

Van wonen-plus tot wijkverzamelgebouwen

Ruwweg de helft van de 700.000 bedrijven in Nederland bestaat uit 'zelfstandigen zonder personeel' (zzp). In de laatste zeven jaar van het vorige millennium steeg dit aantal piepkleine bedrijfjes het meest in de bouw (90 procent). De dienstverlening (+50 procent) en de sector cultuur en recreatie (+40 procent) volgen op de voet. Vastgoed sprak met Friso de Zeeuw van Bouwfonds Ontwikkeling over de betekenis van 'integrators' voor de woningbouw.

Tekst Mark Peeters

Foto Spaarnestad Fotoarchief



De Jordaan in 1953: een voorbeeld van bedrijfjes in de woonomgeving

'Mensen worden gelukkiger door meer thuis te werken'

► Voor zzp'ers lopen wonen, werken, leren en recreëren dagelijks geruisloos in elkaar over. Volgens Christena Nippert-Eng, hoogleraar sociologie aan het Illinois Institute of Technology hebben zij daarmee de toekomst. In haar boek *Home and Work* beschrijft zij hoe de maatschappij van 'segmentators' verandert in een samenleving van de 'integrators'. We zijn nog niet zover als de bekende Barba-tekenfilmfiguurtjes die zich in een handomdraai ombouwen tot waar ze zin in hebben, van hand tot hamer of neus tot trompet. Maar met de laatste modellen Nokia en Leatherman komen we een heel eind en met de 9X van Saab staat in een klap een vracht-, sport-, kinder- en terreinwagen voor de deur. Multifunctionaliteit is noodzakelijk voor wie verder wil.

Ouderwetse moraal

Als directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds Ontwikkeling heeft Friso de Zeeuw dagelijks te maken met vervagende grenzen en nieuwe woonvormen. In zijn vrije tijd koestert hij de geschiedenis van de gesegmenteerde samenleving. Samen met zijn vrouw runt hij in de garage van hun woning in Monnickendam de Stichting DDR-Collectie. De overzichtelijke kleinburgerlijke optimistische sfeer van de wereld waarin iedereen zijn plaats weet, staat in schril contrast met de postmoderne meubelstukken in de andere vertrekken waar regelmatig piepjes klinken van talrijke moderne communicatiemiddelen. Men zegt wel eens dat de mens terugverlangt naar de wereld van rond zijn geboortjaar. Voor De Zeeuw speelt dat zeker een rol. 'Omdat de design van de DDR-producten lang achterliep op die van

het Westen waande me ik daar in de jaren '50. Als kind van de Koude Oorlog vond ik het wel bijzonder toen ik in 1985 voor het eerst in de DDR kwam.' Ook de moraal was er ouderwets. 'De maatschappij van communistische snit werd zeer serieus aangepakt. Het fijne voor de burger was dat hij een grote mate van bescherming genoot als hij tenminste niet teveel pretenties had en een goed burgerlijk leven wilde leiden. Volksgezondheid, kinderopvang, sport en het culturele leven waren behoorlijk ontwikkeld... net als veiligheid natuurlijk. Maar de overdreven regelzucht, die zucht tot ordenen is een van de redenen dat de DDR-regime het niet meer wist. Eenmanszaken kwamen nauwelijks voor. Men deed alle moeite om die sector waar te dwarsbomen. Alles was gericht op het scheiden van functies. Monofunctionele woonwijken zag je overal. De leiding bestond uit oude mannen en die waren traditioneel. Wel werd aangemoedigd dat vrouwen werkten.'

Traditionele gezinnen

'Nederland kende tot eind jaren '60 een scheiding van functies en een centralisatie van voorzieningen. Onze stadsvernieuwing heeft aan veel bedrijfjes in de woonwijk een eind gemaakt, ook vanwege milieuredenen, allemaal goed te begrijpen. Maar vroeger had je veel levendigheid in buurten als de Jordaan of De Pijp, om twee bekende voorbeelden te noemen. Ik denk dat onze milieuwetgeving nu te streng is om die ambachtelijke bedrijfjes terug te krijgen in de woonomgeving. Verder zijn de status en de reputatie van een buurt erg belangrijk voor bedrijven en bepaalt een zekere mate van concentratie waar ze willen zitten. Dus het gaat zowel om het gebouw zelf als om de omgeving. Het komt er op aan om die twee met elkaar in overeenstemming te brengen.' 'We krijgen nu een beweging naar een werkplek elders met daarnaast thuiswerken. Die verandering is zich geleidelijk aan – maar niet zo zichtbaar – aan het voltrek-

ken in het bouwen en wonen. Voor een deel is die ontwikkeling ongewis en ook de invloed van de ICT is nog onduidelijk. Maar ik denk dat die invloed veel sterker zal worden. Praten over een maximum lijkt me niet aan de orde, evenmin als over een minimum. Waar je in ieder geval rekening mee moet houden, is de behoefte aan extra ruimte in de woning. Het paradoxale van de huidige eengezinswoning is dat die aan de ene kant ouderwets is – want je hebt zoveel andere samenlevingsvormen – maar door zijn omvang weer niet. Vaak wonen er alleen traditionele gezinnen in. Maar ook een alleenstaande met allerlei activiteiten komt er goed mee uit te voeten of heeft zelfs ruimte tekort.'

Werkplekken in huiselijke sfeer

Internet zorgt er voor dat virtuele werknemers tot de mainstream gaan behoren. In haar boek *Home and Work* gaat Nippert-Eng daarom uitgebreid in op het nieuwe probleem van «overwired and underrested workers»; thuiswerkers moeten uit zelfbescherming afspraken maken met werkgevers en huisgenoten. Toch zullen mensen gelukkiger worden door meer thuis te werken, denkt De Zeeuw. 'We leven nu in de tijd van de anderhalfverdieners. De traditionele werkende mens is drie kwartier reistijd kwijt... die spaar je met thuiswerken uit. Je hebt dan meer tijd voor je huisgenoten of meer tijd om te werken... dan kan die tweede driekwartier naar het gezin. Maar er kleven ook nadelen aan: je mist het contact met collega's. Uit onderzoek blijkt dat alleen virtueel contact tussen collega's niet bevredigend werkt. Bedrijven creëren in hun gebouwen dus flexibele werkplekken in een huiselijke sfeer waar werknemers elkaar kunnen ontmoeten, maar het echte werk moeten ze toch vaak thuis doen.' Volgens De Zeeuw hebben we niet alleen vanwege het thuiswerken grotere woningen nodig. 'Ook omdat kinderen langer thuis blijven wonen, net als vroeger. Dat leidt voor de deur tot grote autoparken en

woningen moeten dan wel makkelijk herindeelbaar blijven en voldoende bekabeling hebben. Nu is de druk erg groot op goede kwalitatieve woningen, de woningwetwoningen. Mensen gaan daar wonen en kijken rustig of er iets beters komt. Zo ontstaat een rem op de verhuisdrift.'

Dicht bij de woonwijk

Niet iedereen gelooft in de zegeningen van het multi-wonen. Volgens communicatieadviseur Jan Rutten ('Woonwerk'woningen een modieus product', *Cobouw* 31 mei 2002) worden woon-werk units zonder na te denken in stedenbouwkundige plannen opgenomen. Dat gebeurt volgens hem door het modieus volgen van mooie verhalen over meervoudig ruimtegebruik en de complete stad. Hij pleit voor meer nuchterheid en een goede marktanalyse. De Zeeuw: 'Ja, de discussies over het toepassen van het bestemmingsplan en of er wel een huisarts in de woning mocht, zijn gelukkig bijna voorbij. Dat is al een stapje vooruit. Maar inderdaad moet de behoefte aan specifieke woon-werkwoningen niet worden overschat. Daar hebben we onderzoek naar laten doen en de koopkrachtige vraag is nog niet indrukwekkend genoeg. Neem een wijk als Wateringse Veld in Den Haag: de units op een hoek krijgen een werkfunctie en daartussenin wordt weer gewoon gewoond. In een vervolgplan van Wateringse Veld is dan ook helemaal afgezien van woonwerkwoningen. En in Nieuwland bij Amersfoort staan midden in de wijk negen enorme woningen met werkruimte, maar drie van die woningen worden daar ook echt voor gebruikt. Ook in Leidsche Rijn bij Utrecht blijft de omvang van woon-werk units vrij beperkt.' De Zeeuw denkt wel dat er een markt komt voor kleinschalige bedrijfsruimten dicht bij de woonwijk waar je iets kunt huren. 'Een soort bedrijfsverzamelgebouw met flexibele ruimten. In Amsterdam en Zaanstad zijn we net in twee samenwerkingsverbanden met woningcorporaties en andere marktpartijen gestapt die klein-

schalige bedrijfsruimten willen ontwikkelen. Maar ook voor die gebouwen geldt dat ze goed gelegen moeten zijn: goed bereikbaar bij buurten met een goede naam, met goede parkeervoorzieningen en met de juiste uitstraling.'

Hij verwacht dat met de veranderende eisen van de samenleving het aantal variatiemogelijkheden zal toenemen. 'We zijn voorbij de maakbare samenleving en het klassieke socialistische beeld van de sterk door de overheid gereguleerde samenleving. Maar alles overlaten aan de markt is net zo goed een foute gedachte. Zeker in de ruimtelijke ordening en de stedenbouw moet je maakbaarheid pretenties houden. De ruimte is schaars en de spanning tussen individuele preferenties en publieke belangen op de lange termijn is hier evident. De overheid heeft dan ook een taak met strategische planning en gerichte, selectieve uitvoeringsprogramma's. Ik denk dat uiteindelijk meer differentiatie zal ontstaan, van wonen-plus tot wijkverzamelgebouwen met verschillende soorten ondernemingen, omdat mensen zich daar goed voelen zo vlak bij huis. ▲



Friso de Zeeuw