

De toekomst van ons wonen ligt in de zelfbeschikking van de burger

Onder redactie van Marloes Konings

Adri Duivesteijn is wethouder Duurzame Ruimtelijke Ontwikkeling in Almere.

Correspondentiegegevens:

A.Th. Duivesteijn
Gemeente Almere
College Burgemeester en Wethouders
Stadhuisplein 1
1315 HR Almere
adriduivesteijn@almere.nl

‘Wonen heeft te maken met de behoefte aan herkenbaarheid, identificatie, een thuis. Wonen is meer dan simpelweg een dak boven het hoofd als schuilplaats tegen slecht weer, het is ook de basis van zelfontplooiing, zelfconfrontatie en cultuur (...). Wonen is een reeks van menselijke activiteiten die wordt gekenmerkt door de eenheid van plaats, de woning. Tegelijkertijd is het een articulatie van de verhouding tussen het individu en de samenleving. Het individuele wonen staat altijd in relatie tot anderen, in hetzelfde huishouden en daarbuiten. Het wonen kan worden gezien als een ‘veilige haven’. Zoals een haven pas zijn betekenis krijgt in relatie tot de open zee en de rivieren, zo is het wonen de basis van waaruit mensen in de samenleving kunnen functioneren; het biedt de mogelijkheid van afzondering maar ook verbindingen met de hele wereld. Het wonen schept individuele vrijheid, die altijd verbonden is met de maatschappij als geheel – met maatschappelijke verhoudingen, idealen, beperkingen en mogelijkheden – en vooral ook met de directe omgeving. In hun wonen streven mensen ernaar greep te krijgen op hun

omgeving en de ontwikkeling ervan, terwijl hun maatschappelijke kansen tegelijkertijd mede worden bepaald door die omgeving.’
Adri Duivesteijn en Peter Dordregter, in *Enkele eenvoudige gedachten* (1997).

Naar mijn idee schuilt de essentie van ons woonbeleid in het feit dat het dienstbaar is – of zou moeten zijn – aan de organisatie van onze samenleving. Op individueel niveau biedt het wonen ruimte voor zelfontplooiing, op collectief niveau creëert ons woonbeleid de mogelijkheden of onmogelijkheden om elkaar te ontmoeten, om met elkaar in contact te treden.

De vervreemding van het wonen

Deze doelstellingen zijn in de loop der tijd echter uit beeld verdwenen. Wanneer er over ‘wonen’ wordt gesproken – wat, nu onderwerpen als immigratie, integratie en (on)veiligheid het politieke debat domineren, overigens maar zelden gebeurt – gaat het al snel over fysieke structuren, over scheefwonen of over de hypotheekrenteaftrek. Het gesprek lijkt gereduceerd tot een technische verhandeling, compleet met harde normen en interactieschema’s. De intrinsieke

betekenis van ons wonen blijft buiten beschouwing. Wie vraagt zich nog af hoe het wonen bijdraagt aan ons welbevinden, en hoe het helpt in het creëren van sociaal-maatschappelijke structuren?

Deze vervreemding van dat wat wonen écht is, is ingezet met de introductie van de woningwet in 1901. Vanaf dat moment was het niet langer de burger zelf die actief en concreet vorm gaf aan het eigen wonen, maar kwam het primaat bij overheden en instituties te liggen. Ja, dat heeft goede resultaten opgeleverd, daar is geen discussie over mogelijk. De woningcorporaties en woningbouwverenigingen bestreden de woningnood, leverden een belangrijke bijdrage aan de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog en herstelden oude wijken door een veelvoud van stadsvernieuwingsprojecten. Maar is het niet vreemd dat wij – honderd jaar na dato – nog steeds hetzelfde stelsel hanteren? Waar onze huidige maatschappelijke context zich kenmerkt door verregaande individualisering, culturele pluraliteit en een verscheidenheid aan wensen op het gebied van wonen en werken, blijven wij op het beleidsterrein van het wonen redeneren en handelen vanuit een zorgcultuur. Niet de vraag, maar het aanbod van woningen staat centraal. Het wonen is een consumptiegoed, de burger is gereduceerd tot woonconsument. En waar het begrip ‘markt’ ten principale geen negatieve associaties oproept, doet de ‘markt’ van de ‘marktpartijen’ die een rol spelen in onze woningbouwmarkt – institutionele partijen als corporaties en ontwikkelaars – dat wel. Hun markt is de markt die op voorhand profijtelijk is, en profijtelijk betekent vervolgens: daar waar de grootste groep potentiële kopers zit. Om deze grootste groep van potentiële kopers te bereiken, wordt het product dat wordt ontwikkeld en aangeboden versmald tot de grootste gemene deler. In Nederland zien wij dat zo’n tachtig procent van ons woningaanbod bestaat uit eengezinswoningen waarvan de kwaliteit minimaal is, de prijs maximaal en de plattegrond volstrekt voorspelbaar. De werkelijke betekenis van het wonen – zelfbeschikkingsrecht, eigenheid, ‘jezelf zijn’ – komt daarbinnen vooral in karikaturale vormen tot uitdrukking. De keuken, de badkamer, de tuin en de gevel zijn voor veel mensen de beperkte domeinen voor zelfexpressie en eigen creativiteit. Onze bouwproductie is daarmee onomstotelijk uitdrukking van een bouwstructuur waarbij een select aantal grote spelers de markt – hun markt – monopoliseert. We

kunnen in alle eerlijkheid stellen dat dit weinig te maken heeft met samenlevingsopbouw.

Terwijl mensen steeds vaker op hun eigen verantwoordelijkheid worden aangesproken, wordt miskend dat zij verantwoordelijkheid zouden kunnen dragen voor de bouw en het beheer van de eigen woning en leefomgeving. In de institutionele wereld is nauwelijks ruimte om te participeren in de totstandkoming van de eigen woning – vaak het meest primaire en kostbare bezit! – laat staan in de inrichting van het openbare deel van ons wonen; de binnentuin, de straat, de buurt, de wijk. De Almeerse praktijk toont inmiddels wat het oplevert wanneer dat wél gebeurt. In nog geen drie jaar tijd is een omvangrijk programma gerealiseerd. Zelfbouwwijken als Homeruskwartier, Overgooi, Noorderplassen West of De Buitenkans laten zien dat wijken die ‘van onderop’ – dus door de toekomstige bewoners zelf – tot stand komen of zijn gekomen, een betere basis bieden voor een meer solide opbouw van de samenleving. De contacten tussen toekomstige bewoners worden vaak gelegd nog voor de eerste paal geslagen is. Juist het feit dat de toekomstige bewoners zich opstellen als woonproducent en actief vormgeven aan de eigen woning en leefomgeving, genereert een betrokkenheid, een gezamenlijkheid die in projectmatige wijken maar zelden te vinden is. Het is dan ook vreemd dat de overheid nooit heeft gekozen voor een fundamentele wijziging van ons woonbeleid – om de intrinsieke waarden van het wonen opnieuw centraal te stellen – maar tegelijkertijd bijna krampachtig tracht de anonimiteit of het gebrek aan sociale structuren te verhelpen. Het is echter een illusie te geloven dat een jaarlijkse barbecue of een groots straatfeest het gebrek aan engagement en een gevoel van saamhorigheid kunnen compenseren.

Coöperatief als breekijzer?

In hun artikel ‘Beslotenheid en gemeenschapsvorming: het woningcoöperatief als breekijzer voor een realistisch beleid’ elders in dit nummer, onderschrijven Taco Brandsen en Jan-Kees Helderma dat sociale cohesie door velen – en niet in de laatste plaats de rijksoverheid – wordt nagestreefd. Tegelijkertijd constateren zij dat het Nederlandse woonbeleid conflicteert met deze wens. Het lijkt kinderlijk eenvoudig, stellen Brandsen en Helderma: ‘Zoek een groep mensen die graag samen in één publieke ruimte wil leven, geef ze de mogelijkheid fysiek in

elkaars onmiddellijke nabijheid te wonen (bijvoorbeeld in één wooncomplex) en geef ze de ruimte om naar eigen inzicht nieuwe bewoners te selecteren.' Maar schijn bedriegt. In de praktijk is het voor bewoners vele malen gecompliceerder om zich te verenigen: 'In Nederland wordt gemeenschapszin weliswaar met de mond beleden, maar weigeren beleidsmakers en bestuurders vooralsnog om afstand te doen van de beleidsprincipes die het voor bewoners feitelijk onmogelijk maken zich te verenigen zoals ze zouden willen.'

Wat is de oplossing? Volgens Brandsen en Helderman moet die in eerste plaats worden gezocht in 'kleinschalige initiatieven op basis van alternatieve eigendomsconstructies.' Zij pleiten voor een wijziging in onze woonruimteverdeling, waardoor de mogelijkheid ontstaat dat bewoners zich verenigen in coöperaties: 'Als er binnen een buurt eilandjes van zelforganisatie kunnen worden gecreëerd, met een hoge mate van betrokkenheid bij de directe omgeving, dan straalt dat ook af op de publieke ruimte daaromheen. Die uitstraling neemt bijvoorbeeld de vorm aan van meer sociale controle, vrijwilligerspotentieel en economisch draagvlak voor voorzieningen, los van de vraag of er sociale verbindingen met de rest van de buurt ontstaan.' Ook ik geloof dat de coöperatie een zeer kansrijke vorm van gezamenlijk bezit en beheer is. Een coöperatie is feitelijk een rehabilitatie van de eigendomsvorm die onze woningmarkt domineerde in de periode tussen de intrede van de Woningwet in 1901 en de Tweede Wereldoorlog, en die uitgaat van zeggenschap over de ontwikkeling en het beheer van de eigen woning. Een coöperatie kan worden beschouwd als de positieve evenknie van onze huidige Verenigingen van Eigenaren (VvE's). Waar de VvE's onderdeel zijn van een regressief of passief stelsel – de wet schept verplichtingen voor de verschillende eigenaren, maar een positieve prikkel om werkelijk actief te worden, ontbreekt – stelt een coöperatie het collectieve aspect van het wonen centraal. Naar mijn overtuiging zou juist de invoering van een meer beschermde vorm van collectief bezit de burger stimuleren om verantwoordelijkheid te nemen voor zijn eigen woon- en leefomgeving. In Nederland is zo'n veertig procent van de woningen in het bezit van woningbouwcorporaties. Waarom zouden deze woningcorporaties niet kunnen transformeren tot een veelvoud van kleinschalige coöperatieën – waarbij het niet langer

de corporaties zijn die namens de bewoners spreken, maar waar de bewoners zelf invloed hebben op de totstandkoming en het beheer van hun woning en leefomgeving?

Maar waar Brandsen en Helderman de (her)introdactie van coöperaties zien als breekijzer voor een ander beleid, zou ik een stap verder willen gaan en willen pleiten voor een fundamentele stelselwijziging. Natuurlijk, er moet in toenemende mate ruimte ontstaan voor coöperaties om de sociale cohesie binnen onze samenleving te bevorderen, maar dat is slechts één oplossing. De kern schuilt naar mijn idee in het centraal stellen van de burger – individueel of verenigd in collectieven. De belangrijkste ingrediënten van zo'n stelselherziening zijn de volgende: de bewoners krijgen principieel zeggenschap over de totstandkoming en het behoud van de eigen woning en leefomgeving; de grote schaal wordt ingeruild voor kleinschalige initiatieven en de energie van onderop wordt richtinggevend. Laat mensen het heft in eigen hand nemen en zelf verantwoordelijkheid nemen voor hun woning en buurt. Zorg ervoor dat structuren van bovenaf daarbij hulpstructuren zijn: dat ze ondersteunen, stimuleren, faciliteren, en niet belemmeren. Laat bewoners een tastbaar aandeel hebben in de geschiedenis en toekomst van hun wijk. Op deze manier krijgt de samenlevingsopbouw opeens een ander fundament.

De burger als hoofdrolspeler

Als de burger de hoofdrol krijgt in onze woningbouw, ontstaat – zonder planning van bovenaf – een ongekende diversiteit en sluiten vraag en aanbod naadloos op elkaar aan. In zo'n nieuw stelsel hebben burgers de woning geestelijk en fysiek in eigendom, en zal het wonen zich als het ware verpersoonlijken. De intrinsieke waarde van een zelfgebouwde en zelfbeheerde woning is niet in geld uit te drukken, maar zal altijd groter zijn dan de waarde van een veelvoud van de huidige standaardproducten. Burgers beschouwen hun wonen tenslotte niet primair als vermogenstraject, maar zetten woongenot en gebruikersgemak op de eerste plaats. Vanuit dit zelfrealisatieprincipe zal ook het beheer actief door de burgers worden opgepakt. Dat zal niet altijd zonder discussie gaan, maar het is het type discussie dat hoort bij het leven in buurten en wijken.

Heeft deze radicale stelselwijziging realiteitswaarde? Als ik teruggrijp op mijn dagelijkse prak-

tijk in Almere, zie ik dat dat zonder meer het geval is. De vraag naar bouwkavels is, ondanks de financiële storm die nog steeds over Nederland raast, onverminderd groot. Sterker: we zien dat zelfbouwers beter bestand zijn tegen economische tegenslag dan institutionele partijen. Dat is ook logisch; grote bouwbedrijven gaan pas over tot ontwikkeling als zeventig procent van een project is verkocht. Voor zelfbouwers is de schaalgrootte per definitie één – en daarmee honderd procent. Zo'n dertig procent van onze woningbouw wordt in particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd, wat betekent dat ruwweg één op de drie huishoudens een kavel koopt en direct start met de bouw van de eigen woning.

Waar het gaat om coöperatieven, moeten de eerste resultaten – juist omdat in Nederland nu slechts een beperkt aantal coöperatieven actief is – in de nabije en verdere toekomst zichtbaar worden. Brandsen en Helderman beschrijven, met enige nuancerings, het succes van coöperatieven in Duitland: 'Het zou misleidend zijn om te stellen dat alle Duitse coöperatieven worden gekenmerkt door gemeenschappen van actieve bewoners. (...) Maar op sommige plekken lukte het wel degelijk (...).' Eén van de plaatsen 'waar het wel degelijk lukte' is de Duitse universiteitsstad Tübingen. In deze stad heeft het gemeentebestuur de ruimte gegeven aan zogenaamde *Baugemeinschaften*; er werden kavels beschikbaar gesteld voor groepen mensen die samen meer wilden realiseren dan wat individueel mogelijk was. Het contrast tussen de zelfgebouwde bouwblokken en de appartementen die door commerciële ontwikkelaars zijn gerealiseerd, is groot. Waar de projectontwikkelaar winstmaximalisatie centraal stelt, streven bouwgroepen naar woonmaximalisatie. De leden van de bouwgroepen maken in alle opzichten winst; ze realiseren hun woning tegen lagere kosten, de woning heeft een hogere economische waarde en ze hebben de woning naar hun eigen wensen kunnen bouwen. Daar komt bij dat de bewoners het bouwblok samen hebben gebouwd, vaak ook met gezamenlijke ruimtes; een gevoel van verbondenheid ontstaat reeds in de ontwerpfasen. Overigens profiteren niet alleen de

bewoners, maar ook de stad van de initiatieven van de bouwgroepen. De woningen verrijken de stad in kwalitatieve zin, door de grote variatie in woningtypologie en architectonische verschijningsvorm. Dat is ook de reden dat wij in Almere, na een inspirerend werkbezoek aan Tübingen, zijn gestart met de ontwikkeling van een centrumgebied volgens het zogenaamde 'Tübingen-model'. De eerste bouwblokken zijn in februari 2010 in de verkoop gegaan; inmiddels hebben zo'n twaalf bouwgroepen zich aangemeld. En in lijn met de bevindingen van Brandsen en Helderman denk ik dat deze in Nederland nog onbekende vorm van stedenbouw, hoewel er zeker een aanloopfase nodig is, kan bijdragen aan zowel de sociale samenhang van bouwgroepen als aan de differentiatie in de buurt, wijk en stad.

De kern van ons wonen

De essentie van ons woonbeleid schuilt in het feit dat het dienstbaar is – of zou moeten zijn – aan de organisatie van onze samenleving. Dat kan alleen als wij afstand doen van een stelsel dat meer dan een eeuw oud is, en komen tot een nieuw, hedendaags stelsel; een stelsel dat recht doet aan ontwikkelingen als emancipatie en individualisering. Een stelsel dat uitgaat van vertrouwen in de mogelijkheden van de mensen, in hun creativiteit, solidariteit en verantwoordelijkheidsgevoel, en in de kracht van een samenleving tot verregaande zelfregulatie. De stad, de wijk, de buurt, de straat en de woning komen in handen van de burgers zelf. Zij krijgen de mogelijkheid om wezenlijk betrokken te worden bij hun wonen, in plaats van slechts consumenten te zijn. Hierin ligt ook de kracht voor de opbouw van een gezonde samenleving, waarin mensen met elkaar communiceren, zich met elkaar verantwoordelijk weten voor de vraagstukken van het wonen en de woonomgeving, en deze vraagstukken voortvarend ter hand nemen. Dit kan in de vorm van coöperaties, maar er is een veelvoud van vormen mogelijk. Met andere woorden: de komst van coöperaties is zonder meer een goede gedachte, maar het gaat om het fundamentele vraagstuk dat daar achter ligt.

Literatuur

Duivesteijn, A. en P. Dordregter, juli 1997, *Enkele eenvoudige gedachten*. Bijdrage over wonen en volkshuisvesting in de

bundel 'Enkele eenvoudige gedachten' ten behoeve van het PvdA-verkiezingsprogramma.