

Darinka Czischke (TU Delft): Nederlandse corporatiesector rolmodel voor buitenland, behalve waar het wooncoöperaties betreft

Frankrijk, Italië, Oostenrijk en Zweden. Het zijn enkele landen waar sociale verhuurders en bewoners steeds vaker samenwerken bij het realiseren en beheren van betaalbare huisvesting. Een terugkerende trend, zegt **Darinka Czischke** van de **TU Delft** die onderzoek doet naar 'collaborative housing', maar één die in Nederland nog niet echt van de grond komt. Een gesprek over leren van het buitenland en kansen grijpen in Nederland.

Voor haar onderzoek aan de TU Delft studeerde Darinka onder andere in Chili, het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten. Sinds 2003 houdt ze zich bezig met de Europese huizenmarkt. "Samen met Vincent Gruis van de TU Delft kijken wij naar de terugkomst van 'collaborative housing initiatives'. Oftewel: zelfbouw- en zelfbeheerinitiatieven ondersteund door woningcorporaties."

Rolmodel

Ondanks de schandalen die in Nederland tot een parlementaire enquête woningcorporaties leidde, heeft de Nederlandse corporatiesector in het buitenland nog steeds een erg goed imago. "Nederlandse woningcorporaties worden zelfs gezien als rolmodel," vertelt Darinka. "De sociale sector is hier erg groot – ongeveer een derde van alle Nederlandse huizen – wat direct het belang en verantwoording van de sector aantoonst. Corporaties kunnen bijna letterlijk steden scheppen. Door hun grootte hebben corporaties ook de financiële middelen om de kwaliteit van hun bezit hoog te houden en te acteren als professionals. In Nederland kun je opgeleid worden om te werken bij een corporatie, dat is niet overal zo."

Mondjesmaat

Op de vraag wat geleerd kan worden van het buitenland, antwoordt Darinka: "Er zit één zwak punt in de Nederlandse sociale sector: de manier hoe er wordt omgegaan met zelfbouw- en zelfbeheerinitiatieven. Huisvesting wordt vooral door professionele partijen in overleg met de gemeente georganiseerd, en het gebrek aan wooncoöperaties vergeleken met andere landen is daar een goed voorbeeld van. Hoewel

deze door de nieuwe Woningwet worden aangemoedigd, komen ze in de praktijk maar mondjesmaat van de grond."

Oostenrijk en Frankrijk

In haar onderzoek noemt Darinka twee voorbeelden van zelfgeorganiseerde huisvesting. In Wenen werkten een corporatie, architectenbureau en een groep vrouwelijke huurders samen om vrouwen te machtigen, bijvoorbeeld door de huurcontracten van de huisvesting in hun naam te zetten. Daarbij lag de focus op de wensen van de huurders – kleine appartementen, goede bereikbaarheid en grote gedeelde ruimtes – en betaalbaarheid.

De andere case kijkt naar 'Le Village Vertical' uit Lyon. In dit project wilde een groep huurders energiezuinig en in een sociaal gelijkwaardige omgeving wonen. Samen met een lokale woningcorporatie en verschillende organisaties werden negen 'sociale flats' – vergelijkbaar met het sociale midden-segment – en vier 'erg sociale flats' – vergelijkbaar met het onderste sociale segment – gerealiseerd, met daarbij aandacht voor energiezuinigheid en lage energiekosten voor de huurders.

Professionalisering

Op de vraag waarom de concepten in het buitenland meer voedingsbodem vinden, zegt Darinka. "Dat is een goede onderzoeksvraag voor de toekomst, eentje waar wij nu nog niet een definitief antwoord op hebben. Maar er zijn wel verschillende theorieën. Eén is bijvoorbeeld de eerdergenoemde professionalisering van de sector. Woningcorporaties zijn erg zelfstandig in Nederland en gedragen zich als een business.

Dit zou zelfbouw- en zelfbeheerinitiatieven kunnen hinderen. Vergelijkbare doelgroepen die in het buitenland hun armen uit de mouwen moeten steken, krijgen hier direct kwalitatief goede huisvesting."

Positieve impact

Darinka redeneert dat zelfbouw- en zelfbeheerinitiatieven een positieve impact kunnen hebben op de maatschappij. "De redenen achter de voorbeelden in Oostenrijk en Frankrijk zijn bijvoorbeeld gelijkheid tussen de seksen, sociale integratie en duurzaamheid voor het milieu. Maar ook de gemeenschappelijke zorg van ouderen of solidariteit van de maatschappij kunnen hieronder vallen. En daarnaast sluiten de initiatieven beter aan bij de wensen van de huurder."

"Er moet echter nog wel gekeken worden naar hoe groot deze voordelen zijn," gaat Darinka verder. "In Zweden wordt bijvoorbeeld het ecologische voordeel van collaborative housing gespiegeld aan een controlegroep om ook het effect op de lange termijn te definiëren. En ook de andere voordelen moeten verder worden bestudeerd. Want hoewel bijvoorbeeld sociale integratie goed is, zou je kunnen redeneren dat een initiatief ook voor een afgesloten community kan zorgen."

Sterkere band

"De nieuwe Woningwet uit 2015 biedt groepen huurders meer ruimte om een wooncoöperatie te beginnen," vertelt Darinka. "Als woningcorporaties hieraan mee willen werken, is dit een veelbelovende manier om huurders meer in staat te stellen hun wensen te realiseren. Maar ook voor de corporatie

kleven hier voordelen aan. Denk aan een grotere band met hun huurders en gebieden waarin zijn opereren of een sterkere sociale cohesie wat op den duur kan zorgen voor betere onderlinge zorg. Daarbij besparen de initiatieven corporaties geld en tijd, omdat bepaalde taken – bijvoorbeeld in het onderhoud – kunnen worden overgelaten aan de huurders."

Lef tonen

Op de vraag wat corporaties kunnen doen huurders meer in staat te stellen de initiatieven van de grond te laten komen, zegt Darinka: "Toon lef en geef huurders handvaten om een goed business model op te zetten. Corporaties kunnen de katalysator zijn om meer bewustzijn in de maatschappij te creëren, uit te leggen dat er mogelijkheden zijn en kunnen huurders en partners als banken of verzekeringsmaatschappijen activeren om in beweging te komen. In andere landen gebeurt dit al. In Nederland kan het dus ook."

Hoe handel je als corporatie als er opeens een enthousiaste groep huurders met een plan voor een wooncoöperatie voor de deur staat? Platform31 ontwikkelde met Aedes De Wooncoöperatie: vijf stappenplan voor woningcorporaties waarin de nieuwe spelregels beschreven staan. Het stappenplan is te downloaden van de website van Aedes en Platform31. ■

