

De bouw van recreatiewoningen in Nederland werd lang beschouwd als een niet-serieus onderdeel van de vastgoedbranche. Een paar afwijkende ontwikkelaars en architecten sloegen hier hun slag, maar werden niet echt voor vol aangezien. Nu het pleidooi klinkt om permanente bewoning in recreatiewoningen toe te staan en het 's zomers in Zuid-Frankrijk te heet wordt, lijkt het tijd echter te keren. Zelfs 'gewone' ontwikkelaars storten zich op de markt van het recreatieve wonen (nu de beleidsmakers nog). Een nadere beschouwing wijst uit dat de reguliere bouwpraktijk ook nog wel het nodige kan leren van sommige 'recreatieconcepten'.



fotograf: Theo Baart

Recreatiepark Aquadelta in Bruinisse. Ontwerpen: Matthijs Zeelenberg

Architectuur opdrachtgever: Aquadelta Beheer BV.

# Een nieuw gat in de markt?

door Kees de Graaf

De trek naar 'buiten' is geen nieuw fenomeen, zoveel is duidelijk. Bevoorrechte stedelingen verruilden massaal in de negentiende eeuw de stinkende industriële steden voor een lommerrijke plek langs water en groen, daartoe in staat gesteld door de opkomst van nieuwe transportmiddelen. NRC-columniste Ileen Montijn beschreef deze ontwikkeling in *Naar buiten! Het verlangen naar landelijkheid in de negentiende en twintigste eeuw*. 'Welvaart wordt als regel in de stad vergaard,' zo stelt Montijn. 'Het verlangen naar buiten komt daarna. Het is een teken van welvaart. In alle tijden hebben stedelingen die rijk genoeg waren, de stad willen ontvluchten. Zij gingen buiten wonen, voorgoed of in deeltijd.' Buiten wonen is daarmee volgens Montijn van alle tijden. Rijke Romeinen hadden al villa's op het platteland en Amsterdamse patriciërs gingen in de loop van de gouden eeuw de helft van het jaar op hun buitenplaatsen doorbrengen. Aan het einde van de negentiende eeuw zette deze ontwikkeling zich versterkt door, mede door de aanleg van nieuwe spoor- en tramlijnen. Naast permanente suburbanisatie ging het daarbij ook om de bouw van tweede huizen. Aanvankelijk

werden deze huizen nog ontworpen door architecten als Eduard Cuypers (een jongere neef van de beroemde Pierre, ontwerper van onder meer het Amsterdamse Rijksmuseum en Centraal Station). Door hun forse prijzen waren ze alleen weggelegd voor de *happy few*, maar in de loop van de twintigste eeuw werden zomerhuizen populairder en eenvoudiger, aldus Montijn. In andere westerse landen vonden vergelijkbare 'uittochten' plaats, zoals bijvoorbeeld rond New York. Op het oostelijke deel van Long Island ontstond vanaf het einde van de negentiende eeuw de vakantiekolonie The Hamptons, waar gefortuneerde New Yorkers een buiten lieten bouwen. Tot ver in de vorige eeuw ging deze ontwikkeling door, waarbij ook hier beroemde architecten zoals Richard Meier hun sporen achterlieten.

## Volkstuin is hip

Maar ook minder bevoorrechte stedelingen zochten de afgelopen decennia hun weg van 'drie hoog achter' naar een plek met iets meer licht en lucht. Die vonden ze onder meer in de volkstuinen

aan de randen van de steden. Een belangrijke rol speelde hierbij de Maatschappij tot Nut van het Algemeen, opgericht aan het einde van de achttiende eeuw. Deze stelde tuintjes beschikbaar aan arbeiders, om hun materiële omstandigheden te verbeteren. De arbeiderstuinen waren de voorlopers van de volkstuinverenigingen, die vanaf 1919 door de Bond van Volkstuinders een grote vlucht namen. Aanvankelijk bedoeld voor de voedselproductie, maar na de Tweede Wereldoorlog steeds meer in gebruik als recreatieve (sier)tuinen. De laatste decennia meldt zich een nieuw en jong publiek op de tuinen: stedelijke gezinnen die dichtbij de stad het groen opzoeken.

Hoewel door de oprukkende steden veel complexen onder druk staan, vinden er soms ook nieuwe initiatieven plaats. Interessant is bijvoorbeeld de recente aanleg van het volkstuinenpark Groenewoud in het Utrechtse kantorengedebied Papendorp. Hier is de bouw van een aantal kleinschalige kantorenvilla's gecombineerd met de aanleg van volkstuinen. Zo ontstaat er ook in het weekend levendigheid in dit soort gebieden, die vaak na sluitingstijd worden gekenmerkt door een dodelijke saaiheid en leegte.

## Financieel aantrekkelijk

Het buiten wonen heeft door deze ontwikkelingen dus verschillende vormen aangenomen; van de fraaie klassieke 'buitens' langs de Vecht, via de volkstuinen aan de randen van de steden tot aan de ontwikkeling van compleet nieuwe recreatiestadjes zoals Esonstad aan het Lauwersmeer. Wie op zaterdag de woonbijlages van de kranten doorspit, ziet dat anno 2007 er nog lang geen einde is gekomen aan de trek naar buiten, integendeel. Dat onze opvattingen over vrijetijdsbesteding een belangrijke rol spelen in de groei van het aantal tweede woningen, werd al in 2002 in de publicatie Pret van NRC-redacteur Tracy Metz duidelijk gemaakt. Zij liet zien

dat het financieel zeer aantrekkelijk kan zijn om recreatiewoningen te ontwikkelen, zowel voor de ontwikkelaars als voor de huizenkopers die de woningen een groot deel van het jaar verhuren. Het project De Banjaard in Zeeland diende daarbij als voorbeeld:

ontwikkeld door Roompot Recreatie en ontworpen door architect/ontwikkelaar Matthijs Zeelenberg. Het feit dat recreatiewoningen in Nederland de laatste tijd 'big business' zijn geworden, werd in de RIGO/RPB-studie *Tweede Woningen* uit 2003 voor het eerst echt serieus onderzocht. Waar voor gewone woningen uitgebreide studies worden verricht naar woningbehoefte en dergelijke, onttrokken tweede woningen zich aan dit soort ruimtelijk beleid. Daardoor was bijvoorbeeld onduidelijk, aldus RIGO/RPB, hoeveel tweede woningen er feitelijk in Nederland staan. Uitkomst van het onderzoek op dit punt: ruim 400.000 Nederlanders hebben een tweede woning, waarvan er circa 380.000 in Nederland staan. Overigens wordt woning hierbij ruim opgevat. Het aantal echte recreatiewoningen ligt volgens het CBS net onder de 100.000.

De groei van het aantal tweede woningen lag tussen 1993 en 2003 hoger dan die van het aantal reguliere woningen. Voor de toekomst ligt een verdere groei in het verschiet, aldus de onderzoekers. In kwalitatief opzicht werden eveneens verschillende trends gesignaleerd, zoals het vaker naar het tweede huis gaan. Toegenomen mobiliteit, flexibele werktijden en de mogelijkheid om het werk mee te nemen spelen hierbij een rol. Daarbij komt dat de tweede woning in Nederland steeds meer een volwaardige woning wordt en daardoor voor meer dan alleen recreëren kan worden gebruikt. Soms is de tweede woning zelfs luxer dan de gewone woning, aldus de onderzoekers. Waar gewone wijken vaak lang op voorzieningen moeten wachten, worden deze bij tweede woningen vaak wel direct aangelegd (supermarktje, golfbaan, jachthaven, restaurants).

## Dichtbij het eerste huis

Dit beeld van een groeiende markt werd onlangs in een uitgebreide rapportage in Elsevier bevestigd. Een van de conclusies hieruit: de markt regionaliseert. Mensen ervaren reizen als stressvol en willen voor weekendjes en kleine vakanties een bestemming onder handbereik hebben. 'Amsterdammers kopen aan de Noord-Hollandse kust, Rotterdammers trekken naar Zeeland en vanuit Zwolle valt een keuze op een tweede stek in Friesland of de nabijgelegen bos-

## 400.000 Nederlanders hebben een tweede woning

sen', aldus Elsevier. Tweede conclusie: goedkoop is het allerminst. 'Een chalet kost al snel 80.000 euro, voor een vakantiehuis moeten tonnen worden neergeteld.' Big business betekent ook dat de 'reguliere' vastgoedontwikkelaars zich in toenemende mate met dit deel van de markt gaan bezighouden. Aanvankelijk beheersten gespecialiseerde ontwikkelaars zoals Dormio en Tadema Vastgoed deze markt. Tadema Vastgoed ontwikkelt complete recreatieparken in het hele land en lanceerde recent een nieuw, opvallend plan: Het Palet, in het Friese Noordwolde. Op een locatie van 2,6 hectare worden 'niet-gestandaardiseerde gebruiks- en ontwerp-wensen van individuele recreatieverblijven mogelijk gemaakt', zo geeft de website van het project aan ([www.hetpalet-noordwolde.nl](http://www.hetpalet-noordwolde.nl)). In plaats van veertig kavels te ontwikkelen met standaardwoningen is ervoor gekozen om maximaal 21 grote kavels van elk 900 m<sup>2</sup> te (laten) bebouwen, met een grote verscheidenheid aan woningen. >>



Mobile Cottage in Midlaren van DAAD architecten.

Door brede groenstroken tussen de woningen aan te brengen, krijgt het plan een groene uitstraling. Tien architecten zijn gevraagd ontwerpen te maken, waaruit kopers een keuze kunnen maken.

Inmiddels melden zich nieuwe en andere spelers op de markt, met complete gebiedsconcepten. Zo ontwikkelde ontwikkelaar Phanos in Drenthe het project Hof van Saksen, een investering van 155 miljoen euro. 'Statische Saksische boerderijen met rieten daken rond groene brinken, bieden de gasten een royaal onderkomen tijdens hun verblijf, waarbij veel luxe villa's zijn voorzien van een sauna en whirlpool', zo meldt de ontwikkelaar. Voor het ontwerp zijn onder meer Cor Kalfsbeek, Piet Boon en landschapsarchitect Piet Oudolf ingeschakeld, voorwaar geen kleine jongens. Een tweede project (Lauwershage) is in voorbereiding.

### Schimmige toestanden

Naast de marktdimensie van het recreatieve wonen spelen er andere dimensies een rol. Een belangrijk aspect in de discussie over recreatiewoningen is bijvoorbeeld altijd het 'handhavingsvraagstuk' geweest. In recreatiewoningen mag niet permanent gewoond worden, hoewel dit principe sinds kort ter discussie lijkt te staan. Gedeputeerde Co Verdaas (PvdA) liet onlangs in de Volkskrant weten voorstander te zijn van het gedogen van permanente bewoning. Keerzijde van de handhavingsdiscussie is gek genoeg geweest dat recreatiewoningen (en de ontwikkeling daarvan) zich hebben kunnen onttrekken aan de gangbare planologische kaders. Hoe is het anders te verklaren dat er in het Groene Hart geen 'gewone' woningbouw mag plaatsvinden, maar er wel op behoorlijke schaal recreatieparkjes uit de grond worden gestampt? Een schrijnend voorbeeld is het parkje met recreatiewoningen langs de A2 bij Abcoude, dat voor veel ophef heeft gezorgd. Een plan dat er ineens was en waarvan de realisatie schimmig is verlopen, om het op zijn zachtst te zeggen. Eind jaren tachtig wilde de gemeente Abcoude dit gebied al bebouwen, maar dat werd toen afgekeurd. Na overdracht van het gebied aan de Ronde Venen, heeft deze gemeente bewerkstelligd dat er recreatiewoningen kwamen. De meningen zijn verdeeld over de rechtmatigheid van de bouw van dit plan, dat weer een stukje van het Groene Hart heeft afgeknabbelde. Een goede investering voor de oorspronkelijke kopers zal het zeker geweest zijn; de huisjes van 90 vierkante meter gaan voor meer dan drie ton euro van de hand. Een ander voorbeeld is het Chaletpark De Wierde bij Den Oever. Wie vanaf de Afsluitdijk bij Den Oever de Wieringermeer binnenrijdt ziet het daar pontificaal midden in het oude landschap van Wieringen liggen. De witte chalets met hun frisse rode pannendaken. Geen schaamgroen erom-

heen, niets. Hoe heeft dit hier kunnen landen, vraag je je dan af.

### Groene woonmilieus

Maar wellicht gaat het in de toekomst anders. In plaats van het planologisch negeren van recreatiewoningen (wat kan leiden tot behoorlijke landschappelijke ongelukken), lijkt een veel zinnigere aanpak het bewust omgaan met 'recreatief wonen' te zijn. Oftewel: het bewust benoemen van het buiten wonen als belangrijke ontwikkelings- en ontwerpogave. De RIGO-vennoten Geurt Keers en Rob de Wildt pleitten daar in een Cobouw-column al in maart 2005 voor: 'Met aanhoudend compact verstedelijkingsbeleid van Rijk, provincies en met ook veel gemeenten die pro compact wonen zijn, komt er weinig aanbod in het populaire groenwonen bij. De woningbouwafspraken plaatsen 80 procent van de nieuwbouw in 2005-2010 in stedelijke regio's. (...) Het compact wonen beleid beoogt het landelijk gebied zoveel mogelijk te behouden als groene en natuurwaarden. De ratio daarvoor snijdt toch weinig hout. Een zorgvuldig aangelegd bos of park met daarin woningen in lage dichtheid en in lichte stedenbouw (weinig verharding) heeft meer ecologische waarde dan weiland in gebruik door grootschalige agrarische bedrijven. Die gebieden zijn al dusdanig verbruikt dat daarvoor zelfs miljarden verslindend reconstructiebeleid is ontwikkeld. Een deel daarvan betalen met de opbrengsten van de gewilde nieuwe groen recreatieve woonwijken wordt uitgesloten. Dat past niet in de beleidsfilosofie.'

Volgens Keers en De Wildt moeten politici beleid maken voor meer betaalbare groene woonmilieus. "En anders is de tijd rijp voor een 'revival' van de tuindorpbeweging die aan het eind van de negentiende eeuw en begin twintigste eeuw streefde naar tuindorpen voor arbeiders in het buitengebied."

### Leisure landscape

In het noorden van Nederland wordt dit besef van 'groen met rood maken' in toenemende mate een onderdeel van nieuwe concepten voor landschapsontwikkeling.

Bij de Dag van de Architectuur, afgelopen juni, wees architect Rob Hendriks van DAAD architecten op de groeiende vraag van mensen voor wie het mogelijk is permanent recreatief te gaan wonen.

## Een groeiend aantal Nederlanders woont op meerdere plekken tegelijk

Niet alleen ouderen, maar ook mensen met werk die dat dankzij technologische ontwikkelingen op elke plek kunnen doen. Een groot aantal van deze tweede woningen zal in het 'leisure landscape' van Noord-Nederland worden gebouwd. Bezinning en offensieve actie zijn op zijn plaats, aldus Hendriks: "Betekenen deze ontwikkelingen een kans of een bedreiging? (...) Bedreigingen zullen deze ontwikkelingen vooral opleveren, wanneer men ze aan hun lot overlaat en hooguit probeert met restrictief beleid wat dammen op te werpen. Dat zal ten koste gaan van ruimtelijke en cultuurhistorische waarden, zonder daarvoor iets in de plaats te stellen." Hendriks ziet daarom meer in recreatiebouw als bewuste, eigentijdse ontginningswijze ter verhoging van de kwaliteit van het landschap. Deze architect laat het niet bij een stellingname alleen: met het bedrijf Alescon zijn de mogelijkheden verkend om de architectuur van recreatiewoningen op een hoger plan te brengen. Dit door de voordelen van prefabproductie te koppelen aan locatie-specifieke kwaliteiten. De eerste 'Country Cottage' werd in Norg gebouwd. In vervolg hierop is inmiddels ook een variant op de sta-

caravan geproduceerd – de Mobile Cottage – en geplaatst in het park Vijftig Bunder in Midlaren.

### Open sfeer

Conclusie mag dan ook zijn dat het onderscheid tussen ‘gewone’ woningen en ‘recreatiewoningen’ steeds meer lijkt te vervagen. In de genoemde publicatie *Pret* verklaarde architect/ontwikkelaar Matthijs Zeelenberg zich hier al een groot voorstander van. Bij een project in Wemeldinge mengde hij gewone woningen met recreatiewoningen: “Zo voorkom je de monocultuur van recreatieparken die er maar liggen te liggen. In het ruimtelijk ordeningsbeleid had dat onderscheid al twintig jaar geleden moeten worden opgeheven, dan hadden we minder van die wezenloze enclaves gehad.” Een groeiend aantal Nederlanders woont op meerdere plekken tegelijk; dat lijkt een belangrijke nieuwe realiteit. Het plan Perkpolder, dat ontwikkeld wordt door AM en Rabo Vastgoed, is hier een goed voorbeeld van. Hierbij wordt in één plan de bouw van 250 woningen gecombineerd met de aanleg van een golfbaan, jachthaven, nieuwe natuur en een nieuwe vorm van zeewering. De landscaping wordt aangelegd voordat de woningen worden gebouwd, een principe dat is overgenomen uit de recreatieparken. De mensen die hier gaan wonen, zullen dat zeker niet het hele jaar doen.

Maar ook op andere plaatsen vervaagt de scheidslijn tussen deze twee vormen van bouwen. De stedenbouwkundige opzet van parken met recreatiewoningen begint steeds meer op die van gewone woonwijken te lijken, met als belangrijkste verschil dat in recreatieparken meer groen en minder verharding wordt gebruikt.

Doordat bovendien het beheer van de parken in collectieve handen is, worden strengere eisen gesteld aan erfafscheidingen en dergelijke. Ontsierende Gamma-hekken zul je dus weinig tegenkomen, wat veel recreatieparken een aangename ‘open’ sfeer geeft. Kom daar maar eens om in een gemiddelde Vinex-wijk. Ook de architectonische concepten die worden gehanteerd, zijn soms opvallend dezelfde. Vergelijk het kleine vestingstadje Eson-stad maar eens met zijn grotere broer: het centrumgebied De Veste van Vinexlocatie Brandevoort bij Helmond. Zoek de verschillen! ◀◀

### Literatuur

*‘Weekend Utopia, Modern living in the Hamptons’*, Alastair Gordon. Uitgave: Princeton Architectural Press. Zie [www.weekendutopia.com](http://www.weekendutopia.com).

*‘Naar buiten! Het verlangen naar landelijkheid in de negentiende en twintigste eeuw’*, Ileen Montijn. Uitgave: SUN.

*‘Tot Nut & Genoegen, Volkstuinbouw in Nederland’*, Caroline Zeevat (red.). Uitgave: 010.

*‘Pret! Leisure en landschap’*, Tracy Metz. Uitgave: NAI Uitgevers.

*‘Verlangen naar romantische architectuur’*, Uitgave: SFB Vastgoed en BPF-Bouw.

*‘Tweede huis in Nederland. Minder stress, vrienden nabij, en zo weer thuis’*, In: Elsevier, nr 31, augustus 2006.

*‘Leisure Landscape, Recreatief wonen als nieuwe ontginning’*, DAAD-cahier 5. Uitgave: DAAD architecten, in samenwerking met Bosch Slabbers Landschapsarchitecten (downloaden via [www.daad.nl](http://www.daad.nl)).

## IMPRESSIE



BIRGITTE VAN HOESEL, LID RAAD VAN BESTUUR PORTAAL

### Corporaties zijn maatschappelijk ondernemers

*Woningcorporaties moeten hun bezit onderbrengen in beursgenoteerde ondernemingen. Dit stelde de directeur van het Centraal Planbureau Coen Teulings onlangs. Het huidige vermogen van zo'n 200 miljard euro zou beter ingezet kunnen worden door een BV of NV. Het beheer door een commerciële marktpartij zou meer prikkels opleveren voor een optimaal rendement. In de huidige organisatiestructuur van corporaties zou bovendien onduidelijk zijn wie over het vermogen beslist. Is het naar de beurs brengen van het corporatiebezit inderdaad een goed idee?*

“In eerste instantie klinkt het erg mooi, corporaties die de openbare kapitaalmarkt betreden met aandeelhouders die er op letten dat ze zorgvuldig met middelen omgaan. Maar die oplossing gaat voorbij aan het feit dat de doelstelling van corporaties veel méér is dan alleen geld verdienen. Onze opgave is wonen, en dat is een meerdimensionaal vraagstuk. Met een beursgang creëer je een eendimensionale sturing, puur

gericht op winst, op geld. Want dat is het enige doel voor aandeelhouders. Wat ons betreft is dat een te rechtlijnige oplossing voor het meerduidige product dat wij realiseren. De kern is huisvesting voor mensen die daar niet zelf voor kunnen zorgen. Dat gaat over het realiseren van goede woningen in een prettige buurt. Die doelstelling en een beursgang passen niet bij elkaar.

Bovendien zegt Teulings dat corporatiedirecteuren willekeurig bepalen wat er met het geld gebeurt. Dat is niet juist. In onze organisatie bijvoorbeeld hebben we gekozen voor een sturingsmodel waarbij we werken met een maatschappelijke winst- en verliesrekening. Net als beursgenoteerde ondernemingen. Aan de opbrengstenkant staan onze maatschappelijke prestaties concreet, meetbaar, uitgeschreven. Wij kunnen daarmee verantwoording afleggen naar ónze stakeholders zoals gemeenten en de mensen aan wie wij woningen verhuren. Onze aandeelhouders zijn de maatschappelijke stakeholders die zo heel concreet kunnen zien wat we doen en wat dat kost. Bovendien krijgen we straks een visitatie. Kortom, met het afleggen van verantwoordelijkheid gaat het absoluut de goede kant op en is er geen

sprake van willekeur. In feite werken we met dezelfde mechanismen als beursgenoteerde ondernemingen, ons sturingsmodel is op dezelfde gedachte gestoeld, namelijk dat je aan je ‘aandeelhouders’ verantwoording aflegt over dat wat je doet. Alleen is het systeem bij ons minder eenzijdig op geld gericht. Wij werken daarbij transparant en open, dat zijn wij verplicht op basis van de Aedes-code die vrijwel alle corporaties onderschrijven. Door onze manier van werken geven we ook anderen de gelegenheid om mee te denken en onze doelstellingen leggen we in meetbare prestatiecontracten vast. Onze stakeholders kunnen ons zo afrekenen op onze maatschappelijke doelstellingen en niet alleen op winstdoelstellingen. Corporaties zijn inmiddels maatschappelijke ondernemers geworden. Dat stimuleert dat we ons verantwoordelijk voelen voor onze resultaten. Als we voor het sociale deel weer in een subsidiestelsel terecht zouden komen – wat de tweede optie is van Teulings – dan zou dat wat er in tien jaar is opgebouwd weer teniet worden gedaan. Het ondernemerschap van corporaties moet juist verder worden ontwikkeld. Dat betekent vooral bewust bezig zijn met dat wat je doet en waarom je het doet.”