



# Van speculatie naar coöperatie

Huisvesting voor het precariaat

Ons sociale web wordt gesponnen in het stedelijk weefsel waar we wonen en werken. De gebouwen die dit weefsel vormen, worden nu op de eerste plaats gebouwd voor financieel gewin. Als wonen en werken weer op de eerste plaats komt te staan zullen onze gebouwen veranderen. De gebouwen definiëren op hun beurt hoe we **wonen, werken, de relaties daartussen, en de relaties met elkaar**



1622 Pieter Brueghel



1983 Gerrit de Jager



2021 Arnaud Adami



Anno 1750

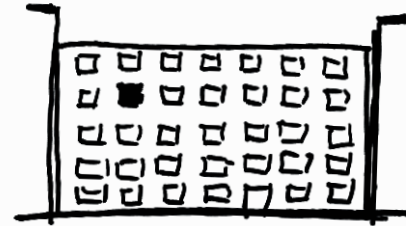


Familie

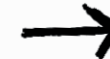


Gezin

Anno 2020



Individu



?

Onze maatschappij is geïndividualiseerd

Onze woningbouw is geïndividualiseerd

Mensen zijn sociale wezens en we kunnen niet verder individualiseren

Woningbouw zal  
veranderen.....  
Maar hoe?





**Bouwmeesters**  
Coöperatieve architectuur

Inhoud



**Bouwmeesters**  
Coöperatieve architectuur

### **Wonen is onbetaalbaar. Hoe kan dat?**

Huisvesting is kapitaal, kapitaal is huisvesting.

### **Wat kunnen we hieraan doen?**

Bouwen, en het eigendom van nieuwe woningen anders organiseren.

### **Voor wie gaan we bouwen?**

Een en/of twee-persoonshuishoudens en de hedendaagse werkende klasse, het precariaat.

### **Hoe gaan we bouwen?**

Ruimtelijk concept en ontwerp principes.

### **Waarde**

Een (her)definitie.



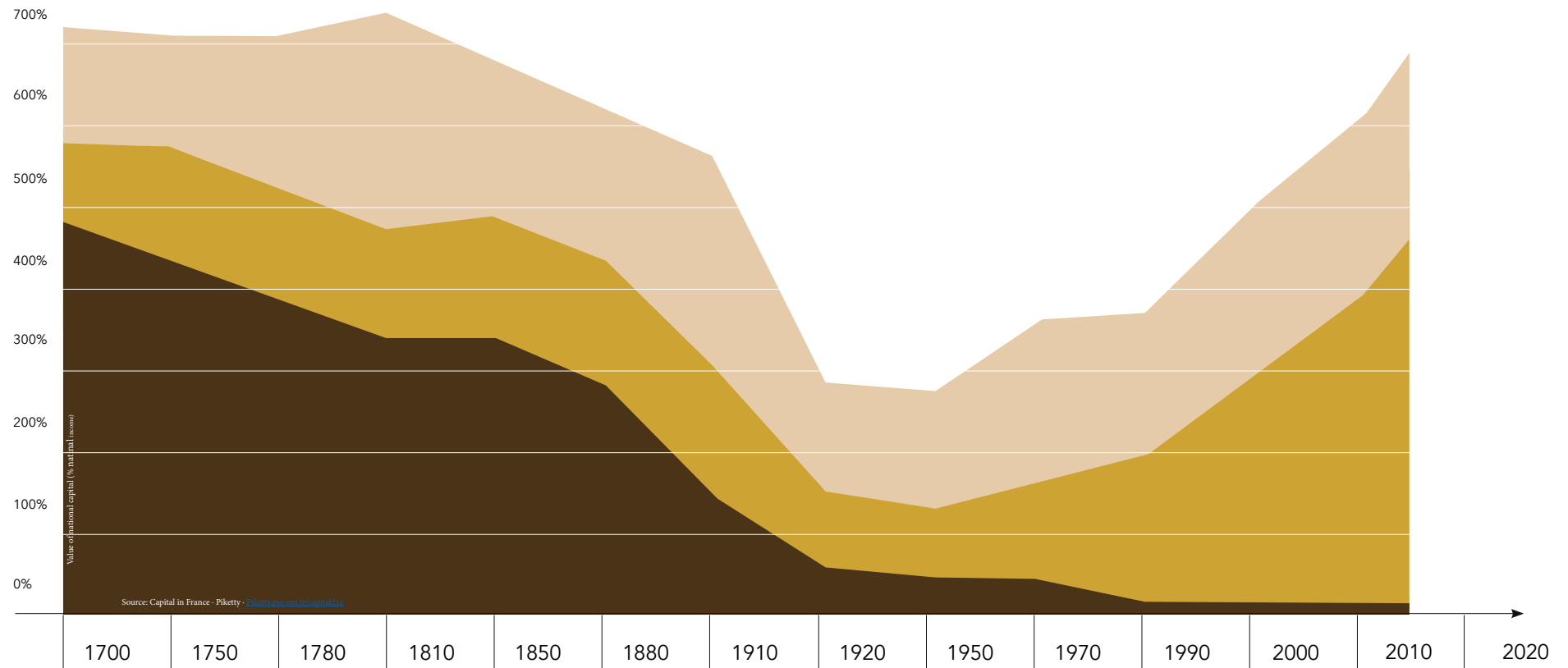
**Bouwmeesters**  
Coöperatieve architectuur

Huisvesting = kapitaal

Lanbouwgrond is (relatief en uitgedrukt in €) waardeloos geworden. Vrijwel al het kapitaal zit nu in huisvesting.

- Overig kapitaal
- Huisvesting
- Lanbouwgrond

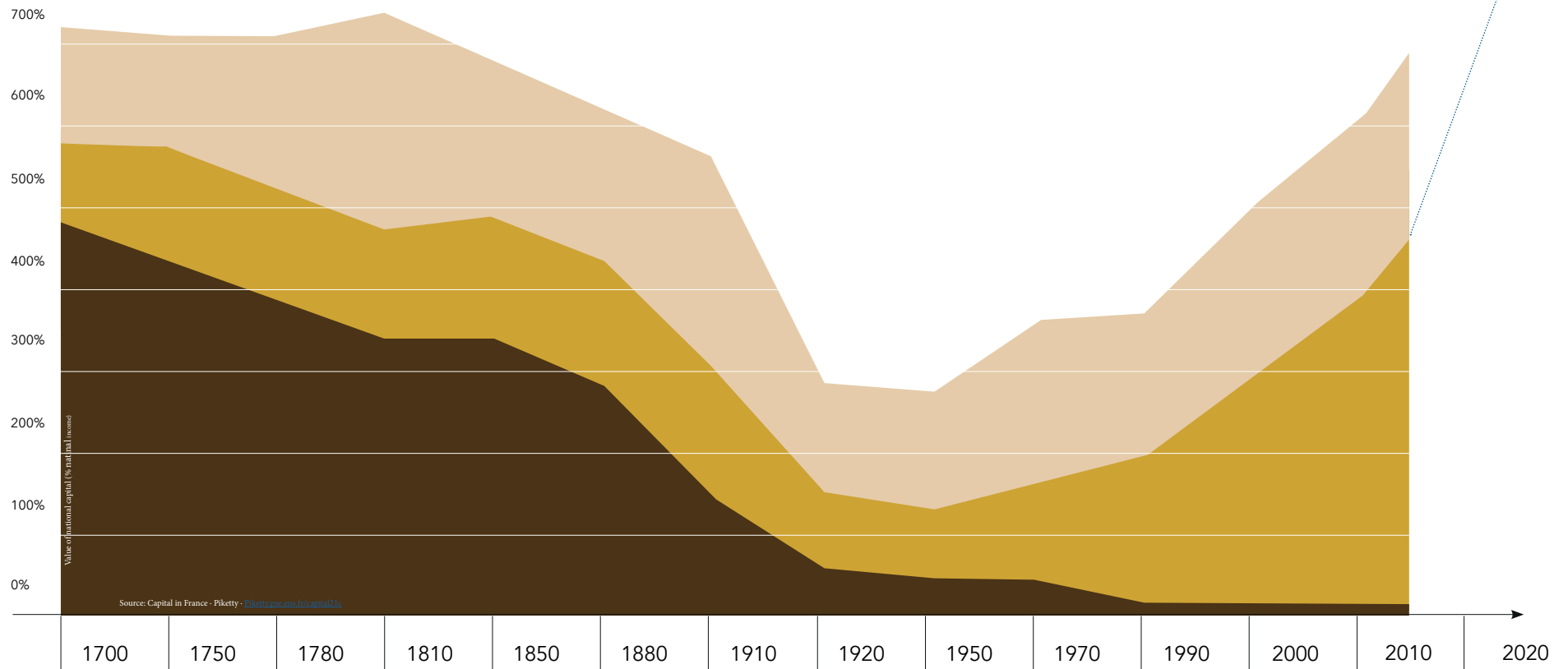
Nationaal kapitaal als % van nationaal inkomen.  
Historische ontwikkeling in west Europese landen.



Het kapitaal blijft groeien. De kosten van huisvesting blijven dus stijgen.

- Overig kapitaal
- Huisvesting
- Lanbouwgrond

Nationaal kapitaal als % van nationaal inkomen.  
Historische ontwikkeling in west Europese landen.

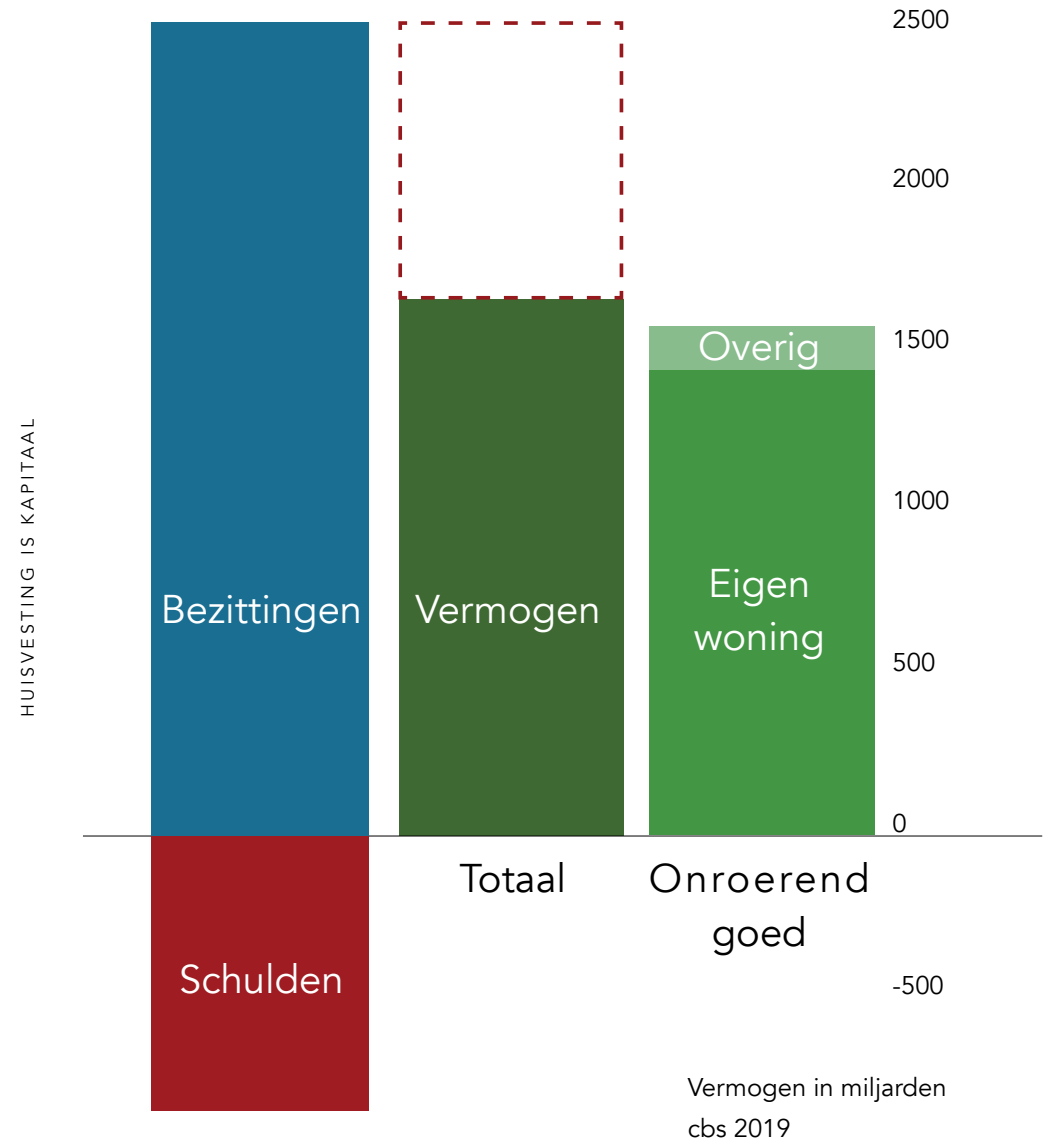




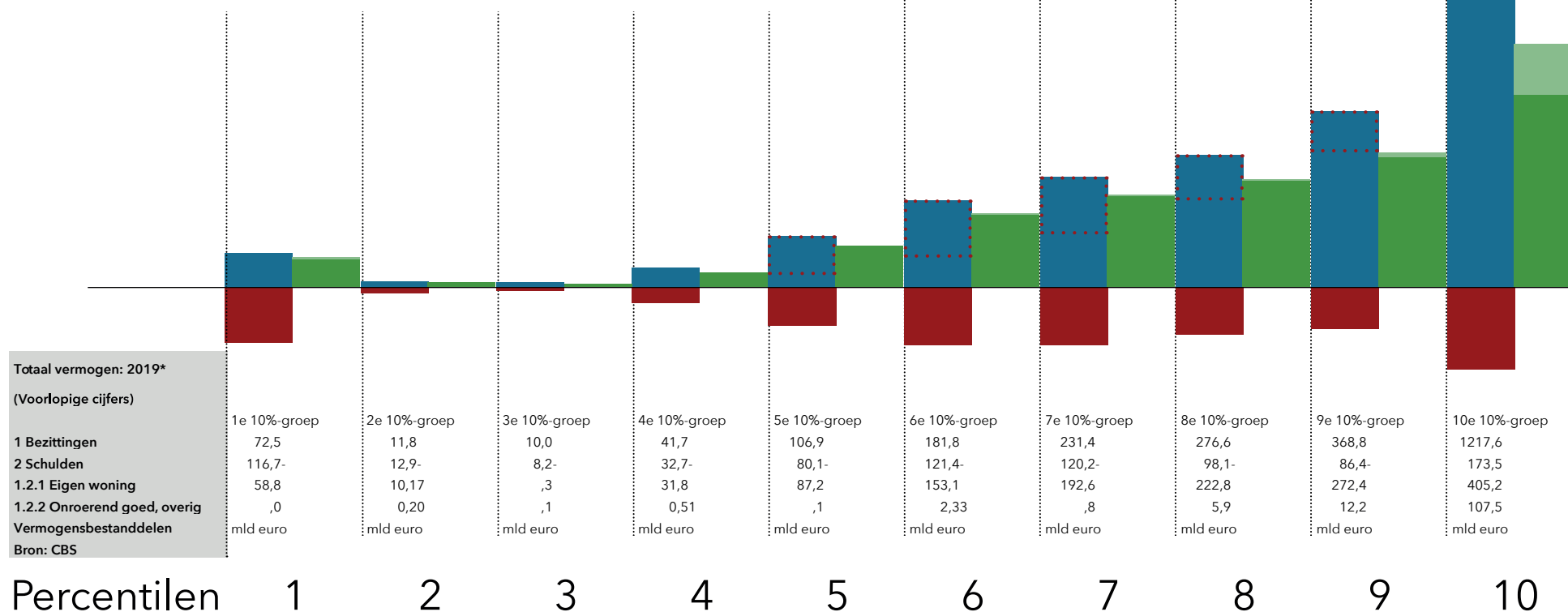
# Kapitaal $\approx$ Huisvesting

Bezit in Nederland bestaat voor 60% uit de eigen woning.

Daarnaast kunnen we stellen dat het kapitaal van Nederlandse huishoudens gelijk is de prijs van al het vastgoed in bezit van Nederlanders.



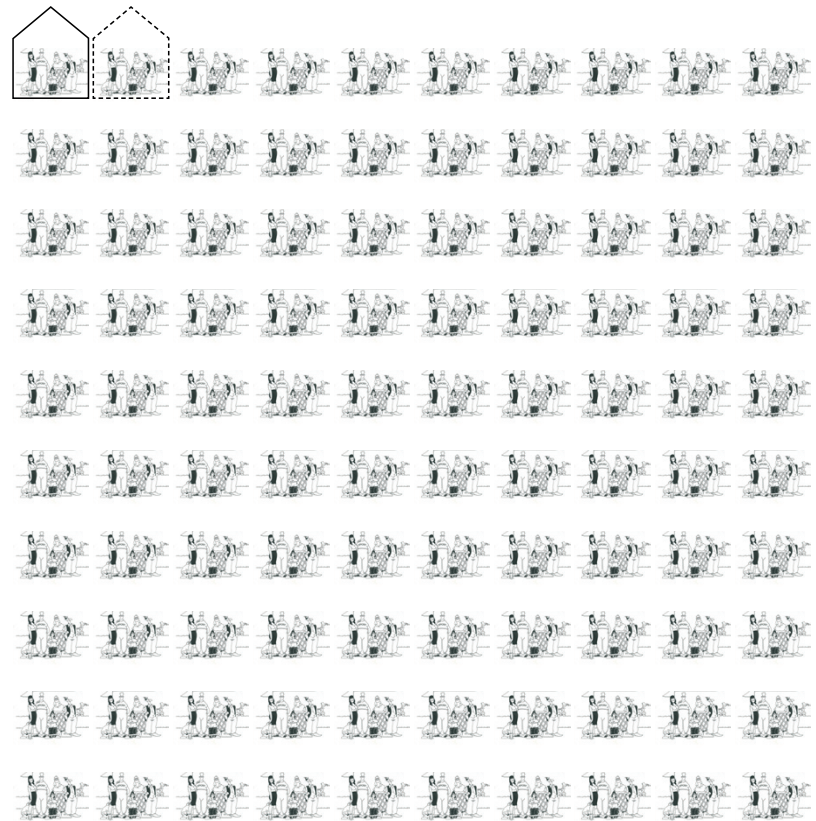
Per saldo bezitten de meeste Nederlanders geen woning maar een schuld.  
 Het overige kapitaal is in handen van de rijkste 10%. Je kunt je dus afvragen of Nederlandse burgers iets hebben aan een steigende woningprijs.



De werkende klasse kan een woning niet betalen.

Een gemiddelde woning kost in\* kwartaal 2 2021 Nederland €410.000. Om daar een hypotheek voor te krijgen moet je €76.500 per jaar verdienen. Daarmee hoor je bij de 1,8% hoogste inkomens. In de stad is dit nog extremer

HUISVESTING IS KAPITAAL



Geen stad overleeft zonder werkende-klasse.

Om de stad vitaal te houden moet zij toegankelijk blijven voor de werkende klasse

Amsterdam heeft instituten, regels, mensen, en kapitaal om dat te doen. besluitmakers hoeven alleen een beetje bij te sturen.....

HUISVESTING IS KAPITAAL

**Amsterdam Kan de krimp van de middenklasse worden gekroond**  
**De stad dreigt**  
 Het belooft een belangrijk thema te worden bij de gemeenteraadsverkiezingen volgend jaar: de krimp van de middenklasse in Amsterdam. Hoe de uittocht te keren? 'De stress moet uit de stad'.

**Woningbouw is belangrijk, maar er moet meer gebouwen om midden- en laaginkomen**

**Schrap geen parkeerplekken**

**Inkomensgroepen**

Jaar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2015	19,1	19,8	14,9	14,4	11,8	11,8	11,8	11,8	11,8	11,8	11,8	11,8
2020	19,1	19,8	14,9	14,4	11,8	11,8	11,8	11,8	11,8	11,8	11,8	11,8
2025	19,1	19,8	14,9	14,4	11,8	11,8	11,8	11,8	11,8	11,8	11,8	11,8



De Nederlandse overheid heeft het neo-liberalisme maar half begrepen.

Zij bevordert concurrerentie tussen woningzoekers maar verstikt concurrentie tussen woningaanbieders.

Wie een woning wil bouwen loopt tegen een muur van regels op die voor de meeste mensen onoverkomenlijk is. Als iedereen met grond vrij was om te bouwen wat zij willen is het tekort aan passende woningen morgen opgelost!

Maar die regels zijn er niet voor niks....  
Wat we nodig hebben is een nieuwe manier van denken.

## Neo-liberalisme

Vaak verward met liberalisme.

Betekend niet alles maar over laten aan de 'vrije' markt. Neo-liberalisme is actief overheidsbeleid om concurrentie te bevorderen en eigendomsrechten te beschermen.





**Bouwmeesters**  
Coöperatieve architectuur

Bouwen  
En eigendom van woningen anders organiseren



Hoe kunnen we eigendom anders inrichten als ons denken vast zit in een valse dichotomie?

Liberalisme en socialisme zijn twee zijden van dezelfde munt. Het accumuleren van kapitaal. En dus het vergaren van macht en zeggenschap.

Wat we nodig hebben is een model om kapitaal te spreiden. En zoals we nu weten staat dat gelijk het spreiden van het eigendom van huisvesting.





# Commons

Burgerij, gemeengoed, of het volk.

Het idee van de commons wordt in veel sectoren hervonden als alternatief organisatie model. Tegelijk is het nog vrij onbekend en heeft het geen herkenbaar gezicht.

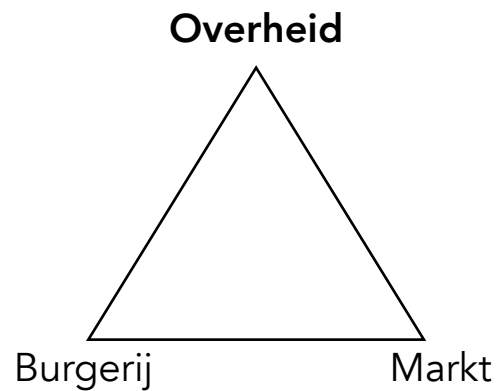
Dat is niet gek als je bedenkt dat het juist om het spreiden van macht gaat. Paradoxaal genoeg is het ontbreken van een symbool misschien ook wel waarom het zich moeilijk verspreid.



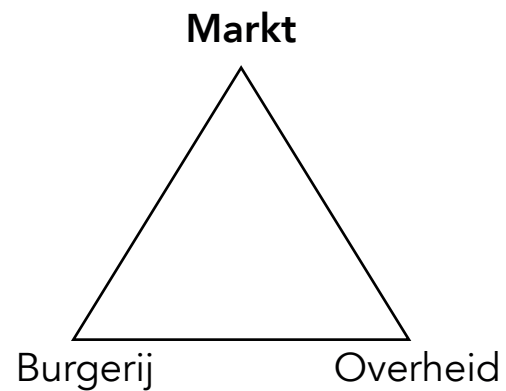


# Balans

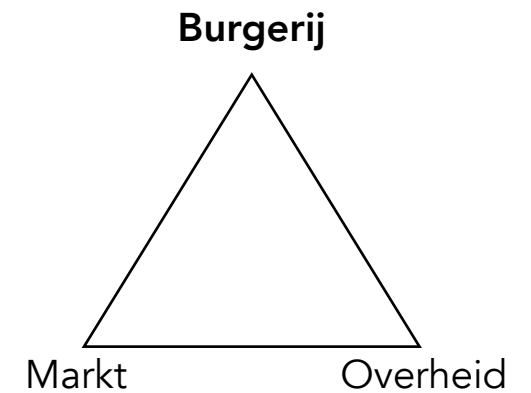
Elk systeem is ergens goed in maar de balans is zoek. We moeten ons afvragen wat goed werkt voor woningen.



Socialisme



Liberalisme



Commonisme



# Bestuur en beheer

Van woningen

Bestaande structuren en instituten kunnen ingezet worden om verschillende belangen te behartigen en waarde toe te voegen waar zij dat goed kunnen.

Overheid

Markt

Burgerij

**Gemeente Amsterdam**

**Woonstichtingen**

**Bewonersverenigingen**

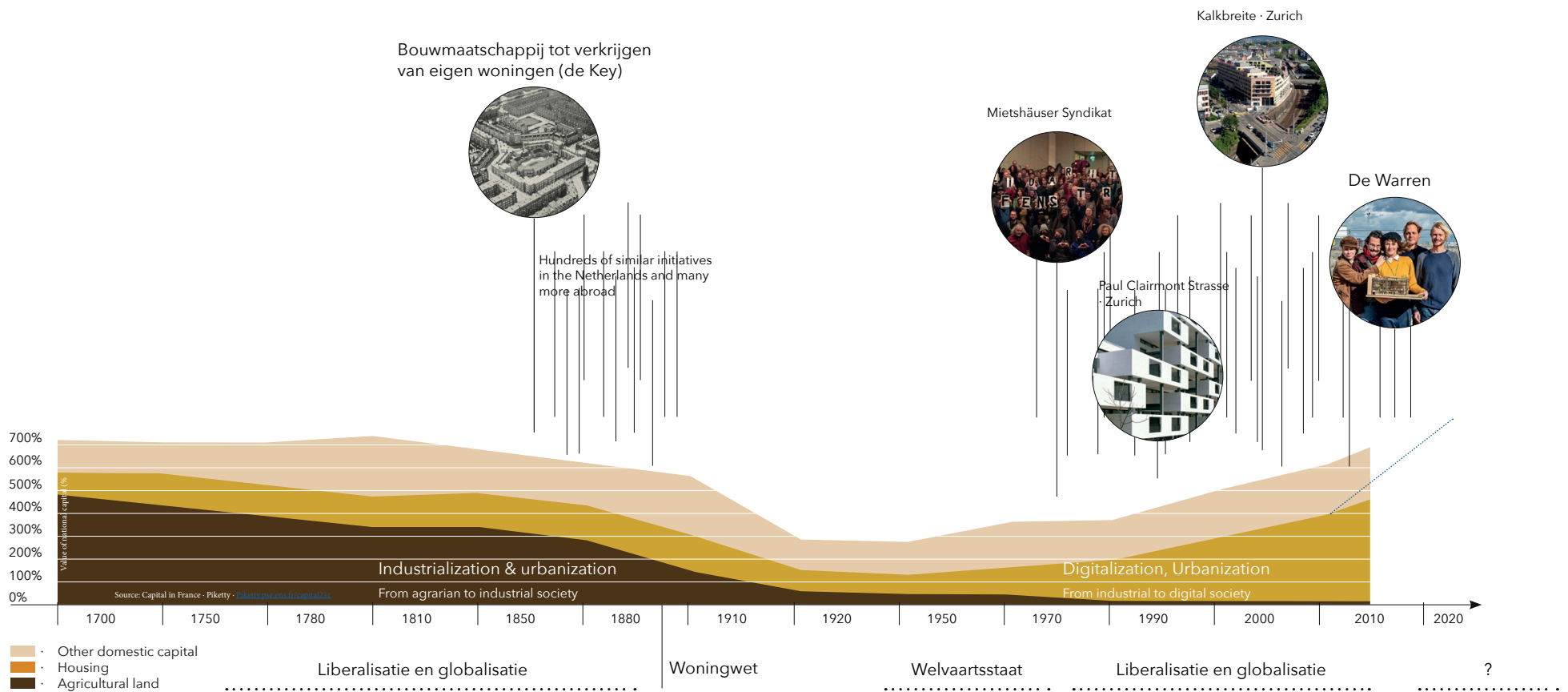
De gemeenschap  
lange termijn

Professioneel vastgoedbeheer  
middellange termijn

De menselijke kant  
korte termijn



Coöperatieven / bewonersverenigingen ontstaan als markt en overheid falen.



Elke plaats en elke tijd kent zijn eigen wetten, instituten, en informele structuren. In zijn algemeenheid is een voorwaarde cruciaal voor het slagen van een woonvereniging:

Bewoners bezitten  
een áándeel in het  
vastgoed, niet het  
vastgoed zelf.

Dat verondersteld natuurlijk een zekere mate van complexiteit die tot nu toe moeilijk te organiseren is. Maar, de digitalisering van de samenleving biedt wellicht juist daar een oplossing.





Als we dit model toepassen op bestaand vastgoed kan het resultaat de markt in beweging brengen.

**We kunnen weer bouwen.**





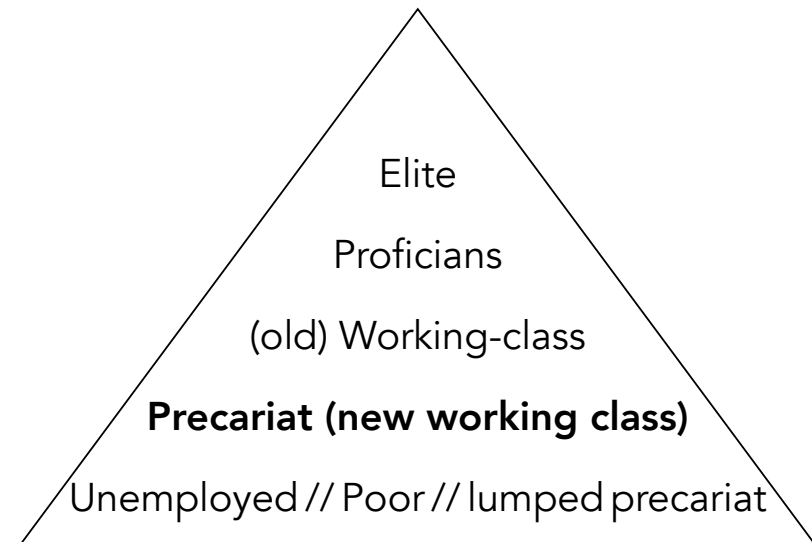
**Bouwmeesters**  
Coöperatieve architectuur

Voor wie gaan we bouwen?

# Precariaat

Precaire relatie tot arbeid & huisvesting

De maatschappij (is) veranderd, er is een nieuwe werkende-klasse ontstaan. Precariaat is de meest accurate omschrijving voor deze klasse. Het woord is een samenvoeging van precair en proletariaat.



Guy Standing, The Precariat, a new dangerous class, New York, Bloomsbury academic, 2011



# Het precariaat

Bestaat uit 3 groepen die naar elkaar wijzen zonder te beseffen dat zij dezelfde problemen ervaren.

## Voormalige werkende klasse

Kijken naar het verleden. Hebben het gevoel dat ze de verworvenheden van hun ouders kwijtraken. Dit is al dan niet juist maar het resultaat is (soms extreem) rechtse sympathien.

## Migranten en minderheden

Hebben het gevoel dat het heden ze ontzegt wordt, een thuis in de zin erbij te horen. Vaak hebben zij geen politieke invloed en houden zichzelf uit de schijnwerpers.

## Progressieven

Hebben het gevoel dat de toekomst ze ontnomen wordt. Zijn intuïtief op zoek naar een nieuwe politiek en herkent zich niet in bestaande structuren zoals vakbonden.





# 1980

De markt speelt nog steeds in op de vraag van 1980 en bouwd woningen voor de nucleaire familie (2 ouders 2,4 kinderen)

VOOR WIE GAAN WE BOUWEN?



# 'Families'

Zijn 1 of 2 personen

2/3 van de Nederlandse woningvoorraad is voor gezinnen met (2,4) kinderen.

2/3 van de Nederlandse huishoudens is 1 of 2 personen

VOOR WIE GAAN WE BOUWEN?



# Co-housing

We kunnen niet verder individualisern

Steeds meer mensen gaan en/willen samenwonen met gelijkgestemden. Ouderen met een eigen woning zijn goed in staat dat te verwezelijken. Voor jong volwassenen ligt dat vaak anders. De woonvereniging is niet alleen een financieel arrangement maar kan ook in een fundamentele sociale behoefte voorzien. Verbinding.

VOOR WIE GAAN WE BOUWEN?



# Eigendom

De crux ligt in het eigendom.  
(niet in participatie..... ofzo)

De markt heeft de behoefte aan verbinding  
ook ontdekt (bijvoorbeeld dit project van  
effect en space10) maar kan er onmogelijk  
écht aan voldoen

VOOR WIE GAAN WE BOUWEN?



**HOME AS A SERVICE  
A NEW FINANCIAL MODEL**





# Doelgroep

Voor wie gaan we bouwen.

De doelgroep is aan de ene kant heel specifiek. Aan de andere kant is zij zo divers dat ze door/in de media lijnrecht tegenover elkaar staan.

## • Precariaat

Het precariaat heeft nood aan zekerheid op het gebied van wonen en werken.

## • 1 en 2 persoons

Huishoudens zijn de norm en niet langer de uitzondering. Het daarmee over verbinding.

## • Jong

Jonge mensen die niet in staat zijn de woonladder te betreden.

## • Co-housing

Mensen die al interesse hebben in co-housing als woonvorm.



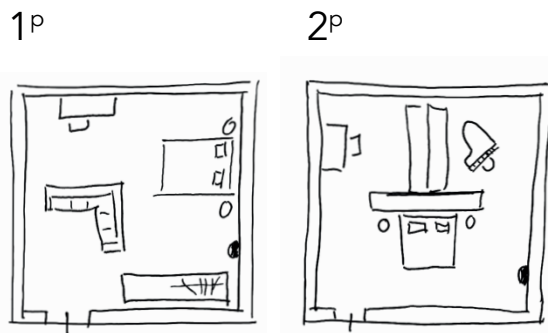


**Bouwmeesters**  
Coöperatieve architectuur

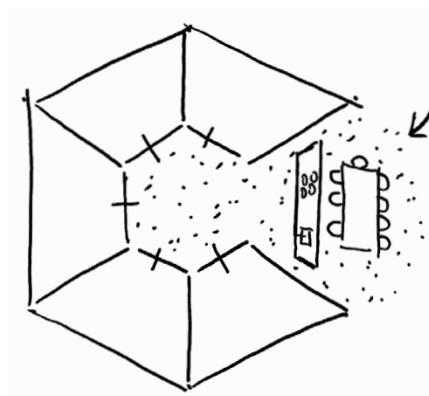
Ontwerp principes

# Ontwerp principes woningen

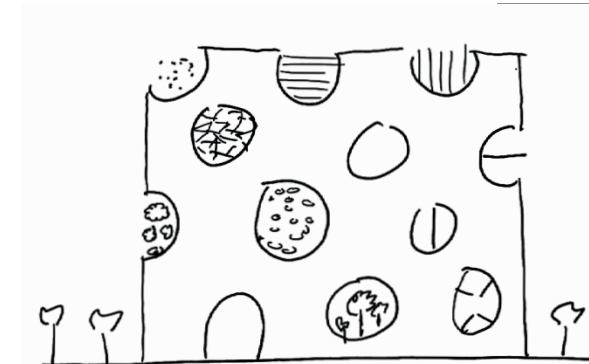
De belangrijkste uitgangspunten komen niet voort uit het architectonisch onderzoek. De organisatorische, financiële, juridische en politieke kant is veel belangrijker gebleken. Desalniettemin hebben de conclusies uit het onderzoek naar het systeem wel degelijk invloed op de architectuur van het gebouw



Plattegronden voor 1 & 2  
persoons huishoudens.



Voor elke 5 wooneenheden  
is er één keuken die ingericht  
is als leefruimte.

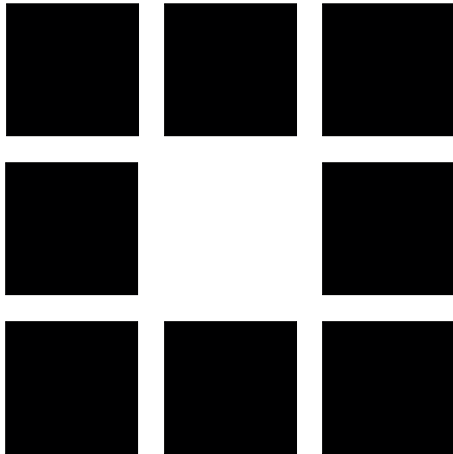


Een kader voor 25  
wooneenheden met ruimte  
voor expressie van de  
gemeenschappelijke identiteit.



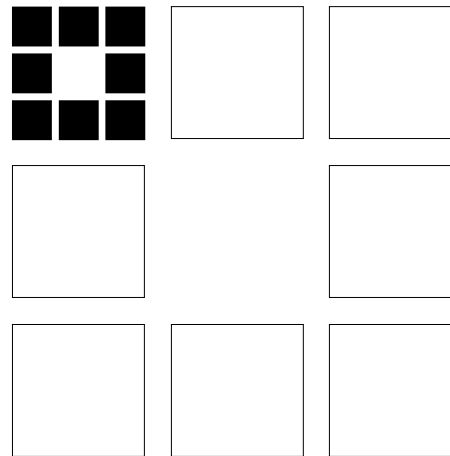
# Ontwerp principes wijk

Aansluiting met de wijk komt voort uit principes die toepasbaar zijn op elk soort omgeving. De omgeving of de wijk bepaald de uitendelijke verschijningsvorm. De verbindende factor de grote schaal (wijk) en kleine schaal (groep) is eten. Productie op wijkniveau en consumptie op groepniveau.



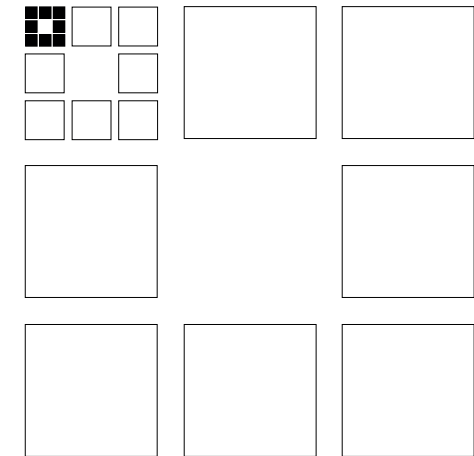
## Wijk

Mix van gemeenschappen, verbonden door professionele entiteit voor vastgoedmanagement.



## Gebouw (gemeenschap)

Mix van groepen. 25-50 mensen. Regelt dagelijkse gang van zaken. Werk als centrale schaal en verbindende factor.



## Groep

Intimiteit en verbinding rondom een keuken. 4-10 mensen. Bepaald zelf wie er in de groep komt wonen.





# Ontwerp principes proces

Uit onze ervaring met het oprichten van de woonvereniging komen ook een aantal uitgangspunten naar voren die belangrijk zijn voor de architectuur. Uitgangspunten die terug te vinden zijn in het precedenten onderzoek, en principes waarvan wij denken dat ze ook in de Amsterdamse context werken.



## **Inefficiënt en robuust**

Het grootste nadeel van de vereniging is ook haar grootste kracht. De processen die een groep doorloopt leiden tot een sociaal weefsel dat haar vitaliteit en kracht ontleent aan onderlinge afhankelijkheid. De vraag is, hoe we dit proces inkorten en overzichtelijk maken.



## **De drager en de schil**

Dit principe legt de constructieve integriteit in de handen van vakmensen terwijl de verschijningsvorm bepaald wordt door de bewoners.



## **Handjes hypotheek**

De muscle mortgage wordt in Duitsland veelvuldig ingezet door baugruppen. Tijd is geld en veel van de benodigde arbeid is snel aan te leren. Bovendien zorgt dit voor sociale verbinding en is de doorlooptijd van het proces in dit stadium overzichtelijk.





**Bouwmeesters**  
Coöperatieve architectuur

Waarde, een (her) definitie

# Waarde voor mensen

## **Woonkwaliteit voorop**

Het primaire doel is wonen. De eigenaar- bewoners hebben geen baat bij financieel gewin. Wel bij een (financieel) gezonde organisatie.

## **Gemeenschap**

De behoefte aan gemeenschap is groter dan ooit omdat onze levens individueler zijn dan ooit. De markt kent deze behoefte als geen ander maar kan per definitie geen echte oplossing bieden.

## **Eigendom**

Eigendom impliceert zeggenschap (agency). Een fundamentele psychologische behoefte voor elk mens

## **Analoog**

Het leven in een gemeenschap betekent dat dagelijks sociale inspanning nodig is. Nabijheid vertaald zich dus een sociale contacten die niet bemiddeld worden door digitale platforms.

## **Bestaande structuren**

Coöperatieven bouwen voort op bestaande fysieke en sociale structuren. Omdat zij dagelijks leven in de context worden problemen en kansen eenvoudig onderkend en opgelost of benut.

## **Diversiteit**

Mensen hebben de neiging om gelijkgezinden op te zoeken. Als deze gemeenschappen de kans krijgen hun gedeelde identiteit te tonen kan dit op de schaal van de stad juist zorgen voor diversiteit.



# Waarde voor ecologie

## **Biodiversiteit**

Veel wooncoöperatieven zetten elementen en strategieën in om de biodiversiteit in en om hun gebouw te stimuleren.

## **Delen van middelen**

De meeste wooncoöperatieven hebben systemen voor het delen van middelen. Er wordt dus minder nodeloos geproduceert en minder verspild.

## **Energie**

Elk onderzocht collectief probeert zijn verbruik aan de bron te verminderen en waar mogelijk endergie op te wekken. Sommigen gaan verder door hun levenswijze aan te passen.

## **Mobiel zonder auto**

Minder (privé) auto's betekend minder vervuiling. Minder gelden naar nieuwe auto's betekend minder economische groei betekend ook weer minder vervuiling.

## **Lage kosten**

Lagere kosten betekent een lagere impact. Economische groei is niet noodzakelijk voor het succes van een wooncoöperatie.

## **Reduce, reuse, repurpose, recycle**

Veel wooncoöperatieven ontstaan in bestaand vastgoed. Bij nieuwbouw worden vaak ecologische in plaats van economische afwegingen gemaakt.



# Waarde voor de maatschappij

## **Educatie**

Coöperatieve woonvormen zijn relatief onbekend in Nederland. De realisatie van deze woonvorm maakt een alternatieve toekomst denkbaar en beleefbaar.

## **Inefficiënt**

Innovaties die zorgen voor meer efficiëntie leiden altijd tot een toename van consumptie, en vaak tot een versnelling van die toename. Dit staat onder economen bekend als Jevons-paradox en heeft milieuproblemen als onlosmakelijk gevolg

## **Innovatie**

Samen-leven creëert nieuwe verbindingen waaruit waarde ontstaat. De stad is altijd al de plek waar nieuwe problemen leiden tot nieuwe oplossingen.

## **Robuust**

Sociaal weefsel ontleent haar vitaliteit en kracht aan onderlinge afhankelijkheid. Sociale verbanden zijn het resultaat van samenwerking en worden sterker als ze geconfronteerd worden met weerstand of complicaties

## **Synergie**

Misschien wel de belangrijkste conclusie: Wooncoöperatieven bieden vaak een oplossing voor meerdere of meervoudige problemen.

## **Menselijk**

“Ons verbonden voelen is het meest zinvolle in het leven”, volgens Jeremy Lent. Door zeggenschap over onze directe omgeving verdwijnt ons collectieve gevoel van gebrek aan zelfbeschikking in andere domeinen wellicht naar de achtergrond.





**Bouwmeesters**  
Stijn Dries

In ons huidige systeem is verwarring ontstaan over middelen en doelen. We verwarren geld met waarde.

Coöperatieven, in al hun diversiteit, delen dat zij duidelijk waarden scheppen. Zij dragen bij aan een systeem waar geld geen doel is maar een middel.

Waarde voor  
mensen

Waarde voor  
ecologie

Waarde voor de  
maatschappij