# 13
# Wet bevordering wooncoöperaties

Wet bevordering wooncoöperaties

Aan de orde is de behandeling van:
- **het Voorstel van wet van het lid Beckerman tot wijziging van de Woningwet ter bevordering van wooncoöperaties (Wet bevordering wooncoöperaties) (36780).**

De **voorzitter**:
Dames en heren. Ik heropen de vergadering. Dit is een bijzonder moment, want aan de orde is het Voorstel van wet van het lid Beckerman tot wijziging van de Woningwet ter bevordering van wooncoöperaties (36780). Ik heet mevrouw Beckerman van harte welkom in vak K. Het is bijzonder om hier een collega te verwelkomen die een initiatiefwet heeft gemaakt. Ik wil u danken voor uw inspanningen tot zover. Het recht van initiatief is niet alleen een van onze machtigste parlementaire instrumenten, het kost ook heel veel tijd om wetgeving te maken. Daarvoor verdient u nu al alle lof.

U heeft in vak K vandaag ook een deel van uw ondersteuning meegenomen. Graag heet ik welkom de heer Mustapha Eaisaouiyen — ik hoop dat ik het goed uitspreek; dat is altijd een uitdaging — directeur van Cooplink, de heer Bernard Smits, bestuursvoorzitter van Cooplink, en de heer Clemens Mol, adviseur van wooncoöperatie !Woon. Hartelijk welkom. Ook is er ambtelijke bijstand. Die wordt verleend door mevrouw Renée Weekers, wetgevingsjuriste bij het ministerie van BZK. U ook hartelijk welkom. Tevens heet ik wederom in vak K welkom de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Zij zal vandaag bij de behandeling van het wetsvoorstel optreden als adviseur van de Kamer. Uiteraard zeg ik ook hartelijk welkom tegen allen die dit debat volgen, liefst hier of via de livestream. Vandaag is aan de orde de eerste termijn aan de zijde van de Kamer. De voortzetting van dit debat wordt verwacht op donderdag 18 juni.

De algemene beraadslaging wordt geopend.

De **voorzitter**:
Dan is het nu zover. Ik geef heel graag het woord aan de heer Jimmy Dijk van de SP-fractie voor zijn inbreng in de eerste termijn. Gaat uw gang.

De heer **Jimmy Dijk** (SP):
Dank u wel, voorzitter. Ook dank aan alle mensen op de publieke tribune. Leuk om jullie hier te zien: allemaal mensen die zich er hard voor inzetten om het zelf te doen, om via wooncoöperaties zelf aan de slag te gaan voor betaalbare en beschikbare woningen. Heel tof dat jullie vandaag hiernaartoe zijn gekomen.

De politiek heeft een diepe wooncrisis veroorzaakt. Het lukt haar niet om die weer op te lossen. Heel veel mensen in Nederland zijn klaar met wachten, klaar met loze beloftes over de aanpak van de wooncrisis. Ze willen het zelf doen: samen met anderen woningen bouwen of beheren. Dat kan gaan om ouderen die in hun eigen wijk willen blijven, maar niets betaalbaars kunnen vinden en daarom samen met anderen een coöperatie starten. Het kunnen jongeren zijn die niet tot hun dertigste bij papa of mama op zolder willen blijven wonen — ik snap dat wel — en samen met anderen een coöperatie starten. Het kan gaan om dorpsbewoners die zien dat alle woningen die gebouwd worden, voor hen onbetaalbaar zijn. Het kunnen Stadjers zijn — zo noemen we in Groningen mensen die in de stad wonen — die graag in een gemeenschap wonen in plaats van in een duur anoniem hok. Al die mensen bouwen zelf de volkshuisvesting weer op.

Maar dat is vaak ondanks in plaats van dankzij de politiek. Drie keer op rij stonden wooncoöperaties in het regeerakkoord. Drie keer op rij bleven echte doorbraken uit. Het was steeds deze Tweede Kamer die doorbraken forceerde, eerst door te komen met een fonds zodat wooncoöperaties vanaf dit jaar een lening kunnen krijgen voor het deel waar ze van de bank geen financiering voor kunnen krijgen. Het gebeurt nu doordat de Kamer er met deze initiatiefwet voor zorgt dat er ook wettelijke erkenning komt voor vastgoedcoöperaties, waardoor die niet vastlopen, en duidelijk maakt waar gemeenten die beleid maken, dat moeten vastleggen.

Uiteraard steunt de SP haar eigen wet. Toch willen we ook graag dit debat aangrijpen om te pleiten voor meer doorbraken. Onze belangrijkste vraag in dit debat is aan de minister: wat gaat zij doen om ervoor te zorgen dat wooncoöperaties makkelijker van de grond kunnen komen? Deze wet neemt barrières weg, maar daarmee blijven er nog steeds barrières over. Een cruciale barrière zit 'm in locaties, grond, betaalbare grond, grond om op te bouwen. Zonder locaties bouwen we luchtkastelen. Op sommige plekken gaat het goed. In Groningen is er het prachtige initiatief Ebbingehof, waar vijftigplussers samenwonen en -leven. Ik was daar eergister nog. Ik kreeg een mooie rondleiding tussen de tuintjes die ze zelf bijhouden, maar zag ook hoe ze naar elkaar omkijken.

Op twee plekken waar nieuwbouw komt, zijn locaties gereserveerd voor nieuwe initiatieven, maar zo gaat dat niet overal. Hoewel er steeds meer gemeenten zijn die hierin vooroplopen en de VNG ook heeft uitgesproken deze wet te steunen, is er meer actie nodig vanuit deze minister en dit kabinet. Hoe gaat de minister ervoor zorgen dat er meer ruimte komt voor coöperaties? Hoe zorgt zij ervoor dat grond ook te betalen is voor coöperaties? Concreet: het Rijk heeft heel veel grond in het Rijksvastgoedbedrijf. Hoeveel coöperatiewoningen gaat de minister de komende jaren realiseren? Ziet zij coöperaties echt als een derde sector naast huur en koop? Zo ja, neemt ze deze dan ook mee in alle plannen die zij maakt?

In de feitelijke vragenronde kwamen PRO en de PVV met terechte vragen. Er was de vraag: voor wie zijn deze coöperatiewoningen? Hoe voorkomen we dat alleen initiatieven het redden waarbij de leden flink eigen geld kunnen inleggen? Het is mooi dat mensen dit kunnen en willen doen, zoals bij het Ebbingehof in Groningen waarnaar ik al verwees. Maar voor de SP is het cruciaal dat geld niet je kans op een fijne woning mag bepalen. Wij begrijpen dat dit voor de initiatiefnemer ook een van de redenen was en is om deze wet te maken. De initiatieven zelf doen er alles aan om de huren gegarandeerd voor een levensduur betaalbaar te houden. Maar wat doet de minister hieraan? Welke extra stappen wil zij zetten om te zorgen dat initiatieven niet stranden omdat leden niet genoeg eigen kapitaal hebben om in te leggen? Hierin speelt de ondersteuning van coöpe-

raties ook een belangrijke rol. Wil de minister Cooplink, de vereniging van coöperaties, langjarig ondersteunen? Maar ook, hoe wil zij minder kapitaalkrachtige bewoners die in een coöperatie wonen of willen wonen, steunen? Nu zijn er nog problemen met de kostendelersnorm of de huurtoeslag. Wil de minister deze problemen wegnemen?

Door actie vanuit de Tweede Kamer is er vanaf dit jaar een fonds voor wooncoöperaties gestart. Dit is een belangrijk succes. Hiermee kunnen in eerste instantie ongeveer 1.200 woningen worden gebouwd. Daarna wordt het fonds revolverend en kunnen met het terugbetaalde geld weer nieuwe initiatieven worden ondersteund. Dat is prachtig, maar er zijn veel meer initiatieven dan er nu geholpen kunnen worden. Is de minister bereid na te denken over hoe het fonds extra kan worden versterkt zodat meer coöperaties kunnen worden ondersteund? Wil de minister bestaande fiscale belemmeringen voor wooncoöperaties wegnemen? Waarom moeten zij bijvoorbeeld winstbelasting betalen? Wil de minister de overdrachtsbelasting voor coöperaties gelijktrekken met die voor eigenaar-bewoners? En is de minister bereid te zorgen dat voorzieningen die juist ook voor ouderen relevant zijn, zoals ontmoetingsruimtes en ruimtes voor de plaatsing van rollators en scootmobielen, in wooncoöperaties gesubsidieerd worden?

Voorzitter. Dan een wat persoonlijke noot. Het doet mij erg goed om Mustapha in vak K te zien. We hebben hem leren kennen, omdat hij actievoerde tegen de sloop van zijn woning in zijn geliefde Tweebosbuurt. Het was een ongelijke strijd. De gemeente Rotterdam wilde minder mensen uit de werkende klasse in hun stad. En met "hun stad" bedoel ik niet de gemeente Rotterdam, maar bedoel ik de werkende klasse. "Hun stad", de stad van mijn vader, de stad van Mustapha, de stad van de werkende klasse, wil de mensen uit hun stad wegjagen. Corporatie Vestia had het geld van de huurders vergokt. De bewoners voerden een inspirerende strijd, maar werden gesloopt. En nu zit Mustapha hier in vak K om deze woede als brandstof te gebruiken om anderen de hoop te bieden dat zij het recht hebben op "hun" stad, op "hun" dorp, op een betaalbare en goede woning. Het hebben van je eigen buurt, je eigen thuis zou doodnormaal moeten zijn. Dank je wel. Ook aan de andere ondersteuners in vak K, Clemens, Bernard en Renée, dank jullie wel.

En dit brengt mij op het volgende punt. Nog steeds heeft ook dit kabinet plannen om vele corporatiewoningen te slopen. Op sommige plekken lukt het bewoners om die sloop te stoppen en zelf woningen te gaan beheren als een coöperatie, zo ook hier in de Haagse Roggeveenstraat, waar bewoners de woningen niet alleen hebben weten te redden van de sloop, maar ze ook zelf hebben gerenoveerd. Ze hebben een bloeiende gemeenschap opgebouwd. Dat begon — ik was er een tijd geleden — in de tuin. Hoeveel ruimte wil deze minister geven aan huurders die hun corporatiewoningen willen overnemen als woningcoöperatie? Kan zij bewoners die sloopplannen willen stoppen ondersteunen door er een coöperatie van te maken?

Tot slot. Wonen zonder winstoogmerk, zeggenschap voor huurders, bouwen aan gemeenschappen, die zijn enkele kernwaarden van de SP die perfect samenvallen met wat wooncoöperaties zijn. Ik zeg het niet vaak, maar wij zijn niet uniek. Heel veel partijen hier hebben vanuit hele andere achtergronden heel veel op met coöperaties, omdat mensen het zelf doen. Laat vandaag dan de dag zijn waarop partijen het goede voorbeeld geven en dwars door politieke verschillen heen eendrachtig steun geven aan wooncoöperaties.

Tot slot. Misschien gek om vanaf hier te doen, maar ik ga het toch even doen. Daar moeten jullie maar even tegen kunnen. Sandra, mevrouw Beckerman, dank voor dit initiatief, maar ook dank voor het optrekken met de mensen die hier op de publieke tribune zitten en voor het organiseren van mensen om ervoor te zorgen dat we een stap verder kunnen komen in het oplossen van de wooncrisis. Daar kunnen wooncoöperaties een belangrijke rol in spelen.

Dank u wel.

De **voorzitter**:
Ik dank u voor uw bijdrage. Dan wil ik het woord geven aan de heer De Hoop namens PRO.

De heer **De Hoop** (PRO):
Voorzitter. Vandaag is om meerdere redenen een bijzondere dag. Allereerst is die bijzonder omdat ik voor het eerst namens PRO mag spreken, maar ik spreek vandaag ook namens een andere partij, namelijk 50PLUS. Als voormalig jongste Kamerlid vind ik dat toch wel bijzonder. Wij zien samen hetzelfde belang van deze mooie wet.

Wij spreken vandaag over wooncoöperaties. Dat komt natuurlijk in eerste instantie door het harde werk aan deze wet van mijn collega Sandra Beckerman, en natuurlijk haar ondersteuning. Dat zijn Maurits Hondmann van de SP-fractie, Mustapha Eaisaouiyen, Clemens Mol, Bernard Smits en Renée Weekers van Cooplink. Ook dank voor jullie inzet. Mijn complimenten voor al jullie collectieve werk. Ook dank voor de ambtelijke ondersteuning daarbij.

Voorzitter. We zitten in een wooncrisis. Heel veel mensen kunnen geen huis meer vinden of betalen. Jarenlange liberale politiek heeft de samenleving geïndividualiseerd en het woonvraagstuk ook. Als het je niet lukt om een huis op de woningmarkt te vinden, lijkt het soms wel of dat je eigen schuld is. Eenzaamheid onder ouderen, maar ook onder jongeren, is een groot probleem. Door alles over te laten aan de markt zijn de huizenprijzen en de huren door het dak gegaan, onbetaalbaar geworden voor gewone mensen.

Maar gelukkig zijn er overal in het land mensen die samen opstaan tegen die wooncrisis, die samen een gemeenschap vormen en die samen proberen om voor betaalbaar wonen te zorgen. In Irnsum bijvoorbeeld, aan de rivier de Boorne. Een levendig dorp vlak bij mij in de buurt, met iets meer dan 1.000 inwoners, waar een rijk verenigingsleven is en waar mensen naar elkaar omkijken. In 2015 werd bekend dat 25 voormalige ouderenwoningen van de woningcorporatie gesloopt zouden worden. Zes betrokken dorpsbewoners kwamen in actie en vormden een vereniging. Na veel overleg en onderhandelingen met de woningcorporatie konden zij onder andere door steun van de bank en de gemeente een jaar later de 25 woningen aankopen. Daarmee werd sloop voorkomen en bleven deze betaalbare woningen beschikbaar voor mensen die in Irnsum willen wonen. Toevallig vieren zij vandaag hun tiende jubileum.

Dit is een mooi voorbeeld van wat de gemeenschap, de Friese mienskip, samen kan bereiken.

Op veel plekken zien we dit soort initiatieven vanuit de samenleving om de wooncrisis aan te pakken. Wooncoöperaties, waarbij bewoners samen de woning beheren of bezitten, zijn zo'n initiatief. Ze zorgen voor de gemeenschap, ze gaan eenzaamheid tegen en zorgen voor ontmoeting in de buurt. Ze geven bewoners meer regie en zeggenschap over hun eigen directe woonomgeving. Voor veel groepen is dat fijn. Voor jonge starters die moeilijk een betaalbare woning kunnen vinden, maar ook voor ouderen die graag zelfstandig willen blijven wonen, maar dan wel in een gemeenschap waar ze naar elkaar omkijken.

Net zo belangrijk is dat deze woonvorm zorgt voor meer betaalbare woningen. De huizen zijn namelijk in eigendom van een vereniging van bewoners, zonder winstmotief, zonder speculatie, en vaak zelfs nog goedkoper dan bij een sociale woningbouwcorporatie, omdat de bewoners veel taken vrijwillig met elkaar doen. Ondanks deze duidelijke voordelen lopen bewoners die samen zo'n coöperatie willen opzetten, nog tegen veel problemen aan. Ze krijgen het niet altijd rond met de gemeente qua bestemmingsplannen. Ze moeten voor grond concurreren met commerciële partijen. Ze krijgen niet altijd financiering van de bank, of wel, maar dan tegen te hoge rentes, waardoor juist dat doel van betaalbare huren net niet meer mogelijk is.

Het is daarom goed dat de initiatiefnemer met dit voorstel juist die problemen aanpakt. Eigenlijk door twee dingen: een bredere en duidelijkere definitie en een opdracht voor gemeenten. Ik heb hierover enkele vragen voor de initiatiefnemer, maar ook voor de minister.

Eerst over de definitie. In de huidige wet is een wooncoöperatie een vereniging die bezit wil beheren of overnemen: de zogenaamde beheercoöperatie. Hier komt nu de vastgoedcoöperatie bij: een vereniging die woningen zelf bouwt of koopt. Deze nieuwe definitie vinden wij goed, maar we hebben daar wel een vraag over. Vooral in dorpen hebben heel veel coöperaties ook leden die er zelf niet wonen, maar wel zo'n initiatief zouden willen steunen. Dat is bijvoorbeeld in Kloosterburen, in Groningen. Zorgt deze definitie ervoor dat zij buiten de boot vallen, of kan dit nog steeds onderdeel van zo'n coöperatie blijven? Ik denk dat het zo'n coöperatie kracht geeft.

De nieuwe definitie moet ervoor zorgen dat wooncoöperaties betere toegang krijgen tot financiering. Ik begrijp dat de initiatiefnemer overleg heeft gehad met de Nederlandse Vereniging van Banken. Hebben ze door dat overleg het vertrouwen dat banken door deze betere definitie wooncoöperaties gaan financieren? In delen van Brabant bijvoorbeeld, geeft de Rabobank een startbedrag van €5.000 aan groepen burgers die groepswoningen willen gaan ontwikkelen. Zou dat iets zijn wat andere banken ook kunnen doen? Dat vraag ik aan de initiatiefnemer.

Volgens mij delen de initiatiefnemer en ik de zorg dat wooncoöperaties nog vaak worden opgericht door zelfredzame burgers. De heer Jimmy Dijk had het er net ook al over namens de SP. Kwetsbare groepen zouden ook juist kunnen profiteren van deze woonvorm. Als de wet wordt aangenomen, hoe zorgt het kabinet dan in de uitvoering ervoor dat iedereen die het wil, in staat wordt gesteld en wordt geholpen om zo'n coöperatie te beginnen?

Tot slot heb ik een vraag over de gemeenten. Zij worden door het wetsvoorstel niet verplicht tot beleid voor wooncoöperaties, maar wel tot de opname van het beleid in de woonvisie. Ik steun dat de initiatiefnemer een balans zoekt tussen wooncoöperaties stimuleren en de lokale beleidsvrijheid. Die laatste moet er ook zijn. Daarom omarmen de gemeenten deze wet nu ook. Mijn vraag aan de indiener en het kabinet is hoe we zo veel mogelijk gemeenten aanmoedigen om dit beleid te gaan voeren. Welke rol kunnen gemeenten spelen om coöperaties aan grond te helpen? Op dit moment concurreren coöperaties die geen winstoogmerk hebben met commerciële partijen om grond. Dat is niet helemaal eerlijk. Hoe kunnen we hen daarin meer perspectief bieden?

Afrondend. Als mensen samen willen zorgen voor betaalbare woningen, dan moet dat gemakkelijker worden. Dat doet dit voorstel. Wij steunen dat van harte. Ik wil nog een laatste woord van waardering uitspreken tegen mevrouw Beckerman zelf. In 2019 noemde zij als eerste in deze Kamer de wooncrisis. Ze benoemde als eerste duidelijk de noden van mensen die een huis zoeken in deze tijd. Naast dat het een treffende analyse was, kan ik er ook veel waardering voor uitspreken als iemand als volksvertegenwoordiger kijkt wat voor oplossing ze ernaast kan leggen. Hoewel ik het eens ben met de politieke kleur van mevrouw Beckerman, is het mooie aan deze oplossing dat deze niet links is, niet rechts is, maar dat het iets is van de samenleving zelf. Iets van al die prachtige mienskippen door het hele land: laten we die vandaag met elkaar in hun kracht zetten.

De **voorzitter**:
Dank u wel voor uw bijdrage. De heer Claassen namens de Groep Markuszower.

De heer **Claassen** (Groep Markuszower):
Voorzitter, ik had eerst uit respect 30 minuten spreektijd, maar dat leek me toch wat overdreven. Laat ik beginnen te zeggen dat De Nederlandse Alliantie waardering heeft voor ieder serieus voorstel waarmee wordt geprobeerd om onduidelijkheid in de woningmarkt weg te nemen. Nederland kampt namelijk met een grote woningnood. Sprekers voor mij hebben dat al geadresseerd. Mensen zoeken jarenlang naar een woning. Starters komen er niet tussen, gezinnen zitten vast en ouderen kunnen niet doorstromen. Van de week was in het nieuws dat we eigenlijk veel te veel eengezinswoningen hebben. Ik moet er nog even induiken hoe dat precies zit, maar het is best raar.

Gemeenten, corporaties, bouwers en bewonersinitiatieven lopen allemaal tegen regels, procedures en onzekerheden aan. In zo'n situatie moeten we steeds één hoofdvraag stellen: helpt dit voorstel om meer woningen mogelijk te maken, sneller, duidelijker en zonder onnodige belemmeringen? Het initiatiefvoorstel wil wooncoöperaties beter wettelijk definiëren. Dat is op zichzelf heel verstandig. De huidige regeling sluit vooral aan bij bewoners die woningen van een corporatie beheren of overnemen, maar niet op initiatieven die zelf woningen willen verwerven of realiseren. Terwijl ook deze vorm in de praktijk terugkomt. Het onderscheid tussen beheerwooncoöperaties en vastgoedwooncoöperaties sluit daarom beter aan bij die werkelijkheid.

Daarom zegt DNA: waar definities onduidelijk zijn, is verduidelijking zinvol. Als wooncoöperaties in de praktijk bestaan in verschillende vormen, dan is het logisch dat dit in de wet ook wordt weerspiegeld. Een helder wettelijk kader kan helpen om partijen te laten weten waar ze aan toe zijn. Dat is goed voor gemeenten en financiers die moeten beoordelen wat er juridisch en financieel mogelijk is, en daarmee dus goed voor wooncoöperaties.

Ook begrijpen wij de gedachte dat gemeenten wooncoöperaties meenemen in hun woonbeleid. Ook dit kan namelijk bijdragen aan het verminderen van onzekerheid. Als wooncoöperaties in de gemeenten een rol kunnen spelen, moet dat zichtbaar zijn in woonvisies of volkshuisvestingsprogramma's. Maar daar ligt wat ons betreft ook een grens. Want waar we wooncoöperaties vooral moeten faciliteren, zouden we ze niet moeten bevoordelen. Dat onderscheid vinden wij wezenlijk. De woningnood vraagt om zo veel mogelijk woningen, niet om het naar voren schuiven van één specifieke organisatievorm, niet om een voorkeursroute voor één model, en niet om nieuwe verplichtingen waardoor gemeenten grond, geld of beleidsruimte apart moeten zetten voor wooncoöperaties, terwijl andere partijen ook woningen kunnen realiseren.

Voorzitter. Onze fractie wil voorkomen dat dit wetsvoorstel in de praktijk leidt tot een ongelijk speelveld. Wooncorporaties bouwen en beheren sociale huurwoningen. Private partijen kunnen woningen realiseren. Ook particuliere initiatieven kunnen hun steentje bijdragen, soms letterlijk. Gemeenten moeten op lokaal niveau kunnen afwegen welke vorm het beste past bij de woningbouwopgave, de beschikbare grond, de financiële ruimte en de behoefte, die wellicht in elke gemeente anders is. Die lokale afweging zou niet vanuit Den Haag moeten worden dichtgetimmerd. Dat is ook waarom wij nadrukkelijk hechten aan gemeentelijke beleidsvrijheid. De initiatiefnemer heeft na het advies van de Raad van State zelf ook benadrukt dat er ruimte moet blijven voor lokaal maatwerk. Dat is terecht. De situatie in Amsterdam is niet dezelfde als die in een kleinere gemeente. De ene gemeente heeft grondposities en de andere niet. De ene gemeente heeft actieve bewonersinitiatieven — ik kijk naar de tribune — en de andere vooral behoefte aan snelle, grootschalige woningbouw. Daar moet lokaal over kunnen worden besloten. Het wetsvoorstel beoordelen wij langs die lijn. Duidelijkheid? Ja. Juridische verheldering? Ja. Gemeenten bewust maken van deze woonvorm? Zeker! Maar een landelijke verplichting om wooncoöperaties voorrang te geven bij beleid, geld of grond? Dat niet.

Voorzitter. Wij willen van de initiatiefnemer graag weten waar volgens haar de grens ligt. Is het doel van dit wetsvoorstel uitsluitend om wooncoöperaties beter te definiëren en zichtbaar te maken in gemeentelijk beleid? Of is het de bedoeling dat gemeenten in de praktijk actief ruimte, middelen of grond moeten reserveren voor deze woonvorm? Dat is een wezenlijk verschil. Ook aan de minister vragen wij hoe zij dit ziet. De regering zegt gemeenten vooral te willen stimuleren en ondersteunen, maar geen onnodige nieuwe verplichtingen te willen opleggen. Kan de minister bevestigen dat gemeenten ook na dit wetsvoorstel zelf blijven bepalen of, waar en in welke mate wooncoöperaties passen binnen hun lokale woningbouwopgave?

Voorzitter, ik ga afronden. Onze fractie staat niet afwijzend tegenover wooncoöperaties. Waar bewoners gezamenlijk verantwoordelijkheid willen nemen voor beheer, verwerving of zelfs realisatie van woningen kan dat in bepaalde situaties een nuttige bijdrage leveren. Als onduidelijke regelgeving zulke initiatieven onnodig belemmert, dan is het natuurlijk verstandig om die te verduidelijken en te verbeteren. Maar we moeten ons niet laten afleiden van de kern van het probleem. Nederland heeft woningen nodig, heel veel woningen. Woningen die daadwerkelijk gebouwd worden. Dat vraagt om ruimte voor alle partijen die daaraan kunnen bijdragen: corporaties, private partijen, gemeenten en inderdaad ook bewonersinitiatieven zoals wooncoöperaties. De wet mag duidelijkheid geven. De wet mag wooncoöperaties beter herkenbaar maken. Maar deze wet mag niet gebruikt worden om een nieuwe voorkeursroute te creëren voor één specifieke woonvorm. Dat is voor ons de kern, voorzitter.

De **voorzitter**:
Ik dank de heer Claassen voor zijn inbreng namens de Groep Markuszower. Dan zijn we toe aan de inbreng van mevrouw Steen namens het CDA. Aan u het woord.

Mevrouw **Steen** (CDA):
Voorzitter. Onder andere in Den Bosch is het gelukt: negentien sociale huurwoningen, ontwikkeld door de bewoners zelf. Wat daarbij opvalt is niet alleen het buurtje zelf, dat er trouwens prachtig uitziet, maar vooral de manier waarop bewoners gezamenlijk verantwoordelijkheid hebben genomen voor hun woonomgeving, met aandacht voor elkaar en een voortdurende drive om er samen een succes van te maken.

Voorzitter. We zijn dit in Nederland "wooncoöperaties" gaan noemen, maar eigenlijk zijn er allerlei verschillende begrippen in omloop voor deze vorm van wonen: van bewonerscollectieven tot gezamenlijke wooninitiatieven, of simpelweg een woongemeenschap. Hoe je het ook noemt: het gaat om de mensen die samen verantwoordelijkheid nemen voor een woning of woonomgeving en dat is een prachtige vorm van gemeenschappelijk wonen en leven.

Voorzitter. Daarom bij voorbaat mijn complimenten aan mevrouw Beckerman en al haar ondersteuning voor dit initiatiefwetvoorstel. Het voorstel agendeert een mooie woonvorm die in de discussie over volkshuisvesting nogal eens over het hoofd wordt gezien. Wooncoöperaties zijn het sprekende bewijs dat wonen niet alleen maar gaat over stenen stapelen, maar ook over het bouwen van gemeenschappen. Wonen gaat niet alleen over een dak boven je hoofd, maar ook over de omgeving waarin mensen samenleven en samen léven. Het gaat over betrokkenheid bij de buurt, oog hebben voor elkaar en verantwoordelijk nemen voor de eigen leefomgeving.

Voorzitter. De CDA-fractie is dus positief over dit wetsvoorstel, waarmee de positie van de wooncoöperatie verduidelijkt en versterkt wordt. Het onderscheid tussen een beheerwooncoöperatie en een vastgoedwooncoöperatie werkt verhelderend. Dat de laatste vorm ook kan worden ingericht als coöperatie zonder winstoogmerk in het kader van de Woningwet, zou weleens meer houvast kunnen geven bij het verkrijgen van financiering.

Voorzitter. We zijn positief over deze initiatiefwet. Tegelijkertijd hebben we nog wel een aantal vragen aan zowel mevrouw Beckerman als aan de minister. Waar wooncoöperaties in de dagelijkse praktijk namelijk tegenaan lopen is niet in eerste en enige instantie de wettelijke erkenning, maar initiatieven voor wooncoöperaties lopen ook tegen hele andere problemen aan. Denk aan het vinden van een geschikte locatie, het verkrijgen van financiering, het organiseren van voldoende draagvlak, het opzetten van een solide organisatie en het doorlopen van procedures.

Voorzitter. Eerst even over de gemeentelijke kant hiervan. Want als dit wil slagen, wat deze wet natuurlijk beoogt, zal er van alles neerslaan bij de gemeenten. Gemeenten moeten uiteindelijk binnen hun woonbeleid wel ruimte maken voor dergelijke initiatieven, en dat is wat je wil. Je moet initiatiefnemers begeleiden en waar mogelijk ook locaties beschikbaar stellen. Hoe ziet mevrouw Beckerman de rol van de gemeenten voor zich? Het is geen verplichting, maar we willen het natuurlijk wel graag stimuleren. Hoe voorkomen we dan dat gemeenten extra taken en verantwoordelijkheden krijgen, zonder dat daar voldoende ondersteuning tegenover staat? Houden ze dan voldoende capaciteit over om die andere grote uitdagingen in de huidige woningnood het hoofd te bieden?

Voorzitter. Kan de minister daarnaast aangeven hoe zij gemeenten hierbij wil ondersteunen? Wat betekenen deze wijzigingen voor het gemeentelijke woonbeleid en voor de prestatieafspraken? Leidt dit in de praktijk tot nieuwe taken of verplichtingen?

Voorzitter. Het CDA ziet de waarde van een duidelijk wettelijk kader. Meer duidelijkheid kan helpen voor initiatiefnemers, gemeenten en financiers, maar de vraag blijft wel of hiermee de belangrijkste belemmeringen worden weggenomen. Kan de minister daarom aangeven hoe zij gaat beoordelen of deze wet daadwerkelijk effect heeft? Welke criteria gaat zij daarbij hanteren? Wanneer verwacht zij inzicht te hebben in de vraag of deze wet ook daadwerkelijk leidt tot meer en sterkere wooncoöperaties?

Voorzitter. Ten slotte wil ik ook graag aandacht vragen voor de toekomstbestendigheid van deze wooncoöperaties. Want vaak ontstaan deze initiatieven dankzij een groep zeer, zeer, zeer betrokken inwoners die bereid zijn heel erg veel tijd en energie te steken in het ontwikkelen van deze wooncoöperaties en deze huizen. In Den Bosch was het acht jaar duwen en trekken. Dat is bewonderenswaardig, maar het roept ook wel vragen op. Hoe zorgen we ervoor dat een wooncoöperatie niet alleen goed functioneert zolang de oorspronkelijke initiatiefnemers nog actief zijn, maar ook wanneer de bewoners verhuizen, bestuursleden wisselen en een nieuwe generatie bewoners haar intrede doet? Met andere woorden, hoe borgen we dat deze woonvorm niet alleen aantrekkelijk is bij de start, maar ook op langere termijn stabiel en toegankelijk blijft? Ik hoor graag hoe zowel de initiatiefnemer als de minister daarnaar kijken.

Voorzitter. Wooncoöperaties zijn niet dé oplossing voor het woningtekort. De omvang van de woningbouwopgave vraagt om een hele brede aanpak. Maar wooncoöperaties zijn wel een waardevol onderdeel binnen de aanpak en binnen onze volkshuisvesting, vooral omdat er bij woningcoöperaties niet alleen gebouwd wordt met stenen maar ook aan gezamenlijke betrokkenheid en gemeenschapszin. Ik kijk dan ook uit naar de ongetwijfeld gloedvolle verdediging van mevrouw Beckerman en wens haar daarbij heel erg veel succes.

De **voorzitter**:
Dank voor uw inbreng. Dan wil ik de heer Russcher uitnodigen namens Forum voor Democratie. Gaat uw gang.

De heer **Russcher** (FVD):
Voorzitter. Allereerst heel veel dank aan mevrouw Beckerman van de SP voor dit initiatiefwetsvoorstel. De woningcrisis is op dit moment samen met de massale immigratie het grootste probleem en ik waardeer de inzet. Maar Forum voor Democratie heeft wel een aantal vragen over wat hier nu voorligt.

Laat mij eerst kort schetsen wat dit voorstel concreet doet. De wet wijzigt de Woningwet op drie punten. Ten eerste wordt de beheerwoningcoöperatie wettelijk gedefinieerd, waarbij de huurders het beheer overnemen van woningen die eigendom blijven van een coöperatie of gemeente. Ten tweede volgt een definitie van de vastgoedwoningcoöperatie, waarbij een groep mensen samen eigenaar wordt via nieuwbouw of aankoop. Tot slot worden gemeenten aangespoord om beleid te voeren ter bevordering van woningcoöperaties. Dat is in essentie wat er op tafel ligt.

Dan onze bedenkingen. Laat ik beginnen met te zeggen dat Forum voor Democratie op zichzelf geen moeite heeft met woningcoöperaties als burgerinitiatief. Als mensen zich vrijwillig verenigen om samen te wonen en daar zelf de schouders onder zetten, is dat prima. Het past bij de eigen verantwoordelijkheid en de gemeenschapszin die ook Forum voor Democratie voorstaat. Maar dit voorstel lijkt iets anders te doen: een overheid die coöperatief wonen actief gaat bevorderen door gemeenten aan te sporen, met alle toekomstige subsidiestromen die eruit voort kunnen komen. Daarin zit voor Forum voor Democratie de kern van het bezwaar.

We lezen in de memorie van toelichting dat volgens de SP coöperaties aanspraak zouden moeten kunnen maken op het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Dit fonds is nu uitsluitend beschikbaar voor corporaties en maakt het mogelijk om tegen lage rentes te lenen, aangezien de Staat garantstaat met belastinggeld. Daarnaast ligt er al een fonds met 40 miljoen belastinggeld klaar en zijn er al verduurzamingssubsidies. De wet voegt daar nu een juridisch kader aan toe dat de wet mogelijk vrijmaakt voor nog meer overheidsondersteuning. Mijn vraag aan mevrouw Beckerman is dan ook of dit wetsvoorstel niet gewoon de juridische opmaat is tot een nog grotere subsidiekraan richting woningcoöperaties. Zo ja, hoe verhoudt dit zich dan tot de claim in de memorie van toelichting dat dit wetsvoorstel geen financiële gevolgen zal hebben?

Dan nog iets wat ons opvalt. De initiatiefnemer erkent in de memorie van toelichting zelf dat de echte drempels onaangeroerd blijven. De fiscale belemmeringen blijven, de kostendelersnorm blijft een probleem, huurtoeslag sluit niet aan, locaties blijven lastig. De wet pakt dus alleen een definitieprobleem aan. Je zou je zelfs kunnen afvragen welk probleem dit wetsvoorstel dan wél oplost. Graag een reactie van de indiener.

Een ander belangrijk punt voor Forum voor Democratie is de beleidsvrijheid van gemeenten. De Raad van State was kritisch over de verplichting die gemeenten aanvankelijk opgelegd kregen. In dit voorstel is die afgezwakt, maar de vraag is hoelang dit vrijblijvend blijft. We kennen immers het patroon: vandaag een aansporing, morgen een verplichting, overmorgen een toezichthouder die handhaaft.

Voorzitter. Dan een breder punt. Dit voorstel verandert misschien wel de samenstelling van woningbezit, maar lost het tekort van 400.000 woningen niet op. Dat tekort heeft namelijk andere oorzaken. Bouwend Nederland heeft berekend dat het stikstofbeleid er tot 2030 voor zorgt dat er aan 244.000 woningen geen bouwvergunning wordt verleend; dit is goed voor 93,5 miljard euro aan gemiste investeringen. IPO geeft aan dat 30% van de bouwprojecten vanwege netcongestie te maken heeft met een onzekere stroomaansluiting. En van de miljoen woningen die ondanks dit alles toch worden opgeleverd, gaat volgens de minister van VRO de helft naar migranten. Met een migratiesaldo van 130.000 per jaar zal het tekort dus nooit structureel worden weggewerkt.

Voorzitter. Als mensen zelf het initiatief nemen om samen een woonvorm te organiseren, juicht Forum voor Democratie dat toe. Maar als datzelfde initiatief alleen van de grond komt dankzij subsidies en het beperken van de beleidsvrijheid van gemeenten, rijst de vraag of we hier nog over een burgerinitiatief spreken of over een verkapte socialehuurvorm. Dat is niet de richting die Forum voor Democratie op wil.

Wij horen graag de antwoorden van mevrouw Beckerman en zullen daarna ons oordeel vellen.

Dank u wel.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Het woord is aan de heer Van Leijen namens D66. Gaat uw gang.

De heer **Van Leijen** (D66):
Dank, voorzitter. Graag begin ik vandaag met een compliment aan de indiener, mevrouw Beckerman. Haar inzet voor de wooncoöperaties is ongelofelijk mooi om te zien. Mijn complimenten aan Cooplink; fijn dat jullie er zijn, ook op de publieke tribune. Mooi! Het is ook een prachtige manier om samen te wonen, elkaar te ontmoeten en voor je buren te zorgen. Mijn fractie kijkt dan ook met interesse naar het initiatiefwetsvoorstel van mevrouw Beckerman. Wij hebben natuurlijk wel nog wat vragen. Elke wet verdient namelijk een gedegen behandeling, dus ook die van onze voormalige commissievoorzitter.

Voorzitter. In andere landen zien we al hoe de woningcoöperatie goed kan werken. De afgelopen jaren zag ik bijvoorbeeld dat die in Duitsland voor woningzoekenden een oplossing bood. In landen als Zweden en Denemarken is het een beproefd model.

Voorzitter. U weet dat mijn fractie gelooft dat het wel kan. Deze wet van collega Beckerman kan woningzoekenden echt helpen. Maar we kunnen nog meer doen. Er wordt dan ook terecht een oproep aan de Kamer gedaan. Daarover heb ik nog een vraag aan de initiatiefnemer. Zij noemt in de memorie van toelichting dat er meer moet gebeuren op het vlak van grondverwerving, het verkrijgen van huurtoeslag en mogelijke problemen met energie- en waterschapsbelasting. Wat zou de Kamer in haar ogen op korte termijn kunnen doen om ook die belemmeringen aan te pakken? Biedt de grondbank, die kortgeleden is aangekondigd, nog kansen voor wooncoöperaties in de ogen van de initiatiefnemer? Dit zijn niet alleen vragen voor collega Beckerman, maar ook een uitgestoken hand om die zaken gezamenlijk op te pakken.

Voorzitter. Voor heel veel woningzoekenden kan de wooncoöperatie een nieuwe oplossing bieden. Denk aan ouderen die langer bij elkaar in de buurt kunnen wonen en voor elkaar kunnen zorgen of starters die nu tussen wal en schip vallen en samen kunnen optrekken om een woning te vinden die bij hen past. Gezien de grote opgaven in de ouderenhuisvesting ziet mijn fractie daar dan ook kansen om een extra stap te zetten.

Een paar weken geleden was ik op werkbezoek bij jonge dorpsbewoners. Ook in kleine kernen kunnen wooncoöperaties zorgen voor huizen voor jongeren die graag in het dorp willen blijven wonen. Ziet de initiatiefnemer kansen om de inzet van deze wet te versterken met andere programma's, zoals de Stimuleringsregeling ontmoetingsruimten in ouderenhuisvesting of regelingen van medeoverheden zoals de Subsidieregeling Vitale Kernen in de provincie Utrecht?

Voorzitter, tot slot. Ik kijk graag nog naar de toekomst. Over vijf jaar wordt deze wet geëvalueerd. Deze wet houdt nu veel ruimte voor medeoverheden om zelf hun beleid rondom wooncoöperaties in te vullen. Zoals eerder gezegd, zijn er nog veel andere belemmeringen voor wooncoöperaties. Zou de indiener over vijf jaar een nieuwe stap willen zetten, of kan dat wat haar betreft al eerder gebeuren?

Voorzitter. Graag bedank ik mevrouw Beckerman nogmaals voor haar vasthoudendheid op dit dossier. Een initiatiefwet ligt er niet zomaar. Dit is toch alweer de derde wet die op haar naam staat. Ik wens de initiatiefnemer dan ook succes met de verdediging van haar initiatiefwetsvoorstel.

Om met haar woorden af te sluiten: leve de wooncoöperatie!

De **voorzitter**:
Dank u wel voor uw inbreng. De heer Grinwis is aan de beurt. Hij spreekt namens de ChristenUnie. De heer Grinwis heeft vijftien hele minuten gereserveerd voor dit debat! Met zo'n tijd verwacht ik een flink amendement op deze wet. Gaat uw gang.

De heer **Grinwis** (ChristenUnie):
Nee, voorzitter, dat doe ik natuurlijk om mijn collega's te laten schrikken en ze vervolgens gerust te kunnen stellen: het worden geen vijftien minuten; het worden er veel minder.

Voorzitter. Complimenten aan collega Beckerman, die met haar initiatiefwetsvoorstel wooncoöperaties eindelijk de wettelijke verankering en daarmee waardering geeft die zij

verdienen. Dank dus aan collega Beckerman, maar ook aan alle betrokkenen, ook die van Cooplink, van het ministerie en van de SP zelf. Succes ook bij de verdediging zo meteen! We gaan natuurlijk wel een aantal pittige vragen stellen.

Voorzitter. Een goed leven is een leven in verbondenheid. Dat is een leven waarin je onderdeel mag zijn van een gemeenschap. Maar dat staat in de huidige tijd, in onze huidige samenleving, onder druk. De keuzes die we hebben gemaakt op het gebied van wonen, hebben daar helaas mede toe geleid. We wonen steeds meer op eilandjes in onze buurt, wijk, dorp of stad. Ondertussen is er nog steeds een grote behoefte aan vormen van samenwonen, van samenleven. Uit verschillende onderzoeken blijkt dat 17% tot 25% van de woningzoekenden liever iets gezamenlijks deelt. Al die mensen geloven dat je in gemeenschappen elkaar kunt versterken en dat afhankelijkheid geen zwakte is, maar een waardevolle toevoeging aan je leven. Maar terwijl in de samenleving de behoefte groeit, lijken onze woonvormen juist monotoner te worden, met studio's voor studenten als eenzaam dieptepunt.

Een groep waarvoor de behoefte aan gemeenschap en samenleven al helemaal groot is, zijn de ouderen. De wachtrijen voor gemeenschappelijke wooninitiatieven voor ouderen zijn enorm, terwijl onderzoek uitwijst dat passend aanbod met een vorm van gemeenschappelijkheid voor ouderen een van de belangrijkste redenen is om door te stromen vanuit een te grote woning. De kosten die daaraan verbonden zijn voor de overheid, vallen in het niet bij de opbrengsten van die betere doorstroming. Het zou de samenleving helemaal veel opleveren als er woonvormen komen waarbij ouderen en jongeren samen een gemeenschap kunnen vormen.

Voorzitter. We weten het. We weten dat mensen opbloeien in gemeenschap en verbondenheid en met woonbeleid kun je deze verbondenheid belemmeren of juist vooruithelpen. Dit kleine maar fijne wetsvoorstel is daarom een stap vooruit. Onze wetgeving is nu vooral gericht op individuen en op individuele huisvesting, niet op gemeenschappen. Met dit voorstel komt daar verandering in. Door wooncoöperaties duidelijk in de wet te definiëren, krijgen deze gemeenschappen eindelijk de erkenning die tot nu toe ontbrak. Wooncoöperaties als woonvorm zijn nu nog een niche, maar elke innovatie is begonnen als een niche.

Het is goed dat er met dit wetsvoorstel meer ruimte komt voor wooncoöperaties en prachtige initiatieven, zoals dat aan de Haagse Roggeveenstraat, waar bewoners 65 sociale huurwoningen hebben gered van de sloop en onderbrachten in een huurcoöperatie. En inderdaad, meneer Dijk, dat begon in een tuin. Ik ben er ook geweest, samen met de SP trouwens. Prachtig. Ik hoop dat dit initiatiefwetsvoorstel eraan bijdraagt om deze initiatieven te laten bloeien, maar ook om meer van dit soort initiatieven te krijgen. Denk ook aan de wooncoöperatie Overhoop in Utrecht, met een buurthuiskamer en een kringloopwinkel waar de buurt welkom is. Dat zijn initiatieven waar je blij van wordt. Daarom dank ik collega Beckerman nogmaals voor haar initiatief.

Het is een belangrijke eerste stap, maar we zijn er natuurlijk nog niet en dat erkent collega Beckerman ook. Daarom heb ik een paar vragen aan haar als indiener. Ik ben vooral benieuwd welke stappen we nog meer kunnen zetten om wooncoöperaties te stimuleren. Daarover dus wat vragen, maar ik ben ook wel benieuwd naar de inzet van de minister hierop.

De steun voor wooncoöperaties delen wij dus met de initiatiefnemer. Toen ik het wetsvoorstel las, speelde bij mij dan ook de vraag of we niet veel meer kunnen doen. Ik kan natuurlijk volgen dat de indiener dit graag eerst goed geregeld wil hebben voordat we volgende stappen zetten. Toch hoor ik graag waarom zij ervoor gekozen heeft om zich te beperken tot deze eigenlijk beperkte maatregelen, deze definiëring. Welke inzet acht de indiener nog meer noodzakelijk om wooncoöperaties verder te brengen? Ik hoor ook graag van haar welke inzet zij van de minister verwacht om wooncoöperaties te stimuleren.

Er zijn verschillende doelgroepen die open zouden staan voor gedeelde woonvormen. Ik denk bijvoorbeeld aan studenten en ouderen, die beiden baat hebben bij gezamenlijke woonvormen. Wat is de inzet van de indiener voor deze groepen? Hoe mooi zou het zijn als deze jonge en oude mensen elkaar kunnen vinden in hun behoefte aan een plek om samen te wonen? Welke mogelijkheden ziet zij daarvoor?

Dan heb ik ook nog wat vragen aan de minister, onze adviseur. Want hoewel het initiatief voor deze wet uit de Kamer komt, is er dus ook veel inzet nodig van de minister. Ik hoop dat zij de handschoen wil oppakken en het harde werk van collega Beckerman weet af te maken. Is de minister bereid om dat te doen? Wil zij zich hard maken voor deze vorm van wonen? Kan de minister reageren op de antwoorden van de indiener op de vraag wat zij van de minister verwacht? Dat wordt dus nog wel wachten op de eerste termijn van de indiener. Dat besef ik. Deelt de minister de mening dat wooncoöperaties niet mogen worden gezien als een vorm van een onderneming, ook niet met een vinkje, die misschien wel vpb, vennootschapsbelasting, zou moeten afdragen? Is dat eigenlijk wel goed geregeld? En als dat niet zo is, wat kan de minister eraan doen om te voorkomen dat er ooit vanuit een wooncoöperatie vennootschapsbelasting zou moeten worden betaald? Hoe verhoudt dit wetsvoorstel zich eigenlijk tot de plannen van de minister voor ouderenhuisvesting? Welke rol voor wooncoöperaties ziet zij in het bevorderen van het doorstromen van ouderen?

Het is goed dat binnen het SVn het Fonds Coöperatief Wonen is gestart. Er is daar nu 60 miljoen euro beschikbaar, ook met dank aan amendementen uit deze Kamer, van de indiener en ook van een aantal andere partijen in dit huis, waaronder de mijne. Daar is gelukkig veel belangstelling voor, dus de pot dreigt al snel leeg te raken. Nog voordat het revolverende karakter in de praktijk kan worden gebracht, is straks de spaarpot of dat fonds leeg. Daarnaast zij de voorwaarden voor snelle afbetaling zo streng dat wooncoöperaties geen financiering kunnen aanvragen. Hoe ziet de minister dat? Hoe wil de minister de werking van dit fonds voor wooncoöperaties in de praktijk verbeteren, zodat ze er echt wat aan hebben? Graag een concrete reactie.

De vraag hoe wooncoöperaties worden gemonitord, staat ook nog open. Nu vallen zij in de woningbouwcategorie van particulier opdrachtgeverschap. Handhaaft de minister die monitoring van wooncoöperaties in deze categorie, zoals experts adviseren, of is zij iets anders van plan? Wil zij deze categorie opnemen in de Landelijke Monitor

Voortgang Woningbouw, de LMVW? Uit onderzoeken, waaronder dat van Cooplink, worden nog veel belemmeringen genoemd waar de minister nog best een hoop werk voor te doen heeft. Een paar vragen daarover. Is de minister bereid om te komen tot landelijke uniforme toepassing van de kostendelersnorm voor bewoners van wooncoöperaties? Nu zijn er nog veel verschillen tussen gemeenten. Wat kan en wil zij daaraan doen? Een andere belemmering is het ontbreken van de mogelijkheid tot huurtoeslag. Is de minister bereid om mogelijkheden uit te werken om huurtoeslag toegankelijk te maken voor bewoners in wooncoöperaties of voor wooncoöperaties zelf? De regels rondom brandveiligheid zijn nu ook vaak nog een belemmering. Kan de minister uitwerken hoe die regels beter kunnen aansluiten bij de specifieke kenmerken van gedeelde ruimten in wooncoöperaties?

In het wetsvoorstel wordt aangegeven dat het vaak moeilijk is om grond te vinden voor het starten van een wooncoöperatie. Dat hebben wij ook uit de praktijk heel vaak te horen gekregen. Gemeenten geven vaak aan dat de regels rondom mededingingsruimte als een obstakel worden gezien om grond te kunnen gunnen aan wooncoöperaties. Tegelijkertijd heeft de ambtsvoorganger van deze minister geschreven dat dat in de praktijk helemaal niet hoeft, omdat je gewoon duidelijk als gunningscriterium kunt opnemen dat het wel aan een wooncoöperatie gegund kan worden. Hoe dat ook zij, is de minister bereid om met gemeenten in gesprek te gaan om wooncoöperaties daadwerkelijk als een apart selectiecriterium op te nemen bij het toewijzen van gemeentegronden?

Voorzitter. Dat waren zo wat vragen. Deze wet is belangrijk en is ook nog maar een begin, want er kan nog veel worden gedaan om deze gemeenschappen te bevorderen. Daartoe heb ik natuurlijk verschillende moties voorbereid voor de tweede termijn, maar eerst kijk ik uit naar de antwoorden van collega Beckerman en de minister. Dan kijk ik daarna welke moties er nou daadwerkelijk zouden moeten worden ingediend.

Tot zover.

De **voorzitter**:
Dank voor uw inbreng. De heer Flach, namens de SGP. Gaat uw gang.

De heer **Flach** (SGP):
Voorzitter, dank u wel. Hartelijk dank, zeg ik tegen de initiatiefnemer, voor het indienen van zo'n wetsvoorstel. Ik heb het zelf ook één keer gedaan en dan besef je eigenlijk hoeveel werk er achter zo'n wet zit, dus het is inderdaad goed om te vermelden dat we dat ook allemaal doen. Het is een intensief traject en ik wil de indiener veel succes wensen met het vervolg van dit wetstraject.

Voorzitter. De SGP deelt de wens van de initiatiefnemer om wooncoöperaties beter te faciliteren. Het is een bijzondere woonvorm en kan een mooie bijdrage leveren aan het oplossen van het woningtekort. Elke woning is er één, dus we moeten ook dit soort woonvormen stimuleren. Daarnaast voldoet het ook aan een vraag: sommige mensen zoeken een woonvorm waarin gemeenschapszin hoog in het vaandel staat. Dat moeten we koesteren in een tijd waarin de samenleving uiteen lijkt te slaan in individuele eenheden. In zo'n wooncoöperatie kan de sociale cohesie misschien wel bovengemiddeld hoog zijn. Sterker nog, dat moet die bijna wel zijn. Het kan ook bijdrage aan de leefbaarheid van wijken. De SGP is dan ook positief over de technische kant van het wetsvoorstel, namelijk het wettelijk verankeren van goede definities. Volgens mij kan dat inderdaad helpen bij het verkrijgen van de financiering en misschien kan het ook wel zorgen voor meer bekendheid. Als dit soort juridische belemmeringen in de weg staan, moeten we de regels inderdaad verbeteren.

Er zijn echter ook twee punten waar we wat twijfels bij hebben. Eén. Het wetsvoorstel vraagt ook iets van gemeenten. Het voorgestelde artikel 68 regelt dat. Daar staat dat het college van B en W het beleid over het bevorderen van wooncoöperaties vaststelt in het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma. De SGP heeft daar moeite mee. Niet in alle gemeenten is er vraag naar wooncoöperaties. Misschien is er juist wel vraag naar andere vormen, waarvoor eerst de aandacht van de gemeente nodig is. Er zijn sowieso veel meer soorten woningen te onderscheiden waarvoor gemeenten nu ook niet verplicht zijn om daar beleid over vast te stellen. Ik zie dan ook niet in waarom speciaal voor wooncoöperaties gemeenten dit wél moeten opstellen. Overigens lees ik in de tekst en de toelichting wisselende signalen over deze verplichting. De wettekst lijkt te impliceren dat het een verplichting is, terwijl de toelichting soms suggereert dat het vrijblijvend is. Daar wees de Raad van State ook op. Naar aanleiding daarvan zouden de tekst en de toelichting zijn aangepast, maar de oude versie verschilt in de uitwerking weinig tot niets van de nieuwe versie, is mijn waarneming. De zin in artikel 68 is wat verbouwd, maar de uitwerking is volgens mij dezelfde. Zo niet, dan hoor ik dat graag in de eerste termijn van de indiener. Kan zij dat toelichten? Wat is er in het nieuwe wetsartikel precies veranderd en welke taken krijgen gemeenten nu precies?

Het tweede punt waar wij wat twijfels bij hebben, is wat dit uiteindelijk gaat kosten. Dan denk ik inderdaad aan aangepaste grondprijzen of subsidie of wat er dan ook in de toekomst achter weg komt. Hoe voorkom je dat hierdoor een bepaald soort ongelijkheid ontstaat ten opzichte van mensen die niet de gelegenheid hebben om zich in zo'n wooncoöperatie te vestigen?

Dan nog even teruggrijpend op dat eerste punt. In het tweede lid van artikel 68 wordt er een grondslag voor een algemene maatregel van bestuur geboden. Hierin worden aspecten van beleid aangewezen waarvoor het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma in ieder geval beleid bevat. De SGP had in de schriftelijke ronde gevraagd naar de inhoud van die AMvB. Die vraag is nog niet beantwoord, maar wellicht kan de initiatiefnemer deze vraag alsnog beantwoorden. Kan zij een idee geven van de inhoud van de AMvB?

Ten slotte. Uiteindelijk moet deze wet in de praktijk gaan werken. Enkel de definities vaststellen betekent niet direct dat het opzetten van een wooncoöperatie ook gestimuleerd wordt. Ik hoor graag van de initiatiefnemer hoe zij dit voor zich ziet. Wat is er nog meer nodig om deze woonvormen toegankelijk te maken?

Voorzitter, dank u wel.

De **voorzitter**:
Dank u wel voor uw inbreng. Komt u naar voren, meneer Mooiman. De heer Nobel wilde deze kant al op komen, maar de heer Mooiman gaat toch eerst spreken namens de PVV. Gaat uw gang.

De heer **Mooiman** (PVV):
Dank u wel, voorzitter. Voor ons ligt het initiatiefwetsvoorstel ter bevordering van wooncoöperaties. Allereerst wil ik natuurlijk mevrouw Beckerman en haar ondersteuning complimenteren en danken voor de inzet ten aanzien van deze wetgeving, maar ook voor de nota naar aanleiding van het verslag, waar wij veel vragen in kwijt konden, die ook goed beantwoord zijn.

Wat de PVV betreft kunnen wooncoöperaties een bijdrage leveren om de woningnood tegen te gaan. Gelet op het grote tekort van inmiddels meer dan 400.000 woningen is het van belang dat er ruimte wordt geboden aan verschillende initiatieven die de beschikbaarheid van woningen vergroten. We zien dit wetsvoorstel als een aanzet om meer erkenning en uniformiteit te creëren voor deze vorm van wonen. Zoals de indiener zelf al stelt in haar memorie van toelichting heeft deze woonvorm op het moment te maken met een aantal uitdagingen die ervoor zorgen dat wooncoöperaties lastig van de grond komen, waaronder een gebrek aan uniformiteit, professionaliteit, maar zeker ook financiering. Door wettelijke verankering en het inbouwen van waarborgen kunnen deze problemen mogelijkerwijs worden verholpen.

Alhoewel het in dit wetsvoorstel met name gaat om het verbeteren en het verbreden van de wettelijke definitie van wooncoöperaties om een oplossing te kunnen bieden voor deze problematiek, leven er bij ons nog wel een aantal vragen.

Er wordt gesteld dat gemeenten en woningcorporaties op het moment terughoudend zijn met het ondersteunen van coöperaties. Alhoewel er een opdracht aan gemeenten wordt gegeven om deze coöperaties te bevorderen, vragen wij de indiener wel hoe zij denkt dat met deze wet andere pijnpunten, zoals de behoefte aan, maar zeker ook de prijs van bouwgrond, kunnen worden opgelost. Ontbreken daarvoor geen elementen in deze wet? Dat is ook gelijk een vraag aan de minister. Hoe denkt de minister dat deze pijnpunten in de toekomst kunnen worden opgelost?

Daarnaast vragen we de initiatiefnemer wat zij noodzakelijk acht om enclavevorming tegen te gaan en de toegankelijkheid van wooncoöperaties daadwerkelijk te kunnen borgen; we hebben dat ook al gevraagd in het verslag. De initiatiefnemer schrijft in haar nota van beantwoording op onze vragen dat onze zorgen daaromtrent herkenbaar zijn. Ze antwoordt dat het makkelijker wordt om coöperaties te starten en dat het dus ook aantrekkelijker wordt voor anderen om deze te beginnen. Tegelijkertijd vragen we ons wel af hoe zich dit verhoudt tot reeds bestaande coöperaties of coöperaties nadat deze gevormd zijn. Zo kan er bepaald worden wie in een vrijgekomen woning trekt, maar hoe wordt geborgd dat dit daadwerkelijk toegankelijk blijft? In dat kader vragen we ons tevens af hoe de indiener denkt dat risico's kunnen worden weggenomen waar het gaat om het enkel toelaten van mensen met een specifieke overtuiging.

Voorzitter. Waar het gaat om de aansluiting op de verschillende fiscale maatregelen horen we graag van de minister hoe zij denkt dat dit op een betere manier vormgegeven kan worden. De huurtoeslag is net al langsgekomen. Ik denk dat op het moment dat we deze woonvorm willen bevorderen, mensen ook op een volwaardige manier mee moeten kunnen doen met de financiële en fiscale regels die daaromtrent zijn.

Voorzitter. Al met al staat de PVV positief tegenover voorliggend wetsvoorstel. We hopen dat de initiatiefneemster enkele van onze vragen weg kan nemen. We zullen eventueel met voorstellen komen om het een en ander te waarborgen en te verbeteren.

Dank u wel, voorzitter.

De **voorzitter**:
Dank voor uw inbreng. De heer Nobel namens de VVD. Gaat uw gang.

De heer **Nobel** (VVD):
Voorzitter, dank u wel. Allereerst wil ik complimenten geven aan mevrouw Beckerman, maar ook aan alle mensen die haar ondersteund hebben, voor het harde werk dat zij heeft gestoken in dit initiatiefwetsvoorstel. De VVD heeft welwillend gekeken naar dit voorstel, maar er zijn toch een aantal punten waar ik namens mijn partij graag bij stil wil staan.

Wooncoöperaties zijn een aanvulling op de woningmarkt, maar onze focus moet vooral liggen op het realiseren van extra woningen en het vergroten van het aanbod. Alleen dan wordt wonen namelijk goedkoper en toegankelijker voor de woningzoekende. De initiatiefnemer zegt terecht dat er een aantal belemmeringen zijn bij wooncoöperaties, waaronder bijvoorbeeld de financiering. De VVD ziet hier ook een groot knelpunt. Dit wetsvoorstel legt namelijk de wettelijke definities voor wooncoöperaties vast. Tegelijkertijd draagt elk project financiële risico's met zich mee. Daarom vraag ik aan de initiatiefnemer wie naar aanleiding van dit wetsvoorstel straks die financiële risico's gaat dragen. Wat de VVD betreft kunnen die negatieve financiële gevolgen uiteindelijk namelijk niet bij de belastingbetaler terechtkomen. Hoe kijkt de initiatiefnemer hiernaar? Ook als de financiering wel goed verloopt en de woningen gebouwd worden, is er een kans dat de woningen die tot stand zijn gekomen, uiteindelijk door subsidie of andere regelingen meer geld kosten dan wanneer we dezelfde woningen zouden laten bouwen door bijvoorbeeld private partijen, zonder dat daar uiteindelijk belastinggeld naartoe hoeft te gaan. Er is op dit moment al een stimuleringsfonds van 60 miljoen euro. Wat de VVD betreft gaat daar niet meer geld naartoe, ook niet als dit wetsvoorstel wordt aangenomen. Ik ben ook benieuwd naar de reactie van de minister hierop.

Voor mensen die in de sociale sector een woning zoeken, hebben we professionele partijen zoals woningcoöperaties. Die genieten vele voordelen ten opzichte van marktpartijen. De vraag die ik aan de initiatiefnemer zou willen stellen, is dan ook waarom we niet-professionele partijen zouden willen subsidiëren en willen voorzien van extra begeleiding vanuit bijvoorbeeld de gemeente, als we weten dat bouwprojecten naar alle waarschijnlijkheid langer gaan duren.

En hoe kijkt de initiatiefnemer aan tegen wooncoöperaties die de wettelijke definitie misschien gaan misbruiken?

Het wetsvoorstel schrijft voor dat gemeenten verplicht beleid moeten gaan maken voor wooncoöperaties. Veel gemeenten zijn op dit moment eigenlijk al niet in staat om alle taken die ze op hun bordje hebben te realiseren, omdat ze de capaciteit missen. Hoe kijkt de initiatiefnemer naar deze toename van administratieve lasten en van de beleidsdruk voor gemeenten? Is er bij gemeenten überhaupt wel voldoende kennis in huis om initiatiefnemers hierbij te helpen?

Omdat gemeenten ook vaak hun eigen beleid mogen bepalen, krijgen we bovendien een lappendeken met verschillende regelgeving. Daar is de VVD in ieder geval bang voor. De VVD wil juist dat er minder regels worden gestapeld, en meer stenen.

De ruimte voor woningbouw is schaars en de woningbouwopgave is groot. Om die reden moeten we er wat de VVD betreft voor zorgen dat professionele partijen zo snel mogelijk kunnen bouwen op plekken waar dat is toegestaan. De VVD vindt dat er op grote schaal woningen moeten worden gebouwd, en de verwachting is dat de bijdrage van wooncoöperaties minimaal is. Daarom moeten woningbouwcorporaties en ontwikkelaars wat de VVD betreft zo snel mogelijk aan de slag. Wooncoöperaties zijn daarbij op zich een welkome aanvulling.

Voor nu: dank, voorzitter.

De **voorzitter**:
Dank u wel. Als laatste spreker van de zijde van de Kamer is het woord aan de heer Clemminck namens JA21. Gaat uw gang.

De heer **Clemminck** (JA21):
Voorzitter. Ik wil eerst mijn waardering uitspreken voor collega Beckerman. De Tweede Kamer is niet alleen controleur, maar ook medewetgever, met als ultiem instrument, misschien ook wel het mooiste, het recht van initiatief. Alleen daarom al geef ik mevrouw Beckerman de complimenten vanuit mijn fractie. Het is een initiatiefwet over een onderwerp waar de Socialistische Partij zeer begaan mee is. Het is een onderwerp waarover mevrouw Beckerman altijd met veel passie spreekt. Soms doet ze dat met oprechte verontwaardiging, maar altijd met veel kennis van zaken. Het onderwerp is de woningmarkt. Ik noem het met nadruk "woningmarkt". Dat doe ik niet om vervelend te doen of om een plaagstootje uit te delen, hoewel mevrouw Beckerman daar volgens mij prima tegen kan, maar om aan te geven dat de Socialistische Partij en een liberaal en marktgericht denkende partij als JA21 heel verschillend zijn en heel verschillend kijken naar dit vraagstuk. We hebben wel hetzelfde doel voor ogen: voor iedereen een fijne en betaalbare woning. Maar de probleemanalyse en oplossingsrichting lopen bij onze partijen vaak uiteen. Althans, op dit onderwerp is dat zo; er zijn ook onderwerpen waarover de SP en JA21 elkaar wel weten te vinden.

De fractie van JA21 heeft nog geen finaal oordeel over dit wetsvoorstel. Wel heeft zij een aantal vragen, oprechte nieuwsgierigheid naar de antwoorden en ook zorgen. Kan mevrouw Beckerman bijvoorbeeld ingaan op het verplicht opnemen van wooncoöperaties in de gemeentelijke woonvisie en straks in de volkshuisvestingsprogramma's? Is dat nu wel of niet verplicht? Op basis van de memorie van de toelichting, ook in de nieuwe versie, is ons dat nog niet duidelijk. Kan mevrouw Beckerman ook aangeven of er toch extra taken, inspanning en expertise nodig zijn bij gemeenten en hoe we ervoor zorgen dat dat kan en uitvoerbaar is? Ik zou op dit punt ook graag een reflectie willen van de adviseur, de minister.

Voorzitter. De wet lijkt inhoudelijk sympathiek, technisch van aard en beperkt in reikwijdte, maar er doemen toch een aantal vragen op. Sommige vragen worden geadresseerd door de indiener, maar wel wat summier, bijvoorbeeld over de kostendelersnorm. JA21 is daar een voorstander van. Huursubsidie is namelijk niet per persoon, maar is bedoeld om de woning voor een huishouden betaalbaar te krijgen. Dat geldt ook voor de huurtoeslag. In de stukken wordt aangegeven dat wooncoöperaties in de praktijk tegen problemen aan kunnen lopen bij het verkrijgen van huurtoeslag, maar er zijn wellicht meer onderwerpen die door deze wet worden geraakt. Zwemmen we hier dan niet een fuik in? Kan mevrouw Beckerman ingaan op deze zorgen van mijn fractie? Voorziet de indiener dat bij aanvaarding van dit wetsvoorstel tal van andere wet- en regelgeving in de toekomst toch aangepast moet worden?

Laat ik eerlijk zijn: we hebben in ons land juist gezien wat er gebeurt als regelingen te ingewikkeld worden. Dan ontstaan uitzonderingen op uitzonderingen, maatwerk op maatwerk en uiteindelijk een systeem dat voor burgers én uitvoerders niet meer te begrijpen en niet meer uit te voeren is. JA21 is daarom wat terughoudend bij dit voorstel. De kostendelersnorm, die ik zojuist noemde, bestaat niet voor niks; die is gebaseerd op een eenvoudig uitgangspunt: wie kosten kan delen, heeft minder individuele ondersteuning nodig dan iemand die alle lasten van een woning alleen moet dragen. Dat is een vorm van redelijkheid, ook richting de belastingbetaler. Als mensen bewust kiezen voor een collectieve woonvorm, waarbij gemeenschappelijkheid, gedeelde voorzieningen en onderlinge steun juist centraal staan, is het misschien niet logisch om vervolgens te zeggen dat het delen van deze kosten ook voor de sociale zekerheid buiten beschouwing moet blijven. Dan krijg je de merkwaardige situatie dat een collectief voordeel wel wordt benadrukt als argument vóór wooncoöperaties, maar dat deze voorden worden weggenomen zodra er gevolgen zijn voor een uitkering of een toeslag. Daar is JA21 geen voorstander van. Kan mevrouw Beckerman daarom helder aangeven of zij vindt dat bewoners van wooncoöperaties zouden moeten worden uitgezonderd van bijvoorbeeld de kostendelersnorm?

Voorzitter. Dan de huurtoeslag. Ook daar zien we hetzelfde patroon. In de stukken wordt genoemd dat wooncoöperaties in de praktijk kunnen aanlopen tegen problemen met het verkrijgen van huurtoeslag. Kan mevrouw Beckerman bevestigen dat dit wetsvoorstel op zichzelf geen recht op huurtoeslag wijzigt of uitbreidt? Dit is ook een vraag aan de minister. Kan de indiener ook bevestigen dat er geen aparte huurtoeslagregels nodig zijn voor bewoners van wooncoöperaties?

Voorzitter. Ik rond af. Als je alles bij elkaar veegt, doemt daar ineens toch het spook op waar de woningmarkt zo'n

last van heeft, namelijk regulering en bureaucratie, en te weinig rendement voor investeerders. Ook zijn er zorgen bij mijn fractie over de betaalbaarheid van woningcoöperatieprojecten. Creëren we niet een nieuwe categorie van woningen die onrendabel zijn en die dus vragen om specifieke dekking? Ik ga ervan uit dat de initiatiefnemer verwacht, en ook hoopt, dat het aantal wooncoöperaties in de toekomst gaat toenemen. Zijn dan de middelen in het Fonds Coöperatief Wonen wel voldoende? Graag een reactie van de indiener maar ook van de minister.

Als je alles optelt, komt ook het vraagstuk van proportionaliteit ter tafel. Zijn de voordelen van deze wetgeving, die ik ook wel zie, wel voldoende voor de nadelen die ik heb genoemd? Immers, elke euro belastinggeld kan maar één keer worden uitgegeven en elk uur van ambtenaren Wonen kan ook maar één keer worden besteed. En hoe sympathiek ook, de echte problemen van de woningmarkt worden hier niet mee opgelost, daar is de indiener ook heel eerlijk over. De echte problemen zijn wat mij betreft overregulering, te weinig rendement voor investeerders en het feit dat vijf van de tien nieuwe steden van D66 nodig zijn om de massa-immigratie op te vangen.

Voorzitter. JA21 is dus nog kritisch op dit voorstel, maar we zijn ook oprecht benieuwd naar de beantwoording door mevrouw Beckerman. Ik weet dat de inbreng van JA21 op dit woondossier vaak tot teleurstelling leidt bij mevrouw Beckerman, maar mijn fractie wenst haar oprecht alle succes, wat de uitkomst ook moge zijn.

Dank u wel.

De **voorzitter**:
Ik dank u wel. Daarmee zijn we aan het einde gekomen van de eerste termijn bij het voorstel van wet van het lid Beckerman. Daarmee zijn we ook aan het einde gekomen van de vergadering van vandaag.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

De **voorzitter**:
Ik wil in het bijzonder de mensen bedanken die hierheen gekomen zijn om dit debat te volgen en uiteraard ook de mensen die het op afstand hebben gevolgd. De voortzetting van het debat is voorzien op 18 juni. Daarmee zijn we aan het einde gekomen. Bedankt in ieder geval voor uw aanwezigheid. Dank aan de minister en dank aan de leden. We zijn aan het einde gekomen van de vergadering van woensdag 10 juni. Ik sluit de vergadering.