

Spanning tussen individuele en  
collectieve belangen

# Respect voor het alledaagse

Mensen kunnen niet altijd precies wonen waar en hoe ze het liefste willen. Soms wil de overheid niet dat er ergens – bijvoorbeeld in een groen gebied – gebouwd wordt; soms is er geen goed openbaar vervoer of een goede school in de buurt; soms krijgt bedrijfsruimte voorrang boven woonruimte. Er bestaat een spanning tussen individuele woonvoorkeuren en collectieve belangen. Volgens Friso de Zeeuw is er echter een juiste balans tussen beiden mogelijk. Met een doortastende overheid die begeleidt, faciliteert en ingrijpt waar nodig, zonder te bepalen wat goed is voor de mensen.

door Friso de Zeeuw

*Opgenomen in: "Idee", politiek-wetenschappelijk  
tijdschrift van het Kenniscentrum D66  
augustus 2009*





Foto: Herman Wouters

Wonen is een van de menselijke basisbehoeften en van groot belang voor ons welzijn. Om met de filosoof Heidegger te spreken: wonen is een fundamenteel onderdeel van ons bestaan. Ook in geld uitgedrukt is wonen een belangrijk goed. Het is de grootste uitgavenpost voor de consument. De vraag hoe mensen willen wonen verdient dan ook alle aandacht. Van zowel de overheid als de markt. Ze behoren woonwensen waar mogelijk te respecteren én te faciliteren, tenzij publieke of maatschappelijke belangen zwaarder wegen. Bijvoorbeeld omdat woningbouw een beschermd natuurgebied aantast, de infrastructuur overbelast raakt of bedrijfsfuncties voorrang krijgen. Dat overheid en markt woonvoorkeuren erkennen is geen vanzelfsprekendheid. Waar de ijsproducent met testpanels nagaat wat voor ijsjes de consument het lekkerste vindt, en die vervolgens op de markt brengt, moet de woonconsument het doorgaans doen met een voorgekauwd woningtype. In veel gevallen een stedelijk appartement, hoewel de meeste consumenten de voorkeur geven aan een grondgebonden woning in de stad of in een semi-stedelijke (zogenaamde suburbane) omgeving. Ik kom daar later in mijn betoog nog op terug.

**Robuuste ruimtelijk-economische patronen**  
Als we naar de vestigingspatronen in hoogontwikkelde landen kijken, zien wij dat mensen willen wonen in gebieden met aantrekkelijke mogelijkheden voor opleiding, werk en recreatie. Ontbreken ze, dan trekken mensen weg, vaak naar wat we in vaktaal metropolitane gebieden noemen. Die gebieden zijn deels sterk verstedelijkt, compact met veel hoogbouw, veel voorzieningen van hoge kwaliteit en een complexe menging. Maar deze gebieden bestaan ook uit suburbane of zelfs landelijke gebieden. Deze ruimtelijk-economische patronen zijn internationaal redelijk robuust. In Nederland kennen we bijvoorbeeld de metropoolregio Amsterdam. Die strekt zich uit tot Zaanstad, Haarlem, Haarlemmermeer, Waterland, Gooi- en Vechtstreek, en dijt - via de Utrechtse regio - steeds verder uit richting Noord-Brabant en Oost-Nederland. Als het gaat om metropoolvorming is het voor de overheid een kwestie van *go with the flow*. Ze kan dit ruimtelijk-economische patroon hooguit faciliteren en bijsturen, mits ze goede argumenten heeft en doortastend beleid voert.

**Bijvoorbeeld** omdat ze het rechtvaardig vindt om een gebied met een kwakkelende economie en bevolkingskrimp weer op de kaart te zetten. Denk aan de vestigingen van rijksdiensten in Limburg en Groningen midden jaren zeventig. Destijds een bewuste politieke keuze, hoewel het resultaat tegenviel. Het zijn geen economische aanjagers gebleken.

Tegen de ruimtelijk-economische stroom inroeien is heel lastig, maar soms lukt het wel. Rotterdam is een goed voorbeeld. Deze gemeente spant zich in om werkende mensen met een middeninkomen voor de stad te behouden. Dat kan alleen met een verleidingsstrategie, met een aanbod dat nauw aansluit op de wensen van die groepen mensen die nu de stad verlaten. Daarnaast stelt de gemeente inkomenseisen aan nieuwe bewoners van de probleemwijk Tarwewijk om daarmee een te eenzijdige bevolkingsopbouw (hoofdzakelijke lagere inkomens) te doorbreken. Dat de Rotterdamse randgemeenten ook een deel van de sociale woningbouw voor hun rekening nemen, past in een integrale visie op metropolitaan niveau.

#### Groene Hart als koeienvlaai

Een ander sturingsdilemma voltrekt zich in het Groene Hart. Het rijk voert er al decennialang een restrictief bouwbeleid, dat slechts half gelukt is. Toegegeven, zonder deze beperkingen was het Groene Hart dichtgeslibd en getransformeerd tot een soort Los Angeles, een koeienvlaai van halfstedelijke bebouwing zonder kern. Als land zouden we daar niet gelukkig mee zijn geweest. Maar de rijksoverheid wist bebouwing niet helemaal te voorkomen. Dan had het rijk doortastender moeten optreden, en óók moeten investeren in het robuust en toegankelijk maken van het groen. Dat is te weinig gebeurt.

Ondertussen zijn individuele gemeenten in het Groene Hart wél blij met dit 'gedoogbeleid' omdat ze dankzij hun volhardendheid hun groeiende populatie kunnen blijven huisvesten. Ik noem dit de sluipe-sluipe-strategie. De mensen die in die uitbreidingen wonen zijn tevreden, maar de inpasning in de groene omgeving is vaak waardeloos.

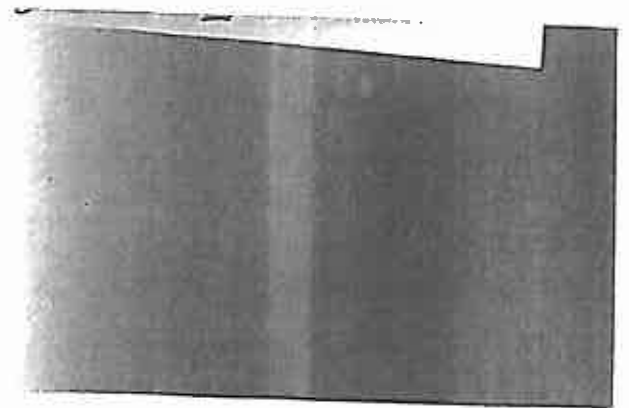
Ook op kleinere geografische schaal zijn er spanningen tussen individuele woonwensen en

collectieve belangen in het ruimtegebruik. Soms voeren provincies, gemeenten en bewoners wat veldslagen over het behoud van het laatste stukje groen'. Dat het er op lokaal niveau nog heftiger aan toe gaat komt omdat veel mensen het Groene Hart als abstract ervaren. Op dit niveau krijgt het door bewoners verinnerlijkte belang van groen onmiddellijk een maatschappelijke vertaling. Een mooi voorbeeld op microschaal is het door de D66'er Hans Frankfurth geëntameerde en gewonnen referendum in 1995 over het weilandje de Vrije Geer, een van de laatste groene stukjes in Amsterdam Sloten dat volgebouwd dreigde te worden. Of zie de recente heftige discussies in plaatsen als Uitgeest, Leusden, Wageningen en Waterland.

#### Hardnekkige mismatch

Voortbordurend op het lokale niveau zien we dat de woonwensen van consumenten al sinds de jaren tachtig van de vorige eeuw onnodig beperkt worden. Een belangrijke mismatch vloeit voort uit de heilige overtuiging van veel lokale bestuurders, maar ook marktpartijen, in een voortdurende vraag van consumenten naar appartementen. Terwijl opeenvolgende woningmarktonderzoek (zoals *Huizenkopers in profiel* van NVB, *Wonen op een rijtje* i.o.v. VROM) onomstotelijk aantonen dat de gemiddelde consument liever in een grondgebonden woning woont. Deze mismatch heeft drie oorzaken. In stedelijke vernieuwing willen bestuurders en ontwerpers het stedelijke karakter zo veel mogelijk handhaven. Die koers vereenigt de mogelijkheden om grondgebonden woningen te realiseren. Een tweede oorzaak is het stuitend krijgen van de grondexploitatie. En als laatste willen bestuurders hun productiecijfers halen, soms gekoppeld aan de verstrekking van subsidiegeld. Natuurlijk zijn er consumenten die welbewust kiezen voor een appartement. Toch krijgen ook zij niet altijd wat ze willen. Er zijn bijvoorbeeld architecten die appartementen zonder buitenruimte ontwerpen. Dat grenst wat mij betreft aan het misdadige. De doorsnee consument snakt juist naar een beetje frisse lucht. Hier zien we dat architecten te weinig vanuit de behoeften van de consument denken. Let wel, ik pleit er niet voor dat architecten eindimensionaal vertalen wat de massa wil. Dat leidt tot een simplistische Rita Verdonk-ideologie ('ik doe wat mensen willen'). >>

'Waar de ijsproducent met testpanels nagaat wat voor ijsjes de consument het lekkerste vindt, en die vervolgens op de markt brengt, moet de woonconsument het doorgaans doen met een voorgekauwd woningtype'



Beter is, naar de woorden van de Engelse architect Denys Lasdun: 'Een architect geeft zijn opdrachtgevers iets waar hij niet om gevraagd heeft, maar herkent als datgene wat hij altijd al wilde hebben'.

#### **Twijfel aan leefstijlonderzoek**

Dalen we van lokaal niveau naar het niveau van de buurt, dan zien we dat Nederlanders doorgaans buurtgebonden zijn. Ze maken graag een 'woon-carrière' binnen de eigen vertrouwde buurt. Bijvoorbeeld door de huurwoning te verruilen voor een eerste koopwoning in dezelfde buurt. Ook hier geldt dat voor het woningontwerp de wensen van de consument het uitgangspunt zouden moeten zijn. Een tikkeltje gewaagd mag best, mits het ontwerp maar gebaseerd is op gedegen marktkennis. Deze aanpak vraagt om professionals die het vak beheersen en dat is wat anders dan de toepassing van modieuze leefstijlonderzoeken. De waarde van die onderzoeken is beperkt, voornamelijk tot het terrein van marketing. Soms worden ze ook gebruikt voor iets wat lijkt op *social engineering*, een moderne vorm van – vergeefse – zware sociale sturing. De professional verdiept zich daarentegen in wat er écht leeft in de buurt; de context van stad of dorp en van de regio, hoe de buurt is opgebouwd, wat haar geschiedenis is en hoe de buurt een duurzame toekomst tegemoet kan gaan.

#### **Respect voor het alledaagse**

Particulier opdrachtgeverschap lijkt het summum van zelfbeschikking in het woondomein. Je koopt een kavel waarop je een woning laat bouwen naar je eigen voorkeur. De animo hiervoor is in de praktijk echter niet bijster groot. Van het aantal nieuw gebouwde woningen in Nederland werd vorig jaar maar 10% door middel van particulier opdrachtgeverschap gebouwd. Vergeleken met 2007 is dat een daling van 3%. De meeste mensen hebben de energie en tijd er niet voor over die zo'n project met zich meebrengt. De sterk ideologische discussies die over het particulier opdrachtgeverschap worden gevoerd zijn weinig praktisch, en niet gebaseerd op hard empirisch onderzoeksmateriaal. Het blijkt dat de consument bij particulier opdrachtgeverschap vaak kiest voor herkenbare ontwerpen in romantisch-historiserende stijl. Daar is natuurlijk niets mis mee. Ik beweer evenmin dat alle Nederlanders

voor dit woningtype kiezen. Er is absoluut sprake van differentiatie. Maar onze woonwensen zijn redelijk overzichtelijk. We zien telkens terugkerende, vaak emotioneel getinte elementen: een hang naar herkenbaarheid en gezelligheid, een voorliefde voor zachte en 'aajibare' materialen, zoals baksteen en hout. Ook een prettige woonomgeving, (het gevoel van) veiligheid, ruimte voor parkeren, en essentiële voorzieningen in de buurt scoren hoog. Allemaal elementen die markt en overheid als richtsnoer voor de ontwikkeling van woning en woonomgeving moeten gebruiken. Je zou het kunnen samenvatten met: respect voor het alledaagse.

#### **Heropvoeding van de planners**

Voor overheid en markt is het zaak de woonvoorkeuren van consumenten te vertalen in de gebiedsontwikkeling. Wat vinden mensen een aantrekkelijke groenstructuur in hun 'gebied'? Hoe denken ze over de bereikbaarheid en kan openbaar vervoer daar een rol spelen? Hoe zien loop- en fietsroutes er uit? Hoe willen ze het parkeren organiseren? En hoe zit het met de locatie van voorzieningen? Dit soort vragen zijn te beantwoorden aan de hand van deugdelijke consumentenonderzoeken. Ook kunnen we veel leren van ervaringen die zijn opgedaan in al gerealiseerde buurten. Zo is bijvoorbeeld bekend dat ouders een te grote concentratie van scholen niet op prijs stellen, omdat het tot gevaarlijke verkeerssituaties kan leiden als ze hun kroost met de auto naar school brengen. Heel praktisch allemaal, maar doorgaans ondergewaardeerd bij de planners. Marktpartijen en woningcorporaties moeten de overheid, die vaak heel anders denkt over de invulling van een gebied, confronteren met deze onderzoeksresultaten en ervaringen.

#### **Het lastige begrip kwaliteit**

De discussie over individuele woonwensen en de spanningen die dat met zich meebrengt voor het collectief belang in het ruimtegebruik, moeten we openlijk en volop voeren. We moeten zien te voorkomen dat overheid met slaafs volgende marktpartijen en corporaties bepalen wat goed is voor de mensen. Daarin zijn we te ver doorgeschooten. Aan de andere kant zal volledige vrijheid in wijken en steden zonder enige samenhang leiden

tot verprutsing van waardevolle natuurgebieden. Een scherpe, selectieve ruimtelijke ordening bewijst al vele decennia zijn meerwaarde. We dienen een balans te vinden tussen individuele en collectieve belangen. Hebben we daarvoor aanknopingspunten? Ik denk van wel. Leidend begrip hiervoor is 'kwaliteit', dat op zijn beurt uit drie elementen bestaat: de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van woonruimte in een gebied. De bewoner bepaalt primair de gebruikswaarde. Ook over de belevingswaarde heeft hij het nodige te zeggen, maar het is net zo goed een collectieve beleving van alle wijkbewoners en bezoekers. De toekomstwaarde is het meest lastige aanknopingspunt. Want wie bepaalt wat de toekomstwaarde is? Het meest bekende voorbeeld is de Amsterdamse Bijlmermeer. Wie had voorzien dat de Bijlmermeer in zijn oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet zo'n kort leven was beschoren? Of neem omgekeerd de Vinex-wijken, waarvan critici beweren dat ze binnen enkele jaren rijp zijn voor de sloop. Wetenschappelijke onderzoeken zoals de Vinex Atlas en onderzoek onder bewoners wijzen uit dat bewoners en vaklui over het algemeen tevreden zijn over deze wijken. De waardeontwikkeling van de woningen is behoorlijk. Succesvolle voorbeelden zijn Wateringse Veld in Den Haag en Brandevoort in Helmond. Minder geslaagd zijn Schuytgraaf in Arnhem en Meerhoven in Eindhoven.

#### Op zoek naar de balans

Daar waar wij de mensen in hun woonwensen tegemoet kunnen komen, moeten wij dat op een vlotte en royale manier doen. Zonder ongefundeerd paternalisme, onnodige regels en met serieuze aandacht voor het 'alledaagse'. Tegelijkertijd hebben wij een doortastende overheid nodig die selectief begeleidt, faciliteert en waar nodig ingrijpt in het ruimtegebruik met een deugdelijke onderbouwing en doeltreffende maatregelen. De juiste balans hebben wij nog niet gevonden. Er valt nog een wereld te winnen zonder dat we onze publieke waarden hoeven op te geven.

Friso de Zeeuw is directeur Nieuwe Markten Bouwfonds Ontwikkeling en praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft.

'We moeten zien te voorkomen dat overheid, met slaafs volgende marktpartijen en corporaties, bepalen wat goed is voor de mensen. Daarin zijn we te ver doorgeschoten'



Dit artikel is te beluisteren als Podcast  
[www.d66.nl/kennis/item/podcast\\_idee](http://www.d66.nl/kennis/item/podcast_idee)