

POLITIEK WISSELGELD PAKT VOOR WOONCOÖPERATIE UIT ALS STARTKAPITAAL

Aantredend senator Adri Duivesteijn lanceerde in maart 2013 de wooncoöperatie als instrument om de zeggenschap over het wonen weer bij de mensen zélf te krijgen. En bracht haar eind 2013 in als middel voor minister Blok om de goedkeuring van de PvdA in de Eerste Kamer voor het Woonakkoord binnen te halen. Inmiddels kan het concept van de wooncoöperatie rekenen op enthousiaste reacties én serieuze aandacht. Wat zich liet aanzien als politiek wisselgeld blijkt nu dus wel degelijk startkapitaal te zijn. Nu alleen de feitelijke uitwerking nog.

DOOR ERIC HARMS, FREELANCE JOURNALIST

Duivesteijn kon het naar eigen zeggen niet langer aanzien: de wijze waarop de volkshuisvesting de laatste jaren te grabbel is gegooid. “Wat in honderd jaar is opgebouwd, wordt in razend tempo weer afgebroken. Met de liberalisering, de vercommercialisering en vermarkting wordt het wonen uitgehold, en de excessen - grote kantoren, dure auto’s, extreme salarissen - tasten ook het imago van onze volkshuisvesting aan.” Het moet anders, stelde hij dan ook in zijn essay ‘De Wooncoöperatie: Op weg naar een zichzelf organiserende samenleving’. “De tijd is aanbroken om op het beleidsterrein van het wonen te kiezen voor een participatiemodel, dat op termijn leidt tot een zichzelf organiserende samenleving. In dit model is de burger, als opdrachtgever en eindge-



bruiker, geen consument, maar producent van het wonen. Hij of zij is verantwoordelijk voor de creatie van de eigen woon- en leefomgeving. In de kern sluit dit aan bij de oorspronkelijke doelen van de corporaties: emancipatie, solidariteit, rentmeesterschap en het bevorderen van de leefbaarheid.”

In essentie komt dit neer op een eigendomsneutrale volkshuisvesting, aldus Duivesteijn. “Een woonstelsel waarin corporaties (huren) en coöperaties (gedeeld eigendom) gelijkwaardig naast elkaar bestaan, en samen inhoud geven aan het wonen.”

Het kersverse Eerste Kamerlid bracht zijn ideeën in tijdens het debat, eind december 2013, met minister Blok over het Woonakkoord. Het leek nog even spannend te worden of de PvdA daarmee zou instemmen, maar de toezegging van de bewindsman om met een concrete uitwerking te komen van de wooncoöperatie was voldoende om Duivesteijn over de streep te trekken. “Ik tel mijn zegeningen”, liet de senator na afloop optekenen.

COÖPERATIEPLAN

Inmiddels ligt er bij het voorstel van de Herzieningswet een ‘proeve van een Algemene Maatregel van Bestuur’, waarmee de wooncoöperatie een formele plaats in de wet – en regelgeving wordt toebedeeld. Of zoals de minister het zelf omschrijft in zijn toelichting: “Hiermee wordt binnen het huidige stelsel van de volkshuisvesting meer ruimte gemaakt voor mensen die zelf of samen met anderen actief en con-

creet inhoud willen geven aan het wonen, naast het traditionele huren of kopen.”

In de kern komt het voorstel erop neer dat huurders het initiatief kunnen nemen tot oprichting van een wooncoöperatie, als een meerderheid van de aspirant-leden een huishoudinkomen heeft dat niet hoger is dan de inkomensgrens. Samen moeten zij een coöperatieplan opstellen, dat ten minste twee elementen moet bevatten: een regeling waarin beschreven wordt hoe de wooncoöperatie bijdraagt aan het onderhoud en beheer van de woongelegenheden van haar leden, en de voorwaarden waartegen de woongelegenheden van de woningcorporatie aan de individuele leden worden verkocht. Voor het opstellen van dit plan moet de corporatie ten minste 5.000 euro beschikbaar stellen. Als er eenmaal een verzoek tot overname door de coöperatie is binnen gekomen, is verkoop van de betreffende woning voor een periode van zes maanden bevroren. En mocht de coöperatie uiteindelijk worden opgericht, dan moet de corporatie de kosten van vijf jaar onderhoud in een speciaal fonds storten. “Deze maatregel is bedoeld om de leden van een wooncoöperatie extra zekerheid te geven dat de woningen door de koper in goede staat van onderhoud kunnen worden gebracht.”

De corporatie kan ook worden benaderd voor een lening voor de financiering van onderhoud en beheer van de woongelegenheden van de leden van de wooncoöperatie, maar “uiteraard is de toegelaten instelling vrij om bedrijfseconomische redenen en andere verplichtingen mee te wegen in haar beslissing om wel of niet een lening te verstrek-



‘Veel huurders balen inmiddels zo van hun verhuurders dat ze veel liever de touwtjes in eigen handen willen nemen’

(Foto: Joost van den Broek / Hollandse Hoogte)

ken.” Voor de aankoop van de woningen kunnen de leden van de coöperatie volgens Blok terecht “bij de reguliere op de markt acterende hypotheekpartijen, waarbij de Nationale Hypotheekgarantie een veilige bescherming biedt tegen een aantal risico’s.”

NIET HET MEEST VERNIEUWEND

Volgens Tineke Lupi, projectleider van Platform31, is duidelijk dat het een ‘moetje’ is voor de minister. “Aanvankelijk zag minister Blok weinig in de wooncoöperatie. Het kwam bovenop de dossiers die hij al heeft. Door de verkenning vanuit het ministerie van BZK is hij echter langzaam de strategische waarde ervan gaan inzien. De wooncoöperatie kan bijdragen aan doelstellingen van zijn beleid: het vlottrekken van de woningmarkt en het aanpakken van corporaties. Wat nu in de wet wordt opgenomen, is nog een beperkte vorm. Maar de constructie is niet zo belangrijk. Voorop staat dat de wooncoöperatie wordt vastgelegd. Vervolgens kan gebouwd worden aan de uitwerking in verschillende modellen. Daar staat het ministerie ook voor open.”

Aanvankelijk zag minister Blok weinig in de wooncoöperatie

Toch reageerde Aedes, vereniging van woningcorporaties, alvast bijzonder zuinig op die ‘beperkte vorm’. Voor de wooncoöperatie is eigenlijk alleen maar plaats in de kleine kernen, zo stelde zij in een brief aan de minister. Daar is immers het gevoel van gemeenschapszin het grootst. In de grote steden is die saamhorigheid daarentegen vaak ver te zoek. “Voor veel huurders geldt dat participatie niet verder hoeft te gaan dan inspraak op zaken die direct van belang zijn voor hun woon- en leefsituatie. Slechts een kleine groep wil wel meepraten over zaken die dat niveau overstijgen.” Bovendien dient bij een wooncoöperatie het collectieve belang te prevaleren boven het individuele belang, “hetgeen problematische situaties kan opleveren.” Met name op het terrein van het onderhoud zou het daarom wel eens helemaal fout kunnen gaan, vreest Aedes. Met name in de grote stad.

Het is een begrijpelijke reactie, vindt Lupi. “Voor de gemiddelde woningcorporatie lijkt er op deze manier geen enkel voordeel aan de wooncoöperatie te zitten. Ze moeten geld uittrekken voor de totstandkoming ervan en moeten meewerken aan de financiering van de verkoop en het onderhoud woningen. Als ze hun woningen op de vrije markt zouden verkopen, zouden ze er misschien meer geld voor krijgen en waren ze er in een keer vanaf. Toch is uit oogpunt van betrokkenheid en participatie van bewoners bij hun woning en buurt er heel veel voor deze organisatievorm te zeggen. En dat realiseren diverse individuele woningcorporaties zich gelukkig ook terdege.”

KOPLOPERPROJECTEN

Een aantal van hen heeft zich ook aangemeld voor het recent begonnen experiment van Platform31 rondom de wooncoöperatie. In juni werd een oproep gedaan om nieuwe initiatieven op dit terrein te melden voor een koplopersgroep. Uit de 21 concrete projecten die werden aangemeld zijn er uiteindelijk eind september 14 initiatieven geselecteerd als koploperproject. De komende twee jaar zullen zij door Platform 31 op de voet worden gevolgd en waar nodig ondersteund. Projectleider Lupi: “Wij willen de ontwikkeling van de wooncoöperatie een stap verder helpen: van idee naar praktijk. Bij de koploperprojecten gaan we met elkaar proberen obstakels weg te werken, bijvoorbeeld rond de financiering, de juridische constructie en het bestuur,

en samen proberen het geheel overeind te trekken. Daarnaast starten we op een hoger abstractieniveau met een kennis- en aanjaagtraject om wooncoöperaties op de kaart te zetten en algemene arrangementen en instrumenten te ontwikkelen. Doel is om te voorkomen dat wie in de toekomst een wooncoöperatie wil oprichten telkens opnieuw het wiel moet uitvinden. Het moet wat meer gestandaardiseerd worden.” Een aandachtspunt is onder andere de financiering. “De gemiddelde huurder van een sociale huurwoning zal niet in staat zijn woningen tegen marktwaarde over te nemen. Dus er zal iets geregeld moeten worden. Daarvoor zijn er verschillende mogelijkheden. De coöperaties die al iets verder zijn, maken bijvoorbeeld voor een deel gebruik van een lening van de bank en voor een deel van particuliere financiering, zoals crowdfunding. Dit moet in het programma in samenspraak met financiers en investeerders stappen verder worden gebracht. We kijken in dat kader ook nadrukkelijk naar het buitenland. In Duitsland bijvoorbeeld zijn er complete financieringsmodellen en hebben banken er ook specifieke producten voor ontwikkeld.”

Opmerkelijk is dat zich met name projecten in de grote steden hebben gemeld. “Aedes heeft enigszins gelijk door te stellen dat de wooncoöperatie bestaat bij de gratie van een groep mensen hebben die betrokken willen blijven. Daarom moet de coöperatie ook niet te groot worden. Maar de al bestaande wooncoöperaties bevinden zich juist voor het grootste deel in de grote steden en zijn daarmee dus ook het beste bewijs dat het juist in de grote steden mogelijk is. Er zijn ook in de grotere steden burgers te vinden die meer betrokkenheid bij hun buurt willen tonen en voor wie dit een aantrekkelijk model is. Zeker als je de coöperatie richt op specifieke doelgroepen, zoals 50 plussers.” Ook de zorgen van Aedes over het onderhoud worden door Lupi niet gedeeld. “In de grote steden bevinden zich de grote woningcorporaties. Juist door hier als wooncoöperatie de samenwerking mee te zoeken kun je de kwaliteit van het woningbezit waarborgen. De angst voor onderhoudsachterstanden is verklaarbaar omdat het in het verleden na verkoop ook is gebeurd. Maar juist omdat een wooncoöperatie een bedrijf is, dat baat heeft bij een goede staat van onderhoud van zijn woningbezit, kun je dit goed regelen.”

MAATSCHAPPELIJK COÖPERATIEF

Organisatie-adviseur Mieke Hanemaaijer heeft al langer de wooncoöperatie voor op het netvlies staan. In samenwerking met Atrivé tekende zij bijvoorbeeld voor de Platform31-uitgave ‘WoonCoöperatie voor Middeninkomens’.

“De publicatie is ontstaan vanuit het vraagstuk van de middeninkomens”, aldus Hanemaaijer. “Europa schreef immers voor dat zij geen doelgroep meer mochten zijn van de woningcorporaties, maar de vraag was vervolgens wel hoe het dan met de huisvesting moest worden geregeld. Want de middeninkomens maken toch een groot deel van de Nederlandse bevolking uit. En lang niet iedereen wil kopen. Gelijktijdig kregen de woningcorporaties te maken met woningen die zij moesten verkopen omdat het tot het niet-DAEB deel van de voorraad behoorden. Toen ontstond al snel de gedachte: waarom kunnen we dat bezit niet in een wooncoöperatie onderbrengen, specifiek voor de middeninkomens?”

Dat sluit volgens Hanemaaijer naadloos aan bij de gedachte achter het zogeheten maatschappelijk coöperatief ondernemen (zie ook www.emceo.nl, EH). “Een van de kerngedachten vanuit het maatschappelijk coöperatief ondernemen is dat je vanuit meerdere belangen een gezamenlijke onderneming kunt bouwen die veel efficiënter en effectiever is dan puur een besloten vennootschap, die alleen voor het financiële belang gaat, of puur een stichting, die puur voor het maatschappelijke belang gaat. De wooncoöperatie is in deze opvatting een tussenvorm,

waarvan het bestuur een vertegenwoordiging is van het maatschappelijk belang van de woningcorporaties en de gemeente, het gebruikersbelang van de bewoners en het financiële belang van de investeerders. Door de combinatie van deze belangen wordt als vanzelf niet de korte termijn maar de lange termijn leidend. Want daarop vinden de verschillende stakeholders elkaar.”

Het is volgens haar dan ook de vraag of Blok er verstandig aan doet zich nu vooral te willen richten op de laagste inkomensgroepen. “Het is pure winst dat de coöperatie nu in ieder geval bespreekbaar is geworden. Daar dacht de vorige minister nog heel anders over. Maar ik betwijfel of de vorm die de minister in zijn proeve heeft geformuleerd ook werkelijk bestaansrecht heeft. De middeninkomens komen in het stuk niet voor. En het gaat in ieder geval voorbij aan het feit dat er ook heel veel andere varianten mogelijk zijn dan alleen koop. In de Duitse variant zitten bijvoorbeeld coöperaties die zowel koop- als sociale huurwoningen in bezit hebben. Maar dat is dus geen optie waar Blok rekening mee lijkt te willen houden.”

De suggestie van Aedes dat de coöperatie is voorbehouden aan de kleine kernen is volgens Hanemaaijer onjuist. “Het is juist andersom. Juist in de grote stad is veel meer behoefte aan sociale saamhorigheid dan in de kleine kernen. De kleine kernen redden zich wel, die hebben geen coöperatie nodig. Maar in de grote stad is dat heel anders.”

Ook de zorgen over het onderhoud zijn wat haar betreft niet terecht. “Het leuke van een coöperatie is nu net dat je, net als in een Vereniging van Eigenaren, geld spaart voor onderhoud. Bij een VvE gebeurt dat voor het gezamenlijk beheerde deel van een complex, maar in coöperatief verband kun je met elkaar afspreken dat het onderhoudsbudget voor de gehele woning geldt. Als corporatiebezit versnipperd wordt verkocht, gaat het inderdaad mis, omdat de ene woningeigenaar wel onderhoud pleegt en de ander niet. Dan krijg je absoluut problemen in de wijk. Maar met een coöperatie is dat risico er niet, omdat het woningbezit groter is en het onderhoud gezamenlijk en zakelijk wordt geregeld. De coöperatie draagt er dus juist toe bij dat de wijk sterk blijft. Ik zie er kortom alleen maar voordelen in.”

Om de coöperatie te institutionaliseren zijn er volgens Hanemaaijer nu twee dingen noodzakelijk. “We zitten nu vooral naar de woningcorporatie te kijken, als partij die het initiatief moet nemen. Maar die verantwoordelijkheid moet veel sterker bij de bewoners worden gelegd. Zij moeten de eerste stap zetten. Ik zeg wel eens: de corporaties hebben hun huurders heel erg lui gemaakt, ze hebben het te goed. Dat maakt het natuurlijk moeilijk om zoiets van de grond te krijgen, want er moet ergens een incentive zijn om elkaar te verenigen. Zoals de beperkte toegankelijkheid van de woningmarkt.”

Een tweede punt is de financiering, zowel van de coöperatie als van het woningbezit. “De coöperatie moet bezit aankopen en dat moet gefinancierd worden. Deels zijn de leden van de coöperatie daar verantwoordelijk voor. Maar als de woning 130.000 euro kost en iemand kan maar 80.000 hypotheek krijgen, dan zal er een oplossing voor die ontbrekende 50.000 euro gevonden moeten worden. Daar kan de corporatie in participeren, maar dan moeten er wel voldoende zekerheden worden ingebouwd om te voorkomen dat geld uit het maatschappelijk domein verdwijnt.”

Aan de andere kant staan de private financiers. “Onze conclusie is dat de banken niet thuis geven, in ieder geval niet op dit moment. Dan kun je vervolgens aankloppen bij een pensioenfonds of andere grote belegger, maar om die te interesseren moet het wel om grote aantallen en grote bedragen gaan. Daarom zitten wij nu met de coöperatie voor de middeninkomens op het spoor van de particuliere beleggers. Die blijken alleszins bereid om te investeren in een lokale wooncoöperatie, omdat daar een duurzaam rendement van 4 tot 5 procent tegenover staat.”

GOEDE MOGELIJKHEDEN

De vraag is hoe groot de markt voor de wooncoöperatie zal blijken te zijn. De reacties die de Nederlandse Woonbond heeft binnengekregen zijn wat dat betreft hoopgevend, zo stelt directeur Ronald Paping. “We hebben hier een brochure over uitgebracht, in juni een drukbezocht maar vooral ook inspirerend symposium gehouden en starten binnenkort met een eigen proefproject. Dat geeft wel aan dat wij hier goede mogelijkheden in zien. Zeker in het huidige klimaat, waarin de huren sterk stijgen maar ook heel veel woningcomplexen worden verkocht aan particuliere beleggers. Zelfbeheer is dan voor huurders een goed en aantrekkelijk alternatief.”

De keuze van Blok voor wooncoöperaties met alleen koopwoningen vindt Paping te beperkt. “Er zijn in hoofdlijnen twee varianten mogelijk: een waarbij je het volledige eigendom verwerft en een waarbij je niet of slechts ten dele het eigendom in de coöperatie onderbrengt. Blok zit wel heel erg op de lijn van de eerste variant: iedereen verwerft zelf zijn woning en de gemeenschappelijke zaken regelt de coöperatie. Maar er zijn veel meer smaken mogelijk. Het is jammer dat het beperkt wordt tot het eigen woningbezit. Want dat is niet voor iedereen haalbaar en ook niet altijd wenselijk.”

We zitten nu vooral naar de woningcorporatie te kijken, als partij die het initiatief moet nemen.

Maar die verantwoordelijkheid moet veel sterker bij de bewoners worden gelegd.

De reacties vanuit zijn achterban zijn positief, zo bleek op het symposium van deze zomer. “Niemand zegt dat morgen heel Nederland coöperatief zal zijn. Dat zou ook niet wenselijk zijn. Er is nu eenmaal ook zoiets als een kernvoorraad sociale huurwoningen nodig. Daarnaast vereist de grootstedelijke problematiek professionele partijen met een bepaalde omvang die zich verantwoordelijk voelen voor de wijkaanpak. Maar dat laat onverlet dat er veel meer ruimte voor is dan nu wordt gegeven. Kijk maar naar het buitenland. Daar is de coöperatie een veel normaler fenomeen, waar 5 tot 10 procent van de woningvoorraad is ondergebracht. Hier is dat vele malen minder. In de plaats daarvan hebben we in Nederland gekozen voor een geïnstitutionaliseerde huursector, waarmee tegelijkertijd ook heel veel zeggenschap bij de huurders is weggehaald.”

Dat is wat Paping betreft dan ook het belangrijkste voordeel van de wooncoöperatie: “Het is een organisatievorm die heel wat dichter bij de huurder staat dan de woningcorporatie van dit moment. Natuurlijk vraagt het ook wat van de huurder. Je moet bereid zijn te participeren, je kunt niet passief blijven maar meedoen en dat moeten mensen ook maar willen. Maar de grondhouding is er een van samen werken aan de kwaliteit van het wonen, de woning en de woonomgeving. En daar zijn wij natuurlijk groot voorstander van.”

Hij rekent er daarom ook op dat, als de wooncoöperatie wat verder is uitgekristalliseerd, veel huurders zullen staan te trappelen om erin te participeren. “Wij denken echt dat het gaat voorzien in een behoefte. Want veel huurders balen inmiddels zo van hun verhuurders dat ze veel liever de touwtjes in eigen handen willen nemen. Het feit dat er nu zoveel werk wordt gemaakt van de wooncoöperatie juichen wij dan ook van harte toe.”