

36 780 **Voorstel van wet van het lid Beckerman tot wijziging van de Woningwet ter bevordering van wooncoöperaties (Wet bevordering wooncoöperaties)**

Nr. 7 **VERSLAG**
Vastgesteld 13 februari 2026

De vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen van haar bevindingen.

Onder het voorbehoud dat de initiatiefnemer op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen afdoende zal hebben geantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

Inhoudsopgave

Blz.

I Algemeen

1

1. Inleiding

1

2. Hoofdpijnen van het voorstel

4

2.1. Aanvullen definitie wooncoöperatie

4

2.2. Opdracht voor gemeenten om beleid over het bevorderen van wooncoöperaties op te nemen in integrale documenten

2.3. Noodzaak voorgestelde wijzigingen

5

3. Gevolgen (met uitzondering van financiële gevolgen)

5

3.1. Gevolgen

5

Woningzoekenden en huurders

5

Gemeenten

6

4. Financiële gevolgen

6

5. Evaluatie

7

6. Advies en consultatie

7

6.1. Consultatie

7

Kostendelersnorm

7

Fiscaal

7

I Algemeen

1. Inleiding

De leden van de D66-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het wetsvoorstel Wet bevordering wooncoöperaties. Deze leden danken de initiatiefnemer voor haar inzet op dit onderwerp. Zij hebben momenteel geen vragen en zien uit naar de behandeling van dit wetsvoorstel.

De leden van de PVV-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het voorstel van wet van het lid Beckerman tot wijziging van de Woningwet ter bevordering van wooncoöperaties (Wet bevordering wooncoöperaties) (Kamerstuk 36780) en willen de initiatiefnemer danken voor de gedane inspanningen, alsmede nog een aantal verduidelijkende vragen stellen.

Op bladzijde 4 valt te lezen dat dit wetsvoorstel de vormen regelt die nu het meest aan een behoefte voorzien en waarvan gebleken is dat ze ook in de praktijk financieerbaar en haalbaar zijn. Deze leden willen de initiatiefnemer vragen of zij een inschatting kan geven van de behoefte (aantal gemeenschappelijke projecten/woningen) waarin wordt voorzien door voorliggend wetsvoorstel, wat eventuele gevolgen zijn voor de sociale voorraad en druk op reguliere woningzoekenden.

Op dezelfde bladzijde staat dat de derde sector met name wordt bepaald door collectieve zeggenschap en/of eigendom bij bewonersgroepen vaak gemotiveerd door onder andere leefbaarheidsvraagstukken en duurzaamheid. De leden van de PVV-fractie willen aan de initiatiefnemer vragen hoe exclusie en beperkte toegankelijkheid ('enclavevorming') kunnen worden voorkomen.

De leden van de CDA-fractie hebben kennisgenomen van het voorstel van wet tot wijziging van de Woningwet ter bevordering van wooncoöperaties. Deze leden onderschrijven het belang van diverse en betaalbare woonvormen en zien in wooncoöperaties een mogelijke bijdrage aan gemeenschapsvorming en langdurige betrokkenheid van bewoners. Zij achten het van belang dat nieuwe regelgeving juridisch helder, uitvoerbaar en proportioneel is, dat gemeentelijke autonomie zorgvuldig wordt gerespecteerd en dat rechtszekerheid voor betrokken partijen wordt gewaarborgd. Deze leden hebben hierover nog enkele vragen.

De leden van de BBB-fractie hebben met interesse het wetsvoorstel van het lid Beckerman gelezen. Deze leden danken haar initiatief om deze wet te maken. Zij hebben nog enkele vragen. Zo vragen deze leden zich af in welke mate wooncoöperaties daadwerkelijk kunnen bijdragen aan het oplossen van de landelijke woningnood. Kan de initiatiefnemer kwantificeren hoeveel woningen zij realistisch verwacht dat deze wet binnen tien jaar oplevert, en hoe dit zich verhoudt tot de totale bouwopgave?

De leden van de SGP-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden danken de initiatiefnemer voor het vele werk. Zij delen de wens om de belemmeringen voor het stimuleren van wooncoöperaties weg te nemen en hebben enkele vragen.

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het wetsvoorstel bevordering wooncoöperaties. Deze leden danken de initiatiefnemer voor het initiatief en het werk om tot een initiatiefwet te komen en delen de intentie van de initiatiefnemer om het oprichten van wooncoöperaties te bevorderen. Zij maken van de gelegenheid gebruik om enkele vragen te stellen bij het wetsvoorstel.

2. Hoofdpijnen van het voorstel

2.1. Aanvullen definitie wooncoöperatie

De leden van de CDA-fractie vragen hoe precies wordt afgebakend wanneer een wooncoöperatie onder het specifieke regime van de Woningwet valt en wanneer sprake is van een ander wooncollectief dat daarbuiten valt.

Deze leden vernemen graag welke juridische en beleidsmatige gevolgen het heeft indien deze grens in de praktijk niet scherp blijkt te zijn. Zij vragen of dit kan leiden tot verschillen in toezicht, staatssteuntoetsing of toegang tot publieke middelen.

De leden van de CDA-fractie vragen voorts hoe rechtszekerheid voor initiatiefnemers, gemeenten en financiers wordt geborgd indien interpretatieverschillen ontstaan over de vraag of een initiatief onder het Woningwet-kader valt.

Deze leden constateren dat in de aangepaste memorie van toelichting passages over staatssteun zijn geschrapt. Zij vragen wat het effect is van het schrappen van deze passages op de beoordeling van mogelijke staatssteunaspecten.

De leden van de CDA-fractie vragen op welke wijze thans kan worden vastgesteld of het wetsvoorstel eventuele staatssteunknelpunten daadwerkelijk adresseert.

Deze leden vragen welke rechtszekerheid gemeenten en financiers hebben ten aanzien van staatssteunaspecten bij de ondersteuning van wooncoöperaties en of de initiatiefnemer aanvullende verduidelijking noodzakelijk acht.

De leden van de BBB-fractie lezen dat in de memorie van toelichting gesteld wordt dat een duidelijke wettelijke definitie essentieel is om banken te stimuleren passende financieringsproducten te ontwikkelen. Tegelijkertijd wordt verwezen naar een overheidsfonds van 40 miljoen euro om het "gat in de financiering" te dichten. Kan de initiatiefnemer uitleggen waarom, indien de wet inderdaad de bancaire bereidheid vergroot, een dergelijke forse kapitaalinjectie vanuit de overheid noodzakelijk blijft? Hoe verhoudt dit zich tot het uitgangspunt dat wooncoöperaties als onderneming (zonder winstoogmerk) zelfstandig en financieel weerbaar moeten zijn?

De leden van de SGP-fractie lezen dat onderdeel van de voorgestelde definitie is dat ten minste vijf in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden onderdeel van de coöperatie zijn. Waarom is gekozen voor het aantal van vijf? En kan de initiatiefnemer toelichten hoe deze vereiste in de praktijk getoetst wordt?

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de initiatiefnemer of er nu of in de toekomst andere vormen van wooncoöperaties kunnen bestaan, en of deze dan ook onder deze wet vallen of niet. Heeft de initiatiefnemer contact gehad met de bancaire sector om zich ervan te vergewissen dat met de voorgestelde definitie de financiering eenvoudiger zou moeten gaan, zo vragen de leden van de ChristenUnie-fractie.

2.2. Opdracht voor gemeenten om beleid over het bevorderen van wooncoöperaties op te nemen in integrale documenten

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie zijn blij dat de initiatiefnemer voorstelt om gemeenten te verplichten beleid te voeren ter bevordering van wooncoöperaties. Betreft dit een inspanningsverplichting of een resultaatverplichting? Hoe wordt voorkomen dat dit beleid louter symbolisch blijft?

De leden van de PVV-fractie lezen op bladzijde 7 dat locaties nu vaak nog lastig te verkrijgen zijn voor wooncoöperaties die willen bouwen. Uit onderzoek van Ecorys zou blijken dat in verschillende Europese landen het essentieel is gebleken dat er beleid is om wooncoöperaties te ondersteunen in het verwerven van grond en een genoemde optie voor Nederland zou het labelen van grond ten behoeve van wooncoöperaties kunnen zijn. Omdat grond in Nederland schaars is, zouden deze leden aan de initiatiefnemer willen vragen hoe voorkomen kan worden dat wooncoöperaties gaan concurreren met andere woningbouwvormen?

De leden van de CDA-fractie constateren dat het wetsvoorstel bepaalt dat het college beleid vaststelt ten aanzien van wooncoöperaties. Deze leden vragen wat de precieze juridische betekenis is van deze formulering en welke verplichting daaruit voortvloeit voor gemeenten.

Daarnaast vragen zij waarom niet is gekozen voor een kan-bepaling, waarbij gemeenten de mogelijkheid krijgen dit onderwerp op te nemen in hun woonbeleid, maar daartoe niet wettelijk worden verplicht.

De leden van de CDA-fractie vragen, indien is gekozen voor een verplichting, hoe deze wordt onderbouwd in het licht van gemeentelijke autonomie en het beginsel van subsidiariteit. Deze leden vragen in hoeverre het voorstel daadwerkelijk ruimte biedt voor lokaal maatwerk bij de invulling van dit beleid.

De leden van de CDA-fractie wijzen erop dat gemeenten reeds nu beleid kunnen ontwikkelen ten aanzien van wooncoöperaties. Deze leden vragen in welk opzicht deze wetswijziging materieel de huidige situatie verandert en op welke wijze een wettelijke verplichting zal leiden tot andere of intensievere beleidsvorming dan thans het geval is.

Daarnaast vragen zij op welke wijze wordt geborgd dat gemeenten het voorgestelde beleid uitvoerbaar kunnen vormgeven. De leden van de

CDA-fractie vragen of er concrete richtlijnen, handreikingen of andere ondersteuningsmaatregelen zijn voorzien om gemeenten te ondersteunen bij het ontwikkelen en implementeren van dit beleid.

Deze leden vragen in hoeverre de initiatiefnemer aanvullende ondersteuning noodzakelijk acht om te voorkomen dat verschillen in capaciteit tussen gemeenten leiden tot uiteenlopende uitvoering of vertraging.

De leden van de BBB-fractie zien dat wooncoöperaties deels in hetzelfde domein opereren als woningcorporaties. Hoe voorkomt de initiatiefnemer dat wooncoöperaties gaan concurreren met corporaties om schaarse grond, subsidies en financiering, terwijl corporaties al een wettelijke taak hebben om betaalbare woningen te realiseren?

Deze leden lezen dat de Afdeling adviseert om te verduidelijken hoe de nieuwe definities ervoor zorgen dat wooncoöperaties onder de Europese uitzonderingsregels voor staatssteun vallen. In de reactie op dit advies heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen deze passage simpelweg te schrappen in plaats van de onduidelijkheid weg te nemen. Kan de initiatiefnemer garanderen dat gemeenten, wanneer zij uitvoering geven aan de nieuwe wettelijke taak om wooncoöperaties te bevorderen, niet achteraf te maken krijgen met juridische procedures wegens ongeoorloofde staatssteun?

Daarnaast lezen zij dat hoewel er ruimte blijft voor lokaal maatwerk, de wet gemeenten verplicht om specifiek beleid voor wooncoöperaties op te nemen in hun woonvisie of volkshuisvestingsprogramma. Waarom is er gekozen voor een wettelijke verplichting in plaats van een stimuleringskader? Is de initiatiefnemer niet van mening dat gemeenten, vanuit de gedachte van "noaberschap" en lokale nabijheid, zelf het beste kunnen beoordelen of en in welke vorm wooncoöperaties een oplossing bieden voor de lokale woningnood?

De leden van de SGP-fractie zijn kritisch op het feit dat gemeenten de opdracht krijgen om wooncoöperaties te bevorderen. Waarom is voor deze vergaande verplichting gekozen? Voor veel andere woonvormen is dit ook niet wettelijk voorgeschreven. Waarom zou dat voor deze vorm wel noodzakelijk zijn?

Daarnaast vragen deze leden hoe dit voorstel zich verhoudt tot de beleidsvrijheid van gemeenten. Niet in alle gemeenten is de behoefte naar wooncoöperaties even groot, terwijl alle gemeenten dezelfde verplichting krijgen. Waarom is niet meer rekening gehouden met de diversiteit tussen gemeenten?

Ten slotte lezen zij dat bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) aspecten van het beleid kunnen worden aangewezen waarvoor het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma in ieder geval beleid bevat. Aan welke aspecten moet dan gedacht worden? Kan de initiatiefnemer toelichten wat de inhoud van de AMvB zou moeten zijn?

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of de initiatiefnemer voor ogen heeft aan welke standaard gevraagd beleid over het bevorderen van wooncoöperaties moet voldoen. Welke elementen moeten aan bod komen,

om het doel dat de initiatiefnemer voor ogen heeft te bereiken? Heeft de initiatiefnemer een voorbeeld voor ogen van beleid dat als ideaal geldt, zo vragen deze leden. Vindt de initiatiefnemer het wenselijk dat nadere instructies worden uitgewerkt in het Besluit kwaliteit leefomgeving of niet?

2.3. Noodzaak voorgestelde wijzigingen

De leden van de PVV-fractie lezen op bladzijde 8 dat de initiatiefnemer argumenteert dat om te zorgen dat ook wooncoöperaties duurzaam financieel ondersteund worden het goed is dit (eveneens) wettelijk te borgen. Deze leden zouden aan de initiatiefnemer een nadere toelichting willen vragen over de exacte toegevoegde waarde van het wettelijk borgen.

De leden van de BBB-fractie lezen dat de initiatiefnemer de minister aanhaalt, die stelt dat het fonds op termijn "op eigen benen moet kunnen staan". Echter, het wetsvoorstel zelf bevat geen concrete mechanismen of termijnen die deze financiële verzelfstandiging borgen. Is de initiatiefnemer bereid om een exit-strategie in de wet op te nemen, zodat voorkomen wordt dat wooncoöperaties een permanente subsidiepost op de rijksbegroting worden?

3. Gevolgen (met uitzondering van financiële gevolgen)

3.1. Gevolgen

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de initiatiefnemer welke kwantitatieve gevolgen de initiatiefnemer verwacht door deze wetswijziging. Deze leden vragen hoeveel wooncoöperaties er meer opgericht zullen worden door deze wet.

Woningzoekenden en huurders

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vinden het goed dat de initiatiefnemer wooninitiatieven uit de samenleving wil stimuleren. Deze leden merken daarbij op dat er een risico kan ontstaan dat voornamelijk de "zelfredzame burger" de routes via deze nieuwe wetgeving kan vinden, en dat reguliere huurders en woningzoekenden alsnog niet geholpen zijn. Is overwogen om inkomens- of huurprijscriteria wettelijk te koppelen aan de definitie van wooncoöperaties? Hoe wordt voorzien in de waarborg dat wooncoöperaties toegankelijk blijven voor lagere inkomens en niet vooral voor hoge opgeleide, kapitaalkrachtige groepen? Hoe wordt omgegaan met eigen inbreng van leden zodat dit geen uitsluitingsmechanisme wordt?

De leden van de CDA-fractie hechten aan brede toegankelijkheid van woonvormen. Deze leden vragen hoe wordt voorkomen dat wooncoöperaties in de praktijk vooral toegankelijk zijn voor mondige of kapitaalkrachtige groepen. Zij vragen hoe wordt omgegaan met toetredingscriteria en mogelijke vormen van coöptatie binnen wooncoöperaties en op welke wijze wordt geborgd dat gelijke toegang tot schaarse woonruimte wordt gewaarborgd.

De leden van de CDA-fractie vragen wat materieel verandert door deze wetswijziging ten opzichte van de huidige situatie. Deze leden wijzen erop dat knelpunten rond wooncoöperaties mede samenhangen met financiering, fiscaliteit en uitvoeringsondersteuning. Zij vragen in hoeverre de initiatiefnemer dit wetsvoorstel effectief acht zonder een breder integraal pakket aan maatregelen op deze terreinen. De leden van de CDA-fractie vragen hoe dit voorstel zich verhoudt tot bestaande instrumenten binnen het volkshuisvestingsbeleid en welke concrete bijdrage de initiatiefnemer verwacht dat deze wetswijziging levert aan de daadwerkelijke realisatie van wooncoöperaties.

Gemeenten

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vinden het belangrijk dat gemeenten de instrumenten en capaciteit krijgen om deze wetgeving goed uit te kunnen voeren. De initiatiefnemer voorziet in de Memorie geen negatieve gevolgen voor gemeenten. Kan nader worden ingegaan op de uitvoerbaarheid en capaciteit bij gemeenten, met name kleinere gemeenten die mogelijk beperkte expertise hebben op het gebied van coöperatieve woonvormen? Hoe wordt voorkomen dat er ambtelijke capaciteit op bijvoorbeeld de bouw van sociale huurwoningen moet wijken om wooncoöperaties te ondersteunen?

De leden van de BBB-fractie missen in het wetsvoorstel een expliciete koppeling met krimp- en plattelandsregio's. Ziet de initiatiefnemer specifieke kansen voor wooncoöperaties in dorpen waar voorzieningen verdwijnen en de leefbaarheid onder druk staat, en zo ja, waarom is dit perspectief niet nadrukkelijker in de wet verankerd?

4. Financiële gevolgen

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie zijn met de initiatiefnemer van mening dat de financiering van wooncoöperaties beter moet. Kan de initiatiefnemer nader toelichten hoe wordt geborgd dat de voorgestelde definitie daadwerkelijk leidt tot betere financierbaarheid? Is hierover al overleg gevoerd met banken en wat waren hun voorwaarden? Deze leden zijn van mening dat de wooncoöperatie niet misbruikt mag worden door commerciële partijen. Hoe wordt voorkomen dat commerciële partijen de definitie van wooncoöperatie gebruiken zonder dat sprake is van daadwerkelijke democratische zeggenschap en langdurige betaalbaarheid? Hoe wordt in de AMvB uitgewerkt wat onder "geen winstoogmerk" wordt verstaan? Deze leden vragen zich ook af wat er gebeurt er wanneer een lid overlijdt of uittreedt?

De leden van de CDA-fractie vragen welke financiële lasten gemeenten kunnen verwachten bij de uitvoering van deze wet, bijvoorbeeld in termen van ambtelijke inzet, juridische advisering en eventuele financiële ondersteuning van wooncoöperaties. Deze leden vragen of een inschatting is gemaakt van de structurele en incidentele kosten voor gemeenten en hoe deze kosten zich verhouden tot de beoogde effecten van het wetsvoorstel. Zij vragen op welke wijze deze kosten worden gedekt en hoe wordt geborgd dat de financiële gevolgen voor gemeenten

proportioneel zijn in relatie tot de verplichtingen die het wetsvoorstel met zich brengt.

De leden van de BBB-fractie vragen zich af wat er gebeurt wanneer een wooncoöperatie financieel in de problemen komt of failliet gaat. Is er een vangnet geregeld voor bewoners, bijvoorbeeld in de vorm van overname door een woningcorporatie of gemeente, zodat mensen niet plotseling hun woning of rechten verliezen?

Deze leden lezen dat bij vastgoedwooncoöperaties bewoners mede-eigenaar worden. Kan de initiatiefnemer verduidelijken in hoeverre individuele leden financieel aansprakelijk zijn bij schulden of tegenvallers van de coöperatie, en acht zij dit risico verantwoord voor huishoudens met beperkte financiële buffers?

5. Evaluatie

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vinden het goed dat er een evaluatiebepaling is opgenomen. Deze leden vragen zich af hoe de initiatiefnemer de evaluatie voor zich ziet. Wanneer is de wet succesvol volgens de initiatiefnemer? Kan de initiatiefnemer verduidelijken welke indicatoren bij de evaluatie zouden moeten worden gehanteerd, bijvoorbeeld ten aanzien van aantallen gerealiseerde wooncoöperaties, lange termijn voortbestaan van deze woonvormen en toegankelijkheid voor verschillende inkomensgroepen?

De leden van de PVV-fractie lezen op bladzijde 11 dat de initiatiefnemer het voorstel doet om deze wijziging van de Woningwet binnen vijf jaar te evalueren en vervolgens na nog eens vijf jaar een verslag aan de Staten-Generaal te sturen over de doeltreffendheid en de effecten van deze wet in de praktijk. Deze leden willen de initiatiefnemer vragen waarom is gekozen voor de periode van vijf jaar, alsmede waarom doeltreffendheid en effecten pas na nog eens vijf jaar in kaart worden gebracht.

6. Advies en consultatie

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of de initiatiefnemer in kan gaan op het verschil van inzicht tussen de initiatiefnemer en de Afdeling, over de reikwijdte van de Woonwet en de impact van dit wetsvoorstel.

6.1. Consultatie

Kostendelersnorm

Welke nadere juridische uitwerking heeft de initiatiefnemer voor ogen, om eenheid in regelgeving te bewerkstelligen, zonder dat het coöperatief wonen ontmoedigt, door gevolgen voor de hoogte van uitkeringen, zo vragen de leden van de ChristenUnie-fractie.

Fiscaal

De leden van de BBB-fractie lezen dat de Afdeling adviseert om de verwachtingen van dit voorstel in een "bescheiden perspectief" te plaatsen, omdat veel knelpunten (zoals belastingen en de kostendelersnorm) buiten het bereik van de Woningwet liggen. In de internetconsultatie werden fiscale barrières zoals de

overdrachtsbelasting van 10,4% en de nadelige box 3-behandeling expliciet genoemd. Erkent de initiatiefnemer dat deze wet de kern van de financiële onhaalbaarheid voor veel burgers niet raakt? Dreigt hiermee niet een "papieren werkelijkheid" te ontstaan waarbij de overheid verwachtingen wekt die zij financieel niet kan waarmaken zonder telkens weer bij te springen?

De fungerend voorzitter van de commissie,
Beckerman

De adjunct-griffier van de commissie,
Beekmans