

Privaat beheerde woondomeinen

De toekomstige woonvorm?



Wolbert van der Haar (s2542064)

29-10-2013



Inhoudsopgave

1.	Introductie.....	2
1.1	Inleiding.....	2
1.2	Doelstelling.....	2
1.3	Onderzoeksvragen.....	2
1.4	Methodiek en opbouw.....	2
2.	Internationale wetenschappelijke literatuur.....	3
2.1	Gated communities.....	3
2.2	Geschiedenis.....	3
2.3	Privatisering.....	3
2.4	Beheeraspecten.....	5
2.5	Motieven.....	6
2.6	Conceptueel Model.....	7
3.	Nederland als case.....	8
3.1	Situatie.....	8
3.2	Kenmerken.....	8
3.3	Verschijningsvormen.....	9
3.4	Sprake van succes?.....	10
4.	Pbw's: <i>De toekomstige woonvorm?</i>	11
4.1	Conclusie.....	11
4.2	Aanbeveling.....	11
	Literatuurlijst:.....	12



1. Introductie

1.1 Inleiding

De trend die de laatste jaren te zien is, is dat wereldwijd het grondgebruik steeds verder geprivatiseerd wordt (Banerjee & Munger, 2004). In de woningbouwsector uit zich dit steeds vaker in de vorm van een privaat beheerd woondomein (pbw). Als reden hiervoor worden verschillende opvattingen gegeven. Mensen willen bijvoorbeeld meer zeggenschap en invloed hebben op de eigen leefomgeving, dit wordt door Blandy & Parsons (2003) gezien als een niche in de markt. Verder wordt het falende beleid van overheden op publieke ruimten

gezien als reden voor de opkomst van pbw's (Frantz, 2006). Deze ontwikkelingen zijn in het buitenland niet vreemd. Daar laat deze trend zich al langere tijd zien. Het is daarom goed om te kijken naar deze ontwikkelingen en wat mogelijke consequenties zijn van pbw's voor de Nederlandse planningspraktijk.

1.2 Doelstelling

De doelstelling van deze studie is te onderzoeken of privaat beheerde woondomeinen een toekomst hebben in de Nederlandse planningspraktijk. De doelstelling heeft zich in een volgende vraag geresulteerd:

“Wat is de toekomst voor privaat beheerde woondomeinen in de Nederlandse planningspraktijk?”

1.3 Onderzoeksvragen

1. Wat wordt er in de literatuur verstaan onder privaat beheerde woondomeinen en hoe ontstaat deze woonvorm?
2. Wat zijn motieven voor mensen, om intrek te nemen in een privaat beheerd woondomein?
3. Welke vormen van privaat beheerde woondomeinen zijn te vinden in Nederland?

1.4 Methodiek en opbouw

Allereerst wordt door middel van wetenschappelijke literatuur uiteengezet wat er in het buitenland verstaan wordt onder privaat beheerde woondomeinen en hierbij wordt onder meer de ontstaanswijzen onder de loep genomen. Daarnaast worden motieven besproken die bewoners hebben om intrek te nemen in een dergelijke woonvorm. Vervolgens wordt gekeken welke vormen in Nederland te vinden zijn en of deze een succes zijn of niet. Ten slotte volgt er een conclusie en een aanbeveling.



2. Internationale wetenschappelijke literatuur

Dit hoofdstuk bevat een brede basis over wat er in de literatuur geschreven wordt over het onderwerp. Er is getracht om te beschrijven hoe deze woonvorm is ontstaan en hoe deze tevens beheerd wordt. In de laatste paragraaf worden motieven genoemd die een rol spelen bij de keuze voor een pbw.

2.1 Gated communities

In de literatuur over pbw's worden vaak de begrippen 'gated communities' of 'private neighbourhoods' genoemd (Low, 2001). In dit onderzoek wordt hoofdzakelijk gesproken over de gated communities (gc's) als synoniem voor pbw's. Gc's komen vrijwel overal in de wereld voor, maar met name in Amerika zijn de gc's erg in trek. De woonvorm wordt als volgt omschreven: woonwijken of een ontwikkeling (bijv. exclusieve recreatie ontwikkelingen) die omsloten zijn door middel van muren, hekken of landschapsarchitectuur die als fysieke barrière dienen voor toetreding tot deze wijk. Niet alleen om vrijstaande woningen, maar ook om de straten van de regio's, trottoirs en buurtvoorzieningen. De toegang tot deze woondomeinen is beperkt en wordt vaak gereguleerd door slagbomen, poorten of beveiligingspersoneel (Atkinson & Flint, 2004; Low, 2003a in Vesselinow & Cazessus, 2007). De eerder genoemde private neighbourhoods worden gekenmerkt door privaat beheerde openbare ruimten, maar die publiek toegankelijk zijn en daarmee dus verschilt met een gc (Glasze, 2005).

2.2 Geschiedenis

De eerste echte gc's zijn ontstaan in de hogere klassen van Amerika. Dit op familie landgoederen om hier het hele jaar te verblijven. Een dergelijke gemeenschap werd voor het eerst gebouwd in de jaren 1850 door rijke individuen, om zich af te scheiden van de hinderlijke aspecten van de snel industrialiserende stad (Blakely & Snyder, 1997; Low, S. 2003a). Andere gc's werden gebouwd (1866) juist als toevluchtsoord voor de rijken, deze 'communities' werden opengesteld om te jagen en te vissen. Het terrein werd omheind door een prikkeldraadhek, die 8 meter hoog en 32 kilometer lang was (Hayden, 2003 in Low, S. 2003a). Begin van de twintigste eeuw werd door leden van de aristocratie in Hollywood ook 'gemuurd gebouwd'. Dit resulteerde in omheinde huizen met als reden: privacy, prestige en bescherming (Blakely & Snyder, 1997). Tegenwoordig wonen in het huidige Amerika naar schatting veertig miljoen Amerikanen in zo'n 230.000 gc's (Low, 2003a).

2.3 Privatisering

Privatisering van de ruimte doet zich voor wanneer een geplande of reeds bestaande instelling zoals een projectontwikkelaar of een extern bedrijf, de eerste zeggenschap krijgt over 'publieke goederen' binnen een bepaald gebied (Glasze, 2005, p. 229 in Vesselinow & Cazessus, 2007).

In de literatuur wordt hedendaagse ruimtelijke ordening als volgt omschreven: de ontwikkeling en gebruik van openbare ruimte en diensten (publieke goederen) te regelen met in het oog het algemeen belang (lees: de bevolking) (Blandy & Parsons, 2003). Dit wordt gedaan door lokale planning overheden die ontwikkelingsplannen opstellen voor hun gebied, met in ogenschouw het regionale strategische beleid en het nationale beleid. Dit moet er toe leiden dat de mens zich met plezier kan manifesteren in een dorp, stad, regio, land (Blandy & Parsons, 2003).



Publieke goederen zijn goederen die normaal geregeld worden door gemeentelijke overheden en worden bekostigd door belastingen die geheven worden bij burgers en handel. De publieke goederen zijn vaak bereikbaar met het openbaar vervoer en vereisen weinig tot geen ritkosten. Voorbeelden van publieke goederen zijn fysieke locaties zoals straten en de gemeenschappelijk parken of diensten zoals politie en het onderhoud van wegen (Jacobs, 1992; McKenzie, 1994 in Vesselinow & Cazessus, 2007).

Er is echter een trend te ontdekken die beschrijft dat steeds meer publieke goederen worden geprivatiseerd door de opkomst en het in gebruik nemen van gc's (H6, Frantz, 2006). Het wordt gezien als reactie op demografisch, economisch, politieke en sociale veranderingen in de wereld (Low, 2003). Het wordt door Frantz (H6, 2006) genoemd als een reactie op een steeds maar toenemende polarisering en verdeeldheid van de stedelijke samenleving, wat leidt tot een vermindering van verbondenheid tussen mensen binnen de samenleving. Er zouden minder ontmoetingen plaatsvinden met 'de ander'. Vooral mensen uit verschillende sociale groepen (klassen en etniciteit) komen elkaar minder tegen omdat ze allemaal in hun eigen afgeschermd woondomein leven (McKenzie, 1994).

De trend van privatisering is verder te verklaren door Foldvary (H3, 2006, in Glasze et al., 2006) die stelt dat collectieve openbare ruimten, onderworpen zijn aan zogenaamde 'free-riders' (mensen die niks bijdragen, maar toch gebruik maken van de voorzieningen). Waardoor deze voorzieningen in de ogen van veel burgers niet optimaal zijn. Een ander argument wordt door Foldvary (2006) genoemd als het gebrekkig uitvoeren van de overheidstaken, zoals de veiligheid op straat en een gebrek aan recreatie voorzieningen als parken en meren. Dit als gevolg van verminderde overheidsuitgaven (H6, Frantz, 2006). Ook het gevoel van angst voor criminaliteit, die eigenlijk geen verband heeft met de werkelijke cijfers over trends of locaties van criminaliteit, wordt gezien als een oorzaak van het steeds maar groeiende aantal gc's in Amerika (Low, 2001). Dit gevoel wordt deels versterkt door berichtgeving uit de media over het toenemen van criminaliteit en geweld, zo wordt een cultuur van angst onder de bevolking gecreëerd (Glassner (1999, in Low 2001).

Deze mentaliteit van het steeds verder versoberen van de openbare ruimte, wordt gebruikt door zowel de lokale overheid als de private instanties. Hierbij is er een verschuiving te zien op het gebied van publieke goederen die voorheen alleen door lokale overheden werden geregeld. De taken worden echter steeds meer gedeeld met de opkomende gc's in het land. De combinatie tussen de belangen van lokale overheden (lagere kosten voor publieke goederen) en ontwikkelaars (het vergroten van de omzet door verkoop van huizen in gc's), samen met de particuliere angsten van de bevolking, vormt dit een hype die een 'Gating Machine' genoemd wordt. De hype wordt versterkt door marketing campagnes voor gc's, deze laten zien dat toekomstige bewoners geen last meer hebben van versoberende opstandigheden in hun directe omgeving. De ontwikkelaars zien in deze woonvorm een 'niche' in de markt. (Vesselinow & Cazessus, 2007)



2.4 Beheeraspecten

In traditionele wijken behoren de openbare ruimten, zoals hierboven genoemd is, tot de publieke autoriteiten en wordt dit beheerst door de lokale overheid. In pbw's worden de openbare ruimten en gemeenschappelijke voorzieningen vaak gekenmerkt door zelfbestuur van de betreffende communities.

Waarbij een gekozen commissie zorgt voor de toezicht en regulering van de open ruimten en de gemeenschappelijke diensten. Soms wordt zelfs aangegeven waar het huis en de tuin aan moeten voldoen. Dit gebeurt aan de hand van convenanten, voorwaarden en beperkingen als onderdeel van het koopcontract (Vesselinow & Cazessus, 2007; Low, 2003a). Kenners beweren dat deze contracten vaak stilzwijgend worden gebruikt om potentiële kopers op basis van inkomen, ras en etnische afkomst (Blakely & Snyder, 1997) uit te sluiten.

Hieronder worden drie belangrijke organisatorische soorten van pbw's beschreven die verschillen in de manier waarop het pand rechten, voor de open ruimten en faciliteiten evenals voor individuele woningen, zijn toegewezen (Grütters, 2008; Glasze, 2005):

- **Appartementsrechten:** Naast dat je de woning en grond in eigendom hebt, hebben eigenaren een stem in het beheer van gemeenschappelijke eigendom van de straten, groene ruimten, faciliteiten etc. Deze vorm is het best te vergelijken met een vereniging van eigenaren. De leden van de vereniging kiezen de raad van bestuur, meestal op jaarbasis.
- **Mede-eigendom en mandeligheid:** De coöperatie is eigenaar van zowel de woningen als de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen. Bewoners kopen een aandeel van het gehele complex. Dat aandeel biedt het recht op een individuele eenheid, alsmede de gemeenschappelijke ruimten en de faciliteiten te gebruiken en geeft stemrecht in de vergadering van de coöperatie.
- **Rechten van erfpacht of opstal:** De gemeenschappelijke ruimten en faciliteiten zijn het eigendom van de corporatie. In geval er een convenant is gesloten bij aankoop van een verblijf, zorgt dit er automatisch voor dat elke eigenaar een aandeelhouder in de vennootschap met stemrecht overeenkomstig het bedrag van zijn aandeel is. Dit wordt vaak gezien als een huiseigenaren vereniging. In het andere geval, als de aandeelhouder niet de gebruiker is van het verblijf, maar dit verhuurt aan een andere persoon, dan is deze gebruiker niet gerechtigd om inbreng te hebben op de ontwikkeling van de buurt. Deze situatie kan vergeleken worden met een hotel en hotelgast.



2.5 Motieven

De motieven voor mensen om in een PBW te trekken lopen sterk uiteen. Hieronder volgen een reeks motieven die in de literatuur worden genoemd om intrek te nemen in een pbw:

De meest voor de hand liggende reden voor het verplaatsen naar een pbw, en die eerder al ter sprake kwam, is de angst voor toenemende criminaliteit en geweld en de wens van burgers om zich veiliger te voelen (Marcuse, 1997 in H6, Frantz, 2006). Dit wordt in hun ogen bereikt door de fysieke kenmerken: poorten, muren en beveiliging bij de ingang (Blakely en Snyder, 1997). Low (2001; 2003a) ziet dit als een poging om het gevaar, dat kan voortkomen uit het onbekende, weer onder controle te krijgen. Een complementaire reden is de angst voor anderen, vooral de angst van blanke mensen voor immigranten of donkere mensen. Low (2001) ziet gc's als een manier om de omgeving 'blank' te houden. Zij benadrukt de racistische motieven die onderliggend zijn aan het kiezen voor deze vorm van wonen.

De fysieke kenmerken die hierboven zijn genoemd geven de wijk een eigen identiteit en versterken hiermee de grenzen van de omgeving met andere, minder wenselijke buurten. Dit roept een gevoel bij mensen op van prestige en tevens willen deze mensen een hogere status verwerven (H6, Frantz, 2006). Amerikanen zien het als een ultiem doel, 'living the American Dream' (Low, 2003a).

Verder zorgen de fysieke kenmerken ervoor dat er bij mensen naast het prestige gevoel, ook een gevoel van saamhorigheid ontstaat. Ze hechten waarde aan de gemeenschap, doordat ze er graag bij willen horen (H6, Frantz, 2006).

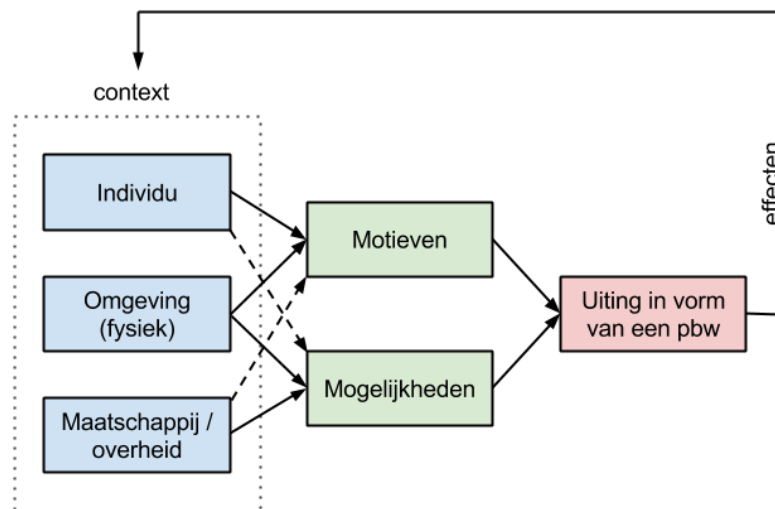
Een meer praktisch en materiele overweging is het feit dat de bewoners meer macht en controle willen hebben over het controleren en onderhouden van de fysieke en sociale kwaliteit van hun omgeving (H6, Frantz, 2006). Deze overweging wordt aangevuld met wat Atkinson en Blandy (2005) beschrijven, die zien de intrek in pbw's van bewoners als een bewuste keuze om geen zorgen en bemoeienis meer te hebben met sociale problemen buiten hun wijk (zorgeloos leven).

Wat aansluit op deze gedachte is dat bewoners het gekochte goed zien als een veilige investering. De verwachting die wordt uitgesproken is dat de waarde van de woning op gelijke voet blijft in de loop van de tijd. Mede doordat de financiering van de buitenruimten binnen de community blijft en niet afhankelijk is van overheids gelden (H6, Frantz, 2006).



2.6 Conceptueel Model

Na de literatuur research die is gedaan naar pbw's in het buitenland, is onderstaand conceptueel model opgesteld. Dit laat zien dat drie factoren ten grondslag liggen aan het opstarten van een pbw. Deze factoren zijn: het individu (burger), de fysieke omgeving en de overheid. Daarnaast spelen motieven en mogelijkheden (bijvoorbeeld: beheeraspecten) een rol als het gaat om een goede afstemming tussen de uitingvorm (pbw's) en de context. De mogelijke gevolgen van een pbw in de maatschappij wordt geschetst door middel van de lijneffecten. Dit kan op de gehele context weer invloed hebben.





3. Nederland als case

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de actuele situatie van privaat beheerde woondomeinen in Nederland. Hierbij wordt op sommige punten de vergelijking gemaakt met het buitenland. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk wordt kort gereflecteerd op de besproken thema's. Door weinig onderzoek in Nederland naar privatisering van de openbare ruimte en de motieven die bewoners hebben om te verhuizen naar een pbw, wordt in dit hoofdstuk hier niet naar gekeken. Wel wordt in de conclusie en aanbeveling gekeken naar deze aspecten voor de toekomst.

3.1 Situatie

In Nederland zijn er de afgelopen jaren veel privaat beheerde woondomeinen bijgekomen. De inventaris van alle pbw's in Nederland geeft aan dat er ruim 130 exemplaren gelegen zijn in ons land, waarvan de eerste stammen uit het jaren '70 (Lohof & Reijndorp, 2006). Sinds eind jaren '90 is een sterke groei te zien in het aantal pbw's, hier wordt door sommigen met zorgen een vergelijking gemaakt met de gated communities zoals die in het buitenland bekend zijn (Nabielek & Schluchter, 2009). De definitie voor pbw's wordt als volgt geformuleerd; een (deel van de) openbare ruimte rondom de woningen is in eigendom en beheer van bewoners. Het aantal pbw's in Nederland is nog steeds groeiende. Dit komt enerzijds doordat er in toenemende mate belangstelling is voor dergelijke woonvormen vanuit de ontwikkelaar en burger. Anderzijds doordat de lokale overheden dergelijke projecten actief stimuleren waarbij ze trachten, de kosten op het onderhoud van openbare ruimte te verlagen (Van Twist & Van Velzen, 2009).

3.2 Kenmerken

Hoewel wooncomplexen met een besloten karakter de afgelopen jaren steeds populairder worden in Nederland, wijken deze vormen af van de woondomeinen die we in het buitenland tegenkomen. Het grote contrast is echter de mate van afsluiting van het gebied rondom de pbw's. In Nederland staat afsluiting niet in relatie met beveiliging, zoals in het buitenland, maar als een gevoel van beslotenheid te creëren (RIVM, 2007).

Kenmerkend is hierin de overgang met 'zachte randen' (waterpartij, golfterrein, park en niveauverschillen) en de defensief opgestelde architectuur en de gesloten bebouwingstypen. Deze bebouwingstypen zijn veelal vanuit een historische inspiratiebron bedacht en daarmee niet nieuw voor mensen in de samenleving, in tegenstelling tot het buitenland waarbij een geheel nieuwe verschijningsvorm verrijst. Voorbeelden van bebouwingstypen in Nederland zijn: hofjes, landgoederen en kastelen (Nabielek & Schluchter, 2009).

Wat daarnaast opvalt is dat de Nederlandse pbw's getypeerd worden door kleinschaligheid. Dit heeft er deels mee te maken dat de functie van deze woonvorm in Nederland vaak alleen wonen bevat. In tegenstelling tot buitenlandse praktijken waarbij soms andere voorzieningen ook ommuurd zijn. Zo is het risico in Nederland lager, dat de levendigheid van de openbare ruimte wordt aangetast (RIVM, 2007; Nabielek & Schluchter, 2009).



Verder hebben Nederlandse pbw's een duidelijk herkenbare identiteit. Dit door de samenhang in het stedenbouwkundig ontwerp en de architectuur. Deze eigen identiteit zorgt ervoor dat een overzichtelijk en controleerbaar woondomein ontstaat, waardoor afsluiting middels poorten en hekken overbodig wordt (Nabielek & Schluchter, 2009). Door overzichtelijkheid en controleerbaarheid, worden de besloten gemeenschappelijke buitenruimten die in privaat (collectief) eigendom vallen, door bewoners zelf beheerd en/of onderhouden (RIVM, 2007; Nabielek & Schluchter, 2009).

Het laatste kenmerk dat wordt benoemd is het openstellen van de ruimten. In het geval van nieuwe landgoederen is het vaak zo dat bij openstelling door bewoners een fiscaal voordeel verkregen kan worden in het kader van de Natuurschoonwet. Daarnaast kan openstelling van deze ruimte door lokale overheden worden geëist. Dit doen zij om niet alleen vermogende burgers een mooi gebied te kunnen bieden, maar ook voor het publiek een extra recreatiemogelijkheid te realiseren (RIVM, 2007).

3.3 Verschijningsvormen

In Nederland zijn diverse verschijningsvormen van pbw's te vinden. Ze verschillen in schaal en bebouwing als in de mate van afscherming. Hieronder worden zes typen onderscheiden:

1. *Afgeschermdde woonblokken*: Een voorbeeld hiervan is het Paleiskwartier in het centrum van 'S-Hertogenbosch. Dit type wordt gekenmerkt door een gesloten karakter, woonblokken die in dit geval om een waterbassin staan waarbij deze collectieve ruimte alleen betreden kan worden middels de gesloten poorten. Uitnodiging tot verblijf is hierbij erg laag (RIVM, 2007).
2. *Afgeschermdde woonstraten en woonpleinen*: Het Vondelparc in Utrecht is hiervan een voorbeeld. Het voorbeeld bevat een hoogwaardige collectieve buitenruimte, hierdoor is de aantrekking van de hogere-inkomensgroep hoog. Doordat het geheel zich op een binnenstedelijke locatie bevindt en er een onduidelijke grens bestaat tussen de collectieve en openbare ruimte, kunnen hier conflicten met de omgeving gaan ontstaan (RIVM, 2007; Nabielek & Schluchter, 2009).
3. *Afgeschermdde recreatieve woonparken*: Bijvoorbeeld het K.C. van der Wolfspark in Wanneperveen, wat aan de rand ligt van natuurgebied de Wieden. Het park kenmerkt zich door rietgedekte woningen die gelegen zijn aan waterpartijen. De bestemming is recreatie en heeft door de beperking van onder meer de toegankelijkheid, het park heeft slechts één hoofdtoegang, een gesloten karakter (Auteur).
4. *Nieuw hofjes*: Eva Lanxmeer in Culemborg. Dit project bestaat uit woningen, appartementen en kantoorruimte. Er is sprake van een autovrije ruimte, wat ervoor zorgt dat er overzichtelijke en controleerbare collectieve binnenhoven ontstaan met hieromheen de woningen. Door zijn grote opzet heeft het een afwerend uitstraling naar buiten (Eshuis et al., 2011).



5. *Nieuw kastelen*: Woonwijk Haverleij bij 's-Hertogenbosch is hiervan het bekendste voorbeeld, het betreft een verzameling van kastelen met een slot in een open landschap. Deze vorm van PBW komt dichtbij de vorm die te herkennen is in het buitenland, de gated communities. Toch valt dit mee, als er gekeken wordt naar het gehele plaatje dan is te zien dat de wijk een open karakter heeft. Als er gekeken wordt naar een afzonderlijk kasteel, dan is hier wel degelijk een besloten en afwerend karakter te herkennen. Dit middels een slagboom en de gesloten bouwvorm (RIVM, 2009).
6. *Nieuwe landgoederen*: Een voorbeeld hiervan is landgoed de Hoven bij Dordrecht. Dit landgoed bestaat uit appartementen die verdeeld zijn over drie gebouwen op een eiland als locatie. Het eiland is omringd door een ecologisch park. Dit wordt beheerd door de gemeente en is openbaar toegankelijk. Het eiland zelf is in collectief eigendom en wordt door de bewoners zelf beheerd. De hoofdingang is met een poort afgesloten, waardoor alleen bewoners toegang hebben tot het eiland (RIVM, 2007; Nabielek & Schluchter, 2009).

3.4 Sprake van succes?

Succesvormen van pbw's in Nederland zijn lastig in te schatten, dit door minimaal empirisch onderzoek wat tot op heden is verricht in Nederland naar dit onderwerp. Als er gekeken wordt naar tevredenheid van mensen als basis voor succes, kan gezegd worden dat bijvoorbeeld het Vondelparc in Utrecht en Eva Lanxmeer in Culemborg gezien kunnen worden als succesprojecten (Grütters, 2008).

De bewoners van deze twee woondomeinen hebben voor privé buitenruimte en groenvoorzieningen een sterke voorkeur, waarbij de omgevingskwaliteit een grote rol speelt. Ook betrokkenheid wordt genoemd als positief punt. Andere motieven die worden genoemd zijn vaak uit financieel (behoud van waarde van het object) en praktisch oogpunt (de aanwezigheid van recreatie en parkeergelegenheid). Verder wordt veiligheid en afsluitbaarheid van het woondomein wel genoemd als redenen, maar dit is van ondergeschikt belang aan een prettige woonomgeving (Eshuis et al., 2007; Grütters, 2008).

De beheeraspecten van de besloten gemeenschappelijke buitenruimten dat in privaat collectief eigendom valt, worden vaak in de vorm van een VvE beheerd (Nabielek & Schluchter, 2009). Bewoners zorgen zelf voor het beheer en onderhoud, dit wordt overigens in veel gevallen uitbesteed aan derden (bijvoorbeeld hoveniers). De kosten worden gedekt door bewoners en in de meeste gevallen draagt de gemeente een steentje bij in de vorm van een vast geldbedrag dat wordt uitgekeerd aan het betreffende VvE van het PBW (Grütters, 2008).



4. Pbw's: De toekomstige woonvorm?

4.1 Conclusie

De trend van meer en wellicht grotere pbw's lijkt aanstaande, dit door de verdere globalisering en individualisering van de wereld waarin mensen op zoek zijn naar een zelfstandige identiteit. Deze trend zou er toe kunnen leiden dat de kwantiteit en kwaliteit van de openbare ruimte achteruit gaat. Naast status spelen overzichtelijkheid, voorspelbaarheid en geborgenheid, meer dan angst voor onveiligheid een grote rol in de Nederlandse situatie van pbw's. Angst voor gated communities in Nederland is daarom niet aan de orde, echter door veranderingen in de maatschappij (afname openbare veiligheid en toenemend gevoel van onveiligheid) kan hier in de toekomst verandering in komen.

Als er gekeken wordt vanuit beleidsoogpunt, kan hier een verschuiving gaan optreden door de steeds grotere privatisering van de markt in de vorm van pbw's. Niet alleen gemeentes kunnen hier belang bij hebben, door het terugbrengen van de overheidsuitgaven voor openbare ruimten, maar ook ontwikkelaars zien een nieuwe markt door een steeds grotere vraag vanuit de markt naar deze specifieke woonvorm. Deze ontwikkeling kan leiden tot een conflict over de beheer van deze privaat collectieve ruimten.

4.2 Aanbeveling

De lokale overheden doen er goed aan om een heldere visie op afscherming te formuleren voor het beleid rondom deze woondomeinen. Hier is een verandering nodig op het gebied van beheer van deze ruimten. Dit kunnen zij doen door goede afspraken te maken met de vaak georganiseerde VvE van pbw's. Het goed 'managen' van dit proces in de vorm van één contactpersoon bij de gemeente draagt bij aan het succes van deze gesprekken.

Daarnaast moeten lokale overheden letten op kenmerken die de openbare ruimte kunnen aantasten bij nieuwe initiatieven. Ook ontwikkelaars dienen rekening te houden met deze kenmerken om de kans op falen van het project te verkleinen. Tevens is het voor deze groep van belang om te zorgen voor een hoge plankwaliteit (bijvoorbeeld voldoende privé buitenruimte en genoeg groen) dat moet zorgen voor een eerdere omarming door de markt.

Voor verder onderzoek is het interessant om te kijken of het langzaam veranderen van een verzorgingsstaat naar een participatiesamenleving, aanleiding geeft voor meer initiatieven om te starten met privaat beheerde woondomeinen.



Literatuurlijst:

Artikelen:

- Atkinson, R. & Blandy, S. (2005). 'Introduction: International perspectives on the new enclavism and the rise of gated communities'. *Housing Studies*, 20, pp. 177-186.
- Atkinson, R. & Flint, J. (2004). 'Fortress UK? Gated communities, the spatial revolt of the elites and time-space trajectories of segregation'. *Housing Studies*, 19, pp. 875-892.
- Banerjee, S.G. & Munger, M. (2004). 'Move to markets? An empirical analysis of privatization in developing countries.' *Journal of International Development*, 16, pp. 213-240.
- Blandy, S. & Parsons, D. (2003). 'Gated communities in England : rules and rhetoric of urban planning'. *Swiss journal of geography*, 58, pp. 314-324.
- Eshuis, J, Klijn, E.H., Twist, van M. (2011). 'Privaat beheerde woondomeinen: beloftevol of beangstigend fenomeen?'. *Beleid en Maatschappij*, 38:1, pp. 30-46
- Glasze, G. (2005). 'Some reflections on the economic and political organisation of private neighbourhoods'. *Housing Studies*, 20, pp. 221-233.
- Low, S. (2001). 'The edge and the center: Gated communities and the discourse of urban fear'. *American Anthropologist*, 103, pp. 45-58.
- Nabielek, K. & Schluchter, S. (2009). 'Afgeschermde woondomeinen in Nederland'. *Rooilijn*, 42:5, pp. 314-321.
- Vesselinow, E, & Cazessus, M. (2007). 'Gated communities and spatial inequality'. *Journal of Urban Affairs*, 29(2), pp. 109-127.

Boeken:

- Blakely, E. J. & Snyder, M. G. (1997). *Fortress America: Gated communities in the United States.* Washington, DC: Brookings Institute.
- Glasze, G., Webster, C. & Frantz, K. (2006). *Private Cities: Global and local perspectives.* New York: Routledge.
- Low, S. (2003a). *Behind the gates: Life, security, and the pursuit of happiness in fortress America.* New York: Routledge.
- McKenzie, E. (1994). *Privatopia: Homeowners associations and the rise of the private government.* New Haven: Yale University Press.
- Twist, M. van & Velzen, G. van (RED.) (2009). *Privaat beheerde woondomeinen: Een wereld op zich?* Den Haag: Lemma.

Rapporten:

- Grütters, J.T. (2008). Masterthesis: *Privaat beheerde woondomeinen: conjunct keuze experiment naar de woonvoorkeuren van bewoners.* Eindhoven: Technische Universiteit
- Lohof, S. & Reijndorp, A. (2006). *Privé terrein: Privaat beheerde woondomeinen in Nederland.* Rotterdam: NAI Uitgevers
- RIVM (2007). *Afgeschermde woondomeinen in Nederland.* Rotterdam: NAI Uitgevers

Websites:

- Henk Donkers, Faculteit der Managementwetenschappen, Radboud Universiteit Nijmegen (01-10-2005). *De opmars van privaat beheerde woondomeinen in Nederland.* Geraadpleegd op 08-10-2013 via http://www.geografie.nl/index.php?id=640&tx_ttnews%5Bwords%5D=donkers%20privaat&tx_ttnews%5Btt_news%5D=513&tx_ttnews%5BbackPid%5D=502&cHash=c0f45b30f4