

TWEEDE KAMER DER STATEN GENERAAL  
T.a.v. de woordvoerders Wonen  
Postbus 20018  
2500 AE DEN HAAG

Datum : 2 maart 2023  
Betreft : Reactie nota 'Aanpak wooncoöperaties' (29453-556)

Geachte woordvoerders wonen, leden van de Tweede Kamer,

Minister Hugo de Jonge stuurde op 8 februari de door hem ondertekende [nota 'Aanpak wooncoöperaties'](#) naar de Tweede Kamer (29453-556). We verwelkomen het feit dat er een aanpak geformuleerd is. Echter, we zien in deze nota een opeenstapeling van aannames en redeneringen waardoor we ons genoodzaakt zien om aan de bel te trekken. Deze uitwerking kan onzes inziens niet de bedoeling zijn van de geest (en de letter) van de moties die eind 2022 zijn aangenomen (motie [36200-VII-94](#) en [36200-VII-87](#)).

Cooplink acht het essentieel dat u weet wat de kern van een wooncoöperatie is en wat deze beweging nodig heeft. Deze kennis missen wij in de nota van de minister. Het gaat ons om de volgende zaken, die we in deze brief toelichten:

1. Prangende behoefte aan leenfonds -  
uitwerking amendement '10 miljoen voor wooncoöperaties'
2. Focus niet op doelgroepen, maar op langdurige betaalbaarheid
3. Let op: CPO ≠ wonen met coöperatieve waarden
4. Interpretatie rapport Finance Ideas
5. Nuancering memo Platform31
6. Wegnemen van wettelijke belemmeringen - uitwerking motie 36200-VII-94
7. Financieringshorizon Cooplink
8. Als de bouw stil valt gaan wooncoöperaties door

## 1. Uitwerking amendement '10 miljoen voor wooncoöperaties'

De [nota 'Aanpak wooncoöperaties'](#) vermeldt dat voor het zomerreces 2023 een uitwerking volgt van het amendement dat € 10 miljoen vrijmaakt voor wooncoöperaties. Het fonds vervult een grote behoefte van wooncoöperaties in oprichting (zie tekst in kader). Om die reden hebben Cooplink en Platform31 vorig jaar op eigen initiatief het voortouw genomen en een bijeenkomst belegd met de banken, SVn en andere deskundigen, waarbij ook het ministerie is uitgenodigd. De partijen spraken de intentie uit om tot betere financieringsmogelijkheden voor wooncoöperaties te komen. De contouren daarvan krijgen nu vorm.

Wij kunnen ons niet aan de indruk onttrekken dat de overheid een eigen pad bewandelt, zonder aansluiting met de dagelijkse praktijk (de hierna te noemen punten getuigen daarvan). Dat is op zijn minst opmerkelijk. Om een succes te maken van het fonds is het essentieel dat gebruik gemaakt wordt van de schat aan ervaring, expertise en goodwill die Cooplink in de afgelopen jaren heeft opgedaan. Een top-down benadering gaat voorbij aan de behoefte en essentie van wooncoöperaties in oprichting. Onze deur staat open. Wij geven graag samen met het ministerie, de banken en SVn vorm aan het fonds.

### Onderzoek financieringsbehoefte wooncoöperaties

Een eerste inventarisatie onder de achterban van Cooplink laat zien dat de behoefte aan een landelijke fonds voor wooncoöperaties in 2023 groot is. In een week tijd meldden zich maar liefst 36 initiatieven.

- 18 initiatieven hebben een locatie en een concrete financieringsbehoefte.
- 11 initiatieven zijn in een te vroeg stadium van ontwikkeling, 2024 lijkt realistischer.
- 7 initiatieven zijn gevraagd om meer informatie aan te leveren

Totale financieringsbehoefte van de **18 initiatieven: € 165 miljoen voor 660 woningen.**

## 2. Focus niet op doelgroepen, maar op langdurige betaalbaarheid

De [nota 'Aanpak wooncoöperaties'](#) geeft aan dat de overheid zich met het fonds primair wil richten op wooncoöperaties voor ouderen en middeninkomens. Die focus is onnodig beperkend. De wooncoöperatie staat open voor alle leeftijden en inkomensgroepen én mengvormen daarvan, zo leert de praktijk. Voor die diversiteit moet ruimte blijven.

Een focus op langdurige betaalbaarheid van de woningen is beter op zijn plaats. Daar is immers ondersteuning nodig. Daar mag de aandacht naar uit gaan. Zie daarvoor ook het volgende punt.

### 3. Let op: CPO ≠ wonen met coöperatieve waarden

Tot onze verrassing vertelt de [nota 'Aanpak wooncoöperaties'](#) ons dat de overheid zich met de voornoemde 10 miljoen ook wil richten op het stimuleren van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). CPO is, zoals de naam al zegt, een manier van opdrachtgeverschap waarbij particulieren in de regel zelf gezamenlijk opdrachtgever zijn voor te bouwen koopwoningen. Ze zijn dan niet afhankelijk van een projectontwikkelaar.

Hoewel in een aantal CPO-projecten collectieve voorzieningen worden gerealiseerd en er sprake is van een woongemeenschap, gaat het bij CPO om individuele koop, om individueel eigenaarschap dus. De woningen kunnen later tegen marktwaarde worden verkocht op de markt. Deze woningen worden al ondersteund door hypotheekrenteaftrek en kunnen gebruik maken van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen als zij aan de voorwaarden voldoen.

Bij een wooncoöperatie zijn de woningen niet in het bezit van individuen, maar van de coöperatie die langdurige betaalbaarheid borgt. Die langdurige betaalbaarheid moet in onze ogen een wezenlijke voorwaarde zijn van het fonds. Dat sluit dan CPO-projecten uit.

### 4. Interpretatie rapport Finance Ideas

Vanaf mei 2022 lag het [rapport 'Financiering van wooncoöperaties; een verkenning van mogelijkheden'](#) van Finance Idea in een la; bijna een jaar onder embargo, zonder enige discussie met het veld. Het rapport besluit: *"De voorafgaande analyse laat zien dat de wooncoöperatie op basis van de structuur die momenteel centraal staat, niet dan wel zeer moeizaam tot stand komt. [...] Als deze structuur, op uitzonderingen na, geen oplossing biedt, is het zinvol om andere wegen te verkennen."*

Dat lijkt een excuus te bieden om niet al te veel moeite te steken in de wooncoöperatie. Niettemin opent het rapport met het veelzeggende: *"Er is veel animo om wooncoöperaties op te richten. De wens om coöperatief te wonen is de belangrijkste drijfveer. Daarnaast zal ook het huidige, grote woningtekort een rol spelen. Bij het realiseren van deze wens lopen de wooncoöperaties op tegen uiteenlopende problemen. De financiering van wooncoöperaties blijkt in de praktijk de meest weerbarstige."*

De nota 'Aanpak wooncoöperaties' stelt terecht: *"Uitkomst uit het onderzoek is o.a. dat het zonder extra overheidssteun niet waarschijnlijk is dat initiatieven tot realisatie komen. Deze ondersteuning is in alle fasen van de ontwikkeling nodig, omdat initiatieven geen financiële buffer hebben en ook niet bereid of in staat zijn om eigen vermogen in te brengen in de wooncoöperatie (hetgeen in de ons omringende landen zeer gebruikelijk is)."*

Terug naar het begin van het rapport van Finance Ideas: *"Het grote enthousiasme dat er momenteel is voor wooncoöperaties legt wel bij de overheid, Rijk en gemeente, de verplichting neer om klare wijn te schenken. Het is van tweeën één: óf er komt een financieel en beleidsmatig kader waarbinnen er realistische mogelijkheden zijn voor wooncoöperaties om een wooncomplex te realiseren, óf er worden geen verwachtingen meer gewekt dat er mogelijkheden zijn voor wooncoöperaties."* Dát is de keuze die voorligt.

Graag benadrukken we het volgende:

- Wooncoöperaties zijn hét antwoord op het tegengaan van speculatie en buitensporige waardevermeerdering. Het rapport beschrijft de inflatoire waardevermeerdering van de woningen als een fenomeen dat beter benut zou moeten gaan worden in plaats van iets wat tal van maatschappelijke problemen veroorzaakt. Een wooncoöperatie haalt het wonen 'uit de markt' en houdt het eeuwigdurend betaalbaar.
- We vragen om een eerlijk speelveld voor wooncoöperaties. Om permanent betaalbare woningen te realiseren heb je in de heersende markt simpelweg de overheid nodig. Zo is er het WSW voor de sociale huurwoningen en kennen we hypotheekrenteaftrek, de NHG en regelingen voor starters waarmee de koopsector wordt geholpen. Volgens de begroting van BZK wordt een koopwoning met ruim € 2.650 per jaar gesteund op basis van fiscale regelingen.
- Als wooncoöperaties betaalbaarheid garanderen dan spreken we feitelijk niet meer van een subsidie maar een vorm van maatschappelijke taxatie. De waarde van grond is altijd afhankelijk van het toegestane gebruik. Een bestemming van grond voor de realisatie van woningen waar geen hoge waardevermeerderingen uit verzilverd kunnen worden, zorgt ervoor dat de waarde van de grond - volledig marktconform - lager is. Wooncoöperaties rekenen met een waarde volgens een berekening op grond van middenhuur en sociale huur zonder uitpondscenario.
- De vergelijking tussen rendementen van wooncoöperaties met huurwoningen van institutionele beleggers gaat mank. De wooncoöperatie zal nooit uitpanden en houdt de huur eeuwigdurend betaalbaar voor opeenvolgende bewoners. Een huurstijging is beperkt tot de algemene inflatie. Veel beleggers laten hun huren wel stijgen na een periode van 10/15/20 jaar. Gemeenten maken afspraken met institutionele beleggers over het behouden van middenhuur voor een beperkte periode, waarna de huur in één keer veel meer dan de algemene inflatie omhooggaat. Daarbovenop kunnen die woningen op enig moment uitgepond worden.

## 5. Nuancering memo Platform31

De nota 'Aanpak wooncoöperaties' ging vergezeld van het [memo 'Concept stimuleringsprogramma wooncoöperaties 2020-2021'](#) van 29 maart 2022 van Platform31. Inhoudelijk hebben we weinig aan het memo toe te voegen, wel brengen we graag enige nuance aan.

- Het onderzoek beslaat twee jaar, dat is een vrij kort tijdsbestek. Het is niet verwonderlijk dat er in de twee jaar dat dit pilotprogramma duurde geen woningen zijn gerealiseerd, een regulier woningbouwtraject neemt immers ook zo'n acht jaar in beslag.
- Het pilotprogramma van Platform31 ondersteunde projecten die een duwtje in de rug konden gebruiken. [De Warren](#), [Ecodorp Boekel](#) en [Overhoop](#) zijn voorbeelden van projecten die uitgesloten werden van deelname aan dit pilotprogramma omdat ze dat duwtje niet nodig hadden, en die vervolgens op eigen kracht hun wooncoöperatie hebben gerealiseerd.

## 6. Uitwerking motie 'belemmeringen wegnemen'

De nota 'Aanpak wooncoöperaties' vertelt dat de minister "woningcorporaties via een ministeriële regeling in staat blijft stellen om woningen met korting aan wooncoöperaties van zittende huurders te verkopen. Deze regeling is sinds 1 januari 2023 van kracht. Hiermee geeft het ministerie uitvoering aan de motie Geurts/Grinwis waarin gevraagd wordt om belemmeringen in de Woningwet voor wooncoöperaties weg te nemen."

Als dit het antwoord is op [de ingediende motie](#) van de heren Geurts en Grinwis moeten we concluderen dat er gezocht is naar de meest minimale uitwerking. Deze regeling leidt, blijkt uit de praktijk van de afgelopen jaren, niet tot het ontstaan van wooncoöperaties. Weinig woningcorporaties zijn bereid om het initiatief van bewoners tegemoet te komen. Er is meer nodig. Corporaties moeten actief ertoe aangezet worden woningen aan wooncoöperaties te verkopen.

De Tweede Kamer stemde voor het wegnemen van belemmeringen in de Woningwet en andere wetten. Verlenging van de bestaande regeling lost dat niet op. Cooplink heeft in april 2022 de minister een [notitie 'Beleid coöperatief wonen'](#) gestuurd met 10 tips voor verbetering in wet- en regelgeving. Onze kennis en ervaring delen we graag: toen én nu.

## 7. Financieringshorizon Cooplink

De nota 'Aanpak wooncoöperaties' stelt voor nog eenmaal subsidie toe te kennen aan Cooplink voor 2023 en verder te werken naar zelfstandigheid per 2024. "Met Cooplink is in 2021 afgesproken dat zij vanaf 2023 volledig zelfstandig gefinancierd moest worden," stelt de nota. Dat verbaast ons: er is geen afspraak gemaakt. Het ministerie heeft deze ambitie zeer zeker aangegeven, maar Cooplink heeft op haar beurt duidelijk gecommuniceerd dat - hoewel dat zeker het streven is - een financieel onafhankelijk Cooplink nog niet haalbaar is. Wooncoöperaties komen zonder een behulpzaam financieel en beleidsmatig kader moeizaam van de grond, de financiële ruimte onder de beginnende initiatieven ontbreekt om de organisatie Cooplink te kunnen dragen en de weg naar een ander verdienmodel vraagt tijd.

Niettemin hebben wij meerdere ijzers in het vuur:

- Cooplink is in gesprek met banken over een (betaalde) rol in het certificeren van initiatieven.
- Cooplink staat open voor een rol in het landelijke leenfonds.
- Cooplink buigt zich over het ontwikkelen van standaarden en betaalde scholingstrajecten.
- Cooplink onderzoekt de mogelijkheden van een centraal crowdfunding platform voor initiatieven.
- Cooplink overweegt haar dienstverlening aan gemeenten, provincies en bedrijven in de toekomst tegen betaling te verrichten.
- Cooplink onderzocht - helaas zonder resultaat - de mogelijkheden bij nationale en internationale fondsen en een mogelijke steun vanuit corporaties.

Let wel, onze leden zijn niet onverdeeld enthousiast over de eerste twee opties. Zij wijzen ons op het belang om onze rol als onafhankelijk belangenbehartiger te kunnen blijven vervullen.

De zwaarte van de opgave is groot (dat blijkt ook uit het memo van Platform31), het team is klein (0,9 betaalde fte naast vrijwillige inzet van bestuur, stuurgroep en RvA) en onze middelen zijn beperkt. Het is niet eenvoudig om een alternatief financieringsmodel te ontwikkelen en uit te bouwen en tegelijkertijd de ondersteuning en kennisdeling te bieden die initiatieven nodig hebben. Een overzicht van de activiteiten van Cooplink vindt u in het [concept jaarverslag 2022](#).

Cooplink doet een dringend beroep op het ministerie om de subsidie voor meerdere jaren toe te kennen. Een horizon van één jaar is onnodig frustrerend en onvoldoende om wooncoöperaties daadwerkelijk tot realisatie te brengen.

## 8. Als de bouw stil valt gaan wooncoöperaties door

Wanneer donkere wolken zich samenvakken boven de bouwsector en woningmarkt, kan burgerinitiatief juist uitkomst bieden. Nu rentes en bouwkosten stijgen, beginnen de eerste bouwprojecten te haperen. Ontwikkelaars en beleggers gooien de handdoek in de ring zodra rendementen verdampen; dat is hun goed recht, een businessmodel moet kloppen, er moet geld te verdienen zijn. Wooncoöperaties zijn hier niet gevoelig voor, ze bouwen immers voor hun eigen woongenot en voor de gemeenschap. De bewoner hoeft geen rendement te maken; de woning kan niet met dikke winst worden verkocht. Rendement is voor hen geen beweegreden, zij gaan dus door.

Wooncoöperaties bouwen leefbare buurten met sterke sociale cohesie en samenredzaamheid. Buurten die alleen ontstaan als bewoners samen de touwtjes in handen krijgen. Het zijn de buurten die - ook als de markt een beetje tegenzit - geliefd zijn als woonplek vanwege hun unieke karakter.

### Oproep

Om wooncoöperaties daadwerkelijk op gang te helpen roepen we op tot het volgende:

- Laat het fonds uitsluitend voor wooncoöperaties zijn die blijvend betaalbare woningen realiseren. Maak vaart, op dit moment staan al 18 initiatieven (lees 660 wooneenheden) te popelen om gebruik te mogen maken van dit fonds. Wij ondersteunen u graag met raad en daad.
- Neem alle wettelijke belemmeringen weg, zoals bedoeld in motie [36200-VII-94](#). Enkel het verlengen van de experimentregeling is onvoldoende. Graag adviseren wij u.
- Onderken het belang en de waarde van een instituut als Cooplink. Geef ons tijd. Het uitbouwen van wooncoöperaties als derde weg in de volkshuisvesting en het realiseren van woningen in het algemeen neemt jaren in beslag. Gun Cooplink een langere financieringshorizon.

### Tot slot

U heeft de minister verzocht via een aantal moties om werk te maken van wooncoöperaties. De aanpak zoals geschetst in de nota 'Aanpak wooncoöperaties' is niet afdoende. We vragen u met klem om nú stappen voorwaarts te zetten en u te scharen achter de drie punten die wij in de vorige alinea noemden.

Tot nadere uitleg graag bereid. Hoogachtend,  
mede namens 320 wooncoöperaties en collectieve woonvormen (i.o.)

i.o.  
  
Trevor James,  
Voorzitter Cooplink