

'Hoe geef je wooncoöperaties de wind in de rug?'

door socioloog, adviseur en activist Frans Soeterbroek

*Keynote speech tijdens Cooplincs Wooncoöperatiedag 'Ruim baan voor de wooncoöperatie',
3 september 2022, Amsterdam*

Mijn bijdrage vandaag is niet gebaseerd op mijn ervaringen in de wereld van wooncoöperaties (daar weten jullie meer van dan ik), maar op al die werelden eromheen die van grote invloed zijn op de kansen voor wooncoöperaties: **bestuurlijke en democratische vernieuwing, stads- en gebiedsontwikkeling, grondbeleid, omgevingswet en ruimte voor bewonersinitiatief**. Volgende week komt mijn boekje uit over binnenstedelijke verdichting met bewoners en daar zal ik in mijn verhaal uit putten.

Toen ik nadacht over hoe op dit moment de wooncoöperaties de wind in de rug te geven kon ik maar een ding bedenken: het aanboren van ons aller latente activisme. Dat vraagt wel om enige toelichting. Maarten van Poelgeest kreeg als kwartiermaker wooncorporaties in Amsterdam de vraag of hij had onderzocht hoeveel wooncoöperaties naar een plek zochten. Hij antwoordde dat bewust niet te onderzoeken om het beeld te voorkomen dat het met die behoefte wel meevalt. Hij ging er van uit dat je eerst wat te bieden moet hebben als overheid om een latente vraag los te maken en mensen op ideeën te brengen.

Dat deed me denken aan een succesverhaal dat ik net gelezen had over het Engelse stadje Preston dat internationaal vermaard is vanwege de filosofie van '*community wealth building*', waarbij de werelden van (semi-)publieke instellingen ('ankerinstituties'), lokaal ondernemerschap en de coöperatieve beweging elkaar versterken (by the way; een leuke studiereis waard). Een van de betrokkenen zegt in dat artikel: '*Het model kan het idee van hoe we kunnen samenwerken herdefiniëren, en het idee van democratie transformeren. Het gaat om het benutten van het latente activisme dat in iedereen aanwezig is.*'

Kortom, je hebt al een uitnodigend systeem en een andere ontwikkelcultuur nodig om dat latente activisme te mobiliseren. Trap er dus niet in als een ambtenaar of wethouder je vraagt om een lijstje van coöperaties in oprichting te leveren met de boodschap 'dan kijken we wel wat we voor ze kunnen doen' Dan wordt het niet veel. Dat 'we kijken wat we kunnen doen' is helaas nog de overheersende praktijk in bestuurlijk Nederland. En wat ik gezien heb van de reacties van minister De Jonge op wensen en vragen van Cooplinc en de Tweede Kamer, valt er nu op dit punt van het Rijk weinig te verwachten.

In hun fraaie boek '*Operatie wooncoöperatie*' presenteren Arie Lengkeek en Peter Kuenzli de wooncoöperatie als een volwaardige derde bouwstroom naast de markt en corporaties maar dat gaat dus wat de minister betreft niet gebeuren. En ik vrees dat we in Nederland nog een te kwetsbare coöperatieve beweging hebben om dit alsnog af te dwingen. De minister kan het zich veroorloven om die lamlendige houding aan te nemen. Dus het komt de komende tijd toch neer op de vraag hoe we zelf op lokaal niveau dat latente activisme kunnen aanboren.

Ik wil jullie vanuit de analyses die ik zelf in dit boekje maak in vogelvlucht 6 wegen wijzen die vooral lokaal kunnen worden bewandeld. Ik ga ervan uit dat er voor jullie nog een paar fijne tussen zitten.

1. Besmettelijk optimisme en bestuurlijke jaloezie

Misschien een open deur, maar het begint bij **het grote verhaal over betaalbaar wonen, greep op je eigen leven, solidariteit, gemeenschapszin en het terugveroveren van onze leefomgeving op marktwerking en speculatie**. Dat verhaal past heel goed in deze tijd en zou wel wat indringender voor het voetlicht mogen komen. En iets tactischer bekeken gaat het om het aanwakken van besmettelijk optimisme en bestuurlijke jaloezie. Wat daarbij heel erg helpt is dat er in Amsterdam al zo'n infrastructuur voor wooncoöperaties is. Dat gaat als een lopend vuurt rond, inspireert en maakt jaloers. Zo zag ik in Utrecht de gemeenteraad een motie aannemen dat er een vergelijkbaar programma moet komen als in Amsterdam.

Dat brengt me op dat begrip bestuurlijke jaloezie. Ik heb gemerkt dat lokale politici en ambtenaren supergevoelig zijn voor de vraag of ze niet achterlopen ten opzichte van andere steden. Gebruik dat fenomeen. **Wrijf de boodschap in dat je als gemeente anno 2022 echt een loser bent als je geen stimuleringsregeling voor wooncoöperaties hebt.**

2. Hack de planprocessen

Het wordt ook tijd dat actieve bewoners de lokale planprocessen gaan hacken om zo de eigen zichtbaarheid en de kans op succes te vergroten. Niet alleen keurig vragen of er grond beschikbaar is maar zelf iets afdwingen. Een paar inspirerende voorbeelden buiten de coöperatieve wereld:

- In Leiden kwamen bewoners verenigd in het bewonersoverleg Nieuw Leids Bolwerk in verzet tegen het plan de oude elektriciteitscentrale als mogelijk evenemententerrein te verkopen aan een ontwikkelaar. De bewoners hackten heel brutaal het tenderproces door zelf ontwikkelaars bij elkaar te zoeken en met hen een alternatief plan te maken. De gemeente kon daar uiteindelijk niet omheen en tekende in juni 2021 een intentieovereenkomst met de bewoners en de door hen uitgezochte ontwikkelaars.
- Aan de Amsterdamse Klapprozenweg is het verzet van woonbootbewoners tegen bebouwing in hun buurt uitgemond in het maken van een alternatief ontwikkelplan. De gemeente heeft dit goed opgepikt. Met hulp van ontwerpers is er door bewoners in overleg met kaveleigenaren/-erfpachter een plan gemaakt dat maximaal rekening houdt met hun belangen en toch een mooie verdichte wijk oplevert.
- Een mooi voorbeeld zien we in de gemeente Vught waar 180 buurtbewoners voor het nog braakliggende deel van het Isabellaveld een plan maakten voor de bouw van 47 appartementen. De gemeenteraad en deskundigen zijn zeer onder de indruk van de kwaliteit van het plan en nu maar zien of het ook wordt gerealiseerd.

De voorbeelden laten zien **dat bewoners** als het erop aankomt **in staat zijn gemeenten** die te makkelijk een deal met een commerciële ontwikkelaar maken **terug te fluiten en te verleiden met een beter plan**. Dat activisme zien we op bescheiden schaal terug in jullie eigen wereld: denk aan de succesvolle actie van bewoners in de Roggeveenstraat in Den Haag die als coöperatie 65 voor de sloop bestemde woningen overnamen van de corporatie.

Maar de meeste voorbeelden zijn initiatieven van bezorgde buurtbewoners. Jullie kunnen dat natuurlijk ook gewoon zelf. Maar nog beter sluit je bij hen aan, want de wooncoöperaties in oprichting kunnen die buurtbewoners helpen met een alternatief ontwikkelmodel. En wie weet hoeveel latent activisme je daar weer mee losmaakt.

3. Dat brengt me op een volgend thema: de buurt of wijkcoöperatie.

Deze week stond er een artikel met de wervende titel 'van iemand die weer op pelgrimage naar Zurich en Berlijn was geweest' stond deze week op de site van gebiedsontwikkeling.nu. In mijn boekje breek ik ook een lans voor de wijkcoöperatie als veelbelovend organisatiemodel.

Ik noem even alle voordelen die het voor jullie kan hebben op:

- Het is het goede schaalniveau om de werelden van wonen, voorzieningen en gemeenschapsontwikkeling kort te sluiten.
- Het is een mooie organisatievorm om met energiecoöperaties, zorgcoöperaties en bedrijfscoöperaties samen te werken en zo de coöperatieve beweging te versterken.
- Je komt op schaalniveau ook de corporaties, zelfbouwers en CPO's tegen.
- Je kunt hier een brug slaan met huurders- bewonersgroepen die zich zorgen maken over betaalbaar wonen, armoede, hun leefomgeving en gemeenschap.
- Zo maak je ook voldoende massa om je op te werpen als speler bij binnenstedelijke verdichting.
- En er is al een bescheiden infrastructuur waar je op aan kunt sluiten. Zie het voorbeeld van de Delfshavencoöperatie in Rotterdam die zich ook actief met vastgoed en openbare ruimte bezighoudt. In het landelijk gebied zijn het vooral de gebieds- en energiecoöperaties waar je aansluiting bij kunt vinden.

Daar waar er (terecht) veel kritiek is op het feit dat in de woningbouwprojecten te eenzijdig naar de functie wonen gekeken wordt en te weinig naar ander opgaven, kan een wijkcoöperatie laten zien veel breder naar gemeenschap en de toekomst van de aarde te kijken. De meeste coöperaties die ik ken, kijken veel breder dan wonen.

4. Grond

We moeten het natuurlijk ook nog even hebben over de vraag hoe je vanuit burgerinitiatieven structureel een plek aan tafel verwerft bij woningbouwprogrammering, gebiedsontwikkeling, grond- en vastgoedbeleid. Het grote probleem is dat de diensten en netwerken die daarover gaan behoorlijk ondoordringbaar zijn voor de burger en zelfs ook voor gemeenteraden.

De grond- en vastgoedbedrijven zijn bewust op afstand van publieke controle gezet, de grote besluiten vallen tegenwoordig in de regio in innige samenwerking tussen overheid en markt, de overheid is te dienstbaar aan de ontwikkelaars en er is ook gewoon sprake van netwerkcorruptie. Sinds 2014 ben ik hier zelf met het initiatievenetwerk Utrechtse Ruimtemakers mee bezig geweest, onder meer door een groot vastgoeddiner te organiseren en met andere bewonersinitiatieven en de gemeenteraad samenwerking aan te gaan over grond, vastgoed en gebiedsontwikkeling. Daar vallen wat lessen uit te trekken.

De essentie: gemeenteraden en actieve bewoners moeten samenwerken om weer enige democratische controle op deze wereld te realiseren en burgerinitiatieven een veel betere plek te geven op dit speelveld. Ik pleit in het boekje over binnenstedelijk verdichten met bewoners voor de opzet van een maatschappelijke raad voor grond, vastgoed, bouwen en wonen op het niveau van een gemeente of regio. Ik heb niet de indruk dat overheid hier nu opzigt te wachten maar mijn advies is er gewoon brutaal mee te beginnen en je weg naar binnen te bluffen. En kijk of je zoals we in Utrecht probeerden gemeenteraden er in mee kan krijgen.

5. Bouw duurzame coalities voor de publieke zaak

Wat het idee van wijkcoöperaties en zo'n maatschappelijke raad gemeen hebben, is dat ze de **versnippering van initiatieven proberen te doorbreken**. Binnen en buiten de coöperatieve beweging neem ik waar dat veel initiatieven en platforms te vluchtig en gefragmenteerd zijn om echt een momentum voor een andere ontwikkelcultuur op te kunnen bouwen. We moeten daarom niet alleen de coöperatieve wereld beter organiseren, maar ook stevige coalities bouwen voor de publieke zaak.

Cruciaal daarbij is dat woningcorporaties zich weer in de voorhoede van de volkshuisvesting en wijkaanpak gaan bewegen. Ze zijn samen met gemeenten op de bagagedrager van ontwikkelaars gesprongen, resulterend in een funeste sloop-nieuwbouwaanpak in de steden. Ik ben grijs genoeg om te weten dat dat anders kan. Van 2008 tot 2011 mocht ik de samenwerking tussen het Rijk, de steden, Aedes en bewoners in de aanpak van Vogelaarwijken begeleiden. Projectontwikkelaars en beleggers waren daar nagenoeg afwezig en we hadden het nooit over ze. Dat kwam deels door de financiële crisis waarbij ontwikkelaars op hun handen gingen zitten omdat hun grond en panden minder waard werden. Maar ook omdat er impliciet een waardenmodel achter zat dat de partijen die de publieke zaak en het collectieve belang stutten de lijn uitzetten en de markt meer een uitvoerende rol kreeg toebedeeld. Dat model zijn we kwijtgeraakt de afgelopen jaren onder invloed van de kabinetten Rutte.

De corporaties werden gekneveld, trokken zich terug uit de offensieve wijkaanpak en zijn nu vooral vastgoedbedrijven voor een afgebakende doelgroep en lijken zich vaak beter thuis te voelen bij projectontwikkelaars dan bij de burger. En met de zeggenschap van bewoners over hun eigen leefomgeving is het ook niet echt goed afgelopen, getuige ook de nieuwe wijkaanpak die De Jonge dit voorjaar lanceerde.

Het is nodig en moet mogelijk zijn die oude spirit weer op te roepen en daarbij nieuwe vormen voor het organiseren van de publieke zaak te vinden. Ik adviseer de woon- en wijkcoöperaties dan ook om lokaal die **publieke coalities weer te helpen opbouwen met corporaties, huurdersorganisaties, buurtgroepen en gemeenten**. Hoe je dat doet, daar heb ik geen pasklaar antwoord op, maar soms is het beter om deze bril op te zetten en je niet simpelweg te positioneren tegenover de corporaties en de markt als ware het beiden gelijkwaardige counterparts.

6. De omgevingswet

Over de implicaties van de omgevingswet voor de wooncoöperaties kunnen we een hele ochtend vullen, maar laat ik het hier even beperken tot een paar opmerkingen.

- De wet stuurt aan op **meer ruimte voor private initiatieven** en wil dat de overheid daar faciliterend in werkt. Op papier zou dat ook initiatieven van wooncoöperaties ten goede moeten komen.
 1. Risico 1 is dat de sterkste marktmachten, te weten de grondeigenaren en ontwikkelaars daarmee aan de haal gaan.
 2. Risico 2 is dat wooncoöperaties als initiatiefnemer tegenover buurtbewoners komen te staan. We zien dat al gebeuren met de energiecoöperaties.Daarom heb ik hierboven benadrukt om stevige **bondjes** aan te gaan met buurtorganisaties en lokale gemeenschappen. Laat je niet tegen elkaar uitspelen.
- Tweede punt: de wet kent een aantal instrumenten waar je het thema wooncoöperatie actief in moet pluggen. Ik heb het dan vooral over de **omgevingsvisie en het omgevingsplan**, van beide komt er in iedere gemeente maar 1. De 55.000 bestemmingsplannen gaan teruggebracht worden tot ruim 300 omgevingsplannen.

Wanneer je in de omgevingsvisie geen doelen opneemt over grond en faciliteiten voor wooncoöperaties en in het omgevingsplan geen regels en normen over hoe je dat concreet invult, blijf je een onzichtbare niche.

Nu besef ik dat wat ik hiervoor heb verteld, al veel energie vergt en dat niet iedereen zin heeft om zich op die wereld te storten. Maar wat je minimaal kunt doen is wat kant en klare teksten inpluggen bij mensen die daar wel bij betrokken zijn en ik durf er vergif op in te nemen dat dat gehoor zal vinden. Datzelfde geldt ook voor de lokale prestatieafspraken ook daar moet je wel even inbreken.

Resumerend

De 6 ingangen om latent activisme aan te boren:

1. Prikkel besmettelijk optimisme en bestuurlijke jaloezie
2. Hack plan- en gebiedsprocessen
3. Sluit je aan bij een buurt- of wijkcoöperatie of start er zelf een
4. Begin (met raadsleden!?) een maatschappelijke raad voor grond, vastgoed, bouwen en wonen
5. Investeer in coalities voor de publieke zaak met corporaties, gemeenten, huurders en buurtgroepen
6. Plug teksten in omgevingsvisies, omgevingsplannen, planprocedures en prestatieafspraken.