

Pleidooi voor de Wooncoöperatie

dd 05.05.2018



[Universal Design](#) R.J Visser

Aanleiding: De Gemeente Groningen geeft in haar ontwerp-omgevingsvisie aan te streven naar een gezonde stad die leefbaar en aantrekkelijk is voor alle inwoners en waarin leefkwaliteit een samenbindend thema is. In reactie op de ontwerp-omgevingsvisie schreef ik onderstaand pleidooi. Referenties naar aangehaalde bronnen op internet zijn in de tekst zelf opgenomen.

Het is voor een grote groep mensen die niet erg veel verdienen maar met hun inkomen wel boven de grens voor sociale huur uitkomen, erg lastig om aan betaalbare woonruimte te komen. Flexibilisering op de arbeidsmarkt maakt dat een hoop werkende stadjsers niet in aanmerking komen voor de financiering van een koopwoning.

Mensen die wel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning krijgen te maken met lange wachttijden.

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2016/05/09/rapport-wachten-zoeken-vinden-hoe-lang-duurt-het-zoeken-naar-een-sociale-huurwoning>

Tegelijkertijd zien beleggers woningen als een investering die via de verhuur een aantrekkelijk rendement oplevert. Hetgeen een prijsopdrijvend effect heeft op de markt.

<https://nos.nl/googleamp/artikel/2226094-starters-in-het-nauw-particuliere-beleggers-nemen-de-steden-over.html>

Het kabinet en gemeenten streven ten behoeve van de betaalbaarheid van woningen daarom gezamenlijk naar maatregelen waarmee groter aanbod van huurwoningen gerealiseerd kan worden.

<https://news-groningen.blogspot.nl/2018/03/stimulans-voor-meer-aanbod-middenhuur.html>

Door meer woningen te bouwen wordt het verschijnsel van speculatie met grond en woningen (iets waar gemeenten ook zelf in het verleden natuurlijk op grote schaal in meegegaan zijn) niet structureel opgelost en effectieve landelijke maatregelen, mochten die überhaupt wenselijk zijn, lijken er voorlopig niet in te zitten. Op geliefde locaties kunnen huishoudens met een middeninkomen zich al lang niet meer de woningtypen veroorloven die daar ooit voor lagere of middeninkomens neergezet zijn. De huurprijzen die in de vrije sector voor een gezinswoning gevraagd mogen worden zijn ook voor middeninkomens nog altijd aan de dure kant. Cody Hochstenbach die zich als onderzoeker aan de UvA bezig houdt met gentrificatie, ongelijkheid en woonbeleid zegt deze strategie in ieder geval niet te zien als dé oplossing die alle problemen gaat oplossen.

<https://www.vice.com/nl/article/wj4gkx/waarom-het-middensegment-de-zieke-woningmarkt-niet-beter-maak>

Het is daarbij goed om te beseffen dat de stijging in huizenprijzen de afgelopen decennia vrijwel geheel toe te schrijven is aan stijging van de grondprijzen.

<http://www.mejudice.nl/artikelen/detail/huizenprijzen-sinds-1870-de-hockeystick>

Met het opvoeren van de woningproductie, of dat op nu met herbestemming van grond is of met de maximaal toegestane bebouwing hierop; de prijs die voor de grond gevraagd kan worden zal weer

toe gaan nemen. Wanneer grondprijsstijgingen beleggers aantrekken, het rendement en risico daarbij aantrekkelijker wordt dan kapitaalinvesteringen in de reële economie, dan kan dat tot gevolg hebben dat de hypotheekschulden voor inwoners met onvoldoende eigen vermogen of de marktconforme huurprijzen toe zullen gaan nemen terwijl de inkomenszekerheid afneemt.

<https://www.theguardian.com/commentisfree/2018/jan/27/building-homes-britain-housing-crisis>

In “Rethinking the Economics of Land and Housing” wordt uitvoeriger beschreven en onderbouwd waarom de aannames die gemaakt worden over vraag en aanbod op de huizenmarkt maar beperkte geldigheid hebben.

<http://blogs.lse.ac.uk/lsereviewofbooks/2017/09/04/book-review-rethinking-the-economics-of-land-and-housing-by-josh-ryan-collins-toby-lloyd-and-laurie-macfarlane/>

Of het mechanisme van vraag en aanbod goed genoeg zal werken om betaalbaar wonen voor het middensegment te creëren en een toenemende ruimtelijke uitsortering naar inkomen binnen een maatschappelijk gewenste bandbreedte te houden is lastig te voorspellen.

Belastingmaatregelen ten aanzien van grondbezit worden in deze context als een veelbelovend alternatief gezien.

<https://www.pik-potsdam.de/news/press-releases/wealth-inequality-closing-the-gap-by-taxing-land-and-bequests>

Hoe dan ook vrees ik dat de woningprijzen ook in Nederland, door speculatie met grond en vastgoed, tezamen met de geringe aanpassingen ten aanzien van de kredietverstrekking, nog altijd zijn losgezongen van loonontwikkelingen. Nu de vastgoedmarkt weer op stoom komt waarschuwt de voormalig ECB-president Jean-Claude Trichet ons er dan ook voor dat er sinds de vorige crisis nog onvoldoende maatregelen zijn genomen om de financiële risico's die we daar met zijn allen bij lopen in te dekken.

<https://beta.volkskrant.nl/e-b107ce63>

Tien jaar na dato zijn we nu weer een beetje hersteld van de effecten van de vastgoedcrisis en kunnen we ook de balans op gaan maken wat de impact hiervan is geweest op ons welzijn.

<https://theconversation.com/losing-wealth-health-and-life-how-financial-loss-can-have-catastrophic-effects-93639>

http://www.euro.who.int/_data/assets/pdf_file/0008/134999/e94837.pdf

Bovenstaande in overweging nemend, pleit ik er voor om binnen stedenbouwkundig beleid de wooncoöperatie te overwegen als een alternatief juridisch kader van waaruit ook betaalbaar aanbod gegenereerd zou kunnen worden, dat aanvullend is op het aanbod van toegelaten instellingen en marktpartijen en tegelijkertijd toegerust is om speculatie met vastgoed tegen te kunnen gaan. Verspreid over diverse uithoeken van de wereld en over uiteenlopende historische periodes is gebleken dat beheer van grond en opstallen in coöperatief bezit de betaalbaarheid van wonen ten goede kan komen. Veelal ontstaan dit soort organisaties grassroots en weten ze dan op een gegeven moment voldoende politieke steun voor hun streven te verkrijgen.

<https://www.theguardian.com/cities/2017/jan/16/radical-model-housing-crisis-property-prices-income-community-land-trusts>

<https://unhabitat.org/books/community-land-trusts-affordable-access-to-land-and-housing/>

Wooncoöperaties worden als bewonersverenigingen opgericht als middel om gezamenlijk te streven naar billijkere huurprijzen vanuit goed rentmeesterschap.

https://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20170614_02925432

<https://soweto.nl/nl/over-ons>

<https://nos.nl/artikel/2176065-huurders-in-den-haag-kopen-eigen-straat.html>

<https://ica.coop/en/media/news/uk-students-choose-co-op-solutions-to-tackle-issues-within-the-housing-market>

Een interessant gegeven is dat dit eigendomsmodel ook effecten lijkt te kunnen sorteren ten aanzien van de veerkracht van gemeenschappen, zoals bijvoorbeeld een opmerkelijke karakteristiek blijkt te zijn van de zo'n 60 jaar oude New Deal Communities in de Verenigde Staten

https://www.temple.edu/tempres/chapters_1800/2347_ch1.pdf

De meer recente Community Land Trusts in Engeland

http://ggsrv-cold.standrews.ac.uk/CHR/Uploads/Publications/FINAL_AffordableHomesforLocalComms.pdf

Of het in meerdere opzichten vooruitstrevende stukje stadsontwikkeling in de Freiburgse wijk Vauban te Duitsland

http://www.transitsocialinnovation.eu/content/original/Book%20covers/Local%20PDFs/208%20Chpt%20cohousing_vauban_2015_01_26_report_ik_ap_publication_transit.pdf

Wat langer terug in onze eigen geschiedenis heeft Nederland ook heel wat coöperatieve woningbouwverenigingen gekend waarvan er nu nog enkelen als zodanig voortbestaan. Een aardig voorbeeld is de "De Samenwerking" in Amsterdam, die de ervaring met hun eigen woningbezit ook uitdragen als een concept dat in deze tijd mogelijk in bredere zin aandacht verdient

<http://jelmernommers.nl/wordpress/wp-content/uploads/2012/11/verslag-themamiddag-cooperaties-08-11-2012.pdf>

Internationaal bestaan er natuurlijk wel diverse varianten waarvan gezegd kan worden dat ze in met verschillende mate van succes bestendig blijken te zijn geweest in een veranderlijke vastgoedmarkt:

http://communityrenewal.ca/sites/all/files/resource/i42011DEC15_MHOS.pdf

Maar bijvoorbeeld in Duitsland en Zwitserland zijn de zogenaamde bouwgenootschappen nog wijdverspreid en leveren ze een onmisbare bijdrage aan betaalbaar stedelijk woningaanbod.

<https://www.bmu.de/pressemitteilung/adler-wohnungsgenossenschaften-leisten-unverzichtbaren-beitrag-fuer-bezahlbares-wohnen/>

In Nederland zet Adri Duivesteyn zet zich al geruime tijd in voor herintroductie van dit model. Eerst in de tweede kamer en later als wethouder in Almere.

https://www.almere.nl/fileadmin/files/almere/bestuur/Boekje_De_Wooncoöperatie_DEF.pdf

In 2015 is de wooncoöperatie opgenomen in de woningwet.

<http://wetten.overheid.nl/jci1.3:c:BWBR0005181&hoofdstuk=IIIa&artikel=18a>

In respons op de problemen die zich voordoen op de woningmarkt beleeft de coöperatieve vorm van woningbezit momenteel internationaal en ook in meerdere steden in Nederland een heropleving. Een aantal grotere Nederlandse gemeenten hebben het inmiddels ingebed als een onderdeel van hun woningbouwbeleid. Zo heeft Rotterdam onlangs grond op de Lloydpier exclusief voor realisatie van woningen vanuit een wooncoöperatie gereserveerd:

<https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/de-co%C3%B6peratie-nieuwe-speler-de-woonsector/>

En Amsterdam heeft onlangs op IJburg de eerste grote kavel aan een wooncoöperatie uitgegeven:

<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/nieuws-zelfbouw/wooncoöperatie/>

Gemeenten kunnen binnen de publiekrechtelijke kaders die ze tot haar beschikking heeft de wooncoöperatie als eigendomsvorm heel goed gebruiken om over de grenzen van sociale woningbouw heen garanties in te bouwen ten aanzien van betaalbaarheid van woningen; en niet uitsluitend voor de eerste maar ook de opvolgende bewoners.

Daarnaast biedt het model voor gemeenten ook een structuur die een geschikte basis kan vormen voor de realisatie van nieuwe woonconcepten waar gedeelde huishouden-overstijgende voorzieningen in opgenomen zijn. De toenemende vraag naar dergelijke collectieve woonvormen wordt door Peter Camp in zijn hierover verschenen boek in verband gebracht met demografische, sociale en maatschappelijke trends binnen onze samenleving.

<https://www.naibooksellers.nl/wonen-in-de-21ste-eeuw-naar-een-hedendaags-utopia-peter-camp.html>

Kleinschalige wooncoöperaties waarin deelnemers ervaren dat hun persoonlijke betrokkenheid van betekenisvolle invloed is op wat er collectief wordt nagestreefd blijken daarbij in zekere zin als drager voor sociale samenhang te kunnen dienen.

http://collective-action.info/sites/default/files/webmaster/POC_LIT_Brandsen-en-Helderman_Betrokken-belangen.pdf

De rol en organisatiegraad van bewoners bij het collectief vormgeven van hun leefomgeving heeft uiteindelijk ook invloed op de relatie van bewoners met hun omgeving en met elkaar.

<https://www.theguardian.com/cities/2015/sep/16/anarchism-community-walter-segal-self-build-south-london-estate>

http://www.transitsocialinnovation.eu/content/original/Book%20covers/Local%20PDFs/208%20Chpt%20cohousing_vauban_2015_01_26_report_ik_ap_publication_transit.pdf

De positieve effecten van sociale samenhang en collectieve efficiëntie op veiligheid, gezondheid en aanpassingsvermogen zouden daarbij, als men dat zou willen rationaliseren, ook als reden

aangevoerd kunnen worden voor de betrokkenheid van bewoners bij hun collectief en eveneens als een mogelijke drijfveer voor overheden bij het faciliteren hiervan.

https://www.verwey-jonker.nl/doc/vitaliteit/De%20invloed%20en%20effecten%20van%20sociale%20samenhang_1169.pdf

Hierbij is dan vooral het gemeenschap gedreven ontwerpproces van belang. Het nastreven van coöperatieve principes in de juridische eigendomsvorm voor het te ontwikkelen vastgoed kan daar mogelijk ook ondersteunend in zijn, maar de eigendomsvorm is op zich niet noodzakelijk of bepalend voor de sociale samenhang die men aantreft bij collectieve zelfbouw of in intentionele gemeenschappen. Daarentegen zijn de wettelijke kaders en werkwijzen van toegelaten instellingen en projectontwikkelaars binnen onze bouwtraditie in praktijk veelal belemmerend ten aanzien van de realisatiemogelijkheden van dergelijke wooninitiatieven. Een nog nauwelijks ontwikkeld institutioneel aanbod van financiële producten voor wooncoöperaties maakt ook dat het ontwikkelen vanuit een wooncoöperatie op dit moment nog best lastig is.

<https://www.platform31.nl/publicaties/eigen-kracht-zoekt-vreemd-vermogen>

Betaalbaarheid en financiële haalbaarheid kunnen in praktijk bijvoorbeeld vergroot worden met een gestapelde financiering zoals deze in het kort wordt toegelicht in het stukje van Peter Kuenzli als bestuurslid van het hiertoe recentelijk opgerichte Rotterdams Woongenootschap:

<https://www.rotterdamswoongenootschap.nl/portretten/bestuurslid-peter-kuenzli/>

De mogelijkheden voor financiële borging voor wooncoöperaties is een onderwerp waar onder meer vanuit stichting opmaat aandacht aan geschonken wordt. Dit zal uiteindelijk afhankelijk zijn van bredere steun en betrokkenheid vanuit de samenleving.

<http://www.opmaat.nl/over-opmaat/blog/blog-single/de-wooncoöperatie-een-serieus-alternatief.html>

Over de rol die gemeenten hierin kunnen spelen met de verschillende beweegredenen die daarvoor zouden kunnen bestaan is meer te lezen in de publicatie van platform31 hierover:

<https://www.platform31.nl/publicaties/de-wooncoöperatie-en-de-gemeente>

De belangrijkste punten die pleiten voor ondersteuning van wooncoöperaties zijn: Dat hiermee speculatie met grond en vastgoed tegen gegaan kan worden. De betaalbaarheid van wonen op langere termijn daarmee ook geborgd kan worden. Dat op korte termijn betaalbaar en kwalitatief goed aanbod gecreëerd kan worden onder not-for-profit condities door bewoners zelf collectief het vastgoed te laten exploiteren. Dat opbrengsten van investeringen in grond en vastgoed zo veel mogelijk ook weer ten goede zullen komen aan de lokale gemeenschap. Dat daarmee ook de toenemende inkomens en vermogensongelijkheid in de samenleving afgeremd kan worden. Dat met het doorontwikkelen van wooncoöperaties de bestendigheid van individuele huishoudens en de lokale gemeenschap als geheel tegen economische fluctuaties vergroot kan worden. Dat het in vergelijk met de meer gebruikelijke vorm van ontwikkelen in mindere mate aanzet tot toenemende macroeconomische instabiliteit. Dat het zeggenschap, betrokkenheid, collectieve efficiëntie en sociale cohesie onder bewoners kan vergroten en langs die weg ook bij kan dragen aan veiligheid en welzijn van bewoners.