

## De unieke waarde van de wooncoöperatie

Janssen, C.

**Publication date**

2022

**Document Version**

Final published version

**Citation (APA)**

Janssen, C. (null). (2022). De unieke waarde van de wooncoöperatie., Gebiedsontwikkeling.nu.  
<https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/de-unieke-waarde-van-de-woonco%C3%B6peratie/>

**Important note**

To cite this publication, please use the final published version (if applicable).  
Please check the document version above.

**Copyright**

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

**Takedown policy**

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.  
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

# De unieke waarde van de wooncoöperatie

[Céline Janssen](#) Promovenda / onderzoeker Leerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft

8 maart 2022

---

## Recensie

‘Operatie wooncoöperatie’ van Arie Lengkeek en Peter Kuenzli is volgens recensent Céline Janssen zowel een naslagwerk als een manifest voor het aanjagen van dit betaalbare alternatief op de peperdure woningmarkt. Een aanrader volgens Janssen: “u zou deze woonrevolutie niet willen missen!”

Afgelopen januari publiceerden de auteurs Arie Lengkeek en Peter Kuenzli het boek ‘operatie wooncoöperatie’. Hierin promoten zij de wooncoöperatie als alternatief voor het reguliere huur- en koopsegment in hun missie om de huidige woningmarkt rechtvaardiger, inclusiever, duurzamer en betaalbaarder te maken. Voor het schrijven van het boek putten zij uit een ruime ervaring in de (onderzoeks-)praktijk van gemeenschappelijke huisvesting en ruimtelijke ontwikkeling met daarin vele uitwisselingen met coöperaties, onderzoeksinstellingen, corporaties en overheden.

Tevens zijn Lengkeek en Kuenzli initiatiefnemers van Het Rotterdams Woongenootschap, [een wooncoöperatie opgericht in 2016 die het uiteindelijk niet lukte om daadwerkelijk gemeenschappelijk bezit te realiseren](#). Op basis van deze brede ervaring op zowel strategisch als *hands-on*-niveau, wat de auteurs als ‘actie-onderzoek’ bestempelen, ontleden zij in hun boek de wooncoöperatie in alle volledigheid en laten zij de ontstaansgeschiedenis, achterliggende economisch-filosofische principes, maar ook zeer gedetailleerde voorbeelden de revue passeren.

## Structureel alternatief

De relevantie van het boek linken de auteurs logischerwijs aan de huidige wooncrisis in Nederland. Toenemende economische ongelijkheid, ruimtelijke segregatie en de onbetaalbaarheid van huur- en koopwoningen zijn acute problemen waar het delen van woonbezittingen een oplossing voor kan zijn. Maar, benadrukken de auteurs, meer dan dat moet de coöperatie gezien worden als een structureel alternatief dat uit een totaal ander systeem voortkomt dan dat op dit moment in de volkshuisvesting aanwezig is. Het momentum is daar, volgens de auteurs, dat de wooncoöperatie een vlucht kan nemen. Zo groeit binnen de ruimtelijke vakwereld de interesse in deze woonvorm en zijn gevestigde instituties zoals de [gemeente Amsterdam](#) en het ministerie van VWS steeds meer bereid om in [instrumenten en financiering voor wooncoöperaties](#) te voorzien.

Grofweg baseren Lengkeek en Kuenzli hun pleidooi op twee argumenten.

1. wooncoöperaties kunnen een structurele rol vervullen in de gaten die markt en de overheid achterlaten. Om die reden mogen coöperaties niet weggezet worden als individuele burgerinitiatieven: het gaat om een – sinds de nieuwe Woningwet in 2015 van kracht is – officieel erkende woonvorm gebaseerd op *fundamenteel andere* overtuigingen dan leidende markt- of overheidsprincipes, namelijk op basis van de principes van de gedeelde economie (de *commons*).
2. coöperaties zijn op zichzelf geen vernieuwend concept, maar bestaan al eeuwenlang. In andere landen (denk aan Duitsland, Oostenrijk en Zwitserland) en in andere disciplines (denk aan pensioencoöperaties voor en door freelancers of coöperaties onder boeren) hebben deze al hun succes bewezen.

## **Geen zeggenschap, wel risico**

Een sterk punt van het boek is dan ook de inbedding van het fenomeen wooncoöperaties binnen de Nederlandse woongeschiedenis. Aan de hand van de vraag ‘van wie is de volkshuisvesting’ laten de auteurs zien hoe zeggenschap van actieve huurders verloren ging toen de kleinschalige woonverenigingen uit het begin van de 20e eeuw steeds meer met publieke regelgeving te maken kregen. Wanneer de daaropvolgende sterk geïnstitutionaliseerde huurwoningmarkt eind 20e eeuw liberaliseert en woningcorporaties zich meer als markspelers gaan opstellen, wordt het antwoord op de vraag ‘van wie is volkshuisvesting’ steeds abstracter.

Noch de markt, noch de overheid, noch burgers zijn eigenaar van de volkshuisvesting

Zo zijn het de corporatiebestuurders die beslissingen over woonomgevingen maken, maar de huurders die via huurkosten een groot deel van de corporatie-inkomsten leveren én risico lopen als het bestuur faalt. Dit gebeurt daadwerkelijk in de periode 2013-2014 wanneer de welbekende misstanden in de corporatiesector aan het licht komen. Een nieuwe Woningwet inclusief verhuurderheffing volgt, maar meer zeggenschap voor huurders blijft vooralsnog uit. Dit typeert volgende de auteurs de ongewenste woonsituatie op dit moment: noch de markt, noch de overheid, noch burgers zijn eigenaar van de volkshuisvesting.

## **Publieke waardecreatie**

Het boek is helder in het definiëren van de kenmerken van een wooncoöperatie. Door niet alleen samen vastgoed te bezitten, maar ook de grond, ervaren leden van wooncoöperaties direct zeggenschap over hun woonomgeving. En door niet alleen in het ontwerpproces gezamenlijk te beslissen (zoals bij collectief particulier opdrachtgeverschap), maar ook daarna grondeigendom te delen, kunnen woningen daadwerkelijk aan de markt onttrokken worden en betaalbaar blijven. Juist omdat het om collectief eigendom gaat waar de individuele bewoners van huren, is er geen reden voor winstbejag en kunnen woonkosten voor een lange termijn relatief laag blijven.

Het is een vorm van gemeenschapseconomie die bestaat uit samen ‘stad maken’ en die tot collectieve, niet-verhandelbare waarde leidt

De auteurs weten een verdiepende laag aan hun pleidooi toe te voegen door de voordelen van het gedeeld bezit te plaatsen binnen de ideeën van grote hedendaagse economisch-filosofische

denkers zoals Elinor Ostrom, Kate Raworth en Mariana Mazzucato. Dit zijn vooruitstrevende economen die kritisch zijn jegens de gebruikelijke monetaire waardering in hedendaagse economische systemen, vanuit het perspectief dat waardecreatie ook het creëren van publieke waarde betekent.

Hierop aansluitend zien de auteurs van het boek wooncoöperaties als een vorm van gemeenschapseconomie die bestaat uit samen ‘stad maken’ en die tot collectieve, niet-verhandelbare waarde leidt. Deze vorm van economie is dus fundamenteel anders dan de huidige werking van de markt of de overheid. Het is overigens niet de bedoeling om de huidige systemen te vervangen, maar om een eigen rol te spelen wanneer het markt en overheid niet lukt in (betaalbare) woonbehoeftes te voorzien.



‘De Warren Woongebouw’ door Natrufied Architecture (bron: [www.natrufied.nl](http://www.natrufied.nl))

---

Via het bespreken van een ruime schat aan voorbeelden van coöperatieve woonvormen in zowel Nederland als in Wenen, München en Zürich pogen de auteurs de lezers te laten zien wat het vraagt om wooncoöperaties daadwerkelijk van de grond te krijgen. Een belangrijke boodschap die zij over willen brengen lijkt te zijn dat dit actieve sturing vereist – omdat dit op het eerste oog niet past bij de collectieve bottom-up aanpak van wooncoöperaties, noemen de auteurs dit het ‘hellende vlak’. Deze sturing door overheden is volgens de auteurs verantwoord vanwege de publieke meerwaarde die wooncoöperaties leveren, door bijvoorbeeld voor diverse doelgroepen te bouwen en maatschappelijke functies zoals kinderopvang te verzorgen.

## **Tussen manifest en naslagwerk**

Naast het pleidooi voor wooncoöperaties dat als een rode draad door het boek loopt, bevat het boek ook verschillende intermezzo's met woningmarktgrafieken, foto's en architectuurplattegronden van de internationale casusbesprekingen. Daarmee heeft het boek ook een technische laag waar gespecialiseerde lezers vanuit verschillende disciplines meer diepgang kunnen vinden. In die zin leest het boek als iets tussen een manifest en een naslagwerk in.

De argumenten zijn zorgvuldig ingebed in historische analyses, theorie, en casuïstiek, waardoor het voor professionals of studenten geïnteresseerd in de werking van wooncoöperaties zeer nuttig leesmateriaal is – een titel 'Zo werkt de wooncoöperatie' zou niet misstaan. Tegelijkertijd lees je tussen de regels door, en vaak genoeg ook expliciet uitgesproken, de missie van de auteurs achter dit boek om beleidsmakers, ontwikkelaars en beleggers te overtuigen van 'operatie wooncoöperatie'. Alleen al om die reden is het een grote aanrader dit boek in huis te halen - u zou deze woonrevolutie niet willen missen!

---

Cover: 'Kalkbreite, Zwitserland' door Robert (bron: [Made by Architects.com](http://MadebyArchitects.com))



Door [Céline Janssen](#)

Promovenda / onderzoeker Leerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft