

TWEEDE KAMER DER STATEN GENERAAL

T.a.v. de woordvoerders Wonen

Datum : 24 juni 2022
Betreft : Brandbrief garantstelling wooncoöperaties

Geachte leden van de Commissie Wonen,

In Nederland is er een brede maatschappelijke beweging van burgerinitiatieven die zelf het heft in hand nemen om duurzame energie op te wekken, buurthuizen en supermarkten te behouden voor dorpen, zorg voor elkaar te regelen, broodfondsen te beheren, etc.

Op het gebied van het wonen zijn het de wooncoöperaties die eigen verantwoordelijkheid willen nemen voor het realiseren van *betaalbare* huisvesting voor huidige en toekomstige bewoners. Met zorg voor elkaar, de omgeving en de planeet. Zij bouwen duurzaam en creëren gemeenschappen die voor hun leden zorgen en dus voor een afname van de vraag naar zorg en gemeentelijke diensten. Zij hebben een maatschappelijke meerwaarde die verder strekt dan het wonen.

Voornemen in coalitieakkoord

De inzet van de minister is op dit moment gericht op productie en regulering. Het honoreren van de inzet van burgers komt nu niet voor in zijn plannen en programmalijnen, ondanks de ambitie van de coalitie om alternatieve woonvormen en coöperatief wonen te bevorderen¹. Uit de recente beantwoording van de Kamervragen van Sandra Beckerman ([2022Z06787](#): vraag 5 t/m 15) blijkt dat de minister ondersteuning bij de ontwikkeling van wooncoöperaties wil overlaten aan lagere overheden.

Het coalitieakkoord maakt echter duidelijk dat het kabinet ook een eigen verantwoordelijkheid ziet in het stimuleren van de ontwikkeling van wooncoöperaties. Daarom vragen wij u om de minister hierop te wijzen, om hem overtuigen van de maatschappelijke meerwaarde van burgerinitiatieven tot wooncoöperaties, die bottom-up duurzame betaalbare woningen realiseren.

¹ Coalitieakkoord 2021-2025 (p.17): *We creëren ook meer ruimte voor alternatieve woonvormen en coöperatieve woonprojecten die door bewoners zelf worden ontwikkeld.*

Levensvatbaarheid wooncoöperaties

Wooncoöperaties zijn in staat om haalbare plannen te maken, ondanks de stijgingen in rente en kosten van bouwmaterialen. Door voorzieningen te delen zoals logeerkamers en wasmachineruimtes kunnen de woningen kleiner zijn. Door zelfwerkzaamheid in de exploitatie en niet zelden ook bij de bouw vervallen externe kosten.

De ervaring in binnen- en buitenland leert dat wooncoöperaties een uitstekend betaalgedrag hebben. Samen zijn de leden verantwoordelijk voor de lasten en samen dragen zij zorg voor terugbetaling van de financiering. Die verantwoordelijkheid nemen zij serieus. Eventuele cashflow problemen van individuele leden lossen zij onderling op.

Oproep aan de minister

Cooplink stuurde u eerder ter inspiratie [een tien punten plan](#), bedoeld om de weg te effenen voor wooncoöperaties (zie bijlage). Dat is wellicht wat ambitieus voor nu. Daarom vragen wij u om slechts één maatregel, namelijk een éénmalige garantiestelling van vijftig miljoen euro in het landelijke leenfonds voor wooncoöperaties, waar SVn zich voor inzet. Met deze garantstelling zijn meerdere banken bereid om het fonds te versterken (naar 170 miljoen) en is het fonds rond. Het is geen subsidie; het SVn-fonds verstrekt leningen die door de wooncoöperaties worden terugbetaald.

Is hier sprake van staatssteun? Nee, menen wij en onze adviseurs. Het fonds maakt het mogelijk om lokaal betaalbare woningen te realiseren voor én door (lage)middeninkomens en dat is een grote plus in deze gespannen woningmarkt. Niet voor niets lanceerde de gemeente Amsterdam als voorloper deze stimuleringslening voor wooncoöperaties om hen beter toegang te geven tot financiering.

De landelijke overheid staat garant voor de financiering van eigenaar-bewoners (de NHG) en voor de sociale huursector (het WSW). Deze garantistellingen dragen bij aan de betaalbaarheid voor deze twee stromen in de volkshuisvesting. Vanuit deze gedachte is het volstrekt redelijk om een vergelijkbare garantiestelling voor coöperatieve woonvormen te steunen.

Oproep aan u

Vindt u dat burgerinitiatieven waardering en erkenning verdienen? Dan is nu het moment de minister te overtuigen van het belang van garantiestelling aan het fonds.

Hoogachtend,
Mede namens 275 wooncoöperaties en collectieve woonvormen (i.o.)

Trevor James,
Voorzitter Cooplink