Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2025–2026

36 780 Voorstel van wet van het lid Beckerman tot wijziging van de Woningwet ter bevordering van wooncoöperaties (Wet bevordering wooncoöperaties)

Nr. 8

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 16 april 2026

Inhoudsopgave

	Blz.
Inleidende opmerkingen	1
I Algemeen	2
1. Inleiding	2
2. Hoofdlijnen van het voorstel	3
2.1. Aanvullen definitie wooncoöperatie	3
2.2. Opdracht voor gemeenten om beleid over het bevorderen van wooncoöperaties op te nemen in integrale documenten	5
2.3. Noodzaak voorgestelde wijzigingen	7
3. Gevolgen (met uitzondering van financiële gevolgen)	8
3.1. Gevolgen	8
Woningzoekenden en huurders	8
Gemeenten	9
4. Financiële gevolgen	11
5. Evaluatie	12
6. Advies en consultatie	13
6.1. Consultatie	13
Kostendelersnorm	13
Fiscaal	14

Inleidende opmerkingen

De initiatiefnemers danken de fracties van D66, GroenLinks-PvdA, PVV, CDA, BBB, SGP en ChristenUnie voor hun vragen en opmerkingen over het wetsvoorstel bevordering wooncoöperaties. Initiatiefnemer is verheugd dat het belang van wooncoöperaties breed wordt gedragen en gezien wordt als onderdeel van de strijd tegen de wooncrisis. De initiatiefnemers gaan graag in op alle vragen en opmerkingen en hopen van harte dat de nadere verduidelijking alle fracties zal overtuigen van de noodzaak van deze wet.

kst-36780-8
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2026

I Algemeen

1. Inleiding

De leden van de fracties van de PVV en BBB vragen of een inschatting kan worden gegeven van de behoefte waarin wordt voorzien door voorliggend wetsvoorstel. Ook vragen de leden van de PVV-fractie hoe exclusieve en beperkte toegankelijkheid («enclavevorming») kunnen worden voorkomen.

De wooncoöperatie is onder diverse bevolkingsgroepen populair. De initiatiefnemer herkent de zorgen van de PVV-fractie dat wooncoöperaties nu nog te exclusief en te beperkt toegankelijk zijn. Dat is één van de redenen geweest om het initiatief te nemen om met dit wetsvoorstel te komen. Doordat er nu nog veel barrières bestaan om wooncoöperaties op te richten, stranden teveel initiatieven. Deze wet maakt het, samen met de komst van het Fonds Coöperatief Wonen, makkelijker om wooncoöperaties te starten. Hierdoor wordt coöperatief wonen aantrekkelijker voor een veelvoud aan bewoners

Uit internationaal vergelijkend onderzoek door Ecorys blijkt ook dat in landen waar wooncoöperaties gangbaar zijn deze bewoond worden door mensen met lage- en middeninkomens.[1] Ook wijzen de onderzoekers erop dat de wooncoöperatie juist een oplossing biedt voor verschillende doelgroepen die op de woningmarkt onvoldoende aan bod komen.

Dat er een brede wens bestaat om wooncoöperaties te stichten laten ook de vele positieve consultatiereacties zien. Zo schrijft de Landelijke Vereniging voor Kleine Kernen: «*Als LVKK zijn wij enthousiast over de wet zoals deze nu voorligt! Het levert immers een bijdrage aan het oplossen van woonproblematiek in kleine kernen.*» En: «*In veel dorpen worstelen bewoners met het gebrek aan betaalbare woningen. Dit zorgt voor problemen voor drie groepen: jonge bewoners, oudere bewoners en bewoners met een beperkt inkomen. Deze groepen zijn vaak wel belangrijk voor de dorpsgemeenschap of hebben er hun hele leven al gewoond. Het is de LVKK een doorn in het oog dat zij het dorp met tegenzin moeten verlaten.*» Een mooi voorbeeld van een dorp dat het zelf doet is Wijk aan Zee. Nadat bewoners eerst de dorpskroeg hadden gered van de sluiting is er nu een plan voor het oprichten van een wooncoöperatie. Ze richten zich daarbij op twee groepen: ouderen en jongeren.

De meeste bewonersinitiatieven hanteren «inclusiviteit» (*verschillende inkomensgroepen*) en «diversiteit» (*zoals ouderen, starters en gezinnen*) als kernwaarde. In combinatie met veelvuldig voorkomende publieke functies in hun complexen versterken wooncoöperaties het sociale weefsel in de buurten en wijken. En bieden zij tegenwicht aan de toenemende vereenzaming bij individuele huisvesting. Daarnaast heeft men door gemeenschappelijkheid en zeggenschap betaalbaarheid van de woningen en het onderhoud ervan beter in de hand. Er zijn ook multigenerationele complexen en initiatieven van jongeren. Ook daar staan ontmoeting en betaalbaarheid centraal.

Exacte cijfers over de totale behoeft aan wooncoöperatiewoningen zijn er niet voor Nederland. Het eerder genoemde onderzoek van Ecorys laat zien dat de bijdrage van de wooncoöperaties aan de totale woningvoorraad van de onderzochte Europese landen tussen de 4–11% ligt. De reguliere woningzoekenden vinden ook hun huisvesting in een wooncoöperatie en

[1] Europees onderzoek naar wooncoöperaties

daardoor neemt de druk af. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de sociale voorraad.

Op dit moment zijn landelijk enkele honderden initiatieven bekend (met duizenden geplande wooneenheden). De ervaring leert dat het aantal initiatieven sterk afhankelijk is van de mogelijkheden die ter beschikking staan. Het nieuwe Fonds Coöperatief Wonen maakt het mogelijk om in eerste instantie waarschijnlijk zo'n 1.200 woningen te financieren waarna een revolverende werking intreedt. De financieringsbehoefte zal echter veel groter zijn dan waar het fonds momenteel in kan voorzien. Aan de vraagzijde mag gerekend worden met 10.000 woningen per jaar (10% van de bouwopgave), de mate van realisatie hangt sterk af van de mogelijkheden die ter beschikking staan. Naast het revolverend fonds zijn er veel particulieren en ook een aantal gemeenten die in wooncoöperaties als betaalbaar alternatief investeren. De wet verbetert de mogelijkheden, aangezien een betere wettelijke definitie onder andere banken meer duidelijkheid geeft over hoe om te gaan met wooncoöperaties.

2. Hoofdlijnen van het voorstel

2.1. Aanvullen definitie wooncoöperatie

De leden van de CDA-fractie vragen hoe precies wordt afgebakend wanneer een wooncoöperatie onder het specifieke regime van de Woningwet valt en wanneer sprake is van een ander wooncollectief dat daarbuiten valt. De initiatiefnemer herkent de zorgen van de CDA-fractie over een juiste definitie. Zij wijst er echter op dat juist de bestaande definitie in de Woningwet voor problemen zorgt. De bestaande definitie in de Woningwet erkent de vastgoedwooncoöperatie niet.

Op 11 oktober 2023 organiseerde de Tweede Kamer een rondetafelgesprek wooncoöperaties.[2] Verschillende sprekers benoemden daar de problemen die voortkomen uit de definitie die thans in de Woningwet is opgenomen. Stichting Woon! schreef toen in haar position paper[3]: «*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.»* En: «*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.*»

Ook onderzoeker Arie Lengkeek riep tijdens dit rondetafelgesprek op om de definitie in de wet te verbeteren en schreef[4]: «*Wanneer de wooncoöperatie wettelijk helder gedefinieerd en verankerd is, zal het voor banken (financiering), gemeenten (gronduitgifte en grondwaardestelling), corporatiesector en het maatschappelijk middenveld veel makkelijker worden om met wooncoöperaties te (samen)werken.*»

Deze signalen waren, mede, aanleiding om het initiatief te nemen voor deze wet. De nu gekozen definitie volgt het stramien van de International Cooperative Alliance (ICA) en Cooperative Housing International (CHI)[5], die door de VN geaccepteerd is. De nu gekozen definitie sluit niet alleen

---

[2] Wooncoöperaties | Tweede Kamer der Staten-Generaal

[3] Position paper !WOON t.b.v. rondetafelgesprek Wooncoöperaties d.d. 11 oktober 2023 | Tweede Kamer der Staten-Generaal

[4] Position paper A. Lengkeek t.b.v. rondetafelgesprek Wooncoöperaties d.d. 11 oktober 2023 | Tweede Kamer der Staten-Generaal

[5] Cooperative Housing International | Good Governance - Cooperative Housing International

aan bij de definitie die in andere landen wordt gehanteerd, maar ook bij de twee vormen van wooncoöperaties die in de praktijk in Nederland vorkomen. Door aan te sluiten bij de praktijk en de internationale definitie en deze op te nemen in de wet verwachten de initiatiefnemers de problemen die nu bestaan door het ontbreken van een goede wettelijke definitie te kunnen wegnemen.
De CDA en BBB-fractie vragen waarom in de aangepaste memorie van toelichting passages over staatssteun zijn geschrapt. Het schrappen van deze passsages is gedaan omdat de komende tijd de regels voor staatssteun zullen veranderen. Op 16 December 2025 heeft de Europese Commissie haar «The European Affordable Housing Plan» naar het Europees parlement gestuurd.[6] Een belangrijk onderdeel van het plan is de herziening van de Europese staatssteunregels voor Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB). Daarmee komt er een verbreding van voor welke woningen en doelgroepen staatsteun mag worden verleend. «The European Affordable Housing Plan» spreekt zich ook uit over de wenselijkheid van wooncoöperaties in de strijd om de wooncrisis aan te pakken. Zo schrijven ze (eigen vertaling): «*Het vergroten van de hoeveelheid en beschikbaarheid van betaalbare en sociale huurwoningen en het ondersteunen van non-profit- of kleinschalige woningbouworganisaties, waaronder coöperatieve woningbouw en gemeenschapsgrondtrusts, kan helpen de prijsvolatiliteit aan te pakken door de prijzen op de lange termijn betaalbaar te houden.*»

Gelet op de, naar oordeel van de initiatiefnemer positieve, veranderingen die eraan komen aangaande staatsteunregels, leek het ons passender die af te wachten en op dat moment ook wooncoöperaties te betrekken in het debat over de nieuwe regels. De Raad van State merkte in haar advies op dat dit wetsvoorstel niet ziet op de aanpassing van die regels, daarom zijn de passages over staatssteun uit de memorie van toelichting gehaald.

De leden van de BBB-fractie vragen waarom, indien de bancaire bereidheid vergroot, ook het Fonds Coöperatief Wonen moet blijven bestaan. Wooncoöperaties garanderen duurzaam betaalbare woningen. Banken zijn bereid een deel daarvan te financieren. RIGO schrijft hierover: «*Banken financieren veelal maximaal 60 tot 70% van de marktwaarde, omdat zij anders het risico te hoog vinden. De oprichters van een wooncoöperatie hebben normaal gesproken onvoldoende eigen geld om het restant te financieren. Wooncoöperaties struikelen momenteel over het laatste stuk financiering.*»[7] De initiatiefnemer is daarom blij met de komst van het Fonds Coöperatief Wonen. De overheidsmiddelen vergroten de bereidheid van de banken en de financiële haalbaarheid van de initiatieven. Voorwaarde is wel dat er duidelijkheid is over de definitie van een wooncoöperatie wanneer financiering verstrekt wordt. Het fonds heeft een revolverend karakter. Dat betekent dat de terugbetalingen terugvloeien in het fonds, waardoor ook toekomstige initiatieven kunnen worden ondersteund. De overheid levert dus tijdelijk een beperkte bijdrage aan wooncoöperaties zodat deze sneller en professioneler van de grond kunnen komen.

De leden van de SGP-fractie vragen waarom is gekozen voor een definitie waarbij een wooncoöperatie moet bestaan uit ten minste vijf in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden. De keuze voor 5 in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden is niet door de initiatiefnemer gemaakt, maar was al onderdeel van de nu geldende definitie onder de Woningwet. Omdat dit in de praktijk werkt hebben we hier ook in de initiatiefwet bij aangesloten. Een minimale omvang is gewenst voor de

[6] The European Affordable Housing Plan - Housing - European Commission
[7] https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/detail?id=2024D26581&did=2024D26581

definitie van een wooncoöperatie. Initiatieven kleiner dan vijf kunnen vaak al gerealiseerd worden onder één dak binnen bestaande verordeningen en faciliteiten zoals financiering. Vanaf vijf wooneenheden is tevens een juridische entiteit wenselijk voor borging van de continuïteit van het initiatief.
Het Fonds Coöperatief Wonen wil Coopkeur van Cooplinkals financieringsvoorwaarde voor toekenning gaan hanteren. Via dit keurmerk wordt objectief getoetst of een initiatief aan de vereisten voldoet, inclusief de bepalingen in de Wet bevordering wooncoöperaties.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de initiatiefnemer of er nu of in de toekomst andere vormen van wooncoöperaties kunnen bestaan, en of deze dan ook onder deze wet vallen of niet. De ChristenUnie vraagt voorts of er contact is geweest met de bancaire sector.
De initiatiefnemer heeft bij het schrijven van deze wet contact gezocht met de Nederlandse Vereniging van Banken. Zij schreven ons: «*De juridische entiteit, die de initiatiefwet voornemens is op te zetten, kan praktische belemmeringen bij het verkrijgen van financiering wegnemen.*» Zij beschreven ook het proces dat wooncoöperaties bij banken doorlopen en hoe deze wet daar helpend bij kan zijn: «*Verwachting is dat wooncoöperaties zullen vallen binnen de zakelijke afdelingen van banken: hier worden juridische entiteiten gefinancierd. Het helpt daarom dat er daadwerkelijk een juridische entiteit is.*»

De wet hangt sterk samen met de komst van het Fonds Coöperatief Wonen. Het fonds werkt samen met marktpartijen om wooncoöperaties te financieren. De uitvoerder van het fonds, SVN, schrijft: «*Waar banken voorheen terughoudend waren om wooncoöperaties volledig te financieren, fungeert het Fonds Coöperatief Wonen nu als een «hefboom». Door de inzet van de fondsmiddelen wordt het voor banken aantrekkelijker om de resterende financiering te verstrekken. Dat banken nu wel instappen, komt mede door de professionele rol van SVn als onafhankelijk fondsbeheerder, die privaat en publiek geld combineert. Dit biedt de markt de nodige zekerheid en gestandaardiseerde procedures voor een woonvorm die voorheen als te complex werd gezien.*»[8]

Er is in opdracht van Cooplink uitgebreid onderzoek gedaan naar andere vormen van wooncoöperaties. Deze komen in Nederland niet of nauwelijks voor, meestal omdat het fiscaal onaantrekkelijk is. Het is niet ondenkbaar dat andere vormen in de toekomst zullen verschijnen. Of deze binnen de definitie van de Wet bevordering wooncoöperaties vallen, hangt van meerdere factoren af. Wanneer zij niet voldoen aan de definitie van de Wet bevordering wooncoöperaties, zullen ze niet beschouwd worden als «coöperatief» maar vallen naar verwachting onder «koop» of «huur».

2.2. Opdracht voor gemeenten om beleid over het bevorderen van wooncoöperaties op te nemen in integrale documenten

De leden van de fracties van GroenLinks-PvdA, SGP, BBB en CDA vragen in verschillende bewoordingen of en zo ja welke verplichtingen gemeenten worden opgelegd. Initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om geen verplichting op te nemen voor gemeenten om beleid te voeren. Wel neemt de wet een verplichting voor gemeenten op dat, wanneer er beleid wordt gemaakt, dit beleid moet worden opgenomen in de woonvisie op grond van de Woningwet – en straks het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma op grond van de Omgevingswet.

[8] SVn start Fonds Coöperatief Wonen voor betaalbare nieuwbouwwoningen

Hiermee is geprobeerd een balans te vinden tussen enerzijds de wens gemeenten aan te sporen beleid te voeren en anderzijds de constatering dat nog niet in alle gemeenten initiatieven zullen ontstaan voor wooncoöperaties, waardoor de wet ruimte moet laten om de keuze te kunnen maken om -nog- geen beleid te voeren.

De VNG heeft positief gereageerd op deze initiatiefwet. Zij schrijven ons: «*Wij delen ook de gedachte dat bewonersinitiatieven, ook op het woondomein, een waardevolle bijdrage kunnen leveren. De voorgestelde wettelijke definities en de verplichting om in de woonvisie – en straks het volkshuisvestingsprogramma – aandacht te besteden aan deze woonvorm, kunnen helpen bij de financiering.*» En: «*Hoewel wooncoöperaties een kleine bijdrage aan het woningbouwprogramma zullen leveren, is elk lokaal initiatief er één om te koesteren. Wij zien dat wooncoöperaties in potentie een sociale meerwaarde kunnen hebben, bijvoorbeeld doordat bewoners meer naar elkaar omkijken en informele steun organiseren.*»

Initiatiefnemer denkt dat de initiatiefwet tezamen met het Fonds Coöperatief Wonen echt kan zorgen voor een vliegwiel voor initiatieven voor wooncoöperaties omdat belangrijke barrières worden weggenomen. Om het fonds en de wet tot een succes te maken, is het cruciaal dat gemeenten ermee aan de slag gaan. De positieve houding van de VNG is daarom hoopgevend. Tegelijk moet het ook in de praktijk gaan werken. In de initiatiefwet is een evaluatie na vijf jaar opgenomen. Mochten er in de uitwerking bij de gemeenten problemen ontstaan, dan is er door de evaluatie ook een mogelijkheid om bij te sturen.

Het is van belang dat gemeenten een antwoord hebben op bewonersinitiatieven die een wooncoöperatie wensen op te richten. En daarom is het aanbevelingswaardig als gemeenten zich hierop voorbereiden en beleid voeren ter bevordering van wooncoöperaties. Vanuit het bewonersinitiatief bezien, werkt een onvoorbereide gemeente zeer nadelig in de slagingskans van het initiatief. De Wet bevordering wooncoöperaties biedt gemeenten de mogelijkheid om beleid te ontwikkelen en uit te voeren. Daarom wordt met dit wetsvoorstel geregeld dat gemeenten beleid ter bevordering van wooncoöperaties in het gemeentelijk woonbeleid kunnen vaststellen. Hierbij is ruimte voor lokaal maatwerk en beleidsvrijheid. Het is een aanvullend instrument in de stedenbouwkundige gereedschapskist waar gemeenten gebruik van kunnen maken. Niet in iedere gemeente zijn er initiatieven voor wooncoöperaties. Zolang geen initiatieven zich kenbaar maken, kan het zijn dat gemeenten het belang van beleid niet onderkennen. Wanneer initiatieven zich dan toch melden, is het aan de gemeenten om hierop te reageren.

De leden van de CDA, ChristenUnie en SGP fracties stellen ook vragen over hoe het beleid van gemeenten kan worden vormgegeven en hoe gemeenten hierin worden ondersteund. Cooplink, de vereniging van wooncoöperaties, ondersteunt gemeenten in het ontwikkelen en uitvoeren van beleid ten behoeve van wooncoöperaties. Door middel van kennisdeling, informatievoorziening, trainingen, handreikingen, keurmerken, standaardiseren van processen en tools bijvoorbeeld. En ook door het faciliteren van lokale platforms of het inrichten van steunpunten waar diverse gremia kennis en ervaring uitwisselen. In de recente Kamerbrief schrijft de Minister ook over de ondersteuning van gemeenten.[9] Er is een koplopergroep van gemeenten die actief ervaringen uitwisselt en best practices deelt. Ook worden gemeenten nu al actief ondersteund. Voor de toekomst wordt er met Platform31 een meerjarig programma opgezet om gemeenten te helpen met kennis.

[9] Plan van aanpak belemmeringen wooncoöperaties | Tweede Kamer der Staten-Generaal

Diverse gemeenten hebben beleid ten behoeve van wooncoöperaties ontwikkeld of zijn daarmee bezig. Amsterdam is daarin landelijk gezien de grote voorloper, maar andere gemeenten volgen nu in rap tempo. Uit het beleid van Amsterdam, Utrecht, Almere, Arnhem, Zwolle en Groningen zijn lessen te trekken waar andere gemeenten baat bij hebben. Belangrijke kenmerken daarvan zijn het bieden van bouwlocaties of het herbestemmen van gebouwen, het bijdragen aan financieringsmogelijkheden, het hanteren van erfpachtconstructies en ondersteuning van beginnende groepen met informatie en subsidie.

De leden van de PVV-fractie stellen vragen over de problemen die wooncoöperaties ervaren met het verkrijgen van locaties. In haar recente Kamerbrief «Plan van aanpak belemmeringen wooncoöperaties» is de Minister ingegaan op hoe er meer ruimte kan komen voor wooncoöperaties.[10] In deze brief wordt benoemd dat gemeenten wanneer ze zelf grondeigenaar zijn ze ruimte hebben om selectiecriteria op te stellen om ruimte te kunnen geven aan initiatieven met maatschappelijke meerwaarde. Een selectiecriterium kan «wooncoöperatie» zijn. Het Didam-arrest vormt daarin geen belemmering. De Minister schrijft voorts dat zij ook ziet dat, omdat er moet worden voldaan aan de betaalbaarheidseis, ook private ontwikkelaars meer mogelijkheden zien om aan deze eis te voldoen door ruimte te geven aan coöperatieve initiatieven. Een uitwerking van de Wet bevordering wooncoöperaties zou kunnen zijn dat een deel van de grond bestemd kan worden voor wooncoöperaties. Daarmee dragen wooncoöperaties bij aan de doelstelling om een zeker aandeel betaalbare woningen te realiseren. In de praktijk zullen wooncoöperaties vooral de lage middenhuur bedienen. Dit deel van de huisvesting wordt slechts matig in voorzien en hierin vormen de wooncoöperaties een welkome aanvulling.

De leden van de BBB-fractie vragen hoe voorkomen wordt dat wooncoöperaties gaan concurreren met woningcorporaties. Initiatiefnemer wil met deze wet de wensen van woningzoekenden centraal stellen. Er is onder verschillende groepen veel behoefte aan wooncoöperaties. We wijzen de BBB-fractie ook expliciet op de inbreng van de Landelijke Vereniging voor Kleine Kernen (LVKK) tijdens de consultatiefase. Zij schrijven: «*In veel dorpen worstelen bewoners met het gebrek aan betaalbare woningen. Koopwoningen zijn over het algemeen groot en daardoor ook duur. Woningcorporaties trekken zich in toenemende mate terug uit dorpen en private huur is weinig beschikbaar en duur. Dit zorgt voor problemen voor drie groepen: jonge bewoners, oudere bewoners en bewoners met een beperkt inkomen. Deze groepen zijn vaak wel belangrijk voor de dorpsgemeenschap of hebben er hun hele leven al gewoond. Het is de LVKK een doorn in het oog dat zij het dorp met tegenzin moeten verlaten. Om dorpsbewoners makkelijker in hun dorp te laten blijven wonen, zien we veel initiatieven vanuit de dorpssamenleving zelf.*»

2.3. Noodzaak voorgestelde wijzigingen

De leden van de fracties van de PVV en BBB stellen vragen over het Fonds Coöperatief Wonen. De BBB is kritisch en vraagt hoe voorkomen wordt dat wooncoöperaties een permanente subsidiepost op de rijksbegroting worden. Recent is het Fonds Coöperatief Wonen van start gegaan. Dit fonds heeft een revolverend karakter. Van een permanente subsidiepost op de begroting is geen sprake. Voorwaarde voor het slagen van het fonds is dat deze middelen aan wooncoöperaties besteed worden die voldoen aan de definitie waarmee voorkomen kan worden dat overheidsgelden bij andere initiatieven terechtkomen dan degenen die in de Wet

[10] Plan van aanpak belemmeringen wooncoöperaties | Tweede Kamer der Staten-Generaal

bevordering wooncoöperaties zijn gedefinieerd. Bijkomend voordeel is dat op deze manier geborgd blijft dat publieke investeringen niet wegvloeien bij initiatieven die wel overgaan tot verkoop van de woningen. Daarnaast hebben wooncoöperaties de eigenschap dat ze op de lange termijn steeds betaalbaarder worden en in staat kunnen worden geacht om nieuwe wooncoöperaties mede te financieren. Cooplink, de vereniging van wooncoöperaties, neemt samen met anderen daartoe het voortouw om te komen tot de oprichting van een solidariteitsfonds. De Minister schrijft daarover in haar brief aan de Kamer het volgende;

«*Het voordeel van coöperaties waarbij de bewoners huren van de coöperatie is dat vermogen in de coöperatie blijft, zodat woningen betaalbaar blijven en het vermogen ingezet kan worden voor het starten van nieuwe coöperaties. Omdat het fonds heeft bijgedragen aan de realisatie, wordt van gerealiseerde initiatieven een solidariteitsbijdrage gevraagd. Met die bijdrage wordt de revolverende werking van het fonds versterkt, zodat het fonds gedragen wordt door de sector. Er wordt gekeken naar de mogelijkheden daarvoor van het solidariteitsfonds dat wordt opgestart door al bestaande coöperaties.*»[11]

3. Gevolgen (met uitzondering van financiële gevolgen)

3.1. Gevolgen

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen hoeveel wooncoöperaties er meer opgericht zullen worden door deze wet. Op dit moment zijn landelijk enkele honderden initiatieven bekend (met duizenden geplande wooneenheden). De ervaring leert dat het aantal initiatieven sterk afhankelijk is van de mogelijkheden die ter beschikking staan. Deze wet en het nieuwe Fonds Coöperatief Wonen nemen samen belangrijke belemmeringen weg. Het nieuwe Fonds Coöperatief Wonen maakt het mogelijk om in eerste instantie waarschijnlijk zo'n 1200 woningen te financieren waarna een revolverende werking intreedt. De potentie voor wooncoöperaties is echter groter. Navraag bij Cooplink leert dat de inschatting dat tien procent van de nieuwbouwproductie binnen een overzichtelijk aantal jaren mogelijk moet zijn.

Hoewel er geen exacte cijfers zijn over de totale behoefte aan wooncoöperatiewoningen zijn er voor Nederland, laat onderzoek van Ecorys laat zien dat de bijdrage van de wooncoöperaties aan de totale woningvoorraad van de onderzochte Europese landen tussen de 4–11% ligt.[12] De toegevoegde waarde van wooncoöperaties is met name gelegen in het realiseren van (gemeenschappelijke) en lokale woonbehoeften door doelgroepen die daar op de woningmarkt niet in kunnen voorzien schrijft Ecorys. Hoeveel woningen er daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden hangt echter ook af van andere factoren waaronder de beschikbaarheid van locaties.

Woningzoekenden en huurders

De leden van de fracties van GroenLinks-PvdA en CDA hebben vragen gesteld over de toegankelijkheid van wooncoöperaties. De initiatiefnemer deelt de zorg dat wooncoöperaties nu nog teveel er zijn voor de zelfredzame burger. De initiatiefwet neemt belemmeringen weg. Deze wet en het Fonds Coöperatief Wonen zorgen dat coöperatieve woonprojecten sneller van de grond kunnen komen. In een recente Kamerbrief heeft de

[11] Kamerstuk 29453 nummer 579
[12] Europees onderzoek naar wooncoöperaties

Minister bovendien aangekondigd dat er ook meer ondersteuning komt voor zowel gemeentes als coöperaties.[13]
Doordat het oprichten van een wooncoöperatie makkelijker en sneller gaat, zal het ook aantrekkelijker worden voor bredere groepen. De internationale vergelijking van Ecorys toont ook dat in andere Europese landen het vooral lage- en middeninkomens zijn die wonen in wooncoöperaties.[14] Huidige initiatieven laten tevens zien dat zij zich vooral richten op het betaalbare segment. Vanuit de gemeente kan tevens gestuurd worden op het gewenste huursegment en de doelgroepen. Op het niveau van de gemeente is hierin maatwerk mogelijk en ook gewenst. Navraag bij Cooplink leert dat het nog op te richten solidariteitsfonds zich onder andere zal richten op de eigen inbreng om de drempels voor iedereen zo laag mogelijk te houden. Niet alleen via betere financieringsmogelijkheden maar ook via cursussen en de toolbox om beheerwooncoöperaties op te richten wordt de wooncoöperatie steeds toegankelijker gemaakt ook voor mensen met een lager inkomen. Zo zijn er verschillende voorbeelden van toegankelijke wooncoöperatie zoals De Nieuwe Meent, Maatwerk (initiatieven met rolstoelwoningen) in Amsterdam Zuidoost, De Bundel ook in Amsterdam en Ecodorpen met verschillende zorgwoningen in zowel vastgoed- als beheerwooncoöperaties.

Iedere wooncoöperatie zal binnen de kaders van de wet en de aanvullende afspraken van de gemeente, prioriteiten stellen voor toewijzing van woonruimten. Ook via het keurmerk voor wooncoöperaties «Coopkeur» van Cooplink kan geborgd worden dat wooncoöperaties (duurzaam) binnen de definitie vallen en het beoogde volkshuisvestelijke effect zullen bewerkstelligen. Daarmee zal de wooncoöperatie in de gelegenheid zijn, de maatschappelijke bijdrage te leveren die ervan verwacht wordt. Die maatschappelijke bijdrage kan zich zowel uiten in het huisvesten van bijzondere doelgroepen als in het bieden van bepaalde voorzieningen voor de buurt. In de praktijk komt het overwegend voor dat wooncoöperaties zich onderscheiden van reguliere huisvesting doordat zij niet aan de minimale vereisten voldoen maar juist veel meer bieden. Dit is met name ingegeven door het ontbreken van een winstoogmerk en een sterke maatschappelijke betrokkenheid.

Gemeenten

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vragen welke capaciteit en instrumenten gemeenten krijgen om deze wetgeving goed uit te kunnen voeren. Specifieke aandacht wordt door BBB en GroenLinks-PvdA ook gevraagd voor kleine gemeenten. De leden snijden een terecht punt aan dat gemeenten, waaronder kleine gemeenten, in staat moeten worden geteld om deze wet te kunnen uitvoeren. Er zijn enkele hoopvolle ontwikkelingen op dit vlak. De Minister schrift hierover in haar recente Kamerbrief: «*Er is een koplopergroep van gemeenten die actief ervaringen uitwisselt en best practices deelt.*»[15] En: «*Ik ondersteun verschillende partijen, waaronder Cooplink en de Derde Bouwstroom om gemeenten te helpen om beleid gericht op wooncoöperaties op te zetten. Ook werk ik met Platform31 samen om een meerjarig programma op te zetten om gemeenten te helpen met kennis samen met andere spelers in het veld. Daarmee ondersteun ik gemeenten om wooncoöperaties in hun beleid te verankeren.*»

[13] Plan van aanpak belemmeringen wooncoöperaties | Tweede Kamer der Staten-Generaal
[14] Europees onderzoek naar wooncoöperaties
[15] SVn start Fonds Coöperatief Wonen voor betaalbare nieuwbouwwoningen

Gemeenten, ook kleinere, kunnen op diverse manieren worden ondersteund. Cooplink ondersteunt gemeenten in het ontwikkelen en uitvoeren van beleid ten behoeve van wooncoöperaties. Door middel van kennisdeling en informatievoorziening, trainingen, handreikingen, keurmerken en tools bijvoorbeeld. En ook door het faciliteren van lokale platforms of het inrichten van steunpunten waar diverse gremia kennis en ervaring uitwisselen. Voor iedere gemeente kan ondersteuning op maat worden aangeboden.

De bouw van sociale huurwoningen hoeft niet te wijken. Wooncoöperaties bouwen ook sociale huurwoningen. Daarnaast zullen middenhuurwoningen in een wooncoöperatie als gevolg van gematigder huurontwikkeling op termijn in het sociale segment vallen. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten is daarnaast positief over dit wetsvoorstel; Zij schreef daarover het volgende: «*De administratieve gevolgen van het opnemen van deze woonvorm in de woonvisie achten wij overkomelijk, mits gemeenten ruimte behouden voor lokaal maatwerk en beleidsvrijheid, zoals de Raad van State u ook adviseert toe te voegen aan de motivering.*»

De initiatiefnemer deelt de analyse dat coöperaties heel waardevol kunnen zijn juist in krimp- en plattelandsregio's waar voorzieningen onder druk staan of zelfs verdwijnen. Een interessant voorbeeld is het dorp Esbeek. Het dorp is een coöperatie geworden. De dorpelingen zorgen er collectief voor dat voor hen belangrijke voorzieningen overeind blijven. Zo runnen ze samen het café, kochten de kerk en vestigden er een basisschool, een peuterspeelzaal en kinderopvang, stimuleren samen huizenbouw en zorgen zelf dat sneeuw ook op kleinere wegen wordt weggeschoven.[16]

Er ontwikkelt zich al een trend op het platteland waar wooncoöperaties een serieuze mogelijkheid bieden aan met name jongeren om in hun dorp woonruimte te realiseren. Dit voorkomt leegloop van kleine kernen en helpt zelfs om de teloorgang van dorpen om te keren. De intentie en karakter van deze initiatieven zijn anders dan in de grotere steden maar daarom niet minder waardevol. Vaak zijn de initiatieven kleiner dan in de steden en wordt de wooncoöperatie vooral als vehikel gezien om tot woonruimte te komen en niet zozeer om een gemeenschap te vormen. Daar staat tegenover dat in dorpen meestal al veel gemeenschapsvorming aanwezig is. Zodoende zijn wooncoöperaties ook in kleine kernen een welkome aanvulling. De Landelijke Vereniging voor Kleine Kernen is positief over het wetsvoorstel. Zij schreef daarover in hun consultatiereactie: «*Om dorpsbewoners makkelijker in hun dorp te laten blijven wonen, zien we veel initiatieven vanuit de dorpssamenleving zelf. Maar er zijn ook groepen dorpsbewoners die zich als wooncoöperatie willen organiseren. Voor hen is het gezamenlijke karakter nog belangrijker. Deze bewoners lopen echter tegen allerlei wettelijke en financiële belemmeringen aan. Die belemmeringen versterken elkaar. Door het gebrek aan een juridische definitie is het ook moeilijker om financiering te vinden.*»

Soms zijn er kloven tussen stad en platteland, wooncoöperaties daarentegen kunnen zowel in stad als dorp op enthousiasme rekenen. Deze wet wil eraan bijdragen dat het enthousiasme niet vastloopt in allerhande belemmeringen en ervoor zorgen dat de wooncoöperaties er daadwerkelijk komen.

[16] Esbekers maakten van wegkwijnend dorp succesvolle coöperatie: «Doede gij al mee?» | De Telegraaf, Coöperatie Esbeek | Esbeek.eu

4. Financiële gevolgen

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vragen of er overleg is gevoerd met de bancaire sector over de betere financierbaarheid van wooncoöperaties en de rol van deze wet daarin. Bovendien spreken ze hun zorg uit over misbruik door commerciële partijen.

De initiatiefnemer heeft bij het schrijven van deze wet contact gezocht met de Nederlandse Vereniging van Banken. Zij schreven ons «*De juridische entiteit, die de initiatiefwet voornemens is op te zetten, kan praktische belemmeringen bij het verkrijgen van financiering wegnemen.*» Zij beschreven ons het proces dat wooncoöperaties bij banken doorlopen en hoe deze wet daar helpend bij kan zijn: «*Verwachting is dat wooncoöperaties zullen vallen binnen de zakelijke afdelingen van banken: hier worden juridische entiteiten gefinancierd. Het helpt daarom dat er daadwerkelijk een juridische entiteit is.*»

De wet hangt sterk samen met de komst van het Fonds Coöperatief Wonen. Het fonds werkt samen met marktpartijen om wooncoöperaties te financieren. De uitvoerder van het fonds, SVN, schrijft[17]: «*Waar banken voorheen terughoudend waren om wooncoöperaties volledig te financieren, fungeert het Fonds Coöperatief Wonen nu als een «hefboom». Door de inzet van de fondsmiddelen wordt het voor banken aantrekkelijker om de resterende financiering te verstrekken. Dat banken nu wel instappen, komt mede door de professionele rol van SVn als onafhankelijk fondsbeheerder, die privaat en publiek geld combineert. Dit biedt de markt de nodige zekerheid en gestandaardiseerde procedures voor een woonvorm die voorheen als te complex werd gezien.*»

Door Cooplink is bovendien een keurmerk, het zogenaamd «Coopkeur» ontwikkelt. Hierin zitten ook voorwaarden verwerkt die door de banken gesteld worden. Het Fonds Coöperatief Wonen wil Coopkeur als financieringsvoorwaarde gaan hanteren. Langs die weg leidt de definitie tot een betere financierbaarheid. Bovendien is in Coopkeur opgenomen dat er geen sprake mag zijn van een winstoogmerk. Dat is een verplichte voorwaarde die vastgelegd is in de statuten van de wooncoöperatie volgens de nieuwe wettelijke definitie.

De leden van de GroenLinks-PvdA fractie vragen wat er gebeurd bij overlijden of uittreden. Uit hoofde van het lidmaatschap zijn er geen speciale afspraken nodig bij uittreding of overlijden. Daarnaast kan het zo zijn dat het lid bijgedragen heeft in de financiering van de woningen. Dit is in principe los te zien van het lidmaatschap en is te beschouwen als een persoonlijke investering in een woningbouwproject.

De leden van de CDA-fractie vragen welke financiële lasten gemeenten kunnen verwachten bij de uitvoering van deze wet, bijvoorbeeld in termen van ambtelijke inzet, juridische advisering en eventuele financiële ondersteuning van wooncoöperaties. De initiatiefnemer verwacht geen grote extra lasten voor gemeenten. Dit jaar lijken er grote stappen gezet te gaan worden voor wooncoöperaties. Het Fonds Coöperatief Wonen is van start gegaan, initiatiefnemer hoopt dat deze wet aangenomen wordt en de Minister heeft recent het «Plan van aanpak belemmeringen wooncoöperaties» gepresenteerd.[18] VNG heeft haar steun voor deze initiatiefwet uitgesproken. Knelpunten voor gemeenten worden aangepakt doordat gemeenten samenwerken en van elkaar leren. Bovendien is er ondersteuning. De Minister schrift hierover in haar recente Kamerbrief: «*Ik*

[17] SVn start Fonds Coöperatief Wonen voor betaalbare nieuwbouwwoningen
[18] Plan van aanpak belemmeringen wooncoöperaties | Tweede Kamer der Staten-Generaal

ondersteun verschillende partijen, waaronder Cooplink en de Derde Bouwstroom om gemeenten te helpen om beleid gericht op wooncoöperaties op te zetten. Ook werk ik met Platform31 samen om een meerjarig programma op te zetten om gemeenten te helpen met kennis samen met andere spelers in het veld. Daarmee ondersteun ik gemeenten om wooncoöperaties in hun beleid te verankeren.»[10]

Wooncoöperaties zijn ook een lust voor gemeenten. Gemeenten hebben een belangrijke taak in de aanpak van de wooncrisis en het bevorderen van de bouw van betaalbare woningen. Wooncoöperaties leveren daar een bijdrage aan.

De leden van de BBB-fractie vragen zich af wat er gebeurt wanneer een wooncoöperatie financieel in de problemen komt of failliet gaat. Bij faillissement vindt een vorm van vereffening plaats. Omdat er in vrijwel alle gevallen sprake zal zijn van een «gewone vereniging» of van een «coöperatieve vereniging met uitgesloten aansprakelijkheid» zal in beide situaties geen aansprakelijkheid gelden voor de gewone leden van de vereniging. De curator heeft de mogelijkheid om de huurovereenkomsten te ontbinden, zoals ook bij reguliere huursituaties. Wooncoöperaties kennen geen standaardregeling ingeval van een faillissement.

5. Evaluatie

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vragen welke indicatoren bij de evaluatie zouden moeten worden gehanteerd en wanneer de wet succesvol is. De initiatiefnemer heeft bewust gekozen voor een evaluatiebepaling. Zo kan samen met betrokkenen, bewoners/initiatiefnemers en gemeenten bepaald worden of de wet voldoende werkt en/of er nog andere barrières moeten worden weggenomen.

De wet is volgens initiatiefnemer succesvol indien:
1. Wooncoöperaties daadwerkelijk eenvoudiger tot stand komen of indien initiatiefnemers van wooncoöperaties minder juridische, financiële en procedurele belemmeringen bij de oprichting van een wooncoöperatie ervaren of indien het aantal gerealiseerde wooncoöperaties toeneemt;
2. Wooncoöperatie volgens de nieuwe wettelijke definitie een volwaardige derde woonplek innemen in het volkshuisvestelijk bestel; en/of
3. Meer gemeenten, financiers en woningcorporaties de wooncoöperatie standaard in hun beleid en uitvoeringspraktijk meenemen.

De wooncoöperatie kan al langere tijd rekenen op brede politieke steun. Niet voor niets werden coöperatieve woonvormen zowel in het coalitieakkoord van het kabinet Rutte IV, als in het hoofdlijnenakkoord van het kabinet Schoof prominent genoemd.[19] Tegelijk heeft het lang geduurd voor dit ook werd omgezet in daden. Nu lijken er grote stappen te gaan worden gezet. Het Fonds Coöperatief Wonen is van start gegaan, initiatiefnemer hoopt dat deze wet aangenomen wordt en de Minister heeft recent het «Plan van aanpak belemmeringen wooncoöperaties» gepresenteerd. Initiatiefnemer denkt dat hiermee echt een begin kan worden gemaakt met de opbouw van een derde sector. Het is goed om over 5 jaar en over 10 jaar te bepalen of er voldoende vooruitgang wordt geboekt of dat er meer nodig is.

---

[19] Coalitieakkoord 2021–2025: Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst (overheid.nl)) Hoofdlijnenakkoord tussen de fracties van PVV, VVD, NSC en BBB | Publicatie | Kabinetsformatie (kabinetsformatie2023.nl)

De leden van de PVV-fractie vragen waarom is gekozen voor de periode van vijf jaar voor de evaluatiebepaling. De doorlooptijd van de realisatie van een wooncoöperatie bedraagt al gauw zeven jaar, waarvan veel initiatieven de eerste één à twee jaar onder de radar verblijven. Vijf jaar is naar de mening van initiatiefnemer een redelijke termijn om inzicht te krijgen in wat de wet teweegbrengt qua nieuwe initiatieven. En na nog eens vijf jaar moet duidelijk worden dat het aantal gerealiseerde wooncoöperaties aan het groeien is. Daarnaast is vijf jaar een gebruikelijke evaluatietermijn bij de invoering van nieuwe wetgeving. Dit neemt natuurlijk niet weg dat, als er signalen uit de praktijk komen, er eerder bijgestuurd kan worden.

6. Advies en consultatie

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of de initiatiefnemer in kan gaan op het verschil van inzicht tussen de initiatiefnemer en de Afdeling, over de reikwijdte van de Woningwet en de impact van dit wetsvoorstel. De Afdeling lijkt met haar opmerkingen over het te maken onderscheid tussen wooncoöperaties die wel en niet onder de Woningwet vallen, de Woningwet te lezen als wet gericht op «personen die vanwege hun inkomen zijn aangewezen op een sociale huurwoning». Anders dan de Afdeling is de initiatiefnemer van oordeel dat de Woningwet een breder bereik heeft. De initiatiefnemer wijst er ook op dat er niet voor niets ook in de huidige wet voor is gekozen om coöperaties en corporaties in andere hoofdstukken van de wet te behandelen.

6.1. Consultatie

Kostendelersnorm

De ChristenUnie-fractie vraagt welke nadere juridische uitwerking nodig is om eenheid in regelgeving te bewerkstelligen, zonder dat het coöperatief wonen ontmoedigt, door gevolgen voor de hoogte van uitkeringen. Veel inwoners van Nederland hebben de behoefte om samen te wonen. Dat wordt bemoeilijkt door de kostendelersnorm. Ook voor wooncoöperaties kan de kostendelersnorm een probleem zijn. Cooplink schrijft hierover in haar inventarisatie «Belemmeringen in wet- en regelgeving voor wooncoöperaties» het volgende: «*De kostendelersnorm in de bijstand is niet geijkt op coöperatieve wooneenheden. Sommige gemeenten tellen alle volwassen bewoners van de wooncoöperatie mee voor de kostendelersnorm (andere gemeenten waarin woningdelen vaker voorkomt doen dat niet). De korting op de bijstand ontmoedigt het coöperatief wonen en dus een efficiënt gebruik van de woonruimte.*»[20] Zij geven daarbij ook het volgende advies: «*Vraag gemeenten bewoners van wooncoöperaties niet mee te tellen in de kostendelersnorm om het gemeenschappelijk wonen niet te ontmoedigen.*»

De Minister schrijft over de kostendelersnorm: «*Het Ministerie van VRO laat, in samenwerking met het Ministerie van SZW, een verkenning uitvoeren naar de sociale zekerheidswetten met een kostendelersnorm (o.a. de Participatiewet en Toeslagenwet), waarbij wordt onderzocht in hoeverre de kostendelersnorm een belemmering vormt voor mensen om een woning te delen. In de verkenning wordt onderzocht welke opties er zijn om de kostendelersnorm aan te passen, dan wel af te schaffen, en welke effecten deze opties hebben op woningdelen.*» De resultaten van de verkenning worden begin 2026 verwacht.[21]

---

[20] Plan van aanpak belemmeringen wooncoöperaties | Tweede Kamer der Staten-Generaal
[21] Kamerstuk 29 453 nummer 579

Fiscaal

De leden van de BBB-fractie vragen naar knelpunten (zoals belastingen en de kostendelersnorm) die buiten het bereik van de Woningwet liggen. De Wet bevordering wooncoöperaties is een zeer belangrijke en noodzakelijke stap voorwaarts om de totstandkoming van wooncoöperaties makkelijker te maken. Op dit moment worden al wooncoöperaties gerealiseerd, zij het moeizaam. Met de Wet bevordering wooncoöperaties wordt dit nadrukkelijk verbeterd. De initiatiefnemer is enthousiast over de grote stappen die dit jaar lijken te gaan worden gezet voor wooncoöperaties. Het Fonds Coöperatief Wonen is van start gegaan en de Minister heeft recent het «Plan van aanpak belemmeringen wooncoöperaties» gepresenteerd.[22] Tegelijk blijven er nog steeds knelpunten bestaan. Cooplink heeft deze geïnventariseerd en overzichtelijk samengevat in de publicatie «Belemmeringen in wet- en regelgeving voor wooncoöperaties».[12]

Belemmeringen, waaronder fiscale maatregelen, zouden moeten worden weggenomen. In de 9 jaar dat initiatiefnemer in de Tweede Kamer zit is er nooit een debat geweest dat exclusief ging over wooncoöperaties. Door het indienen van deze wet komt dat debat er wel. Dat is ook een mooie kans voor partijen die wooncoöperaties een warm hart toe dragen om met voorstellen te komen om knelpunten en barrières weg te nemen.

Beckerman

[22] Plan van aanpak belemmeringen wooncoöperaties | Tweede Kamer der Staten-Generaal