

UIT DE WOONCRISIS DOOR GEMEENSCHAPPELIJK BEZIT

Position Paper t.b.v. Eerste Kamer debat Wonen en Bouwen in Nederland

11 april 2024

Arie Lengkeek (ERA Contour, commongrounds)

Aart Cooman (Rabobank)

Een aangekondigde wooncrisis

Tot vrij recent was Nederland in Europa en zeker daarbuiten een gidsland als het ging over Volkshuisvesting. Goede, betaalbare woningen die voor een brede groep van de bevolking toegankelijk waren. Architectuur die liet zien dat betaalbaar niet goedkoop hoeft te zijn. Een bouwkolom die daar garen bij spon: goed opdrachtgeverschap en een brede maatschappelijke opvatting maakten corporaties effectieve en betrouwbare partners.

In de afgelopen decennia is Volkshuisvesting vervangen door 'woningmarkt', en die is in twee extremen beland. De corporatiesector is teruggesnoeid: van een brede maatschappelijke basisvoorziening werd het een laatste vangnet voor wie geen alternatief heeft. De krachten van de markt kregen ruim spel door een fiscale politiek die eigenwoningbezit stimuleert, en door ruimere leenmogelijkheden bij banken voor individuele huishoudens en een sterke deregulering die woningen tot handelswaar maakten. Het resultaat is een wooncrisis die hele generaties 'on hold' zet, en die geen voorziening heeft voor maatschappelijk urgente investeringsruimte in duurzame en betaalbare woningen, bestaand én nieuw. Met het beleid van Hugo de Jonge lijkt nu een nieuwe periode ingezet.

Daarnaast is er sprake van steeds meer éénpersoonshuishoudens. Achter 45% van de voordeuren woont tegenwoordig slechts één persoon. Dat vraagt om een ander woningaanbod: kleiner, meer delen van voorzieningen, goedkoper in de totale kosten van het wonen. En vanwege de urgente doelstellingen van materiaal- en energieverduurzaming: ook ecologisch meer verantwoord. In de huidige woningmarkt wordt dat gezien als een stapeling van eisen. Terwijl het in feite om een andere organisatie van het wonen gaat. Wat is daar voor nodig?

Gemeenschappelijk bezit als uitweg

Landen om ons heen laten een derde weg zien, die veel robuuster en diverser is in het voorzien van betaalbare huisvesting. In elk land heeft het een andere naam en ook de verschijningsvorm kan radicaal uiteenlopen. Maar de centrale noemer is: gemeenschappelijk eigendom. Dat komt het meest helder tot zijn recht in de coöperatieve woonvorm. 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'¹.

Op een aantal plekken in Nederland is inmiddels ook ervaring opgedaan met een nieuwe stroom coöperatieve projecten. Daaruit wordt één ding duidelijk: de systemische oplossing die de coöperatieve vorm biedt, vraagt ook om een systemische aanpak. Amsterdam heeft dat bijvoorbeeld wel ingevuld, Rotterdam niet. Andere steden zoals Den Haag, Groningen, Utrecht en Nijmegen zetten eerste stappen.

Maar let op: er is meer aan de hand. Want de huidige benadering van coöperatieve woonvormen is sterk ingestoken vanuit het faciliteren van *bijzondere woonwensen*. Een niche- en dat legitimeert de grote inspanningen die nodig zijn niet. Terwijl de werkelijke potentie veel verder reikt: door het vergroten van het gemeenschappelijk bezit wordt de woningmarkt democratischer, weerbaarder, passender, toegankelijker en voor veel mensen ook op de lange termijn betaalbaar. Bovendien sturen coöperaties vanuit 'welbegrepen collectief georganiseerd eigenbelang' veel sterker op duurzaamheid, kostenbewustzijn en kwaliteit op de lange termijn. Het zijn aanjagers voor de transities die de woningmarkt aan móet gaan.

Wij pleiten daarom voor een emancipatie van de coöperatieve woonvorm. Voorbij de niche, naar een eigen opdrachtgeverschap en bijbehorende bouwstroom tussen de volkshuisvesting en koopmarkt in, de derde woonweg. Dat vraagt een structurele, fundamentele aanvulling op het woningmarkt-instrumentarium dat we nu kennen. Wat is daarvoor nodig en wat levert het op? We lopen de belangrijkste punten kort langs:

1. Gemeentelijk woon- en grondbeleid

- coöperaties expliciet opnemen als onderdeel van gemeentelijk woon- en grondbeleid: sturing op lange termijn betaalbaarheid, zonder die te beperken tot het sociaal segment;

¹ Ook hier, een voortdurend pleidooi om deze definitie te verankeren in de woningwet. Met deze heldere definitie kan een hele keten aan maatregelen en voorzieningen in beweging worden gezet.

- aansluiten van grondbeleid op betaalbaarheidscategorieën: coöperatieven kunnen voor de komende 50 jaar garanderen dat ze de huurprijzen sterk zullen reguleren. Gronduitgifte in erfpacht helpt de financiering van coöperaties en waarborgt hun maatschappelijke functioneren.
- bouwen vanuit gemeenschappen biedt grote kansen voor de vergrijzingsopgave en de zorgopgave. De gemeentelijke woon(zorg)visie i.c.m. grondbeleid/woonbeleid zouden gebaat zijn bij inzetten coöperatieve vormen.

2. Onderscheid tussen ontwikkelkracht en opdrachtgeverschap

- door de huidige nadruk op woonwensen is het vertrekpunt veelal een specifieke groep die zelf het hele ontwikkeltraject moet doorlopen (en zich eigen maken); dit kost tijd, is risicovol en ook een bron van ongelijke toegang.
- maak duidelijk onderscheid tussen gedelegeerd opdrachtgeverschap (bij de coöperatie) en ontwikkelkracht (bij ontwikkelaars / ontwikkelende bouwers), waarbij tegen heldere condities het ontwikkel- en bouwproces professioneel wordt uitgevoerd en het opdrachtgeverschap van de coöperatieve eindgebruiker wordt gestructureerd;
- dat maakt het ook mogelijk om coöperatieve woonvormen veel eenvoudiger een plek te geven in grotere gebiedsontwikkelingen en transformatie-opgaves, wat juist vanuit het oogpunt van sociale duurzaamheid en een gevarieerder aanbod een belangrijke meerwaarde oplevert.
- ervaringen uit Duitsland, Oostenrijk en Zwitserland laten zien hoe divers de ontwikkeltrajecten kunnen zijn die uiteindelijk uitmonden in gemeenschappelijk eigendom. Op die gezamenlijke noemer groeit een ongekend grote variatie aan woonvormen en woningtypes. Maar waarborg de grondslag in de gebruiksfase in het gemeenschappelijk eigendom!

3. Financiering: lening en een revolverend fonds

- voortvarend opdrachtgeverschap vraagt een financieringsmogelijkheid voor plankosten; die later omgezet kan worden in een achtergestelde lening die wordt opgenomen in de coöperatieve exploitatie;
- een ideale mix in de financiering van de coöperatie is 5% inleg door leden/bewoners, 65% bancaire en 30% via een overheidsfonds;
- een revolverend fonds met een periodieke inleg vanuit het Rijk kan meegroeien met een steeds groter wordende financieringsbehoefte naarmate de projecten groeien; de terugvloeiende middelen uit de eerste projecten helpen nieuwe projecten in de benen waardoor de periodieke bijdrage vanuit het Rijk op termijn kan worden gestopt.
- er ligt een toezegging voor een incidentele bijdrage a €40 mio. Bij een landelijke structurele bijdrage van €100mio, vullen banken naar verwachting aan met zo'n €250 mio. Dat biedt zicht een eerste substantiële stap. Voor de benodigde uitvoeringskracht is het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland de aangewezen partner.

4. Solidariteit tussen coöperatieven: groei van binnenuit

- de enige inkomende kasstroom van coöperatieve woonprojecten is de huur die wordt opgebracht door de bewoners. Die is ook op de lange termijn voorspelbaar en beheersbaar, uiteraard binnen het woningwaarderingssysteem. Door het ontbreken van een andere cash-out dan die gekoppeld is aan de instandhouding van het woongebouw is het wonen daarmee permanent betaalbaar.
- de kasstroom van coöperatieve woonprojecten laat zien dat, bij gezonde bedrijfsvoering, afbetaling leningen en opbouwen voorzieningen en reserveringen, er na ca 30 jaar een surplus wordt opgebouwd. Dit kan -en o.i. dient- ter beschikking te komen voor de financiering van nieuwe coöperatieve projecten.
- daarvoor is een onderlinge solidariteitsregeling waar alle coöperatieve initiatieven aan bijdragen noodzakelijk. Het is aan de overheid om dat als randvoorwaardelijk te stellen voor het bijdragen aan coöperatieve projecten. Het is aan de coöperatieve beweging om daar vorm en inhoud aan te geven. Een eerste aanzet hiertoe is al gedaan door VrijCoop, in navolging van het Duitse Mietshauser Syndikat.

Perspectief: diversiteit, veerkracht, verbondenheid

Voor een woningmarkt die ook voor komende generaties in balans blijft is gemeenschappelijk bezit een onmisbare drager. Wij zien het potentieel, maar ook het gevaar dat het onderschat wordt en gereduceerd tot een niche van woonwensen. In een debat over de toekomst van het woonstelsel kan het fundamentele perspectief van de coöperatieve woonvorm niet ontbreken. We hopen dat deze bijdrage u prikkelt dit perspectief verder te verkennen, en vanuit het rijk de 'derde woonweg' te breder en toegankelijker te maken.

Wij willen hier graag verder inhoudelijk, functioneel en professioneel aan bijdragen, in het belang van de komende generaties.

Arie Lengkeek
Aart Coolman