

“Het verlangen naar de onmetelijke uitgestrektheid van de zee”

1e BIEB-lezing op 16 december 2010 door Frits Pijnenburg

Op de eerste plaats hartelijk dank voor de mogelijkheid die mij wordt geboden voor het houden van deze lezing.

Centraal in mijn bijdrage staat de vraag wat de toekomst is van “Collectief Particulier Opdrachtgeverschap”(CPO).

Die toekomst hangt uiteraard sterk samen met de ontwikkelingen van de woningbouw in Nederland de komende decennia.

En wie over de toekomst spreekt kan niet anders, dan die zien binnen de context van wat is geweest. Dus toch maar even waar we vandaan komen.

Allereerst zou ik u willen vragen of u zich het volgende zou willen voorstellen: stel u investeert €72.000. Het lijkt meer dan voor de hand te liggen dat u bij een dergelijke investering gaat afwegen wat risico's en rendement zijn. Toch zijn er ook nog vandaag honderdduizenden mensen die een dergelijk contract aangaan en moeten accepteren dat er nauwelijks zeggenschap over die investering tegenover staat. Ik doel dan op de mensen die het besluit nemen een huis te gaan huren. Stel de huur op €500 per maand, en ga er van uit dat die mensen gemiddeld 12 jaar in dat huis blijven wonen. Het is toch van de zotte dat huurders niet massaal in opstand komen. Waarom leveren mensen maximale zeggenschap in tegen vaak bemoeizuchtige afhankelijkheid van een corporatie? Hoe is het zover kunnen komen?

Wie denkt dat het in de koopsector anders is gesteld vergist zich. Of het nou om een koopwoning gaat of om een huurwoning, nog steeds is er de vaak verborgen opvatting dat je al blij moet zijn dat je een woning hebt. Professionals aan de aanbodkant weten waar je behoefte aan hebt. Het structurele tekort op de woningmarkt, en de schaarse grondpositie maken dat ze deze houding ook kunnen aannemen. Alles was en is te verkopen of te verhuren, ook een woning in Trabant-uitvoering. Er is de laatste tijd nogal wat discussie of er in Nederland sprake zou zijn van een eigen cultuur en identiteit. Als daar al sprake van is, dan komt die toch vooral tot uitdrukking in de wijze waarop we woningen ontwerpen en bouwen.

De landsgrenzen gepasseerd valt meteen het verschil met de buurlanden op. Het rijtjeshuis, de kleur van de gebruikte materialen, de verkaveling, de hele ordening weerspiegelt opvattingen en ideeën uit de laatste honderd jaar.

Tussen de twee wereldoorlogen, en kort na de tweede, was er een enorme behoefte aan woningen. Door die in kwantitatieve zin op te lossen leverden we Nederland een indrukwekkende prestatie.

We konden dat doen dankzij nieuwe op wetenschap gebaseerde productietechnieken. Standaardisatie, functionaliteit en vooral efficiëntie. Dat waren onze bouwkundige waarden. Het moest snel, goedkoop en massaal. Deze technocratische manier van bouwen levert het ons bekende straatbeeld op: een bijna eindeloze reproductie van eenvormigheid. Wijken zonder eigen sfeer en identiteit.

En er is, daarmee samenhangend, op de woningmarkt in de loop van de jaren een geweldige machtsongelijkheid ontstaan. Tussen de burgers en de overheid heeft een tussenlaag van grote bouw- en ontwikkelingsconglomeraten het monopolie. Ze hebben de vaak schaarse grondpositie in handen, en zo lang de markt krap is kunnen ze doen en laten wat ze willen, zonder zich al te veel zorgen te maken. Zolang de waarde van de grond sneller stijgt dan de rente die ze moeten betalen voor de financiering, is er voor hen niets aan de hand. En hoge grondkosten worden in een krappe markt gewoon doorgegeven aan de toekomstige kopers.

Om tenslotte deze, ik geef het toe, wat sombere analyse af te ronden terug naar de huurmarkt. Bij de voorbereiding van deze lezing heb ik wat gegrasduind in gegevens. Volgens een recente studie beschikt Nederland over 2.3 miljoen woningen met een lage, zeg maar betaalbare huur. Tegelijk maakt diezelfde studie duidelijk dat we in Nederland 1.3 miljoen huishoudens hebben met een laag inkomen. We hebben dus goedkope woningen teveel.

Waarom willen al die gemeenten (raadpleeg de verschillende recent gesloten beleidsakkoorden er maar op na) desondanks dat we nog meer goedkope huurwoningen bijbouwen? Hoe komt het dat 1.7 miljoen huishoudens, met tenminste een midden inkomen blijven waar ze zitten: in een huurwoning die eigenlijk bestemd is voor huishoudens met een laag inkomen?

Zou het kunnen dat ze, behalve de schaarste, ook blijven zitten omdat ze geen zin hebben om veel geld neer te tellen, voor iets waar ze nauwelijks zelf invloed op hebben?

Je zou zeggen dat al die omstandigheden vragen om meer vraaggestuurde ontwikkelingen. Toch blijft de groei van “Collectief Particulier Opdrachtgeverschap” achter bij wat je zou mogen verwachten. Mijn stelling is dat particulier en collectief particulier opdrachtgeverschap, door beleidsmakers nog altijd niet wordt gezien als een alternatief voor het grootschalige aanbod gerichte institutionele projectontwikkeling.

Het huidige kabinet is daar in ieder geval medeschuldig aan.

Het schrijft in het coalitieakkoord weliswaar dat het CPO wil stimuleren, maar tegelijk zie ik geen echt geïntegreerde aanpak om de vastgelopen woningmarkt fundamenteel te wijzigen.

Ik word hoe raar het ook klinkt daar niet moedeloos van.

Ik zie veranderingen op gang komen. Gun me een blik in de toekomst. Laat ik het eerst hebben over de meest belangrijke doelgroep in de komende decennia. Ik ben er van overtuigd dat die doelgroep de ontwikkelingen op de woningmarkt nadrukkelijker gaan bepalen. Burgers die niet van plan zijn zich te laten knechten op hun eigen privé terrein: hun eigen woon-en woonomgeving.

Uiteraard doel ik op de doelgroep waartoe ik, gezien mijn leeftijd, zelf behoor. En in navolging van anderen vervang ik het woord “grijze toekomst” in dit verband graag door “zilveren toekomst”. Ouderen zijn, in mijn toekomstvisie, samen met andere gelijkgestemden op zoek naar een zo groot mogelijke onafhankelijkheid. Ze willen wonen in een omgeving die zich kenmerkt door kleinschaligheid en nabijheid. De zorg zal onherroepelijk ontmedicaliseren. Oud worden is geen ziekte. Aan de legbatterijen van zorg zal een einde komen.

Er zal een vitale beweging op gang komen, terug naar de wijk.

Die wijk zal niet langer de traditionele monotone nieuwbouwwijk zijn. Mensen, ook op leeftijd, zijn op zoek naar de levendige stadswijk, de dorpsbuurt of het hofje dat men jaren geleden was ontvlucht.

De taak van de overheid is om ruimte te maken voor die individuele en collectieve initiatieven.

In bestemmingsplannen wordt in mijn optiek dan ook niet zozeer meer gestuurd, maar wordt getracht om die beïnvloedingsruimte zichtbaar te maken, en worden mensen uitgedaagd om initiatieven te nemen. Die collectieven zullen op wijkniveau de invloed van instituties wezenlijk wijzigen. De zorg zal worden geïntegreerd. Er zullen aan de aanbodkant allianties ontstaan, en ze zijn al aan het ontstaan, tussen pensioenfondsen, zorgverzekeraars en woningbouwcorporaties. Hiermee ontstaat een nieuwe kleinschaligheid. Het is dus zaak om afscheid te nemen van grootschalige door instituties gedomineerde, ontwikkelingsprojecten. Terug naar een meer geleidelijke organische groei. Een groei binnen steden en dorpen die meer rekening houdt met wat mensen die daar al wonen, of willen gaan wonen, zelf willen. Die bewoners de kans geeft om woningbouw te ontwikkelen met een eigen ziel en identiteit. Die meer rekening houdt met de geschiedenis en identiteit van de omgeving.

We moeten afkicken van gewoonten die helemaal niet meer nodig, en eerder belemmerend zijn voor de ontplooiing van het wonen. Veel burgers zullen eerst wat onwennig zijn bij het idee dat ze veel wezenlijker zaken kunnen bepalen dan de keukeninrichting of het behang alleen, maar waarschijnlijk niet voor lang.

En vooral gemeenten en woningbouwcorporaties moeten een mentale omschakeling maken. Ze moeten de burgers als partners ontdekken en het primaat van die burgers herstellen. Die omschakeling is al door een aantal gemeenten in gang gezet. Kleinere gemeenten als bijvoorbeeld Bergeijk, en Bladel, grote gemeenten zoals Almere, Enschede, en Eindhoven. Maar een heel belangrijk signaal komt er bijvoorbeeld ook uit Sittard-Geleen. De wijk Sanderbouten staat op de nominatie voor een geweldige ingrijpende herstructurering. In deze oude mijnwerkersbuurt komen de mensen massaal in beweging. Ze willen voorkomen dat de wijk vanachter de tekentafel wordt getransformeerd. Het wordt een geweldige krachtproef. Krijgt Sanderbouten de kans om zich op een organische wijze te transformeren. In gewoon Nederlands: staan de mensen die Sanderbouten al decennia lang ziel en identiteit hebben gegeven aan het roer?

Of kunnen gemeenten en woningbouwcorporatie het toch niet laten? Creëren ze schijninspraak en dragen ze bij om bestaande machtsverhoudingen op de woningmarkt in stand te houden?

Samenvattend: er komt hoe dan ook een eind aan de bouwcultuur zoals die decennia lang Nederland gedomineerd heeft. Het gaat niet meer om het kwantitatieve aspect, maar om het kwalitatieve. Met dit laatste doel ik vooral op de proceskant. Het primaat over de woning- en woonomgeving komt te liggen bij de burgers. De bewoners, de toekomstige bewoners. De snelheid en de wijze waarmee deze transformatie zal plaatsvinden, zal niet overal hetzelfde zijn. Allicht niet. Dan kan en hoeft ook niet. Er is immers ook geen sprake van een uniforme woningmarkt. Er zijn in Nederland grote regionale verschillen. Maar hoe dan ook zullen burgers nadrukkelijker dan tot nu toe in het bouwontwikkelingsproces de regie in handen krijgen. Mensen zullen dat voor een belangrijk deel samen willen gaan doen. De VROM-raad, een onafhankelijk adviesorgaan, bepleit in een recent uitgebrachte nota nadrukkelijk voor het versterken van de positie van de woonconsument. Het principe van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is volgens dit adviesorgaan, een goed en bruikbaar instrument. De Raad waarschuwt de projectontwikkelaars, corporaties en gemeenten voor onderschatting van de toenemende macht van de woonconsument. De kwaliteitsvraag komt steeds vaker scherp in beeld: de consument weet steeds beter waar en hoe hij wil wonen. Dat mag niet onderschat en genegeerd worden door bestuurders, ambtenaren, aannemers, architecten en ontwikkelaars, zo luidt de waarschuwing van de VROM-raad.

Tenslotte. Ik had het daarnet over het verzet in die wijk in Sittard-Geleen. Het brengt mij terug naar Eindhoven, en het bureau “BIEB”. Want net als in die Limburgse wijk, kwam in de jaren tachtig van de vorige eeuw binnen het stadsdeel Gestel, verzet tegen een van bovenaf opgelegde bouwontwikkeling. Zo ontstond in dit stadsdeel van Eindhoven de idee om zelf plannen te gaan ontwikkelen. Zo ontstond het bureau “BIEB”. Ik ben er van overtuigd: er zal ook in de toekomst nood zijn aan geïnspireerde mensen die het initiatief nemen, die bereid, en in staat zijn buiten gevestigde kaders, te denken.

Die burgers ondersteunen in hun emancipatieproces. Want dat is CPO voor mij nog altijd. Het maakt een eind aan machtsverhoudingen die niet kloppen. CPO tracht te verwezenlijken wat eigenlijk zo vanzelfsprekend zou behoren te zijn: wezenlijke zeggenschap van burgers over hun eigen woning-en woonomgeving.

Ik sluit deze lezing af met het credo waar ik de afgelopen jaren mijn presentaties ook steeds met afsloot.

‘Als je een schip wilt bouwen, beveel de mensen dan niet om hout te verzamelen, verdeel het werk niet voor hen, geef geen orders. Nee, leer hen te verlangen naar de onmetelijke uitgestrektheid van de zee’.

Ik dank u wel voor uw aandacht.

