

Column Jos van der Lans, in: *Woonbondig*, nr. 8 / oktober 2016.



De wooncoöperatie

Ruim twee jaar geleden kochten mijn partner en ik een corporatiewoning in Amsterdam-Oost. Niet voor onszelf, maar voor onze studerende zoon. Een simpele berekening had namelijk aangetoond dat we ons spaargeld beter konden besteden aan de aankoop van een woning dan er maandelijks tenminste met zo'n vijfhonderd euro op te moeten interen door bij te dragen aan zijn huurlasten. Door met meer mensen de woning te betrekken sloegen we twee vliegen in een klap: de jongens kregen een woonruimte voor een alszins redelijke huur en wij konden desondanks een rendement op ons geld innen dat beter was dan wat de banken konden bieden, want de rentetarieven bewogen inmiddels steeds verder richting nul. Kortom, een schoolvoorbeeld van een win-win-situatie.

Het was de eerste woning die de corporatie in het complex verkocht, dus we waren het eerste lid van de Vereniging van Eigenaren. De afdeling VVE-beheer had naar eigen zeggen standaardstatuten opgesteld. Zelden heb ik zo'n lange lijst van verplichtingen en verbodsbepalingen onder ogen gehad. Welkom in de nieuwe gemeenschap van eigenaren!

Het was voor de VVE-beheerders ook een verrassing dat ik – als enig lid naast de de vertegenwoordiger van de corporatie – kwam opdagen bij de eerste Algemene Ledenvergadering. 'Meestal komt er niemand.' De cijfers tuimelden over de tafel, het ging over onderhoud, over servicekosten. Het ging niet over mensen, niet over toekomstige kopers, niet over huurders, laat staan over hoe de mengverhouding tussen huurders en kopers er de komende jaren uit zien. Ik had het gevoel getuige te zijn van een administratieve plichtpleging: de wet schrijft nu eenmaal een ALV voor. Mijn suggestie om huurders in de toekomst mee te laten vergaderen (VVE- beslissingen gaan immers ook hen aan) oogste vooral verbijstering. Ze keken me aan of ik van een andere planeet afkomstig was.

Tegen deze achtergrond hoeft niemand verbaasd te staan dat de mogelijkheid van huurders om wooncoöperaties te vormen die is vastgelegd in de nieuwe woningwet een lege huls zal blijken. De nieuwe bepaling moet het mogelijk maken dat tenminste vijf bij elkaar in de buurt wonende huurders van corporatiewoningen middels een cooperatieve vereniging zelf de woningen zouden kunnen aanschaffen, beheren en onderhouden. Een soort *right to challenge* voor huurders, die tegen de corporatie mogen zeggen: wij kunnen en willen het voortaan zelf doen.

Voor zover bekend loopt het niet bepaald storm. Tuurlijk niet, zullen de meeste woningcorporaties zeggen: mensen willen dat niet, het is te ingewikkeld, te veel gedoe. Ik vrees dat het iets gecompliceerder ligt. Het idee past gewoon niet in het referentiekader van de meeste corporatiemedewerkers. Die denken niet in termen van gemeenschapsvorming en hoe corporaties daaraan dienstbaar kunnen zijn. Zij beheren huizen. Zij werken met begrotingen, exploitaties, jaarplanningen. Zij kunnen zich eigenlijk niet iets anders voorstellen dan wat er nu al is. Een VVE is

een administratieve noodzakelijkheid, geen investering in nieuwe verhoudingen in een straat. Dus ja... een wooncoöperatie die huurders toegang geeft tot zelforganisatie en eigenaarschap. Dat is een wereld te ver.

Het is een mooie miniatuur van de paradoxale impasse waaronder de zogeheten participatiesamenleving gebukt gaat. In alle toonaarden wordt van de kansel geroepen dat mensen in hun kracht moeten komen, zichzelf organiseren, publieke verantwoordelijkheid moeten nemen en dat de instituties vooral moeten leren loslaten en zaken niet moeten overnemen. Het is het nieuwe beleidsvolkslied waarin burgers veel macht en kracht wordt toegezongen. Ondertussen gebeurt er niets. De bestaande instituties geven geen krimp, behalve dan dat ze aan iedereen laten weten dat dat ze kantelen en transformeren om burgersbla, bla, bla.

Ter vergelijking: bomen groeien niet door omstandig aan de takken te trekken, maar door de voedingsbodem van water te voorzien. Wil je in een straat/complex gemeenschapsvorming en betrokkenheid stimuleren, dan moet je bezinnen over de voorwaarden waaronder dat kan gebeuren. Dat is wat anders dan een VVE-reglement met alleen maar verbodsbepalingen en verplichtingen. Wil je verantwoordelijkheid en samenhang stimuleren dan moet je huurders niet uitsluiten van belangrijke VVE-beslissingen, maar daar wat uitnodigends voor verzinnen. Vind je zelforganisatie en eigendom van bewoners belangrijk dan moet je ze misschien actief helpen en informeren over hoe daar vorm aan te geven. Anders gezegd: actief burgerschap (waar iedereen de mond vol van heeft) is niet alleen een zaak van betrokken burgers die in beweging komen, maar misschien nog wel veel meer een kwestie van actieve organisaties en instellingen die die beweging mogelijk maken. Actieve en betrokken bewoners vragen om actieve en betrokken corporaties, en dat is heel wat anders dan een met modelstatuten uitgerust administratiekantoor.