



Gespreksnotitie rondetafelgesprek wooncoöperaties

Geachte leden van de vaste commissie voor Binnenlandse zaken,

Allereerst hartelijk dank voor de uitnodiging voor dit rondetafelgesprek over wooncoöperaties. De stichting !WOON ondersteunt in de regio Amsterdam bewoners om meer grip te krijgen op hun directe woonomgeving. Zo ondersteunen we bewoners bij de Huurcommissie, adviseren op het gebied van energiebesparing en helpen hen ook bij het opzetten van een wooncoöperatie.

In opdracht van de gemeente Amsterdam en de gemeente Utrecht informeert !WOON bewoners over de wooncoöperatie, geeft trainingen en cursussen en werk aan het makkelijker maken van het slagen van wooncoöperaties. !WOON is een van de medeoprichters van Cooplink. Omdat er nog steeds veel vragen over wooncoöperaties zijn hebben we het Handboek Wooncoöperaties Amsterdam geschreven. Het is gratis te downloaden onder deze link <https://www.wooninfo.nl/vraagbaak/wooncooperatie/handboekwooncooperaties/> De volgende editie zal een landelijke editie zijn.

Waarom wooncoöperaties?

Wooncoöperaties voorzien in de landen om ons heen (Voornamelijk Duitsland, Zwitserland en Oostenrijk) in betaalbare woonruimte die aan de behoeften van bewoners voldoen. Het zijn de burgers zélf die woningen bouwen en beheren en zo bijdragen aan de betaalbare voorraad in die landen. De vorm die we nu in opkomst zien bestaat uit wooncoöperaties die zelf huurwoningen bouwen. In deze vorm blijven de woningen ook na een verhuizing betaalbaar voor volgende generaties. Ze zijn non-profit want anders worden de woonlasten voor de leden te hoog. Wooncoöperaties zijn vraaggestuurd. Omdat ze een burgerinitiatief zijn gaan ze in op lokale maatschappelijke vraagstukken zoals langer thuiswonen, en bestrijding eenzaamheid. Ze hebben vaak een spilfunctie in een wijk of een dorpskern. Ze lopen voorop als het gaat om energiebesparing en circulair bouwen. Ze bevorderen doorstroom naar een passende woonvorm.

De 'wooncoöperant' wacht niet op het herstellen van het vertrouwen van de burger in de overheid. Wooncoöperaties maken deel uit van een groeiende groep burgerinitiatieven zie graag met steun van de overheid zelf aan de slag gaan in hun omgeving.

Wooncoöperaties in Nederland

Ondanks onbekendheid en veel wettelijke en financiële obstakels zijn er de afgelopen jaren initiatieven geslaagd. Soweto in Amsterdam, Ecodorp Boekel in Brabant, de Roggeveenstraat in Den Haag, de Warren in Amsterdam. Het Bajesdorp in Amsterdam is bijna klaar met bouwen en De Nieuwe Meent kan eindelijk na onzekerheid over de financiering toch aan de slag. Er komen nog vele mooie initiatieven van de grond. Het laat zien dat wooncoöperaties ondanks het feit dat er veel obstakels zijn en ondanks dat de economische omstandigheden voor het bouwen van betaalbare woningen slecht zijn wooncoöperaties toch slagen.

Het kán dus. Bewoners die in een wooncoöperatie voor betaalbare woningen zorgen. De volgende stap is om te kijken hoe we het makkelijker kunnen maken zodat we net zoals onze buurlanden de wooncoöperatie als vast onderdeel van het woonsysteem in Nederland kunnen gaan beschouwen.

Veel van de initiatieven hierboven zijn door steun van gemeenten geslaagd. Het zijn gemeenten die grond beschikbaar gesteld hebben of zoals Amsterdam een stelsel van financiering en het beschikbaar stellen van kavels hebben ingericht. Wil de wooncoöperatie echt een doorstart maken dan is inzet van de Rijksoverheid nodig om wooncoöperaties op veel meer plekken van de grond te krijgen. Versterk het lokaal initiatief.

En nu door!

In het hele land zijn er initiatieven en gemeenten die met wooncoöperaties aan de gang willen. De Rijksoverheid kan op verschillende manieren wooncoöperaties als lokaal burgerinitiatief ondersteunen:

- **Financiering:** Amsterdam heeft met het stimuleringsfonds wooncoöperaties laten zien dat het leidt tot financieringen van niet alleen een Duitse bank maar ook een Nederlandse bank van wooncoöperaties. Dit fonds wordt beheerd door SVN. Het fonds verstrekt een lening voor de ontwikkeling en is co-financier. Een Landelijk resolverend fonds met een bijdrage van tussen de 50-100 mln. door het Rijk zorgt ervoor dat meer gemeenten zich kunnen aansluiten. Wooncoöperaties zijn dan voor veel meer gemeenten een optie.
- **Wetgeving:** De wooncoöperatie is nog steeds niet goed in de wet geborgd. De wooncoöperatie in de woningwet doelt alleen op initiatieven van huurders van een toegelaten instelling. Een duidelijke wettelijke regeling voor de zelfstandige wooncoöperatie maakt dit burgerinitiatief herkenbaar. Daarmee is ook meteen te borgen dat bewoners die zich in een wooncoöperatie verenigen geen vennootschapsbelasting dienen te betalen. Dat betalen huiseigenaren tenslotte ook niet en sluit ook aan bij regelingen in het buitenland. Veel subsidieregelingen worstelen ermee dat er geen duidelijke omschrijving is. Dat heeft tot gevolg dat wooncoöperaties vaak niet weten of ze in aanmerking komen voor een bepaalde regeling.
- **Grond:** Zorg voor ruimte voor wooncoöperaties in regiodeals, bij de nationale en lokale prestatieafspraken. Zorg dat het Rijksvastgoedbedrijf gebouwen en grond aan wooncoöperaties kan gunnen. Ga naast gemeenten ook met provincies in gesprek wat zij kunnen doen om wooncoöperaties te steunen.
- **Professionalisering:** Steun de landelijke organisatie voor wooncoöperaties Cooplink bij het ontwikkelen van standaarden en trainingen voor wooncoöperaties. Daardoor maak je burgerinitiatieven sterker en kunnen die zie ook verder ontwikkelen. Investeer in burgercollectieven.

Met deze maatregelen kan de wooncoöperatie echt aan de slag en een bijdrage leveren aan de woonopgave: Het realiseren van duurzaam betaalbare woningen waar mensen graag thuiswonen te midden van een gemeenschap.