



Adri Duivesteijn:

Wooncoöperatie als sociaal verdienmodel voor woningcorporaties

Zelfbouw en zelfbeheer lijkt in de particuliere sector gestaag van de grond te komen, maar hoe staat het ermee in de corporatiesector? CorporatieGids Magazine vroeg het aan oud PvdA-politicus **Adri Duivesteijn**, voorvechter van zelfbeheer door burgers. "Wooncoöperaties kunnen het nieuwe sociale verdienmodel zijn van woningcorporaties."

Adri Duivesteijn. Als een Don Quichot bevocht hij in 2013 de woonplannen van Stef Blok in de Eerste Kamer. Veel corporaties zagen in de 'controversiële politicus' de laatste strohalm in de strijd tegen de 1,7 miljard verhuurderheffing. Met zijn alles bepalende stem 'voor' werd het woonakkoord en de heffing een feit. Wie de opvattingen van Duivesteijn over de woningmarkt nader beschouwt, ziet dat hij consistent blijft aan zijn eerder geformuleerde gedachtegoed over het woonstelsel. "De politiek is niet meer automatisch de beschermengel van woningcorporaties."

Strijd

Het interview met de oud PvdA-politicus vindt plaats op de dag dat partijgenoot Eberhard van der Laan de strijd tegen longkanker definitief heeft verloren. "Hij kon zo verschrikkelijk hardnekkig roken," blikt Adri terug, "Ik had hem zoveel meer tijd gegund". Het verdrietige nieuws brengt het gesprek ook even op de strijd die Adri zelf tegen de ziekte prostaatkanker levert. "Het gaat, ik tel mijn zegeningen, maar je weet dat ze de kern van de ziekte niet meer kunnen wegnemen, hoogstens vertragen. Ik heb altijd hard gewerkt en veel gedaan waar ik tevreden over kan zijn. Voor zover je over een voordeel kunt spreken overkwam het mij aan het einde van mijn carrière."

Markante momenten

En die carrière heeft vele markante momenten gekend. Voor de corporatiesector is dat waarschijnlijk zijn destijds allesbeslissende stem voor het woonakkoord. "Je moet echt het debat hebben gevolgd om te begrijpen wat ik heb gedaan," zegt hij daarover. "Mijn eigen partij heeft zich destijds met het regeerakkoord in een onbegrijpelijke positie laten manoeuvreren. Ik heb principieel geen problemen met de verhuurderheffing – woningcorporaties zijn ongelofelijk vermogend – maar wel dat de 1,7 miljard niet ten goede is gekomen aan de sociale woonvoorraad. Dit was de kans geweest voor een 'nationaal fonds voor het wonen' waardoor de solidariteit binnen ons woonstelsel echt fundamenteel zou zijn geregeld. Nu werd het een platte belastingmaatregel. Dom, vooral van onze onderhandelaars ten tijde van het regeerakkoord."

Bewoners

Adri vervolgt: "In de Eerste Kamer heb ik vastgehouden aan de eerdere PvdA-stellingname, één die ik onder andere al in 1996 liet optekenen in het jaarverslag van het toenmalige Patrimonium Amsterdam: bevrijd de sociale woningvoorraad van het statische karakter

en betrek de bewoners fundamenteel bij het woningbeheer. We moeten niet fuseren naar 400, 300 of 200 grote corporaties maar juist groeien naar 10.000 woningcorporaties, of beter gezegd: wooncoöperaties. Ga terug naar de oorsprong en geef het woningbeheer aan de bewoners."

Medezeggenschap

Hij vervolgt: "Ik kom uit de zeventiger jaren waar bouwen voor de buurt het credo was en betaalbaarheid, toegankelijkheid en medezeggenschap het uitgangspunt. Wat er fout is gegaan is dat er volledig is vertrouwd op het idealisme van het middenveld. Corporaties zijn na de brutering meer en meer vastgoedbedrijven geworden en meten zich te vaak met de commerciële woningmarkt. Dankzij de huurtoeslag is de betaalbaarheid en toegankelijkheid van de woningvoorraad nog redelijk op orde, maar de positie en de zeggenschap van de huurder is weinig verheffend. Natuurlijk is er 'overleg' tussen huurders en verhuurders, maar dat is overleg van afhankelijke mensen met een professioneel en sterk geïnstitutionaliseerd middenveld. In het beheer spelen ze nauwelijks een rol."

Institutionele verwaarlozing

Op de vraag wat er moet veranderen, zegt Adri: "Beschouw de burger als volwassene, als producent en faciliteer ze bij zelfbeheer. Wanneer je een deel van je voorraad laat beheren door burgers, leidt dat tot een ander sociaal klimaat. In de Schilderswijk in Den Haag is het grootste deel van de woningvoorraad bezit van Staedion, HaagWonen en Vestia. De woningen zien er op zich redelijk uit, maar het 'is' van niemand. Ik noem dat institutionele verwaarlozing, niemand voelt zich verantwoordelijk voor een verbijzondering van het beheer. Het zou een zegen zijn als burgers daar meer zeggenschap over krijgen, maar corporaties moeten het zelf ook willen. Waar burgers het niet kunnen of willen, kunnen woningcorporaties dienstverlenend zijn."

Ik Bouw Betaalbaar

"In Almere (Adri was er van 2006-2013 wethouder Ruimtelijke Ordening en Wonen, red.) hebben we met Ik Bouw Betaalbaar in Almere (IbbA) – een samenwerking met onder meer De Key en Ymere – bewezen dat burgers uit de doelgroep wel degelijk voor zichzelf kunnen zorgdragen. Daar hebben inmiddels 600 huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag zelf hun eigen huis gebouwd. Het fascinerende is dat wij daar met een financieringssysteem, dat niet gebaseerd is op het verstrekken van subsidies, het de mensen mogelijk maken betaalbaar te wonen. Bovendien voorziet het financieringssysteem van IbbA erin dat je meer betaalt als je meer verdient. Dus ook het scheefwonen komt hierin niet meer voor. Als wij al in 2008 hebben aangetoond dat burgers zelfvoorzienend kunnen zijn, is het toch raar dat we burgers anno 2017 nog steeds afhankelijk houden?"



>>



In essentie gaat het erom dat je als gemeenten en corporatie de – politieke – keus voor de burger maakt.

Kies voor de burger

“In essentie gaat het erom dat je als gemeenten en corporaties de - politieke - keus voor de burger maakt,” vervolgt Adri. “Als wethouder van Almere zei ik: wij hebben zeggenschap over de grond en dus geven we de burger voorrang. Die burgers bleken daar massaal voor in te zijn. Inmiddels hebben al een paar duizend huishoudens in Almere hun eigen huis gebouwd. In de rest van Nederland is veel grond in handen van en projectontwikkelaars, aannemers en woningcorporaties. Daarmee is het bouwen door professionals gemonopoliseerd en is de burger in die situatie nog slechts consument. Hij of zij mag in de rij staan voor een standaardwoning in een wijk, waarin hoogstens sprake is van een kunstmatige diversiteit. Kijk naar de wijken waar mensen woonproducent zijn en zie de enorme verschillen in kwaliteit en diversiteit. Burgers zijn gefaciliteerd, maar hebben het helemaal zelf gedaan. Goed voor de woonbeleving van de burger en goed voor de kwaliteit van de stad.”

Voet tussen de deur

Adri is er trots op dat hij de wooncoöperatie in de nieuwe woningwet heeft gekregen. “De wooncoöperatie is de voet

tussen de deur. Het legitimeert burgers om zelfbeheer binnen een sociaal woonstelsel naar zich toe te trekken en daarin een eigen positie te creëren. Voor Nederland is dat nog steeds nieuw maar in Duitsland en de Scandinavische landen is dat een volstrekte vanzelfsprekendheid. Ik zie nu gelukkig in Nederland bewoners allerlei zelfbouw- en zelfbeheerinitiatieven ontstaan. In navolging van Almere wordt in Den Haag en Amsterdam al bouwgrond specifiek toegewezen aan wooncoöperaties. En steeds vaker komen bewoners in verzet tegen dubieuze sloopplannen en vormen zij wooncoöperaties. Het positieve is dat het echt weer een beweging van onderop is waarin de bewoner woonproducent wordt.”

Het wij zorgen voor u-gevoel

Op de vraag wat woningcorporaties kunnen doen om zelfbeheer te stimuleren, zegt Adri: “Laat het ‘wij zorgen voor u-gevoel’ los. Niet eenvoudig, want dat gevoel zit heel diep in de sector. In Nederland hebben we een woningstelsel ingericht waar lage inkomens permanent afhankelijk zijn gemaakt. Ze mogen in de rij staan voor een woning met huurtoeslag. We hebben ongeveer 2,1 miljoen sociale huurwoningen, terwijl de echte doelgroep ‘slechts’ één miljoen huurders groot is. Maar zelfs in die doelgroep zijn er veel burgers prima in staat om zelfstandig te handelen. Geef ze de keuze, wil je voor jezelf zorgen of verzorgd worden? Het faciliteren van wooncoöperaties zou een sociaal verdienmodel van woningcorporaties kunnen zijn. In plaats van individueel wonen uit te ponden zouden corporaties kunnen kiezen voor de overdracht aan wooncoöperaties. Financieel is dat zeker niet onaantrekkelijker maar in sociale termen is er een groot rendement.”

Politieke toekomst

Adri hoopt dat de woningmarkt in de toekomst minder van bovenaf wordt georganiseerd. “De sociaal- en christendemocraten hebben altijd het ‘wij verzorgen u’ principe gebezigd. Daar heeft de sociale huursector ook haar identiteit aan ontleend. De liberalen roepen ‘laat het ‘verzorgen’ van de burger aan de markt over’. In dat schisma zijn steeds meer instituten in het woon- en zorgdomein naar de kant van de markt geschoven. Als het middenveld het marktdenken als leidraad voor haar handelen gaat nemen, is dat desastreus voor de sociale samenhang in onze samenleving. Als alles commercieel wordt, wordt het publiek domein heel smal. Als ik me beperk tot het domein wonen, is het de uitdaging voor de nieuwe coalitie om tussen het markt- en verzorgingsstaat denken in een woonbeleid te creëren waarin de burger centraal staat. Dit is het moment om het centraal inrichten van de samenleving te kantelen en burgers, die daarvoor open staan, het heft in eigen handen te geven binnen het kader van een sociaal woon- en zorgstelsel. Daarin is plaats voor zowel corporaties als wooncoöperaties.” ■