



Kennisnetwerk wooncoöperaties

Tweede Kamer der Staten Generaal
T.a.v. Bureau Woordvoering Kabinetsformatie
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

i.a.a. de voorzitter van de Tweede Kamer
i.a.a. de fractievoorzitters
i.a.a. de woordvoerders wonen

Datum : 9 april 2021
Betreft : **Oproep voor het regeerakkoord**

Geachte heer Tjeenk Willink,

Wooncoöperatieven in Nederland verdienen een serieuze plek in het regeerakkoord. Waarom en hoe, dat leggen wij in bijgaande oproep graag aan u uit. Wij doen een dringend beroep op u om wooncoöperaties te faciliteren door een passage op te nemen in het regeerakkoord. Onze voorzet voor deze passage vindt u eveneens in deze oproep.

Met dank voor uw aandacht en uitkijkende naar uw reactie,
Namens 83 wooncoöperaties, koepelorganisaties en prominenten,

Trevor James
Bestuursvoorzitter

Oproep voor het regeerakkoord

Wooncoöperaties verdienen een serieuze plek in het regeerakkoord. Waarom en hoe, dat leggen we in deze oproep graag aan u uit.

Een nieuwe woningnood

Er is opnieuw woningnood. Iedere politieke partij heeft het de afgelopen verkiezingen hardop uitgesproken. Starters kunnen nauwelijks aan een woning komen. De huurprijzen en de kooprijzen rijzen de pan uit. Het is tijd dat er in ons woonbeleid ruimte ontstaat voor initiatieven van onderop. Geef burgers de kans om met oplossingen te komen. Laat wooncoöperaties een antwoord op de problematiek bieden.

Het belang van wooncoöperaties

Wij, wooncoöperatieven in Nederland, leveren een wezenlijke bijdrage aan het oplossen van vele problemen op de woningmarkt. Wooncoöperatieven zijn burgerinitiatieven van mensen die een project voor gemeenschappelijk wonen opzetten en samen in eigen beheer hebben. Wij zorgen voor betaalbare, duurzame en circulair gebouwde woningen en zorg en aandacht voor elkaar is kenmerkend voor ons, bewoners van wooncoöperaties. Bij de ontwikkeling en exploitatie van wooncoöperaties voeren wij zelf, als bewoners, de regie. Door de collectiviteit te formaliseren in een coöperatieve vorm zijn wij als huurder medeverantwoordelijk voor het eigendom, het beheer en het onderhoud van de woningen. Daarmee wordt een tussenvorm tussen huur en koop gerealiseerd. Of, zo u wilt, een derde weg binnen de volkshuisvesting.

Meerwaarde van wooncoöperaties

De meerwaarde van wooncoöperaties kent vele verschijningsvormen:

- De wijze van investeren en exploiteren levert een eerlijke en betaalbare manier van wonen op. Qua betaalbaarheid variëren wooncoöperaties van sociale huur tot middenhuur. De woonlasten zijn namelijk direct en duurzaam afgeleid van de kostprijs van de woningen. Bovendien zijn wooncoöperaties per definitie vraag-gestuurd, omdat de regie bij de bewoners ligt. Wij hebben er belang bij om oplossingen te bieden voor maatschappelijke vraagstukken. Dit staat in schril contrast tot de huidige vrije verkoopmarkt, waar winst voor de ontwikkelaar en waardeverstijging voor de eigenaar belangrijke drijfveren zijn. Mede hierdoor is het kopen van een woning voor velen niet haalbaar. Daarnaast is de bestaande (sociale) huursector in haar systeemwereld onvoldoende bij machte om vraag-gestuurd te werken en de potentie van wooncollectieven te benutten.
- De wooncoöperatie is synoniem aan zelforganisatie. Daardoor is de sociale samenhang binnen een wooncomplex of buurt een duurzaam en gegarandeerd gegeven. Hiermee worden verval van buurten en vereenzaming van haar bewoners vermeden en kunnen wooncoöperaties een economische en sociale impuls aan de buurt geven.
- Wooncoöperaties bieden meer. Wij bieden ruimte aan de creativiteit van onze bewoners. Ieder initiatief laat op zijn eigen manier zien dat het een grote maatschappelijke meerwaarde kan opleveren voor medebewoners, buurtbewoners, de stad en zelfs daarbuiten.

Belemmeringen voor wooncoöperaties

Steeds meer initiatieven laten de potentie van wooncoöperaties als oplossing zien. Toch heeft de invoering van de wooncoöperatie in de Woningwet 2015 niet voor een omwenteling op de woningmarkt gezorgd. Actieprogramma's ter stimulering van de wooncoöperatie hebben aan het licht gebracht dat zelfbeheer en eigen initiatief niet als vanzelfsprekend omarmd worden. Er dienen vele institutionele obstakels overwonnen te worden.

De top drie van een lange lijst met belemmeringen zijn:

- De Woningwet-variant voor wooncoöperatie is te beperkt ingericht. Passende en stimulerende regelgeving en procedures voor deze nieuwe woonvormen ontbreken;
- Financiering van bewonerscollectieven wordt niet gefaciliteerd door Nederlandse banken;
- Het vinden van geschikte locaties wordt vooral bemoeilijkt doordat gemeentelijk grondbeleid geen ruimte vrijmaakt voor wooncoöperaties.

Vooruitgang

Het aantal wooncoöperatie-initiatieven neemt desondanks sterk toe. Maandelijks melden zich gemiddeld 7 nieuwe initiatieven aan bij [Cooplink, het kennisnetwerk wooncoöperaties](#). De vraagzijde ontwikkelt zich in rap tempo, niet in de laatste plaats omdat via Cooplink veel kennis over de wooncoöperatie gedeeld wordt. Met veel enthousiasme en energie willen burgers, verdeeld over het hele land, via de wooncoöperatie bijdragen aan een zelfgeorganiseerde leefbare, betaalbare, duurzame, veilige en gezonde leefomgeving.

De actieprogramma's die Platform31 sinds 2015 uitvoert, laten vooruitgang zien in de totstandkoming van wooncoöperaties, maar tonen tevens aan dat er nog veel nodig is om een gelijk speelveld te creëren voor wooncoöperaties. Wij stellen vast dat de 6 jaar durende fase van onderzoek naar de kansen en belemmeringen, het stimuleren van wooncoöperatiepilots en het toestaan van experimenteerruimte voldoende inzicht heeft opgeleverd om tot structurele maatregelen over te moeten gaan. Concreet instrumentarium vanuit de overheid, na afloop van het huidige programma eind 2021, is nu bitterhard nodig. Zowel door het faciliteren van wooncoöperaties in regelgeving, grondbeleid en financiering als door verdere kennisdeling, representatie en publiciteit. Zo kan de wooncoöperatie een meer dan marginale bijdrage leveren aan het verlichten van de enorme druk op de woningmarkt.

Structurele verbeteringen

Er zijn op verschillende terreinen duurzame verbeteringen nodig om de meerwaarde van onze wooncoöperaties volledig te benutten. De belangrijkste 'must-haves' op een rij:

- Juridisch: alle wooncoöperatievormen krijgen een status en een plek in de wet.
- Er komt een categorale status voor toegelaten instellingen die optreden als facilitator en eigenaar van beheercoöperaties (naar goed voorbeeld van Woningbouwvereniging Gelderland).
- Financiering: er komt een landelijke faciliteit (fonds) ter verbetering van de financieringsmogelijkheden.
- Fiscaliteit: Fiscale faciliteiten worden gecreëerd om de wooncoöperatie een gelijk speelveld te bieden.

- Kennisdeling, informatievoorziening en netwerkvorming: de vorming van nieuwe wooncoöperaties vraagt adequate ondersteuning en professionalisering. Daarom is het noodzakelijk dat de rijksoverheid het Cooplink mogelijk maakt haar werkzaamheden voort te zetten.
- Beleid: de Rijksoverheid zet gemeenten ertoe aan om beleid rond wooncoöperaties en beheercoöperaties op te nemen in hun:
 - Woonvisie
 - Grond- en grondprijnsbeleid door een bepaald percentage van de gronduitgifte onder passende condities aan te bieden aan wooncoöperaties
 - Prestatieafspraken met woningcorporaties
 - Huisvestingsverordening, in het bijzonder met betrekking tot coöptatierecht
- Volkshuisvestelijk: woningcorporaties leggen bij de jaarlijkse uitvraag dVi verantwoording af over hun prestaties op het gebied van zelfbeheer/beheercoöperaties.

Passage in het regeerakkoord

Graag stellen wij voor om de volgende passage in het regeerakkoord op te nemen, zodat de wooncoöperatie een serieuze plek krijgt in het beleid.

“Bewoners die collectief willen voorzien in hun eigen manier van wonen, moeten hiertoe de kans krijgen. De wooncoöperatie is het geëigende middel, want ze draagt bij aan het gezond maken van de woningmarkt in Nederland. Binnen de woningwet worden ter stimulering van wooncoöperaties belemmeringen weggenomen; wordt een nationaal stimuleringsfonds voor wooncoöperaties in het leven geroepen dat de financieringsdrempel voor initiatieven wegneemt; worden gemeenten aangespoord locaties onder passende condities aan te bieden; krijgen woningcorporaties prestatieverplichtingen opgelegd om wooncoöperaties in koop en huur te faciliteren en wordt een structurele kennisdeling voor en onder wooncoöperaties verzekerd.”

Tot slot

Onze oproep dient het doel om ons een wezenlijke bijdrage te laten leveren in het gezond maken van de woningmarkt in Nederland door stimulering van de wooncoöperatie en het versterken van de rol van de bewoner in de woningmarkt.

De volgende ondertekenaars doen een klemmend beroep op de fracties in de Tweede Kamer, de informateurs en de formateurs, om in het komende regeerakkoord de positie van wooncoöperaties binnen ons woonstelsel te verankeren en de nieuwe minister voor het wonen te belasten met een spoedige uitwerking ervan.

Deze oproep is ondertekend door de volgende wooncoöperaties:

- Bergen Energie
- Beter en betrokken wonen
- Bewonersorganisatie Oldambt
- Bewonersvereniging Zelfbeheer hoek Teilingerstraat, Rotterdam
- Bewust Samen
- BuitenBuren, Nijmegen e.o.
- Casa Calor, Utrecht
- Centraal Wonen De Bonvivant, Capelle ad IJssel
- Centraal Wonen Deventer
- Centraal Wonen Tanthof Delft
- Cocaza, Zaanstad
- Cohousing Arnhem
- Coöperatieve Vereniging Den Heuvel, Velp
- Copekcabana, Amsterdam
- CPO Bietje Ruw
- De Groene Hof, Wageningen
- De Halve Wereld, Amsterdam
- De HuisDieren, Dieren
- De Leef en Groei Hoeve, Venray
- De Nieuwe Meent, Amsterdam
- De VillAge, Utrecht
- De Witte Wolf, Utrecht
- Duurzaam Wonen Overbetuwe
- Ecodorp Boekel
- Ecodorp Den Haag
- Ecodorp Klein Oers
- Ecodorp Noordeland
- Ecodorp Zuiderveld
- Ecowijk Drimmelen
- Ecowonen Midden-Nederland
- Erfdelen Berg en Dal
- Garden of Happiness
- Het Rotterdams Woongenootschap
- Iewan, Nijmegen
- Klein Groenrijk, Vught
- MeeAnders
- Nieuwekampen
- Ons Groene Huis, Haarlem
- Rust en Reuring
- Stichting Huntu Makandra, Amsterdam Zuid-Oost
- Stichting Voedselbos Zundert
- Toevluchtsoord
- Unie van en voor de Wielewaalers
- Vereniging Gemeenschappelijk Wonen Culemborg

- Vereniging Oegstgeester Hofjes
- Vereniging Poortgebouw, Rotterdam
- Villa des Roses, Amsterdam
- Villa Mazzelsteijn, Amsterdam
- Villa Rollator, Amersfoort
- Where are we now?
- WonenMet - Erfdelen de Kempen
- Wooncollectief Velp
- Wooncoöperatie Het Punt, Wageningen
- Wooncoöperatie Stroom, Amsterdam
- Woongemeenschap Eikpunt, Lent
- Woonvereniging Plek onder de Zon
- Woonvereniging Roggeveenstraat, Den Haag
- Woonvereniging S32, Tilburg
- Woonvereniging van de Toekomst

Deze oproep wordt ondersteund door:

- Adri Duivesteijn, oud-politicus en expert city planning, architecture & urban policy
 - André Thomsen, emeritus-hoogleraar Housing Transformation & Management
 - Christoffel Klap
 - Laurens Ivens, wethouder van o.m. Wonen en Bouwen, Amsterdam
 - Paulus Jansen, oud-directeur Woonbond
 - Peter Boelhouwer, hoogleraar Huisvestingsystemen
 - René Scherpenisse, bestuurder Tiwos Tilburg
 - Vincent Gruis
 - Yvonne Witter, Platform ZorgSaamWonen
-
- Building Community
 - Coalitie Collectieve Woonvormen (Woonkr8)
 - Coöperatieve Vereniging Ecodorpen Gelderland (CVEG)
 - de Kopgroep Wonen
 - DroomWonen Brabant
 - Ecodorpen Netwerk
 - Erfdelen
 - Global Ecovillage Network (GEN-NL)
 - LVGO Gemeenschappelijk wonen 50plus
 - Platform Wooncoöperaties regio Amsterdam (PWA)
 - Platform31
 - Ruimte voor Collectief Wonen
 - Stichting Thuis in Welzijn
 - STUT Consult
 - Vereniging Gemeenschappelijk Wonen