Bewoners van het woonpark betalen maandelijks een bijdrage aan de stichting maar krijgen geen inspraak. De goedopgeleide kapitaalkrachtige bewoners hebben inmiddels een bewonersvereniging opgericht om de inspraak op het beheer van de buitenruimte af te dwingen. Een soortgelijke ontwikkeling is de uit 360 villa's bestaande Golf Residentie Dronten. Het aantal wijkentrees is hier gereduceerd tot één om ongewenst bezoek te weren. Infrastructuur en golfbaan zijn mandelig eigendom. Een probleem in deze wijk is de OZB belasting waarop niet gekort mag worden ondanks sparing van gemeentelijke uitgaven op het beheer. Zowel bewoners van de Golf Residentie Dronten als van Park Grevelingenhout hebben tevergeefs, via juridische processen, geprobeerd de gemeente over te halen de infrastructuur en buitenruimte 'terug' te kopen. De gemeente weigert dit pertinent omdat 'de grond nooit in eigendom van de gemeente is geweest en niet aan de gemeentelijke inrichtingseisen voldoet.'

Binnentuin, Culemborg
Foto: Harry den Hartog, Rotterdam

Arubapier, Almere
Foto: Harry den Hartog, Rotterdam

Een bijzonder project is EVA-Lanxmeer te Culemborg. Dit project is ontstaan op initiatief van bewoners. Boven een waterwingebied mocht een autoluwe ecologische woonwijk ontwikkeld worden geïnspireerd door de filosofie van permaculture.[6] Net als in veel andere ecologisch beheerde wijken wordt de buitenruimte hier fysiek door de bewoners zelf beheerd terwijl men elders het onderhoud bij voorkeur uitbesteedt aan derden. Binnen deze wijk bevinden zich een aantal mandelige hoven, intensief beheerd door omwonenden die het als verlengstuk van hun privé-tuin gebruiken en er tal van gemeenschappelijke activiteiten organiseren. Nieuwe bewoners van de wijk worden automatisch lid van een overkoepelende vereniging en ontvangen een bewonersboek met daarin uitleg van de filosofie, gedragsregels en tips om het milieu te sparen. Tegelijkertijd moet een bewonersovereenkomst getekend worden. Ook in deze wijk zijn diverse commissies actief, onder andere een plantenwerkgroep die hofwerkdagen organiseert en wordt een 'gezin van de maand' benoemd.[7] De eerste bewoners van de wijk kwamen hier wonen vanwege de gedeelde leefstijl. Sommige nieuwkomers daarentegen hebben andere motieven en gaan hun eigen gang. De bewonersvereniging heeft het recht om sancties te leggen op wanbeheer, in de praktijk blijken deze echter moeilijk toepasbaar. Desalniettemin zien doorgewinterde bewoners van het eerste uur de taak op zich gelegd om de samenhang binnen de wijk te bewaren en iedereen te laten participeren.

Aan de rand van Amersfoort bevindt zich de onconventionele buitenwijk Stadstuin. In een mandelig groengebied liggen 760 woningen in strokenbouw waaronder geparkeerd wordt. Met de slogan 'meebetalen, meebepalen en meedoen' hebben gemeente Amersfoort en ontwikkelaar Heijmans zich sterk gemaakt om bewoners zoveel mogelijk te betrekken in de organisatie van het beheer. In elk woonblok is iemand aangewezen als blokhoofd. Regelmatig vindt er blokhoofdenoverleg plaats om beheerkwesties te bespreken samen met de gemeente. Het animo onder bewoners is echter minimaal. Een belangrijk motief om hier te wonen was voor velen juist het ontbreken van de onderhoudsverplichtingen van een eigen tuin in combinatie met het genot van gemeenschappelijk groen. Ook zijn bewoners in een te laat stadium in het ontwikkelingsproces betrokken en zijn de inspraakmogelijkheden tamelijk beperkt. Gemeenschappelijke voorzieningen zoals een wijkgebouw of sportvoorziening ontbreken waardoor collectiviteit hier geen vorm krijgt.

Als ruimtelijke typologie zijn deze vijf voorbeelden niet meteen vernieuwend te noemen. De stedenbouwkundige verkaveling van beide golfresidenties is een directe afgeleide van de opzet die bij veel recreatieparken wordt toegepast. Net als het type van de pieren in Almere, dat vooral in watersportgebieden veel voorkomt. Afgezien van de luxueuze architectuur is de kwaliteit van de buitenruimte enigszins onbeduidend. Bij Stadstuin en EVA-Lanxmeer is de bereikte kwaliteit niettemin bovengemiddeld te noemen. Ook bij veel andere onderzochte, meestal kleinschalige projecten is de buitenruimte kwalitatief vaak zeer interessant. Door het delen van een bepaalde voorziening ontstaat bovendien een basis voor ontmoeting. Suburbane woonmilieus bestaan dikwijls uit een vreemde melange van stedelijke en landelijke kenmerken en missen vaak de levendigheid van de stad en het gemoedelijke van het dorpse leven. Ook de kwaliteit van de buitenruimte is in de doorsnee buitenwijk zeer middelmatig, mede als gevolg van de scherpe scheidingen tussen privé en openbaar. Door het toepassen van private beheerconstructies worden er nieuwe kansen gecreëerd voor ruimtelijke kwaliteit in *suburbia* met dorpse kwaliteiten.

Poldercommunity

In de meeste projecten is door passanten weinig verschil te merken met vergelijkbare verkavelingen zonder privaat beheer, al staan er soms bordjes aan de rand van het project om de andere eigendomsverhouding aan te duiden in verband met aansprakelijkheid. Soms zijn er wel, zoals bij de 'gezellig' ingerichte wijk EVA-Lanxmeer, informele hekken geplaatst om auto's te weren. Ook is het aantal entrees vaak beperkt om een besloten karakter te verkrijgen. Het bijzondere is echter dat er voorzieningen worden gedeeld, bijvoorbeeld een gemeenschappelijke tuin of een golfbaan. Wat verder opvalt is dat de meeste privaat beheerde wooncomplexen bestaan uit woningen in het dure koopsegment. Het gemiddelde opleidingsniveau is dikwijls bovengemiddeld, er wonen veel ondernemers en kaderpersoneel. Deze vaak mondige bewoners zorgen dan ook voor de nodige expertise binnen de bewonersvereniging.
Tijdens algemene ledenvergaderingen ontstaan vaak initiatieven

voor jaarlijkse borrels of barbecues. Bij grotere projecten zoals de Golf Residentie Dronten en Park Grevelingenhout worden deze feestelijkheden evenwel informeel buiten de vergadering om geregeld en dan voor een select gezelschap. Verbazingwekkend is dat een gemeenschappelijke ruimte voor activiteiten of voor het houden van algemene ledenvergaderingen vaak ontbreekt. Uitgezonderd het *bottom-up* initiatief van EVA-Lanxmeer lijkt de aangeboden collectiviteit soms een weinig doordacht 'voorgebakken broodje' van de ontwikkelaar in plaats van een weloverwogen keuze van nieuwe bewoners. Het feit dat de buitenruimte collectief privaat beheerd wordt leidt dan ook niet per definitie tot een hechtere gemeenschap. De collectiviteit is vooral zakelijk en praktisch, gericht op een duurzame kwaliteit van de buitenruimte. Buiten de ledenvergaderingen om gaat ieder zijn of haar eigen weg en onderscheidt de gemeenschap zich weinig van de rest van Nederland. Buurtbewoners willen elkaar soms ontmoeten, maar men wil elkaar vooral ook kunnen mijden.[8] Bewoners kiezen vooral woonkwaliteiten, zoals autovrij wonen of veilige speelruimte voor kinderen. Collectief beheer is hooguit een middel om blijvende woonkwaliteit te garanderen.

Veel bewoners blijken zich pas later, na aankoop, te realiseren dat er sprake is van een gedeelde buitenruimte met bijbehorende verplichtingen (die soms erg kostbaar zijn, zoals in Dronten waar een deel van de riolering moet worden vervangen!). In de Verenigde Staten, waar collectieve woondomeinen al veel verder zijn ontwikkeld in talrijke variaties, hebben ontwikkelaars meestal blijvende invloed in het beheer als garantie voor permanente kwaliteit. In tegenstelling tot de Amerikaanse Common Interest Development's (C.I.D.'s) trekken projectontwikkelaars zich in de Nederlandse variant snel terug na verkoop van de laatste woning, daarmee de verantwoordelijkheid afschuivend op onervaren bewoners. Park Grevelingenhout is hierop een uitzondering vanwege het onderbrengen van het beheer in een stichting. Het grote voordeel van beheer via een stichting is dat eventuele conflicten discreter en professioneel kunnen worden afgehandeld zonder bewoners onderling tegen elkaar in het harnas te jagen. Groot nadeel is de beperkte inspraakmogelijkheid. Het model van EVA-Lanxmeer lijkt tot dusver het meest succesverzekerd. Door een *bottom-up* insteek met bijvoorbeeld een gedeelde leefstijl als bindende factor zullen bewoners eerder bereid zijn een persoonlijke bijdrage te leveren. Dit model is tegelijk ook het meest kwetsbare, nieuwe generaties bewoners zullen gemotiveerd moeten worden om de leefstijl te onderschrijven en zich fysiek in te spannen voor een voor iedereen acceptabel beheersniveau.

Voor nieuwe projecten geldt dat toekomstige bewoners in een zo vroeg mogelijk stadium in de ontwikkeling moeten worden geïntroduceerd. Betrokkenheid bij de fysieke omgeving zal dan ook toenemen. Goede voorlichting over juridische zaken, rechten en plichten is essentieel om een kwaliteitsslag te kunnen maken. Het succes van een collectief woondomein is niet alleen het gevolg van eventuele ruimtelijke kwaliteiten maar vooral ook van betrokkenheid onder bewoners. Dan pas wordt het collectieve woondomein een zinnige aanvulling op de vooralsnog beperkte keuzemogelijkheid aan suburbane woonmilieus in Nederland. |

Noten

1 *Harry den Hartog is betrokken bij een onderzoek naar privaat beheerde woondomeinen. Dit onderzoek wordt samen met Stijnie Lohof en Arnold Reijndorp uitgevoerd en heeft als doel recent gerealiseerde woningbouwprojecten waarvan de buitenruimte in privaat beheer is in kaart te brengen en te analyseren. De vraagstelling richt zich vooral op de achterliggende motieven van de verschillende partijen en de ervaringen van bewoners die voor een privaat beheerde woonomgeving hebben gekozen. Leidt privaat beheer tot hogere kwaliteit van de buitenruimte en een toename van de woonmilieudifferentiatie? Hoe is één en ander juridisch geregeld en welke rechten en plichten hebben bewoners? Ook is gekeken naar de ruimtelijke verschijningsvorm en sociale aspecten. Zie ook: www.vvenl.nl*

2 *Rob van Engelsdorp Gastelaars in 'Het verdwijnen van de leefwereld, de opkomst van het woondomein; collectief ervaren territoriale binding op laag niveau in Nederland', 1996.*

3 *Faith Popcorn, Trends van overmorgen/The popcorn report, 1991.*

4 *Bij een Vereniging van Eigenaren (VvE) is sprake van een opdeling in appartementsrechten die ook toegepast kunnen worden op buitenruimten. Leden van een VvE mogen als mede-eigenaar alle gemeenschappelijke ruimten gebruiken maar moeten deze ook gezamenlijk onderhouden en periodiek een financiële bijdrage leveren. Op het niet naleven hiervan staan sancties. Bij VvE constructies voor buitenruimten is aan het appartementsrecht vaak een extra lidmaatschap gekoppeld van een overkoepelende vereniging of stichting waarin bijvoorbeeld ook de gemeente of een corporatie vertegenwoordigd is. Een andere juridische vorm is mandeligheid waarbij geen statuten gelden en lidmaatschap van een vereniging niet verplicht is. Inkomsten uit maandelijkse bewonersbijdragen is in dit geval niet gegarandeerd. Om één en ander statutair beter te kunnen reguleren en stemverhoudingen vast te leggen wordt bij mandeligheid meestal ook overgegaan tot oprichting van een beheervereniging. Zowel mandeligheden als VvE lidmaatschappen zijn onlosmakelijk verbonden aan betreffende woningen.*

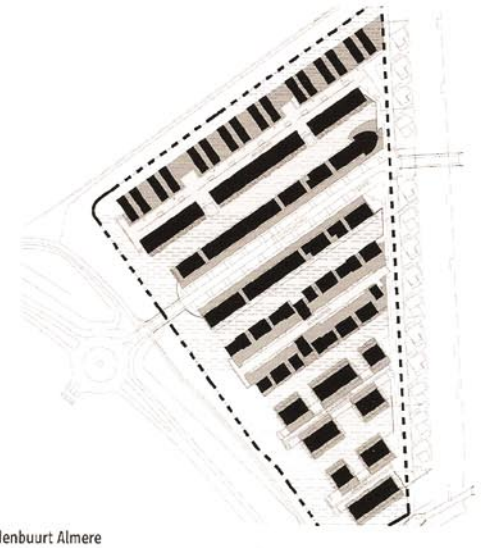
5 *In het onderzoek naar privaat beheerde woondomeinen zijn twaalf casestudies verricht in zowel binnenstedelijke alsook suburbane en landelijke context.*

6 *Samenvoeging van de woorden permanent en agriculture. De filosofie richt zich op natuurlijke voedselvoorziening, schoon water, het zelf produceren van bouwmaterialen en het afbreken van door de mens geproduceerde afvalstoffen.*

7 *Een gezin van de maand is een maand lang verantwoordelijk voor het beheer in een hof.*

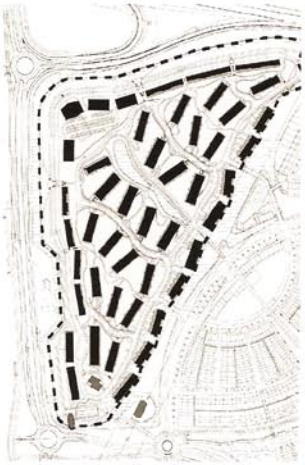
8 *Nio, Ivan, 'Op zoek naar nieuwe collectiviteit', in: Jaarboek Landschapsarchitectuur en Stedebouw, Amsterdam, 2005.*

bebouwing
prive
gemeenschappelijk (mandelig)
openbaar
water

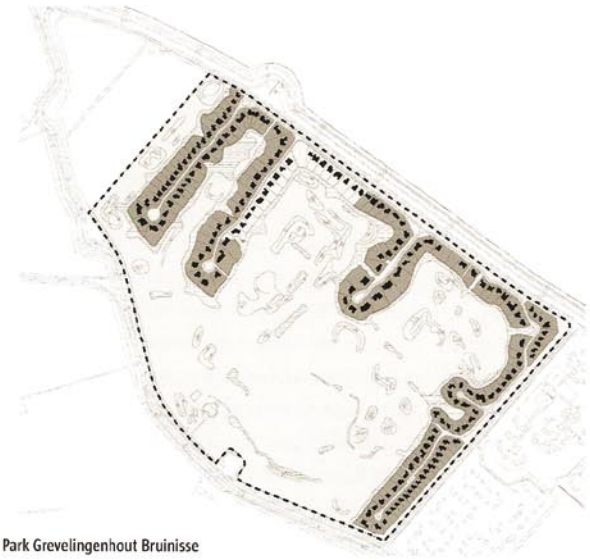


Eilandenbuurt Almere

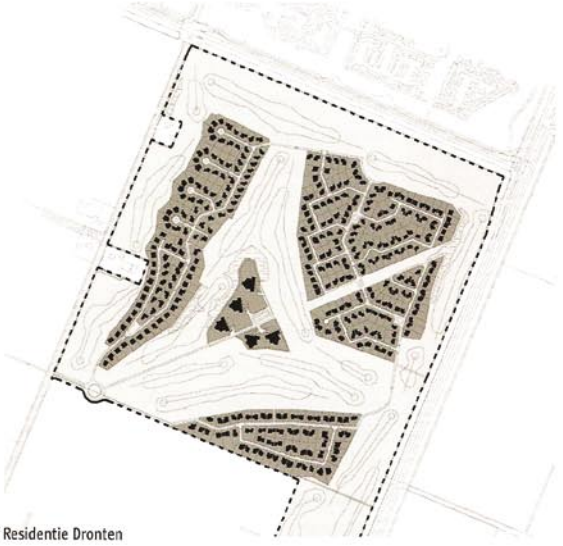
EVA-Lanxmeer Culemborg



Stadstuin Amersfoort



Park Grevelingenhout Bruinisse



Golf Residentie Dronten