

gespreksnotitie t.b.v. rondetafelgesprek wooncoöperaties

van: Arie Lengkeek, co-auteur *Operatie Wooncoöperatie, uit de wooncrisis door gemeenschappelijk bezit*, onderzoeker en programmamaker, conceptontwikkelaar ERA-contour

aan: commissie BiZa van de tweede kamer

Geachte leden van de commissie,

U heeft een mooie doorsnede aan denkers en doeners in de Nederlandse coöperatieve beweging uitgenodigd. In het vertrouwen dat daardoor aan de rondetafel de juiste informatie vanuit de coöperatieve initiatieven en hun ambassadeurs zal komen, wil ik dit gesprek aangrijpen om uw aandacht te vragen voor het juiste speelveld, de juiste focus. U bent als Tweede Kamer, als medewetgever van cruciaal belang in het vormgeven van dat speelveld.

De inzet van mijn bijdrage is dan ook niet: het faciliteren van wooncoöperaties als niche voor bevoorrechte of bevlogen personen. Wooncoöperaties zijn geen niche, experimenten of uitzonderingen. Ze adresseren de kernbegrippen van de volkshuisvesting, en bieden een uitweg uit de wooncrisis door de herwaardering van gemeenschappelijk eigendom.

1. drie sleutelbegrippen: betaalbaarheid, zeggenschap en collectieve kracht

Waarom zou je wooncoöperaties willen? In Nederland is het vragen om problemen, lijkt het wel. In het buitenland is de wooncoöperatie een gekende en gewaardeerde partner in woonpolitieke programma's van steden als München, Wenen, Zürich, Geneve, Hamburg. Daar wordt begrepen dat burgers die zich collectief organiseren een enorme kracht zijn in het realiseren van betaalbare woningen, die aansluiten op de huidige vraag en behoefte.

- Omdat wooncoöperaties de woningen in gemeenschappelijk bezit onderbrengen, is betaalbaarheid op de lange termijn gewaarborgd (en zal relatief alleen maar toenemen!). Geen enkele andere vorm garandeert dit op de lange termijn.
- Omdat wooncoöperaties vertrekken vanuit de vraag 'hoe willen wij wonen', is zeggenschap in de basis verankerd: in het ontwerpproces, maar ook in de fase van gebruik, onderhoud én vernieuwing. Dat leidt tot vernieuwing, maar vooral ook tot een gevoel van gemeenschap en toebehoren. Daarbij is het wonen de basis voor tal van andere verbanden en voorzieningen.
- Collectieve kracht tekent zich af in tal van domeinen: energie, zorg, mobiliteit. In wonen is dat ingewikkelder omdat het kapitaalintensief is en een ontwikkeltraject professionaliteit vraagt en toegang tot bronnen (kapitaal, grond, expertise, netwerk). Dit vraagt het ontwikkelen van de rol van wooncoöperaties als *opdrachtgever*.

2. een heldere definitie helpt iedereen

Er zijn tal van vormen- daarvan zullen we vanmiddag genoeg zien. De breedte van de coöperatieve beweging komt ook voort uit alle kunstgrepen die initiatieven doen, om ondanks het ontbreken van een helder kader toch tot realisatie te komen.

- Tot 1901 waren coöperatieve verenigingen de maatschappelijke voorkeursvorm voor het organiseren van kwalitatief goede, betaalbare woningen. Met de invoering van de woningwet verschoof de voorkeur naar de stichtingsvorm: huurders zijn geen leden.
- Alles in ons stelsel is nu ingericht op huur óf koop. Koop wordt fiscaal sterk gestimuleerd. Huur is voor het beperkte segment van de sociale huur sterk gereguleerd. Beide zijn ingericht op individuele huishoudens. Daarbij is wonen een beleggingsproduct, niet alleen voor institutionele beleggers en beleggertjes, ook voor al die individuele huiseigenaren.

- Wanneer de wooncoöperatie wettelijk helder gedefinieerd en verankerd is, zal het voor banken (financiering), gemeenten (gronduitgifte en grondwaardestelling), corporatiesector en het maatschappelijk middenveld veel makkelijker worden om met wooncoöperaties te (samen)werken. Daarom:
- *‘een wooncoöperatie is een autonome organisatie van personen die zich vrijwillig verenigen om hun gemeenschappelijke woonbehoeften en –ambities te behartigen door middel van een onderneming zonder winstoogmerk waarvan ze samen eigenaar zijn en die ze samen democratisch controleren.’* S.v.p. verankeren in woningwet en/of omgevingswet.

3. condities: grond, geld, gemeenschap - en ontwikkelkracht

Wat is nodig om de wooncoöperatieve beweging wind in de zeilen te geven? De condities spreken voor zich, en zijn in de afgelopen periode glashelder in beeld gebracht. Nu is het tijd om door te pakken op verworven inzichten en ervaringen.

- grond voor coöperatieve initiatieven vraagt om gemeentes en corporaties die letterlijk ruimte maken. Dat gebeurt slechts mondjesmaat. Ook het Rijksvastgoedbedrijf maakt een voorzichtige beweging, maar zou veel explicieter kunnen kiezen voor een preferent beleid.
- financiering is voor initiatieven die inmiddels tot realisatie zijn gekomen, een complex proces dat vastberadenheid en doorzettingsvermogen van allen vraagt: initiatiefnemers, banken, gemeentes. Er ligt een voorstel voor een landelijk leenfonds van € 10 mio. Zorg dat dat nu loskomt, samen met de banken en St Volkshuisvesting Nederland, en dat het als een vliegwiel voor initiatieven leidt. Én dat deze 10 mio bij bewezen succes, een eerste tranche is.
- Amsterdam loopt voorop, daar is enorm veel te leren van de recente ervaringen, zowel voor andere steden als voor landelijke regelingen. Cooplink kan de rol als kennis- en netwerkorganisatie verder uitbouwen met de juiste faciliteiten en ondersteuning.
- Het opschalen van de coöperatieve projecten (zowel beheer-coöperaties als vastgoed-coöperaties) vraagt om het helder positioneren van het opdrachtgeverschap (door de gemeenschap van gebruikers) en de ontwikkel- en bouwcapaciteit (door professionele partijen).
- Voor beheercoöperaties is kennisdeling via Aedes mogelijk, gecombineerd met het verder op orde brengen van de regelgeving én wellicht ook: opname in prestatie-afspraken.

4. agendeer opnieuw waar het echt om gaat: het speelveld van de volkshuisvesting

Adri Duivesteijn begreep als geen ander hoe het speelveld van de volkshuisvesting ook door politieke wil gevormd wordt. Hij zag in de wooncoöperatie een enorme kracht om de volkshuisvesting weer ‘maatschappelijk’ te maken: van, voor en door de mensen zelf. In die gedachtelijn zou ik willen bepleiten:

- in plaats van een eigen stelseltje voor coöperatieven op te tuigen, is het logischer de volkshuisvesting weer voor ze open te stellen in ‘1901’ te repareren. De beheercoöperatie is hiervoor een eerste logische stap, waar voorzichtig al mee begonnen is. Maar er mag veel meer.
- de coöperatie wordt gezien als oplossing voor de ‘middenhuur’ en voor specifieke combinaties (wonen en zorg). Beperk de coöperatie niet alvast door de wetgeving, maar faciliteer en bied condities voor het maatschappelijk initiatief. Maatschappelijke vragen zullen ongetwijfeld opgepakt worden door burgers en bewoners zélf, vertrouw daar op.
- Sterker nog: een heroverweging van de liberalisatiegrens, waarbij wat nu ‘middenhuur’ genoemd wordt binnen de DAEB wordt gebracht, zou een werkelijke verandering van het speelveld betekenen. Coöperaties kunnen daarin onderdeel van het volkshuisvestingsstelsel worden. Het was een politieke keuze om de inkomensgrens in 2005 strikter dan enig ander land in Europa vast te leggen. Het kan opnieuw een politieke keuze zijn om te kiezen voor een volkshuisvesting, een maatschappelijk gebonden woonsector, die gemeenschappen bouwt.