

Wegen uit de wooncrisis

Gaan wooncoöperaties het verschil maken?

Reinout Kleinhans*

Lengkeek, A., & Kuenzli, P. (2022). *Operatie wooncoöperatie. Uit de wooncrisis door gemeenschappelijk bezit*. Amsterdam: trancity×valiz, p. 256, ISBN 9789493246065.

Je kunt tegenwoordig geen krant, magazine of internetbulletin meer openslaan zonder geconfronteerd te worden met de wooncrisis. Op verjaardagsfeestjes is dit onderwerp een 'geliefd' thema onder met name jongeren en andere woningzoekenden in een vergelijkbare hopeloze positie. De regering, in het bijzonder minister Hugo de Jonge, doet amechtige pogingen om dit complexe probleem aan te pakken, maar simpele oplossingen zijn er niet. In de voortdurende stroom van berichten en discussies moet ik vaak denken aan die ene regel uit het gedicht *Herfstdag* van Rainer Maria Rilke: 'Wer jetzt kein Haus hat, baut sich keines mehr'. Een dichtregel die 120 jaar na dato pijnlijk nauwkeurig de huidige verhoudingen op de woningmarkt beschrijft.

In een langdurige crisissituatie als deze hebben velen behoefte aan een 'groter' verhaal. Een aanwinst op dit vlak is het boek *Operatie Wooncoöperatie*, geschreven door Arie Lengkeek en Peter Kuenzli. Beide auteurs zijn gepokt en gemazeld in de volkshuisvesting en ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Samen met Ninke Happel stonden zij aan de basis van Het Rotterdams Woongenootschap, een nieuwe wooncoöperatie die zich inzet voor betaalbare huisvesting in de stad. Naast het nodige onderzoek putten de auteurs dan ook uit hun eigen rijke ervaringen op dat vlak.

Een centraal punt in het betoog van Lengkeek en Kuenzli is dat wooncoöperaties de sleutel zijn tot het anders inrichten van de hopeloos vastgelopen woningmarkt. Met 'anders' bedoelen zij rechtvaardiger, inclusiever, duurzamer, betaalbaar (p. 17). Het boek is één groot betoog over de wijze waarop we, via eigentijdse vormen van collectiviteit, aan de uitzichtloze situatie op de Nederlandse woningmarkt kunnen ontsnappen. Vandaar de subtitel: 'Uit de wooncrisis door gemeenschappelijk bezit'.

Het boek heeft een logische opbouw waarin het vraagstuk achtereenvolgens in een historische, conceptuele en internationale context wordt geplaatst, om uit te monden in niets minder dan een nieuwe maatschappelijke missie voor de Nederlandse

* Dr. Reinout Kleinhans is universitair hoofddocent stedelijke vernieuwing aan de TU Delft, faculteit Bouwkunde, afdeling Stedebouw.

Reinout Kleinhans

woningmarkt. Elk van de vier delen wordt afgesloten met een beeldverhaal waarin bepaalde aspecten uit het voorgaande geïllustreerd worden:

- grafieken met een kwantitatieve, longitudinale analyse van de Nederlandse woningmarkt;
- een reeks kleurenfoto's van bezochte wooncoöperaties in Zürich;
- een serie korte beschrijvingen van coöperatieprojecten in München, Wenen en Zürich, met nadruk op de woningplattegronden en de indeling in privé-, collectieve en publieke ruimtes;
- een katern 'Vastgoedrekenen voor iedereen', waarin aan de hand van een fictief project de belangrijkste parameters voor het opzetten van een businesscase voor de ontwikkeling van een coöperatief woonproject uit de doeken gedaan worden.

In deel I wordt de 'operatie wooncoöperatie' ten tonele gevoerd. Het boek trapt af met een inleidend hoofdstuk waarin geconstateerd wordt dat de marktwerking een zodanig sterke grip heeft gekregen op de woningmarkt dat dit tot allerhande problemen leidt. Om de huidige 'woningmarkt van uitersten' te normaliseren is een 'gemeenschapseconomie' nodig waarin wooncoöperaties fungeren als een derde alternatief tussen huur en koop. De gemeenschapseconomie is 'het domein van de economie dat zich organiseert rondom een gemeenschap van gebruikers, een gedeeld goed en een eigen systeem van regels en transacties om dat duurzaam in stand te houden' (p. 14).

Hoofdstuk 2 bouwt voort op de inleiding en stelt de vraag 'Van wie is de volkshuisvesting?'. Deze historische analyse laat zien hoe de Nederlandse woningmarkt zich sinds de Woningwet van 1901 ontwikkeld heeft, de rol van de belangrijkste spelers in die ontwikkeling, en door welke configuratie van factoren de woningmarkt in de huidige crisis is beland. Daarbij reflecteren de auteurs bij herhaling op de vragen omtrent eigenaarschap en zeggenschap, en constateren zij dat de vraag 'Van wie is de volkshuisvesting?' nooit met overtuiging is beantwoord. 'Het Nederlandse woningstelsel is er niet in geslaagd om collectief handelen in de woningmarkt tot een economische kracht te maken' (p. 40). Dit komt nog het beste tot uiting in de constatering dat we alleen denken in termen van 'markt-overheid-huishouden'. Daardoor wordt collectiviteit en coöperatief wonen gezien als een 'niche' en blijft de mogelijke bijdrage daarvan aan woonkwaliteit en betaalbaarheid buiten beeld, aldus de auteurs.

In deel II worden de centrale begrippen verder gemunt en uitgewerkt: gemeenschapseconomie en de *commons*. Lengkeek en Kuenzli verkennen de oorsprong van de *commons*, oftewel 'gemeengoederen', en laten zien hoe deze zich door de tijd heen ontwikkeld hebben. Met verwijzing naar de Vlaamse publicist Dirk Holemans constateren Lengkeek en Kuenzli dat *commons* eerder als een werkwoord dan als een object gezien moeten worden. Het gaat niet alleen om het gedeelde goed, 'maar ook om de gemeenschap én de protocollen, transacties, waarden en normen die de gemeenschap overeenkomt om met elkaar dat gedeeld goed te beheren' (p. 58). Vervolgens gaan zij in op het werk van voormalig Nobelprijswinnaar Elinor Ostrom, die op basis van decennia empirisch onderzoek een achttal ontwerpprincipes for-

muleerde voor zogenaamde *institutions of collective action*. Lengkeek en Kuenzli signaleren een snelle opkomst van lokale, zelfgeorganiseerde praktijken die de *commons* en de gemeenschapseconomie als uitgangspunt hebben. Tegelijkertijd is er nu vooral sprake van ‘nichemarkten’, die nog geen duidelijke relatie met de mainstream economie hebben.

Om de gemeenschapseconomie werkelijk te positioneren als een nieuwe driehoeksverhouding tussen burgers, overheid en markt, is er een nieuw economisch verhaal nodig, aldus de auteurs. Aan de hand van het werk van de ‘heterodoxe’ economen Kate Raworth en Mariana Mazzucato bespreken Lengkeek en Kuenzli een andere, ‘gegronde economie’ en een andere kijk op waarde – niet langer als marktprijs, maar als erkenning van waardeschepping als een collectief proces waarin niet alleen aandeelhouders zouden moeten profiteren, maar juist het publiek. Dat geldt in hoge mate voor steden, die in een collectief proces van politiek, economie en ruimte (grond) ‘geproduceerd’ worden. Op dit punt wordt het recht op de stad ten tonele gevoerd, met verwijzing naar het werk van Henry Lefebvre en David Harvey. Eigendom en gebruik van de grond spelen hierin een fundamentele rol, die er momenteel toe leidt dat de stad een speelbal is geworden van beleggers, ontwikkelaars en andere spelers met toegang tot kapitaal. Dat dit fnuikend is voor de betaalbaarheid van het wonen, moge duidelijk zijn. Lengkeek en Kuenzli bespreken vervolgens voorbeelden van *commoning* in de stad, oftewel toe-eigening en ontwikkeling van alternatieve plekken van bewoning en gebruik, zoals de tijdelijke initiatieven Pension Almonde en Stad in de Maak, maar ook de ruim een eeuw oude wooncoöperatie ‘de Samenwerking.’

De *commons* zijn echter op verschillende manieren kwetsbaar. Het organiseren van *commons* draait niet alleen om collectieve actie, maar ook om de ‘grondvragen’ van baten en eigendom (p. 89). Zoals in hoofdstuk 2 de vraag gesteld werd ‘Van wie is de volkshuisvesting?’, zo stelt hoofdstuk 4 de vraag ‘Van wie zijn de *commons*?’. Op basis van een operationalisering van zeggenschap, toegang en woonrechten wordt dit vraagstuk geanalyseerd voor drie eigentijdse ideaaltypen van collectief wonen:

- 1 gemeenschappelijk wonen via zelfbeheer, in combinatie met een woningcorporatie;
- 2 coöperatief wonen (op basis van *commons*); en
- 3 collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO).

Van deze drie vormen is de tweede de meest uitgesproken vorm qua rechten, die allemaal als gemeenschap worden ingevuld (inclusief eigendom). Daarentegen is er bij de derde vorm nog steeds sprake van individueel eigendom, terwijl het collectieve element betrekking heeft op visievorming, planontwikkeling en realisatie. Dat leidt tot enkele voorlopige conclusies ten aanzien van de mogelijke verankering van *commons* in de stad. Ten eerste zijn deze ‘collectief en onttrokken aan de logica van de markt’ (p. 95). Er is sprake van een eeuwigdurende beperking van het (individuele) recht op opbrengsten en inkomen. Ten tweede vragen *commons* om erkenning vanuit de publieke sector, en dat vergt structurele publieke ondersteuning, onder meer via grondbeleid. Ten derde vergen *commons* een voortdurend proces van onderhandelen, besturen en governance, activiteiten die sterk plaatsgebonden zijn.

Reinout Kleinhans

Collectieven die *commons* onderschrijven, moeten voortdurend in gesprek blijven met hun leden en externe stakeholders om de principes te bewaken en te doorleven. *Commoning* als werkwoord.

In deel III verleggen de auteurs hun blikveld naar drie steden die op het terrein van wooncoöperaties gerust als voorlopers in Europa beschouwd kunnen worden: München, Wenen en Zürich. Hoofdstuk 5 laat zien dat het geen toeval was en is dat juist in deze steden wooncoöperaties tot wasdom komen. Een analyse van de institutionele kant en inbedding van wooncoöperaties laat zien hoe de gunstige context ‘actief gevormd en ingericht is, door politieke wilsvorming, door het activeren en organiseren van burgers en door kracht en tegenkracht vanuit de markt’ (p. 131). Die vorming is geworteld in een lange traditie van door de overheid georganiseerde betaalbare en brede volkshuisvesting (Wenen), in een sterke bredere coöperatieve beweging (Zürich) of in een duidelijke visie op betaalbaar wonen en een inclusieve stad, gekoppeld aan een actief grondbeleid (München).

Onder de aansprekende titel ‘Kijk, hoe coöperatief wonen verschil maakt’ passeren de uitingvormen en kwaliteiten van deze woonvorm de revue, op basis van tien projecten in de drie steden. Daarbij gaat het bepaald niet alleen om technische en ontwerpgerelateerde zaken als licht, lucht, (buiten)ruimte, comfort, aanpasbaarheid en (energetische) duurzaamheid. In deze projecten wordt ook nadrukkelijk nagedacht over de *commons* als sturings- en samenlevingsprincipe voor het samen wonen en leven in een wooncoöperatie, en hoe dat tot uiting komt in (het ontwerp van) gedeelde voorzieningen, gebruiksruimten, ontmoeten en solidariteit. Huishoudens veranderen door de tijd heen van samenstelling door geboorte, sterfte, relatievorming, scheiding en andere mijlpalen in de levensloop. In sommige projecten voorzien de woningtypologie en de gemaakte afspraken in de mogelijkheid om binnen het complex van woning te wisselen als er meer of minder ruimte ontstaat door veranderingen in de levensloop.

In deel IV, de laatste twee hoofdstukken, werpen de auteurs de blik vooruit en schetsen ze een samenhangend perspectief. Het startpunt daarbij, dat ook aan het begin van het boek al geformuleerd werd, is dat coöperatief wonen de woningmarkt alleen kan veranderen als we dit ‘begrijpen als een “instituut voor collectieve actie” waarin burgers vanuit zelfhulp en zelforganisatie zorgen voor voldoende beschikbare woningen’ (p. 213), en als coöperatief wonen gevormd wordt op basis van de logica van de *commons*. ‘We moeten voorbij “burgerinitiatief” en “collectief wonen”, labels die beide het coöperatief wonen in een nichemarkt parkeren en de structurele opgave ongemoeid laten’ (idem). Vanuit dat startpunt gaan Lengkeek en Kuenzli in op initiatief, ambitie en verankering, het ontwerpen en ontwikkelen van een coöperatief project, het belang van (toegang tot) grond en de rol die gemeenten en woningcorporaties daarbij spelen, grondwaarde en eigendom, opdrachtgeverschap en autonomie. Bij de ontwikkeling van coöperatieve projecten is investeringskapitaal een *sine qua non*. Om dit probleem op te lossen worden drie soorten partnerschappen tussen wooncoöperaties en andere actoren onderscheiden: (1) een woningcorporatie als ‘moederschap’, (2) samen uit samen thuis met een ontwikkelende belegger, en (3) samenwerken met een maatschappelijke ont-

wikkelaar. Tot slot komen financiering en exploitatie op de langere termijn aan bod.

In het laatste hoofdstuk, met de titel 'Keerpunt: het is aan ons', bezien de auteurs het verschil tussen droom en daad, tussen de ultieme potentie van wooncoöperaties en de feitelijke ontwikkeling van de woningmarkt, die juist weg lijkt te bewegen van noties als de *commons* en de gemeenschapseconomie. Ze ontvouwen vervolgens een maatschappelijke missie 'die de kracht van de gemeenschapseconomie ontketent en versterkt' (p. 242) en aanhaakt bij het pleidooi 'groter denken en kleiner doen' van Tjeenk Willink.

Lengkeek en Kuenzli hebben een vlotte pen, het boek leest plezierig weg. Hier en daar neemt de tekst bijna poëtische vormen aan. De inspiratie en gedrevenheid spat van de pagina's af. Je kunt de auteurs niet verwijten dat ze somber zijn over hun perspectief, dat ze in de laatste zin van het boek kenschetsen als 'optimistisch, operationeel en offensief'.

In werkelijkheid is de kans op een snelle invulling van dit perspectief zeer klein. In het 'dichtgeregelde' Nederland zal realisatie van de geformuleerde missie een proces van hele lange adem worden, met kleine stapjes vooruit en stapjes terug. Misschien is de grootste uitdaging nog wel om mensen in te laten zien dat de gemeenschapseconomie en de *commons* geen absolute inperking van de zo geliefde individuele vrijheid zijn. Veeleer bieden ze een andere, meer collectieve invulling die beter past bij een duurzame toekomst dan de huidige invulling van vrijheid, die sterk gedomineerd wordt door individualisme, overconsumptie, marktdenken en machtsmisbruik, en waarvan de maatschappelijke schade in allerlei domeinen zichtbaar is.

Los van deze uitdaging levert dit boek een uitstekende bijdrage aan het debat over hervorming van de Nederlandse volkshuisvesting, en over de rol en potenties van wooncoöperaties. Wellicht bewijzen Lengkeek en Kuenzli daarmee op termijn het ultieme ongelijk van de dichter Maria Rilke, in die ene regel uit het gedicht *Herfst-dag*. Rainer Maria Rilke 2.0 zou dan luiden: 'Wer jetzt kein Haus hat, baut sich eine Wohnungsgenossenschaft'.