

# Er is een derde weg tussen koop en huur

## Woningnood



BERNARD SMITS BIJ STROBOUWPROJECT IEWAN IN LENT (NIJMEGEN). 'ALS JE COLLECTIEVEN DE RUIMTE GEEFT OM TE BOUWEN, VERDWIJNT DE WINSTPRIKKEL.' IVO VAN DER BENT

**Er zijn helemaal niet een miljoen nieuwe woningen nodig. De helft is genoeg, zegt Bernard Smits, directeur van een kleine woningcorporatie. Hij breekt een lans voor collectieve woonvormen en ziet de interesse daarin groeien.**

BAS MESTERS

Er zijn een miljoen nieuwe woningen nodig in tien jaar tijd. De woningproductie moet daarom fors omhoog door efficiënter, goedkoper en geïndustrialiseerd te bouwen. En ook door het inkorten van inspraakprocedures. Dat is de boodschap van een alliantie van woningcorporaties, gemeenten, projectontwikkelaars en bouwers, die in januari de noodklok luidde en een 'nationale woonagenda' presenteerde aan het aanstaande kabinet.

Maar Bernard Smits ziet het als paniekvoetbal. Hij denkt dat het anders kan, met meer oog voor de huurder en koper. De bestuurder van een van de kleinste woningbouwverenigingen van het land, Woningbouw Vereniging Gelderland (WBVG), heeft een heel andere visie op de woonopdracht die voor ons ligt.

Zijn stelling: als Nederland volop zou investeren in collectieve woonvormen, zoals eigenlijk overal in het buitenland is gebeurd, kan er veel ruimte worden gewonnen,

meer gezamenlijkheid worden gecreëerd en eenzaamheid worden bestreden. De woonwaarde in de brede zin van het woord zal stijgen, en de bouw- en exploitatiekosten kunnen erdoor omlaag. Gewoon met wat minder markt en staat, en met wat meer ruimte voor collectief burgerinitiatief op de woningmarkt, dat zich inmiddels overal ontpopt.

Neem het laatste project van WBVG: de bouw van een complex voor de duurzame leefgemeenschap Ecodorp Zuiderveld in Nijmegen-Noord, dat net is opgeleverd. 'De gemeente had de grond uitgegeven voor 35 woningen. Het is de bewoners gelukt er 46 woningen te realiseren. Die winst van die elf woningen op dezelfde oppervlakte is puur te danken aan het feit dat het om een wooncollectief gaat, met minder vierkante meters per eenheid en met gedeelde voorzieningen.'

De eengezinswoningen zijn 90 vierkante meter, de appartementen 40 tot 50 en de studio's 35 vierkante meter. De bewoners hebben een gemeenschappelijk gereedschapshok, een gemeenschappelijke logeerkamer, gemeenschappelijke ruimte met een grote keuken om samen te komen, of feestjes te organiseren. En er is een gemeenschappelijke tuin. Het betreft allemaal sociale huur, dus minder dan 750 euro. 20 procent van de bewoners mag meer dan de sociale huurgrens verdienen. 'Ze innen zelf de huur, regelen onderhoud, hebben een stroppenpot. Dat soort efficiënte oplossingen, daar geloof ik in. Op die manier hoef je Nederland niet vol te bouwen met eenheidsworsten. En je kunt dit ook realiseren in bestaande gebouwen.'

Al een leven lang is Bernard Smits actief in wooncoöperaties. Toen hij op zijn 18de zijn ouderlijk huis in de Achterhoek verliet, kwam hij terecht in een krakerswoongroep in Arnhem die later werd gelegaliseerd. 'Ik leerde tussen al die andere mensen samenleven. Ik leerde dat het netjes is om het doucheputje schoon achter te laten en te zorgen voor de ander. Ik leerde overleggen over hoe we wilden samenwonen.' Twee decennia woonde hij in collectieve wooninitiatieven. Zijn professionele leven als architect en later als bestuurder draaide ook rondom deze woonvorm.

In 1995 is hij van huurder verhuurder geworden. Hij werd bestuurder van Woningbouw Vereniging Gelderland, een organisatie die in 1983 door medewerkers van de provincie Gelderland werd opgericht om jongeren aan betaalbare huisvesting te helpen via zelfwerkzaamheid en zelf bouwen. Aanvankelijk sloten zich krakersgroepen aan, maar nu is het een vereniging die 46 woongemeenschappen met vijfhonderd huurders in de provincie Gelderland verenigt. Het merendeel in Nijmegen en Arnhem, maar ook in Wageningen, Doetinchem, Zutphen, Heelsum, Velp en Lent.

Door de werkwijze van WBVG liggen de onderhouds- en exploitatiekosten veel lager dan elders. 'We laten zoveel mogelijk door de bewoners zelf doen. Zij investeren met hun handen en ideeën zelf in de leefbaarheid, in de duurzaamheid. Zij lossen lekkages en verstoppingen op. Sommige huurders schilderen zelfs hun eigen huizen. Wij ontzorgen niet de bewoner, de bewoner ontzorgt ons. Resultaat is dat wij maar met vier parttimers de hele woningvereniging draaien en er nauwelijks overheadkosten op de huren hoeven worden gelegd.'

De meeste eenheden hebben een huurprijs van rond de 300 euro. De nieuwbouw is wat duurder, rond de 600 à 650 euro per maand. 'Onze administratie bestaat er voornamelijk uit aan de complexe wettelijke eisen te voldoen die Den Haag stelt. De rest

doen de bewoners zelf. En het mooie: we hebben nog nooit een klacht van huurders gehad en nog nooit werd de huur niet betaald. Ik durf te stellen dat huurders bij ons gelukkiger en minder eenzaam zijn dan elders.'

Het is deze woonvorm, die hij omschrijft als een 'derde weg tussen koop en huur', die kansen biedt om meer mensen goed en bevredigend onderdak te bieden met minder bouwen. 'Op onze manier hoef je niet een miljoen huizen uit de grond te stampen, maar misschien net iets meer dan de helft.'

### **U bestrijdt de uitgangspunten van de alliantie van de woonagenda?**

'Ik vraag me af of iedereen een eigen dak boven het hoofd nodig heeft. En of een deel van de Nederlanders niet met wat minder vierkante meters per persoon uit de voeten kan. Nu heeft iedere Nederlander volgens het CBS gemiddeld 65 vierkante meter woonoppervlak ter beschikking. In de steden minder, in de buitengebieden veel meer. In Duitsland is dat gemiddelde beduidend lager: rond de 47 vierkante meter per inwoner.'

### **U bedoelt dat er meer mensen in een huis moeten gaan wonen en dat we dat moeten accepteren?**

'De woningmarkt zit op slot, daar twijfelt niemand aan. Er is een betaalbaarheidsprobleem aan de koopkant, maar ook bij de huur. En er is een zeggenschapsprobleem. Wie huurt, heeft vrijwel niets te zeggen over zijn woning, en behandelt de woning en zijn omgeving daardoor ook vaker als iets wat niet van hem is, wat tot verpaupering en extra kosten leidt. Er is ook nog eens onvoldoende doorstroming. In al die woningen van 100 tot 120 vierkante meter die sinds de jaren zeventig aan de rand van steden en in groeisteden zijn gebouwd, wonen veel te weinig mensen. Kinderen zijn uitgevlogen, partners zijn overleden, mensen zijn gescheiden. Maar wie achterblijft, verroert zich niet. Die zal wel gek zijn om zo'n riante en goedkope woning te verlaten.

'Ik denk dat er nu vooral moet worden gebouwd voor mensen die ook tevreden zijn met kleinere wooneenheden, en vooral collectieve wooneenheden. Voor jongeren in Duitsland is het heel normaal om een Wohngruppe, een WG, te starten. Je hoest met zijn tweeën de huur op, deelt badkamer en keuken en leert ook samenleven met mensen die je niet kent. Je hebt misschien niet alle individuele luxe aan het begin van je wooncarrière, maar geleidelijk stroom je door naar je eigen woning, en later in je leven misschien weer opnieuw naar kleinere wooneenheden.'

### **Is dat niet al noodgedwongen de praktijk in Nederland?**

'Inderdaad. Vooral jongeren huren steeds vaker samen een huis. Er is niks mis met dit soort oplossingen. Mensen leren bepaalde sociale vaardigheden, ze leren samenwonen en iets voor elkaar over te hebben. Je zou ook weer meer kunnen stimuleren dat jongeren intrekken bij ouderen. In een nog niet zo heel ver verleden hadden we hospita's. Dat hoor je bijna niet meer. Waarom niet? Laat hospita's fijn beneden gaan wonen en hun nieuwe huisgenoten boven. En dan hebben we nog al die kantoren, winkelpanden en fabrieken die kunnen worden omgebouwd. Dat kan ook met boerderijen en stallen die leeg komen te staan. Als je meer inzet op collectieve woonvormen, heb je meer dan genoeg aan de huidige woningproductie van 70 duizend woningen per jaar. Misschien kun je met nog minder toe.'

### **Maar willen mensen wel wonen in coöperatief verband?**

'In potentie denk ik dat 5 procent dit wil. Dat is ook het percentage in de ons omringende landen: in Duitsland, Zwitserland, Oostenrijk. 5 procent betekent bijna een miljoen mensen in Nederland die je zo zou kunnen huisvesten. Terwijl er nu maar 10

duizend Nederlanders in coöperatief verband wonen en samen de zeggenschap over hun eigen woning hebben.'

### **Hoe verklaart u dat?**

'Met de massale en succesvolle volkshuisvestingspolitiek van na de oorlog, en met de introductie van de marktwerking in de huursector in de jaren negentig, is de 'derde weg' van coöperatief wonen verdwenen. Eerst nam de staat en toen de markt het over en beide zetten eigenlijk in op individualisme en een eigen woning voor iedereen. Nu ziet men wooncollectieven als een niche, iets wat weinig mensen zouden willen en waarvoor de overheid de procedures niet wil aanpassen. Tot 2015 was het wettelijk niet eens meer mogelijk om coöperaties op te zetten, nu is het heel complex.

'Toch kopen steeds meer groepen samen grond of oude fabriekscomplexen aan om er te gaan wonen. We hebben een kenniscentrum opgezet om die mensen te ondersteunen, Cooplink, een vereniging van collectieve wooninitiatieven. We hebben inmiddels al meer dan honderd initiatieven verzameld. De online informatieseminars die we sinds januari geven over financiering, rechtsvormen, bouwvarianten en hoe je grond verwerft, worden veel bezocht.

'Onze pogingen om bij de overheid en in de markt aandacht voor deze initiatieven te krijgen, blijven voorsnog onbeantwoord. Aanvankelijk hadden we een alinea in de concept-woonagenda van de Bouwalliantie, maar die is op het laatste moment uit de definitieve versie gehouden. De groepen die collectief willen wonen, zijn te klein om een vuist te maken richting de markt en Den Haag. Het lukt onvoldoende om de belemmeringen waar zij tegen aanlopen, zoals banken die niet willen meewerken en complexe gemeentelijke procedures, onder de aandacht te brengen.'

### **Wat valt er financieel te besparen als je volgens uw 'derde weg' bouwt?**

'De bouw van een huis kost veel minder dan wat projectontwikkelaars ervoor vragen. Huizen gaan in de steden voor twee, drie keer de kostprijs de markt op. Een deel van dat geld zit in de grondverwerving en de overhead van die bedrijven. Maar veel is pure winst die project- ontwikkelaars, bouwers en ook gemeenten uit die bouw peuren. Als je collectieven de ruimte geeft om te bouwen, verdwijnt de winstprikkel. Er wordt niet verkocht om er waarde uit te halen. De waarde blijft in de stenen van de huurwoningen. Door gezamenlijke voorzieningen te realiseren, bezuinigen wij gemiddeld 10 procent op de bouwkosten. Die winst steken we in extra investeringen in duurzaamheid en leefbaarheid: meer tuin, een extra gezamenlijke ruimte.'

### **De kritiek op dit soort projecten is dat ze vaak elitair zijn. Een groene elite die bij elkaar kruipt en lekker samen in een bubbel zit.**

'Het initiatief begint altijd bij actieve burgers, ja. Die vormen een bubbel, dat is waar, en die bepalen samen welke woonvorm bij hen past. Maar vaak zijn het groepen mensen die idealen hebben en die voor de bouw samen al bepalen dat de groep voor een divers publiek toegankelijk moet zijn. De starters zijn vaak heel communicatief, vaardig, hebben veel kennis, weten welke wegen ze moeten bewandelen. Dat is nodig om zo'n traject met veel obstakels te realiseren. Maar zij banen de weg voor de anderen. In Ecodorp hebben ze bijvoorbeeld besloten dat een substantieel deel van de bewoners mensen zullen zijn die het niet zo makkelijk hebben. Een behoorlijk deel van de woongroep heeft een zorgindicatie.

'Er zijn ook eisen gesteld aan de duurzaamheid. Het dak is geïsoleerd met oude spijkerbroeken. De muren zijn gemetseld met vanwege de vorm afgekeurde stenen. Al

die besluiten hebben bewoners in de aanloop naar de bouw genomen. Die discussies vormen zo'n groep. Doordat je straks heel veel van die groepen hebt, krijg je heel veel verschillende woonvormen en vind je als huurder altijd een groep die bij je past.'

**Maar wie heeft er nu de tijd om zo iets te realiseren? Mensen werken, hebben kinderen.**

'De realisatie van de eerste projecten duurde inderdaad wel tien jaar, maar nu zie je dat groepen het in drie jaar voor elkaar krijgen. Het hangt mede af van de medewerking die ze van banken, gemeenten en andere instanties krijgen.'

**Heeft u contact gehad met de alliantie die de Nationale woonagenda heeft opgesteld om uw ideeën en de bijkomende belemmeringen te agenderen?**

'Het lukt ons nog niet om in beeld te komen. De bestaande partijen zitten zo vast in een bepaalde denktrant, die voortvloeit uit het neoliberale gedachtengoed, dat men zich simpelweg de kansen van zo'n derde weg niet kan voorstellen. De reactie is nu nog vaak: wooncollectieven, dat is een niche, dat willen de meeste mensen niet, daar gaan we onze procedures niet voor aanpassen. Terwijl de derde weg kan bijdragen aan het oplossen van veel problemen die we op dit moment hebben. Je hoeft minder te bouwen en kunt meer woonplezier, duurzaamheid, zorgzaamheid en burgerzin realiseren. Dat besef moet nog doordringen. Daar is tijd voor nodig.'

**Welke regeringscoalitie zou u het best kunnen helpen?**

'Iedereen wil graag dat wonen betaalbaarder wordt en dat huurders meer zeggenschap krijgen. Het past in het liberale denken, want het gaat om eigen initiatief van burgers. Het past in het socialistische denken, want het gaat om collectieve solidariteit. En het past in het christen-democratisch denken, dat van coöperaties weer een speerpunt maakt. Politieke steun moet hiervoor te vinden zijn. CDA, ChristenUnie, D66, PvdA, GroenLinks en Partij voor de Dieren hebben in hun verkiezingsprogramma opgenomen dat er meer ruimte moet zijn voor coöperatieve woonvormen. Willen zij dit realiseren, dan zullen ze weerstand moeten bieden tegen de bouwlobby, die op grote schaal productie wil draaien, winsten wil maximaliseren en inspraak wil beperken.'

**De Volkskrant inventariseert in deze interviewserie revolutionaire ideeën om Nederland te verbeteren. Onderwerpen die tijdens de formatie besproken zouden moeten worden.**

**VERDER PRATEN**

Bas Mesters zet het gesprek met Bernard Smits digitaal voort op vrijdag 23 april om 16.30 uur in debatcentrum De Tussenruimte in Den Haag. U kunt dan ook vragen stellen. Aanmelden kan via [emma.nl/tussenruimte](http://emma.nl/tussenruimte)