

**MEN IS TOT HET INZICHT
GEKOMEN DAT VOOR
SOCIALE STABILITEIT
DE MIDDENKLASSE
DOORSLAGGEVEND IS.**

250
wooncoö

Familienheimgenossenschaft:
de tuinstad Friesenberg
heeft dankzij de menging van
rijtjeshuizen en etagewoningen
een twee keer zo hoge
dichtheid als een normale
Nederlandse VINEX-wijk

(Foto: H. van de Wetering)

Zürich geeft nieuwe betekenis aan 'sociaal wonen'

HAN VAN DE WETERING [VAN DE WETERING ATELIER FÜR STÄDTEBAU GMBH / ZÜRICH]

De Zwitserse stad Zürich heeft alleen nog maar goede buurten. Dit is vooral te danken aan de renaissance van de 'Wohngenossenschaften', een eigenzinnige Zwitserse vorm van de wooncoöperatie. De dynamiek heeft zich de afgelopen tien jaar vertaald in een opmerkelijke productie van innovatieve, kwalitatief hoogstaande en uiterst duurzame woningbouwprojecten. Met het idee dat betaalbare huisvesting uit eigen middelen gefinancierd kan worden, geldt Zürich inmiddels als inspiratiebron voor veel Europese steden die geconfronteerd worden met problemen bij het beheer van hun sociale woningbestand.

Een stad zonder achterstandswijken of sociale problemen lijkt misschien een saaie stad. De associatie met gentrificatie en vervelend hippe, rijke mensen is snel gemaakt. Maar juist in Zürich, een van de duurste steden ter wereld, geldt niet gentrificatie, maar sociale menging als een kenmerk voor goede buurten, die overigens allesbehalve saai zijn. Dit succes heeft de stad te danken aan een actief sociaal-liberaal huisvestingsbeleid, waarin de Zürichse wooncoöperaties een centrale rol spelen.

De familie Doorsnee

Zürich was niet altijd een attractieve woonstad. Zoals in veel Europese steden daalde er tussen 1960 en 1990 niet alleen het bevolkingsaantal maar ook de woonkwaliteit. Vooral gezinnen en mensen met een modaal inkomen keerden de stad de rug toe en zochten hun heil in de voorsteden, waar kwalitatief wonen nog mogelijk en betaalbaar was. Het gebrek aan vernieuwing van het bestaande woningbestand versterkte het probleem. Op

sloop heerste in Zürich lange tijd een taboe, het aantal nieuwe woningen bedroeg hooguit enkele tientallen per jaar. De stad was dertig jaar geleden een typische A-stad, wat in het Duits staat voor 'Arme, Arbeitslose, Alte, Alkoholiker' (armen, werklozen, ouderen, alcoholverslaafden).

Om de bevolkingsafname te keren en de stad als woonstad, vooral voor gezinnen, opnieuw aantrekkelijk te maken streeft Zürich sinds het einde van de jaren negentig van de vorige eeuw een actief woningbouwbeleid na. In plaats van stadsuitbreidingen staan de verdichting en vernieuwing van de bestaande stad centraal. Bovendien is men tot het inzicht gekomen dat voor sociale stabiliteit de middenklasse doorslaggevend is. Voor een duurzame stad met hoge leefkwaliteit moeten niet alleen de allerarmsten, maar vooral de 'doorsneegezinnen' bediend worden. Met de beleidsspeerpunten '10.000 gezinswoningen in tien jaar' en 'Wonen voor iedereen' zijn tussen 1998 en 2008 binnen de bestaande stad bijna 14.000 nieuwe, betaalbare, kwalitatief hoogstaande woningen gebouwd, waarvan het leeuwendeel door wooncoöperaties.

peraties



wooncoöperaties, die over de hele stad verspreid zijn. Een kwart van alle woningen is in het bezit van non-profitorganisaties. Omdat de bouwgrond in bezit van de stad blijft, heeft de grondprijs, die in een dichtbebouwde en economisch dynamische stad als Zürich sterk aan speculatie onderhevig is, geen invloed op de huurprijs. In een volksreferendum heeft de bevolking in 2011 bovendien voor een nog actiever woonbeleid van de stad gekozen, met het doel het aandeel woningen van non-profitorganisaties te verhogen tot 33 procent.

Financiering dankzij sociale mix

In veel landen worden zowel wooncorporaties als wooncoöperaties gelijkgesteld met sociale woningbouw: het inkomen bepaalt of iemand in aanmerking komt voor een woning. Bij Zwitserse wooncoöperaties speelt de hoogte van het inkomen een ondergeschikte rol. Hoewel ze ook sociale huurwoningen bouwen, gaat het hen in de eerste plaats om het realiseren van betaalbare woningen, waarbij alleen de effectieve kostprijs de hoogte van de huur bepaalt (in tegenstelling tot de particuliere huurmarkt, waar ook winstdoelstellingen, markt- en grondprijsstijgingen of speculaties de huurprijs bepalen). Bij de verhuur van een woning wordt er daarom allereerst naar een goede bewonersmix gestreefd. Dit is niet alleen belangrijk voor een langdurige sociale stabiliteit: er zijn namelijk ook rijkere bewoners nodig om de toekomst van de coöperatie zeker te stellen. Niet zozeer de ondersteuning van de allerarmsten, maar sociale mix staat dus centraal.

Deze menging van verschillende huishoudens vormt ook een belangrijke pijler voor de financierbaarheid van bouwprojecten. Iedere huurder wordt automatisch lid van de coöperatie. Om het eigen kapitaal te versterken wordt van de modale huurders een eenmalig aandeelkapitaal gevraagd. De bewoners bezitten dus feitelijk een deel van het collectief vastgoed, zonder dat het

1 Wooncoöperatie Im Gut: de Zürichse buitenwijken transformeren zich tot nieuwe stukken Parijs of Milaan, waar stedelijke woonvormen met een parkachtige buitenruimte gecombineerd worden. (Foto: mrs.partner) 2 Wooncoöperaties Hagenbrünnli en GBMZ aan de noordelijke stadsrand van Zürich: stedelijk wonen met veel private en gemeenschappelijke buitenruimte. (Foto: mrs.partner) 3 Wooncoöperatie Graphika in de Zürichse wijk Altstetten: met de vervanging van vier woongebouwen door vier nieuwe, grotere gebouwen kon het aantal inwoners verdubbeld worden. (Foto: mrs.partner) 4 Wooncoöperatie Mehr als Wohnen: Renaissance van het trappenhuis als gemeenschappelijke ruimte. (Bron: Wohngenossenschaft 'Mehr als Wohnen'; visualisatie: K. Gauch, F. Schwartz)

om een specifieke woning gaat, en zijn zo meer betrokken bij het huisvestingsvraagstuk. Bij oudere coöperaties, die al veel eigen kapitaal bezitten, bedraagt dit aandeelkapitaal ongeveer een modaal maandloon, bij nieuwe coöperaties kan dat bedrag een flink stuk hoger zijn. In tegenstelling tot veel corporaties en coöperaties in andere landen kunnen de Zürichse coöperaties zich zodoende grotendeels zelf financieren en zijn ze zelfs bij grotere investeringen niet afhankelijk van overheidsgeld.

DE COÖPERATIES HEBBEN ZICH ONTWIKKELD TOT ACTIEVE PARTNERS IN DE TRANSFORMATIE VAN HET STEDELIJK WEEFSEL.

Kostenefficiënt stadsontwikkelingsinstrument

Indirect worden de coöperaties door de stad gesteund met het verpachten van bouwgrond. Voorts kunnen ze bij de stad renteloze leningen aanvragen, waardoor ze ook zonder veel eigen kapitaal een bouwproject kunnen realiseren. Aan deze indirecte overheidssteun zijn echter wel verschillende voorwaarden verbonden, die regelmatig aan nieuwe ontwikkelingen en doelstellingen worden aangepast. Zo lag de afgelopen tien jaar de nadruk op de realisatie van grotere gezinswoningen. Met het ter beschikking stellen van verschillende stedelijke bouwgronden werden in de afgelopen tien jaar door meerdere wooncoöperaties 10.000 grotere betaalbare gezinswoningen gebouwd, zonder noemenswaardige kosten voor de stad.

De coöperaties hebben zich zo ontwikkeld tot actieve partners in de transformatie van het stedelijk weefsel. Dit nieuwe huwelijk tussen stad en coöperatie levert bovendien een belangrijke bijdrage aan de duurzame stadsontwikkeling omdat betaalbaarheid en duurzaamheid vaak hand in hand gaan. Beperking van het ruimtegebruik per persoon, bijvoorbeeld, is niet alleen goedkoper, maar draagt ook bij tot een lager energiegebruik. Om de grootte van een woning te bepalen geldt als richtlijn 'huishoudgrootte plus één': een gezin bestaande uit vier personen heeft recht op vijf kamers. Het streefdoel is een oppervlak van 30 tot 35 vierkante meter per persoon, ook bij veel nieuwbouwprojecten.

Kleinschaligheid en veelzijdigheid

Wat opvalt in het Zürichse coöperatielandschap is de kleinschaligheid en veelzijdigheid. Het bestaat niet uit enkele grote organisaties, zoals dat in Duitse steden vaak het geval is, maar uit 250 kleine en middelgrote coöperaties, die sterk van elkaar verschillen. Hoewel het overgrote deel van de coöperaties voor iedereen toegankelijk is en het gezin als doelgroep over het algemeen centraal staat, bestaan er ook coöperaties voor specifieke doelgroepen, zoals grote gezinnen of alleenstaande vrouwen. Verdichting en stadsvernieuwing gebeuren in Zürich op kleine schaal: het gaat meestal om kleine ingrepen van 80 tot 150 woningen. Om de sociale mix binnen een coöperatie te behouden wordt vaak slechts een gedeelte van het oude woningbestand vervangen. De rest laat men bewust staan en wordt gerenoveerd. De ontwikkelingen in Zürich laten zien dat succesvolle, duurzame stadsvernieuwing gebaat is bij kleinschalige en langzame stedenbouwkundige processen.

Coöperatie in plaats van corporatie

De Zürichse wooncoöperaties zijn in het begin van de twintigste eeuw ontstaan als reactie op de woningnood in de stad. Wooncoöperaties zijn daarbij niet te verwarren met wooncorporaties, hoewel de doelstellingen vaak vergelijkbaar zijn. Wooncorporaties zijn meestal centraal gestructureerde, veelal door de overheid geïnitieerde en medegefinancierde organisaties, bij de wooncoöperatie staan vooral de samenwerking en het eigen initiatief centraal. Het principe is eenvoudig: een groep mensen verenigt zich en richt een wooncoöperatie op, waarvan zij aandeelhouder zijn. Deze coöperatie bouwt zelf woningen en verhuurt deze vervolgens aan zijn leden. Omdat een coöperatie als non-profitorganisatie geen winstoogmerk heeft, kan ze de huren laag houden en onttrekken aan speculatie. Zodoende kan men een betaalbaar, maar kwalitatief hoogstaand woonaanbod creëren.

Tussen 1930 en 1950 kocht de stad Zürich al goedkoop bouwland met de bedoeling die grond aan coöperaties te verpachten en het bouwen van woningen aan hen over te laten. Dit blijkt nu een enorme troef: Zürich telt inmiddels meer dan 250 verschillende

VELE COÖPERATIES WIJKEN VOOR NIEUWE PROJECTEN UIT NAAR DE VOORSTEDEN.

De coöperaties hebben ondanks hun beperkte grootte vaak ook zelf een zeer gemengd woningaanbod. Zo kunnen ze niet alleen verschillende soorten huishoudens onderbrengen, maar ondersteunen ze ook de buurtbinding. Bij gewijzigde omstandigheden kunnen mensen toch in hetzelfde gebouw of in dezelfde wijk blijven wonen. Iedereen, van bankdirecteur tot bouwvakker, kan in principe in aanmerking komen voor een coöperatiewoning. Wie voor een duurdere woning op de particuliere markt kiest, doet dat vaak bewust. Omdat het aantal kamers afhankelijk is van de huishoudgrootte zullen tweeverdieners zonder kinderen bijvoorbeeld zich niet zo gauw bij een coöperatie aanmelden. Daar zouden zij in de meeste gevallen slechts recht hebben op een driekamerwoning. Bij een particuliere verhuurder daarentegen kunnen ze vier of vijf kamers krijgen, maar dan wel tegen een hogere huur.

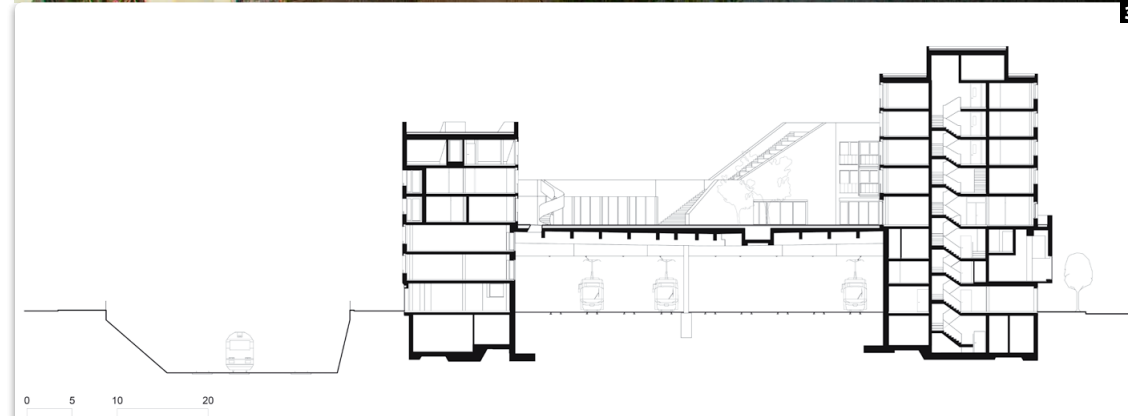
Prijsvragen

Om tot een goede sociale mix te komen en de financiering veilig te stellen moeten de coöperaties ook huishoudens met een hoger inkomen kunnen aantrekken. Daarom is een hoge kwaliteit van de woning en woonomgeving essentieel. Om zowel betaalbare als kwalitatief hoogstaande huurwoningen te kunnen bouwen, worden de meeste coöperatieve woningbouwprojecten met behulp van teststudies en prijsvragen gerealiseerd. Ook ligt de grond, die de stad tussen 1930 en 1950 voor weinig geld kocht, vaak op moeilijke en weinig aantrekkelijke locaties (aan drukke wegen, langs spoorlijnen, op voormalige bedrijventerreinen), wat om creatieve, innovatieve ideeën vraagt. De coöperaties profiteren daarbij van de competenties van de stedenbouwkundige dienst van de stad, die veel ervaring heeft met het organiseren van prijsvragen. Er wordt tegenwoordig veel gewerkt met tien verschillende ontwerp bureaus, waaronder altijd twee jonge deelnemers. Omdat de jury ruim de tijd neemt om de bijdragen te beoordelen, valt de keuze vaak op bijzonder ambitieuze en innovatieve projecten, zoals de projecten Kalkbreite, Gutstrasse of 'Mehr als Wohnen'. De Zürichse coöperatieve woningbouwprojecten laten zien dat duurzaamheid, sociale mix, woonkwaliteit, goede architectuur en attractieve buitenruimte ook op moeilijke locaties mogelijk en betaalbaar zijn zonder subsidies of directe overheidssteun.



Top-down en bottom-up

Ondersteund door het ambitieuze woonbeleid van de stad bevinden de Zürichse coöperaties zich in een zeer open en dynamische markt. Dat bevordert een goede balans tussen top-down en bottom-up processen en maakt tegelijk gedurfde, innovatieve en onconventionele projecten mogelijk. 'Kalkbreite' is daarvan een goed voorbeeld. Deze coöperatie is ontstaan uit een initiatief van buurtbewoners, die zich eraan stoorden dat midden in de dichtstbevolkte stadswijk van Zürich een ontoegankelijk en slechts als tramremise gebruikt stuk stadsgrond lag, zonder meerwaarde voor de wijk. Pogingen die stadsgrond voor woningbouw ter beschikking te stellen mislukten omdat de Zürichse openbaarvervoersmaatschappij (VBZ) deze strategisch gelegen remise niet wilde opgeven. Bovendien is het gebied, ingeklemd tussen twee drukke straten en de spoorlijn Zürich-Chur, allesbehalve geschikt voor woningbouw. Met conventionele oplossingen is een woonbestemming volgens de milieunormen er zelfs helemaal niet mogelijk. Dit gegeven temperde aanvankelijk het enthousiasme van het stadsbestuur om dit stuk grond überhaupt te ontwikkelen. Uit een eerste studie, waartoe de stad onder druk van de buurtbewoners in 2003 dan toch de opdracht gaf, bleek dat alleen een integraal woon- en werkcomplex op deze plek mogelijk was. Daarom werd er via een openbare aanbesteding gezocht naar een coöperatie die er niet alleen woningen, maar ook een mix aan bestemmingen kon ontwikkelen. Traditionele wooncoöperaties bleken deze opgave niet aan te kunnen. Een groep buurtbewoners richtte vervolgens in 2006 de vereniging 'Kalkbreite' op, met het doel het stuk grond te pachten. Met een visie voor een sociaal en duurzaam woon- en werkcomplex, met nieuwe woonvormen en ongebruikelijke combinaties van functies, wonnen ze uiteindelijk de aanbesteding en kregen ze de grond toegewezen. Daarop werd de vereniging omgezet in een coöperatie. De keuze van de stad voor een nieuwe coöperatie, die nog nooit eerder een project gerealiseerd had, was een gewaagde en moedige beslissing. Het uiterst complexe project werd in 2009 via een prijsvraag



ontwikkeld, begon in 2010 met de vernieuwing van de tramrails van de remise en werd in 2014 opgeleverd. Het gebouw biedt plaats aan 250 bewoners, er werken 200 mensen en het beantwoordt aan de hoogste duurzaamheidsstandaarden. Er is een grote diversiteit aan woningtypes, van woongemeenschappen voor alleenstaanden tot woonateliers, waar wonen en werken gecombineerd kunnen worden. Het complex behelst naast woningen ook kantoren, een bioscoop, restaurants, winkels, een crèche en een medisch wijkcentrum. Ter compensatie van de relatief kleine compacte woningen (men gaat uit van een maximaal ruimtegebruik van 33 vierkante meter per inwoner) staan de huurders diverse gemeenschappelijke ruimten ter beschikking. Er zijn ook vergaderzalen, die door mensen of bedrijven uit de buurt gehuurd kunnen worden. De binnentuin is openbaar en ook bij bewoners van aangrenzende wijken populair. Op deze manier speelt de coöperatie een actieve rol in het buurtleven. Omdat het complex bovenop een tramremise is gebouwd, was er geen plaats voor een parkeergarage. Huurders bezitten geen

- 1 Wooncoöperatie Frohheim: voor veel gezinnen is een woonomgeving met attractieve gemeenschappelijke buitenruimten belangrijk (Foto: mrs.partner)
- 2 Wooncoöperatie Kalkbreite: Woonkwaliteit dankzij een attractieve openbare binnentuin. (Bron: Genossenschaft Kalkbreite; Foto: V. Schopp)
- 3 Wooncoöperatie Kalkbreite: wonen, werken en cultuur bovenop een tramremise. (Bron: Genossenschaft Kalkbreite)

auto, werknemers komen met het openbaar vervoer, met de fiets of te voet naar hun werk. Het gebouw is dan ook volgens de Minergie-P-eco standaarden¹ gebouwd.

Succes als grootste uitdaging

Het enorme succes van de Zürichse wooncoöperatie is inmiddels de grootste uitdaging geworden. Hoewel het aanbod de laatste tien jaar sterk is uitgebreid, is de vraag naar coöperatiewoningen in Zürich nog altijd veel groter. In Zwitserland, waar stedelijkheid en nabijheid opnieuw als kwaliteiten worden gezien, is er sprake van een heuse terugkeer naar de stad. Dat vereist niet alleen gigantische investeringen in scholen en verkeersinfrastructuur, maar ook een integrale stedenbouwkundige masterplanning, waarmee steden tot nu toe weinig ervaring hebben. Voor

nieuwkomers is het intussen wel steeds moeilijker geworden om een coöperatiewoning te krijgen. Het klinkt paradoxaal: met de dynamische ontwikkeling van de coöperaties zijn de bewoners juist honkvaster geworden. Stad en coöperaties zien echter ook kansen. Zo worden duurzaamheidsstandaarden verhoogd, vooral bij thema's waarmee de investeringsbehoefte van de stad gereduceerd kan worden. Met een nieuwe focus op autovrij wonen zijn bijvoorbeeld minder investeringen in dure autoverkeersinfrastructuur (wegen, parkeergarages) nodig. Veel coöperaties wijken voor nieuwe projecten bovendien uit naar de voorsteden. Ze zorgen daarmee voor een langzame, maar gestage transformatie van de anonieme, sterk verkavelde, op de auto georiënteerde agglomeratie tot dichte, duurzame, attractieve stad. Voor Belgische stedenbouwkundigen loont het de moeite om ook deze ontwikkelingen in het oog te houden.

¹ www.minergie.ch