

# Coöperatieven, een alternatief?

Taco Brandsen & Jan-Kees Helderma

Futura

# Coöperatieven, een alternatief? aanleiding tot onderzoek

Maart 2009  
ISBN: 9789079475025

Futura

Saal van Zwanenbergweg 19  
Postbus 4273  
5004 JG Tilburg  
t 013 - 465 34 44  
f 013 - 465 34 45  
info@futura.wonen.nl  
www.futura.wonen.nl

## Inleiding

In moderne samenlevingen is de erosie en het verval van sociale verbanden een steeds terugkerend onderwerp van discussie. In hoeverre werkelijk sprake is van erosie en verval, in hoeverre er nieuwe vormen van sociale binding ontstaan zijn, en welke sociale verbindingen maatschappelijk wenselijk zijn, zijn vragen die moeilijk te beantwoorden zijn. Maar de roep om nieuwe sociale verbanden is vaak een teken dat de oude verbanden niet meer functioneren. De laatste jaren wordt er veelvuldig gepleit voor stimulering van zelforganisatie en actief burgerschap. Dit geldt ook voor het terrein van wonen. Dat het goed zou zijn, als burgers massaler en actiever betrokken zouden zijn bij hun woonomgeving, wordt door weinigen bestreden. De opgave is helder. Minder duidelijk is wat er concreet gedaan kan worden om dit te stimuleren. Kunnen woningcorporaties vanuit hun positie werken aan de versterking van sociale verbindingen? Concreter: kunnen bewoners actiever betrokken worden bij beheer en besluitvorming, niet alleen als individuele klanten, maar ook als gemeenschap? Deze vraag wordt steeds vaker gesteld in een sector, waar traditioneel vooral discussie wordt gevoerd over stenen en cijfers.

Dat is een logisch uitvloeisel van de ontwikkeling, die corporaties de afgelopen jaren hebben doorgemaakt. Als ergens de randvoorwaarden aanwezig zijn voor maatschappelijk ondernemen, dan is dat wel in de Nederlandse volkshuisvesting. De stevige structuur van het stelsel heeft uitholling van de voorraad en het vermogen voorkomen. De uitverkoop en marginalisering, zoals die in een aantal andere landen te zien was, zijn in Nederland verhinderd. De sterke institutionalisering van de woningcorporaties heeft echter ook nadelen. Waar in andere landen woonvormen worden uitgevonden die passen bij de eisen en vragen van de moderne tijd, bevinden wij ons in een situatie waarin het instituut woningcorporatie moet worden hervormd, maar daar in belangrijke mate immuun voor blijkt. Haar stabiliteit is ook fnuikend gebleken voor veranderingen, die de kwaliteit van het wonen zouden kunnen bevorderen. Voor een groot aantal problemen in de woningmarkt en de volkshuisvesting is de woningcorporatie in haar huidige vorm een uitermate geschikt arrangement. Op andere punten schiet zij schromelijk te kort, met name als het gaat om de stimulering van actieve betrokkenheid en zelforganisatie.

Door haar huidige structuur, waarbij geen van de belanghebbenden over een dominante invloed beschikt, is de woningcorporatie bij uitstek geschikt om de lange termijn belangen van de volkshuisvesting te dienen. Maar daarmee is zij wel op afstand van haar bewoners geplaatst. De ontwikkeling van vrijwillige verenigingen tot maatschappelijke ondernemers voltrok zich gedurende een lang proces van de *vermaatschappelijking* van particuliere organisaties. In dat proces van vermaatschappelijking heeft de woningcorporatie andere vormen en organisatievormen van vrijwillig initiatief min of meer verdrongen. De woningcorporatie is zelf haar relatieve vrijwilligheid kwijt geraakt doordat zij een belangrijke verantwoordelijkheid kreeg in het naoorlogse volkshuisvestingsbeleid. Van een vereniging *van* belanghouders heeft de woningcorporatie zich ontwikkeld tot een organisatie *voor* belanghouders. Daarmee is het moeilijk geworden deze belanghouders

nog te verleiden tot zelforganisatie en een actieve betrokkenheid. De corporaties weerspiegelen de maatschappelijke trend van dalende participatie.

De vraag is of het niet juist de woningcorporaties zouden moeten zijn, die tegen de stroom in zouden moeten roeien. In verschillende adviezen over maatschappelijke dienstverlening, stedelijke vernieuwing en de verzorgingsstaat krijgen woningcorporaties een sleutelrol toebedeeld in een integrale benadering van stedelijke vernieuwing. Daartoe behoort óók de stimulering van actief burgerschap en zelforganisatie. Specifiek gaat het er om, ook op het terrein van wonen individuele en gemeenschappelijke belangen op één lijn te brengen. Als woningcorporaties geen wezenlijke bijdrage kunnen leveren aan deze belangrijke maatschappelijke opgave, kunnen zij hun potentiële sleutelrol in de stedelijke vernieuwing slechts eenzijdig vervullen.

## Het onderzoek

Het gebrek aan hervorming begint een knellend probleem voor de Nederlandse volkshuisvesting te worden. De woordkeuze is bewust. Het is geen probleem dat leidt tot acute crises of extreme ontevredenheid. Veeleer moet het worden gezien als een stremming, waardoor langzaam de vitaliteit van het stelsel wordt afgekneld. Het was aanleiding voor Futura om ons nader onderzoek te laten doen naar de coöperatieve vereniging in Duitsland. Deze vorm heeft op het terrein van wonen in Nederland een miniem marktaandeel, maar bestrijkt in Duitsland ongeveer 10% van de woningmarkt. Daarmee geldt Duitsland in Europa als één van de koplopers op het terrein van coöperatief wonen<sup>1</sup>. Op basis van vooronderzoek waren er aanwijzingen, dat een aantal 'Wohnungsgenossenschaften' er in slaagde hun bewoners te bewegen tot zelforganisatie en dat rond de organisatie een actieve gemeenschap bestaat.

Onze opgave was via een verkennend onderzoek de randvoorwaarden voor deze sociale dynamiek boven water te krijgen. Daarbij hebben we ons kritisch opgesteld. De coöperatieve vorm is geen toverformule; ook bij veel Duitse coöperatieven, zo zullen wij laten zien, is de mate van zelforganisatie beperkt; waar deze wel bestaat, komt zij voort uit omstandigheden die niet simpelweg door de invoering van een juridische vorm kunnen worden gereproduceerd. Het onderzoek levert dus geen kant en klaar antwoord, maar veeleer een agenda voor experimenten en verdere ontwikkeling.

Enkele jaren geleden is reeds grootschalig kwantitatief onderzoek verricht naar de Wohnungsgenossenschaften, zodat een aantal basisgegevens over de omvang en verschijningsvormen van dit type organisatie in de Duitse woningmarkt reeds voorhanden was<sup>2</sup>. Hierdoor hebben we ons kunnen concentreren op een verkennend sociologisch onderzoek op organisatieniveau. Basisvragen over structuren en procedures konden via documentatieanalyse worden beantwoord. Daarnaast hebben we kwalitatief onderzoek verricht op basis van interviews met bestuursleden, bewoners en gemeenteambtenaren (voor een lijst van respondenten, zie de bijlage). De door ons onderzochte 'Wohnungsgenossenschaften' bevonden zich in de steden Berlijn, Hamburg en München, waardoor we de betekenis van de coöperatie in verschillende typen woningmarkten konden onderzoeken.

## Verslaglegging

Het verslag van het onderzoek is bewust opgedeeld in twee onderdelen, die afzonderlijk gelezen kunnen worden. Deze onderdelen zijn:

- *Op zoek naar de Heilige Graal van de volkshuisvesting*, een verslag van het empirisch onderzoek in Duitsland. Hierin beschrijven we onze observaties en proberen we in grote lijnen de werking van de coöperatieve vorm in deze omgeving te verklaren.
- *Betrokken belangen: zelforganisatie en de coöperatieve vorm* analyseert de corporatie en de coöperatie vanuit hun onderlinge samenhang. Welke functies vervullen zij en in welke richting liggen er kansen voor Nederlandse woningcorporaties?

## Bijlage: lijst van respondenten

Naam	Organisatie	Functie	Stad
Renate Amann	Genossenschaftsforum	Onderzoeker	Berlijn
Wolfgang Bolz	Arbeiterwohlfahrt	Vml. voorzitter afd. Freie Scholle	Berlijn
Manfred Dannat	1892	Bewoner en lid	Berlijn
Angela Hansen	Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt BSU	Beleidsmedewerker	Hamburg
Hans-Jürgen Hermann	1892	Bestuurder	Berlijn
Jürgen Hochschild	Die Freie Scholle	Bestuurder	Berlijn
Elisabeth Hollerbach	Wagnis	Bestuurder	München
Axel Horn	Bauverein der Elbgemeinden	Bestuurder	Hamburg
Barbara König	Die Bremer Höhe	Bestuurder	Berlijn
Tino Kotte	Die Bremer Höhe	Medewerker	Berlijn
Johannes Mezler	Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt BSU	Beleidsmedewerker	Hamburg
Barbara von Neumann-Cosel	Genossenschaftsforum	Onderzoeker	Berlijn
Rosemarie Oltmann	Stattbau Hamburg Stadtent- wicklungsgesellschaft	Medewerker	Hamburg
Jorg Schmidt	Die Freie Scholle	Voorzitter bewonersraad	Berlijn
Heike Skok	Wogeno	Bestuurder	München
Sylvia Walleczek	1892	Bestuurder	Berlijn

1\_ Zie o.a. M. Harloe, M. (1995) *The People's Home, social rented housing in Europe & America*. Oxford: Blackwell.

2\_ Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften (2004), *Wohnungsgenossenschaften: Potenziale und Perspektiven*, Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen.