

'Woningcorporaties hebben sacrale taak om bewoners te verheffen'

Onlangs verscheen, onder redactie van Fred Sanders van ZVH, het boek *Reflecties op het Woondomein*; een serie essays over thema's als woonassertiviteit, woonmilieus en communities.

Dat was voor ontwikkelaar Kristal en corporatie ZVH aanleiding om een aantal professionals van corporaties, ontwikkelaars en gemeenten bij elkaar te halen voor een goed gesprek rond de vraag: 'Hoe verbinden we elementen uit communities met fysieke aspecten?' Het ultieme antwoord werd (natuurlijk) niet gevonden, maar het leverde wel een pittige discussie op tussen voorstanders van veel vrijheid voor bewoners en professionals die pleitten voor strakke sturing.

door Letty Reimerink*

Henk Westra van de TU Delft opent de bijeenkomst met een schets van de kaders. Keuzevrijheid is een belangrijk thema: de consument wil het en de politiek vraagt erom. Volgens Westra functioneren mensen echter altijd in een sociale omgeving met consequenties voor het woondomein. Want wat goed is voor het individu is niet altijd goed voor de groep en vice versa. Bovendien zijn niet alle burgers 'bureaucratisch competent'. Kunnen zij wel omgaan met de geboden vrijheden? Welke rol ligt er voor woningcorporaties? Zijn ze er vooral als handhaver van leefregels? Bevorderaar van vorming van sociaal kapitaal? Of vormgever van binding door het creëren van 'dierbare ruimtes'? De hamvraag is volgens Westra hoe we de wensen van de mens om deel uit te maken van een community verbinden met fysieke elementen.

Woondomein te complex voor bewoners

Leo Versteijlen, directeur van Kristal, beoogt dat communities niet meer eenduidig zijn. Mensen maken deel uit van verschillende communities, soms lokaal, soms nationaal. Dat maakt het moeilijk om te kiezen, maar een ontwikkelaar moet wel een keuze maken. Versteijlen pleit daarom voor het bouwen van buurten met sterke identiteiten en maximale vrijheid binnen de woning. Versteijlen: "De consument heeft moeite om zijn wensen te definiëren. Bovendien zijn wensen vaak sterk gebaseerd op modieuze trends. Daar moeten we niet aan toegeven. In het woondomein moeten wij duidelijke keuzes maken."

Ook volgens Job van Zomeren van ERA is de ontwikkeling van het woondomein te complex voor bewoners. Han Michel pleit voor ontwikkeling van een casco, waarbij je vervolgens aan de gebruiker kunt vragen: "Hoe doen we het vandaag?" Iedere volgende gebruiker kan er weer zijn eigen invulling

aan geven. In de praktijk is dit nog niet zo makkelijk, want je hebt te maken met allerlei overheidsregels van EPC-normen tot lokaal vastgestelde woonprogramma's. Veel regels van de lokale overheid zouden wat Michel betreft morgen afgeschaft kunnen worden. Ton Schaap, planoloog bij de Dienst Ruimtelijke Ordening in Amsterdam voegt daaraan toe: "Regels kunnen ook tot een ongeloflijke zeurcultuur leiden. Iedere drol in de zandbak leidt meteen tot een brief van een advocaat. Mensen voelen zich niet meer zelf verantwoordelijk. In het oostelijk havengebied hebben bewoners zelf om een zandbak gevraagd. De gemeente wilde er eerst niet aan, maar de zandbak is er toch gekomen, nu de bewoners zelf het beheer doen. De zandbak is overdekt en een van de bewoners beheert de sleutel. Dat werkt perfect."

Omgaan met vrijheid

Als je mensen wel vrijheid en verantwoordelijkheid geeft, gebeuren er ook rare dingen. Fred Sanders van ZVH: "Mensen zijn niet gewend aan het krijgen van vrijheden. Bij een renovatieproject hadden we bewoners volledige vrijheid gegeven. Iedereen mocht zelf de kleur van zijn deur kiezen. De eerste die in opstand kwam, was de bewonerscommissie. Die vreesden voor waardedaling als iedereen maar zijn gang ging en wilde deze vrijheid helemaal niet. De individuele bewoners, daarentegen, wilden wel kunnen kiezen. Zo zie je dat het individu vrijheid wil, maar het collectief eerder conservatief is."

Nog verder gaat het voorbeeld van de wijk Vroondaal in Den Haag. Michel: "Een villa-wijk met vrije kavels. Instapprijs 1 miljoen. De toenmalige wethouder Noordanus zag er al bebrilde NRC-lezers in architectonisch verantwoorde villa's. De werkelijkheid pakte anders uit. De wijk bleek enorm in trek bij installateurs en bouwvakkers; mensen die zelf de handen uit de mouwen konden ste-

ken en net hun bedrijfje hadden verkocht voor een goede prijs. Er werd natuurlijk een ander soort architecten ingeschakeld en de wijk staat nu vol met 'notariettes'. De vraag is: is dat erg?"

Geld of strakke sturing?

Hoe zorg je nu dat de mening van bewoners telt, zonder dat er allerlei rare dingen uit komen die de tand des tijds niet kunnen doorstaan? Martien Kromwijk van Woonbron: "Het adaptief vermogen van een wijk staat of valt met het toevoegen van ruimtes voor ontmoetingen, voor bedrijvigheid, voor creativiteit. Daar zal de klant niet snel om vragen. Maar in het gesprek met die klant kunnen wij wel onze professionaliteit inzetten om gezamenlijk tot een goede oplossing te komen. Je moet de dialoog aangaan en tegelijkertijd duidelijk aangeven waar de grenzen liggen." Kromwijk krijgt bijval van Johan van Zoest, ecoloog bij de gemeente Amsterdam. Volgens hem is de mens als geen ander wezen in staat om zich te schikken in zijn lot. "Als je in een volle stal op een boerderij in Texas aan een koe vraagt 'ben je gelukkig?', dan zegt hij 'ja'. Moet je dat accepteren of moet je met de koe in discussie dat het toch echt beter kan? Volgens Van Zoest hebben corporaties een sacrale taak om mensen te verheffen. Het antwoord op de vraag is dus 'ja'. "Corporaties kunnen mensen helpen om betere keuzes te maken. Niet door het antwoord te geven, maar vooral door de juiste vragen te stellen." "Hoe is het dan toch mogelijk dat niemand in een appartement wil wonen en we alleen appartementen bouwen," vraagt iemand zich af. Daar komt de betaalbaarheid om de hoek kijken. Volgens Kromwijk moeten woningcorporaties de betaalbaarheid opofferen voor de lange termijn. "We hebben ook een verantwoordelijkheid om iets te bouwen dat over honderd jaar nog gewild is." Van Zoest

voegt daaraan toe: "Daar zijn dan wel goede bestuurders voor nodig. Mensen die gaan voor de lange termijn en niet voor het snelle geld." Als het gaat over wijken die de tand des tijds hebben doorstaan, dan komen onherroepelijk het Amsterdam-Zuid van Berlage en de grachtengordel aan de orde. Schaap, de planoloog uit Amsterdam, roept: "Het ontwerp van Berlage is heel sterk gereguleerd. Daar kwam geen inspraak aan te pas. Dat zouden corporaties weer moeten doen. Nu gaan ze twijfelen en lijken ze wel in verwarring." Het geheim van de grachtenpanden zit volgens Versteijlen in de rationele plattegronden. Maar ja, de grachtenpanden zijn wel door rijke mensen gebouwd. Dus is er blijkbaar toch een verband tussen duurzaamheid en geld.

'Krieren' en schmieren

Han Michel gaat nog een stap verder. Hij houdt een vurig betoog voor het bouwen van communities. Michel: "De woningmarkt is steeds meer een 'melkweg van nichemarkten'. We kunnen de dynamiek op die markt aanzienlijk vergroten door een rijkere schakering in het aanbod. Dat doen we door branding van wijken. Maak duidelijk waarin wijken van elkaar verschillen. In de VS zijn communities enorm populair. De community ontwikkelt niet alleen, maar zorgt ook voor het beheer. Ook in Nederland zou je een aantal voorzienin-

gen in de wijk in beheer van bewoners kunnen geven. De Eurowoningen in Leusden uit de jaren zeventig zijn daar een goed voorbeeld van. De huizenprijzen zijn hoger dan op locaties waar de gemeente de openbare ruime verzorgt. Dat zegt genoeg. Natuurlijk wil niet iedereen in een community wonen, maar aan mensen die dat wel willen, moet je ook de mogelijkheid geven." De kracht van dit soort wijken zit volgens Michel ook in de toepassing van de ideeën van New Urbanism: een centrum op loopafstand, variëteit in woningtypen, een aaneengesloten netwerk van smalle, doorgaande wegen en een aantal markante gebouwen als landmarks. "Maar dat kennen we in Nederland al lang," roept Ton Schaap. "Brandevoort in Helmond is zo'n wijk. Helmaal gebouwd volgens New Urbanism. Het gevolg is dat alle gemeenten nu Rob Krier als architect en stedenbouwkundige willen." Michel: "Dat is toch niet erg. Laten we vooral 'krieren' en schmieren. We moeten het een beetje gezellig maken. Het gaat erom de mensen te verleiden. Ook al kom je er niet mee in het jaarboek voor architectuur."

Aandacht voor het bestaande

Fred Sanders pleit ervoor na alle aandacht voor de nieuwbouw ook stil te staan bij wat er al staat. Sanders: "De verleiding van de nieuwbouw is groot, maar hoe kun je nu in bestaande buurten meer

bonding creëren? Bijvoorbeeld door een landmark toe te voegen of door imperfecties toe te voegen. Gezamenlijke problemen zorgen immers beter dan wat dan ook voor bonding. Een autowrak in de wijk, het huisvesten van een TBS'er, om maar eens wat te noemen. Ik had ooit het idee om een paar honderd asielzoekers te huisvesten op woonboten en die woonboten steeds te laten verplaatsen. Goed voor de integratie, beperkte overlast, maar ook creëer je daarmee een tijdelijk probleem in de wijk dat mensen aan elkaar verbindt." Volgens Ton Schaap gaat dit toch echt te ver: "Vanuit hogerhand rafelranden in de stad organiseren heeft iets heel decadents." Als er een conclusie te trekken valt uit de discussie, dan is het misschien toch dat bewoners samen met de professionele inbreng van corporaties en ontwikkelaars tot mooie dingen kunnen komen. Maar ook dat aan duurzaamheid een prijskaartje hangt. Die rekening willen corporaties best betalen, mits vanuit de overheid aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Sanders wilde het inspirerende gevoel van de vrijdag echter graag nog even vasthouden en rondsde de discussie af. "Maandagmorgen gaat iedereen toch weer over tot de orde van de dag." ◀◀

**Letty Reimerink is zelfstandig adviseur op het gebied van visie- en organisatieontwikkeling.*