

WOONCRISIS?

Op weg naar een duurzame
en betaalbare oplossing
binnen uw gemeente

Mei 2025

Leestijd 3 minuten

cooplink
Kennisnetwerk wooncoöperaties



Jenny Elmont (73) slaapt
noodgedwongen op de
bank: 'Woningcrisis hè?'



→ Jenny Elmonts zoon woont bij haar in huis. 'Hij werkt
gewoon, maar hij komt er net niet tussen, de eisen zijn te
hoog.' Koozie Koolbergen



DE KWESTIE: WONINGNOOD

De Kwestie: 'Komt Nederland ooit uit de woningnood?'

15 jul. 2023 in DE KWESTIE

Hoewel er bijna een miljoen huizen gebouwd moeten worden voor 2030 om de
bevolkingsgroei bij te benen, neemt het woningtekort alleen maar toe, in rap tempo
zelfs. Onderzoeksbureau ABF komt op een tekort van 390.000 woningen voor dit jaar;
75.000 meer dan in 2022.



Cindy Kremer
is directeur
van Ver-
eniging
Eigen Huis

„Betaalbare woningbouw
is niet slechts een sociaal
of economisch vraagstuk;
het is een morele keuze”,
stelt Kremer. FOTO ANP/HH

OPINIE Cindy Kremer, Vereniging Eigen Huis

Betaalbare woningen geen wens, maar noodzaak

Op de Woontop moeten deze woens-
dag concrete afspraken worden ge-
maakt over de betaalbaarheid van
woningen, betoogt Eigen Huis-direc-
teur Cindy Kremer. „Het probleem
draait niet alleen om hoeveel wonin-
gen er bij moeten komen, het gaat
vooral om welke woningen.”

et een tekort van
ruim 400.000 wo-
ningen in 2024 en
een verwachte groei
van bijna 900.000
tussen 2023 en 2038, moet er
worden gebouwd.
hoeveel draait niet
probleem woningen er
komen, het gaat
welke woningen.
ten deze woens-
top concrete af-
n gemaakt.

het des te belangrijker om niet
alleen sociale huurwoningen,
maar ook betaalbare koopwo-
ningen te realiseren.
Een veelgehoord argument in
de bouwsector is dat het bou-
wen van duurder woningen de
doorstroming bevordert en
daarmee indirect betaalbare
woningen vrijmaakt. Dit klinkt
logisch, maar de praktijk kan
ook anders uitpakken. Bij eco-
nomische tegenslagen, zoals
een stijgende rente of dalende
huizenprijzen, stokt de door-
stroming. Huiseigenaren wach-
ten met verhuizen totdat hun
huidige woning verkocht is. Het
gevolg: een vastgelopen woning-
markt. Het bouwen van betaal-
bare woningen vermindert deze
afhankelijkheid van doorstro-
ming en zorgt voor een stabiele
bouwproductie, zelfs in econo-
misch mindere tijden.

Onderzoek van ABF Research
laat zien dat 66% van de nieu-
wbouwwoningen betaalbaar
moet zijn om tot 2030 aan de
vraag te voldoen. In scenario's
met lage inkomensgroei stijgt
aandeel zelfs verder, vooral
in de sociale huursector. De cij-
fers spreken boekdelen: een fo-
cus op betaalbare woningen is
geen wens, maar een noodzaak.
Het bouwen van te weinig be-
taalbare woningen vergroot de
ongelijkheid, bemoeilijkt de
toegang tot passende huisves-
ting en leidt tot sociale spanning-
gen.

Ernstige gevolgen

Als we de eis van twee
derde betaalbare
nieuwbouw niet halen,
zijn de gevolgen ern-
stig. De woningnood
blijft schrijnend, en
een groot deel van de
bevolking wordt
buitengesloten door
de woningmarkt.
Bovendien zullen
projectontwikke-
laars in tijden van
economische tegen-
moeilijker kwijt kun-
den hun woningen
nemen, wat de bouw-
productie verder
vertraagt. Dit
scenario on-
derstreept de
noodzaak om



Foto: Joke Schots

KEERPUNT IN DE WOONCRISIS

Ook in uw gemeente is de wooncrisis ongetwijfeld veelvuldig onderwerp van gesprek. De betaalbaarheid van woningen heeft in Nederland sinds de Tweede Wereldoorlog niet meer zo onder druk gestaan. De woningprijzen rijzen de pan uit. Starters hebben nauwelijks kans op een eigen plek en worden gedwongen langer thuis te blijven wonen. Doorstromers vinden geen passend alternatief en voor instromers is al helemaal geen plek. Dit is geen natuurwet. Er is een oplossing.

ER IS EEN OPLOSSING

Er is een oplossing. Niet een tijdelijke, niet een halve maatregel, maar een *structurele, duurzame oplossing*. Dat is de derde sector in de volkshuisvesting (naast individuele koop- en huurwoningen): de wooncoöperatie. Een bottom-up beweging vanuit burgers en een essentiële pijler van grote maatschappelijke betekenis.

Wooncoöperaties zorgen voor *blijvend betaalbare huurwoningen*, ook voor toekomstige generaties. Bovendien vormen de bewoners *vitale gemeenschappen*. Mensen beheren en delen ruimtes, spullen, auto's, gereedschap en onderhouden samen de (groenten)tuin. Binnen de wooncoöperatie kijken mensen naar elkaar om, krijgt eenzaamheid geen kans en is een boodschapje voor de buur met liefde gedaan. Zo zorgen deze mensen voor een *fijne leefomgeving*.





Foto: Beheeroöperatie Boschgaard

MAAK RUIMTE VOOR WOONCOÖPERATIES

Blijvende betaalbaarheid, gemeenschapszin en sociale samenhang vanuit zo'n bottom-up beweging is zoveel meer waard dan top down 'bouwen, bouwen, bouwen'. Maak wooncoöperaties daarom onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma in uw gemeente.

[Cooplink](#), het kennisnetwerk en belangenbehartiger van wooncoöperaties in Nederland, helpt en adviseert u daar graag bij. Elf gemeenten, waaronder [Amsterdam](#) en [Utrecht](#), hebben met ons een koplopersgroep gevormd om samen wooncoöperaties actief te stimuleren. Wilt u zich aansluiten? [Laat het ons weten.](#)

EEN WOONCOÖPERATIE?

Een wooncoöperatie is een vereniging van mensen die zelf het initiatief nemen om met elkaar blijvend betaalbare woningen en een eigen fijne leefomgeving te realiseren.

De woningen worden eigendom van de vereniging. De bewoners betalen huur aan de vereniging. De vereniging heeft *geen winstoogmerk* en legt vast dat de woningen nooit verkocht worden. Zo blijven de woningen gevrijwaard van alsmear stijgende huur- en huizenprijzen. Deze variant heet ook wel de vastgoedcoöperatie. Daarnaast is er de beheercoöperatie. Een derde partij, veelal de woningcorporatie, is dan eigenaar van het pand. De bewoners verzorgen zelf het beheer en/of onderhoud.

Nieuwbouw? Herbouw? Renovatie? Sloop? Talloze wooncoöperaties staan te popelen om voor altijd betaalbare woningen te creëren. Neem ze op in uw prestatieafspraken.



VARIANTEN

VASTGOEDCOÖPERATIE

- Het collectief is eigenaar
- De leden huren van het collectief
- Het collectief verzorgt beheer en onderhoud
- De bewoners geven samen hun leefomgeving vorm

BEHEERCOÖPERATIE

- De woningcorporatie is eigenaar
- Het collectief huurt en/of de leden huren
- Het collectief verzorgt beheer en/of onderhoud
- De bewoners geven samen hun leefomgeving vorm





VOOR ALLE DUIDELIJKHEID...

WOONCOÖPERATIE

- Sociale- en middenhuurwoningen
- Woonvereniging/corporatie is eigenaar, leden huren
- Blijvende betaalbaarheid

CPO

- Koopwoningen
- Individuen zijn eigenaar
- Marktwerving met stijgende prijzen

WONINGCORPORATIE

- Sociale huurwoningen
- Corporatie is eigenaar: individuele verhuur



COOPLINK PLAVEIT DE WEG

De weg om een wooncoöperatie te realiseren is lang en hobbelig. Cooplink werkt er hard aan om die weg te plaveien. We presenteerden de Tweede Kamer een rapport met 30 belemmeringen in wet- en regelgeving. De Tweede Kamer besloot unaniem om deze belemmeringen aan te pakken.

Zo is de initiatiefwet Wet Bevordering Wooncoöperaties in maart 2025 in consultatie is gegaan. Deze wet maakt toegespitst beleid, regelingen en subsidies voor wooncoöperaties mogelijk. Ook vraagt deze wet van gemeenten om wooncoöperaties op te nemen in hun volkshuisvestingsprogramma.

In 2026 komt er een landelijk leenfonds voor wooncoöperaties, dat de financiering van wooncoöperaties vereenvoudigt. Daarbij lanceert Cooplink een keurmerk voor wooncoöperaties. Dat keurmerk toont aan dat de wooncoöperatie professioneel georganiseerd is en in staat is om een haalbaar woonproject neer te zetten.





MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE WOONCOÖPERATIE

- Blijvend betaalbaar, ook voor toekomstige generaties
- Kleiner woonoppervlak nodig door delen van ruimten en voorzieningen
- Duurzaam met oog voor energie-, water- en grondstoffenverbruik
- Gemeenschapskracht: door en voor bewoners
- Meer vitaliteit: mensen blijven actief in de maatschappij
- Minder beroep op de zorg: bewoners zorgen voor elkaar
- Meer sociale cohesie, minder eenzaamheid

*“Het belang van de informele ontmoeting en sociale verbanden,
kan simpelweg niet worden onderschat”*

Floor Milikowski

VRO essay [Fysiek volgt sociaal:
negen visies op de leefomgevingen van morgen](#)



WAT KUNT U DOEN?

Maak ambities concreet. Kies ervoor om minstens 5 wooncoöperaties in uw gemeente te realiseren en/of 10% van de gebiedsontwikkelingen coöperatief te laten plaatsvinden.

- Bestem gebieden in het Omgevingsplan voor coöperatief wonen
- Wijs kavels toe aan wooncoöperaties
- Bepaal de grondprijs in lijn met voor *altijd* betaalbare huurwoningen
- Maak eeuwigdurende erfpacht mogelijk voor wooncoöperaties
- Neem wooncoöperaties op in de **Prestatieafspraken**
- Laat vastgoed **herontwikkelen** door wooncoöperaties
- Pas de huisvestingsverordening aan zodat de coöperatie zelf woningen kan toewijzen
- Biedt **steun aan initiatieven**: een (online) steunpunt, een contactpersoon en subsidies
- Participeer zodra mogelijk in het landelijk leenfonds voor wooncoöperaties

In juni 2025 presenteert RVO een handreiking voor gemeenten tijdens het VNG jaarcongres.



Bernard



Ariaan



Marijke



Leon



Claudia

WIJ STAAN VOOR U KLAAR

Bel 085 0134 880 - Mail info@cooplink.nl - Bezoek www.cooplink.nl



Mustapha



Ilona



Joanna



Julian



Sandra

cooplink

Cooplink is het landelijk kennisplatform
van en voor wooncoöperaties.

De vereniging stelt zich ten doel om het
opzetten van een wooncoöperatie op alle
vlakken te vergemakkelijken en heeft de
ambitie om de wooncoöperatie te laten
uitgroeien tot de derde weg in de
Nederlandse volkshuisvesting.