

TWEEDE KAMER DER STATEN-GENERAAL

T.a.v. de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Postbus 20011

2500 EA Den Haag

Betreft : Commissiedebat I Staat van de volkshuisvesting, 11 maart 2026

Datum : 28 februari 2026

Geachte commissieleden,

Cooplink, het landelijk kennis- en netwerkorganisatie van wooncoöperaties, zet zich in voor de versterking en opschaling van de wooncoöperatie als derde woonsector in Nederland. (De leden van) wooncoöperaties realiseren samen – zonder winstoogmerk - permanent betaalbare woningen. Daar gaan ze zelf wonen met oog voor elkaar en de buurt. Ze huren tegen kostprijs. Ze combineren onder andere langdurige betaalbaarheid, collectief eigenaarschap/beheer en gemeenschapsvorming.

In het licht van de huidige woningmarkttopgaven zoals betaalbaarheid, beschikbaarheid en behoud van huurwoningen ziet Cooplink vier concrete beleidskansen:

1. Realisatie van middenhuur woningen: positionering in Europese kaders
2. Overname van complexen met huurwoningen van investeerders
3. Studentenverenigingen die zelf voor blijvend betaalbare studentenwoningen zorgen.
4. Verlaging van de overdrachtsbelasting voor wooncoöperaties

Wij vragen u deze punten te betrekken in uw debat.

### **Realisatie van middenhuur woningen: expliciete positionering van de wooncoöperatie in Europese en nationale kaders.**

Vanuit Europa ontstaan nieuwe richtlijnen en kaders rond staatssteun, volkshuisvesting en financiering.

Cooplink vraagt de commissie in de inzet richting Europa te waarborgen dat wooncoöperaties:

1. Expliciet worden erkend als aparte, maatschappelijk gebonden categorie binnen het woningmarktbeleid,
2. Bij de implementatie van Europese richtlijnen worden benoemd als toegestane en gewenste uitvoeringsvorm voor middenhuur, én
3. Volwaardig toegang krijgen tot Europese financieringsinstrumenten.

Waarom dit noodzakelijk is:

- Wooncoöperaties realiseren middenhuur-woningen zonder winsttoegmerk;
- Huren zijn gebaseerd op kostprijs en de huurontwikkeling is gematigd;
- Op termijn kunnen middenhuur-woningen binnen een coöperatie door gematigde indexatie zelfs binnen het sociale segment vallen;
- Wooncoöperaties voorkomen uitponden (waartoe private marktpartijen wel besluiten na een instandhoudingstermijn).

Een expliciete vermelding in Europese kaders voorkomt dat wooncoöperaties tussen wal en schip vallen bij geoorloofde staatssteun en financieringsmogelijkheden.

## **Overname van particuliere huurwoningen: behoud voor de huursector**

Meer en meer investeerders verkopen complexen met particuliere huurwoningen. Dit leidt veelal tot verdwijning van midden- en sociale huur uit de huursector. Anderzijds is er een groeiende interesse onder bewoners om hun wooncomplex gezamenlijk over te nemen in coöperatief verband.

De voordelen van overname door wooncoöperaties:

- Woningen blijven in de huursector, verkoop is statutair uitgesloten.
- Huren blijven betaalbaar, ze zijn gebaseerd op de kostprijs en stijgen slechts gematigd.
- Op termijn kunnen middenhuur-woningen door de beperkte huurontwikkeling in het sociale segment terechtkomen.
- Bewoners krijgen langdurige woonzekerheid en zeggenschap.

Cooplink vraagt de commissie te bevorderen dat:

1. Wooncoöperaties een voorkeurs- of serieuze biedingspositie krijgen bij verkoop van bestaand complexen met particuliere huurwoningen;
2. Passende financiële instrumenten (zoals borging, garanties en revolverende fondsen) toegankelijk zijn voor overnameconstructies en
3. Wooncoöperaties expliciet worden benoemd in beleidsmaatregelen rond de particuliere huurmarkt.

## **Studentenhuusvesting: behoud en structurele betaalbaarheid via de wooncoöperatie**

De druk op studentenhuusvesting is en blijft groot, mede door de verkoop van panden door verhuurders en de achterblijvende groei in realisatie van betaalbare studentenwoningen.

Studentenverenigingen kunnen zelf studenten-wooncoöperaties oprichten als een duurzaam en betaalbaar alternatief. Het resultaat:

- Studentenwoningen blijven bestemd voor studenten; verkoop is statutair niet toegestaan;
- De huren zijn structureel betaalbaar; ze zijn immers gebaseerd op de kostprijs, er is geen winsttoegmerk.

Wij vragen de commissie de wooncoöperatie expliciet te positioneren als volwaardig instrument binnen het studentenhuysvestingsbeleid door:

1. Studentenverenigingen actief te stimuleren gezamenlijk wooncoöperaties op te richten en
2. Deze in rijksregelingen gelijkwaardig te behandelen aan corporaties en marktpartijen en gemeenten, onderwijsinstellingen.

## **Verlaging van de overdrachtsbelasting voor wooncoöperaties**

Niet alle belemmeringen (kunnen) worden opgepakt, [deelde de demissionair minister mee](#), naar aanleiding van ons rapport met dertig [belemmeringen in wet- en regelgeving voor wooncoöperaties](#).

Wij vragen de vaste commissie stappen te nemen om de nog niet opgepakte belemmeringen te adresseren. Eén van die knelpunten is de overdrachtsbelasting.

- Verlaag de overdrachtsbelasting voor wooncoöperaties tot 2%, zodat zij eenzelfde belastingdruk ervaren als andere burgers en eenvoudiger hun eigen huis kunnen verwerven.

Individuen die samen hun woonomgeving willen creëren, verenigen zich in een rechtspersoon om rechtsgeldig te kunnen handelen namens het collectief. Rechtspersonen dienen maar liefst 10,4% overdrachtsbelasting te betalen (waar particulieren 2% betalen). Dat tarief is hoog om vastgoedbeleggers te ontmoedigen woningen te kopen en die vervolgens duur te verhuren of te verkopen. De groep particulieren die de wooncoöperatie opricht, streeft een ander doel na, namelijk eeuwigdurende betaalbaarheid van de woningen. Om die reden zouden wooncoöperaties een uitzondering op deze regel moeten vormen.

Bij voorbaat dank voor het behandelen van deze punten in uw debat. Het spreekt voor zich dat wij graag bereid zijn deze punten nader toe te lichten. Bel 085 0134 880 of mail [info@cooplink.nl](mailto:info@cooplink.nl).

Een vriendelijke groet,  
Namens Cooplink

Bernard Smits  
Bestuursvoorzitter