

Vergaderjaar 2025–2026

29 453

Woningcorporaties

Nr. 579

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 19 januari 2026

Er is groeiende interesse van bewoners om met elkaar een gezamenlijke woonwens te realiseren en blijvend betaalbaar te wonen. Er zijn verschillende manieren waarop bewoners hun gezamenlijke woonwens kunnen realiseren en de verscheidenheid aan initiatieven is net zo groot als de groepen die zich hiervoor willen inzetten. Wat deze initiatieven gemeen hebben, is de nadruk op betrokkenheid, collectief eigenaarschap en gemeenschappelijk beheer. Deze coöperatieve initiatieven dragen bij aan leefbaarheid van wijken en buurten, verduurzaming, gemeenschapsvorming en zorg voor elkaar, maar dragen ook bij aan het op langere termijn betaalbaar houden van woningen.

In Nederland is de wooncoöperatie weer in opkomst. Er ontstaan door het hele land inspirerende voorbeelden die laten zien wat de potentie is van de wooncoöperatie. Dit kabinet wil juridische en financiële belemmeringen voor coöperatief wonen wegnemen, zodat dit een waardig alternatief wordt, een derde sector. In deze brief beschrijf ik mijn aanpak om belemmeringen voor wooncoöperaties en andere vormen van coöperatief wonen weg te nemen.

En daarbij begin ik bij de belangrijkste belemmeringen die er zijn om meer coöperatieve initiatieven van de grond te krijgen, namelijk belemmeringen rond het rondkrijgen van de financiering, het verkrijgen van een locatie en het gebrek aan steun vanuit gemeenten. In 2023 is de Kamer geïnformeerd over deze belemmeringen, zoals gevraagd door de motie Geurts en Grinwis (Kamerstuk 36 200 VII, nr. 94). Mijn aanpak is daarom gericht op het wegnemen van financiële belemmeringen, het ondersteunen van gemeenten om het ontwikkelproces meer te stroomlijnen en daarmee zorgen dat er meer locaties beschikbaar komen.

Deze belemmeringen zijn ook onderdeel van het rapport dat vereniging Cooplink heeft opgesteld (Bijlage 1)¹. Cooplink heeft daarin nog een aantal andere belemmeringen voor wooncoöperaties benoemd. De Kamer heeft mij in een motie (Kamerstuk 36 600 XXII, nr. 38) gevraagd om in gesprek te gaan met Cooplink en een plan van aanpak op te stellen voor deze belemmeringen. Dat doe ik in deze brief.

Leeswijzer

Deze brief gaat eerst in op mijn aanpak van financiële belemmeringen voor wooncoöperaties, in het bijzonder het Fonds Coöperatief Wonen. Vervolgens ga ik in op locaties en ondersteuning van gemeenten. In de daaropvolgende paragrafen ga ik in op de overige belemmeringen uit het rapport van Cooplink en de mogelijkheid om deze op termijn weg te nemen. Deze zijn gegroepeerd in de volgende onderwerpen: coöperaties in de sociale huur, keuzes rond het delen van voorzieningen, bewoningsrecht en wettelijke definitie.

Financiële belemmeringen

Fonds Coöperatief Wonen

Voor wooncoöperaties is de financiering rondkrijgen een groot struikelblok. Speerpunt van mijn inzet is het Fonds Coöperatief Wonen. Dit fonds moet ervoor zorgen dat coöperatieven de financiering wel rond kunnen krijgen. Daarmee zet ik een belangrijke stap om coöperatieve initiatieven sneller en professioneler van de grond te krijgen. Bovendien helpt het gemeenten wanneer zij meer zekerheid krijgen dat dergelijke projecten gewoon gefinancierd kunnen worden.

In oktober dit jaar heb ik het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) € 60,6 miljoen subsidie gegeven om het Fonds Coöperatief Wonen op te richten en uit te voeren. SVn is gekozen op basis van een subsidietender die in februari 2025 is uitgezet. Het fonds verstrekt leningen aan coöperatieve initiatieven die een gezamenlijke woonwens willen realiseren. Het moet daarbij gaan om nieuwe betaalbare woningen (nieuwbouw, transformatie). Het fonds hanteert een ruime opvatting van coöperatief wonen; het gaat om wooncoöperaties, woonverenigingen, Collectief Privaat Opdrachtgeverschappen (CPO's) met een coöperatief karakter en medeopdrachtgeverschap. In dat laatste geval zijn maatschappelijk ondernemers de drijvende kracht, waarbij bewoners gezamenlijk betrokken zijn. Dit is vooral relevant voor initiatieven gericht op wonen en zorg voor ouderen. Voor zogenaamde beheercoöperaties, waarbij een groep alleen het beheer en onderhoud overneemt van een woningcorporatie, kunnen bewoners bij de woningcorporatie terecht voor financiering.

Het fonds financiert initiatieven vanaf de planfase. Deze fase start na de initiatieffase waarin de groep is opgericht, er een eerste opzet ligt voor een project, wat de gemeente ondersteunt en waarvoor een locatie beschikbaar is. Omdat banken deze fase veelal niet financieren kunnen initiatieven gericht op de bouw van koop- en huurwoningen bij het fonds terecht. Initiatieven die koopwoningen realiseren kunnen de bouwfase wel gewoon via een hypotheek financieren. Daarom komen alleen coöperatieve initiatieven die huurwoningen realiseren voor financiering van de bouwfase in aanmerking. Voor beide fases is wel een minimale eigen inleg vereist van 5% van de financiering. Met het fonds geef ik verschillende coöperatieve woonvormen een steun in de rug en krijgen wooncoö-

¹ Cooplink, 2024 Belemmeringen in wet en regelgeving voor wooncoöperaties

peraties toegang tot goede en toegankelijke financiering. Daarmee is motie Nijboer (Kamerstuk 32 847, nr. 1091) om tot goede en toegankelijke hypotheekregelingen te komen voor wooncoöperaties afgedaan.

	Beheercoöperatie	Coöperatieve initiatieven gericht op bouw huurwoningen	Coöperatieve initiatieven gericht op koopwoningen
Initiatieffase	Corporatie en bewoners	Bewoners, evt. gemeenten of provincie	Bewoners, evt. gemeenten of provincie
Plan en ontwikkelfase	Corporatie en bewoners	<i>Fonds</i> en bewoners	Fonds en bewoners
Realisatiefase	Corporatie (draagt middelen voor beheer en onderhoud over)	<i>Fonds</i> en bewoners en evt. banken	Bewoners (collectieve, of individuele hypotheek)

De € 60,6 miljoen subsidie komt voor € 35,6 miljoen uit de middelen die de Kamer in twee amendementen op mijn begroting heeft vrijgemaakt en € 25 miljoen uit de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg (SWZ). Omdat de SWZ een vergelijkbare doelgroep dient is de plan-, ontwikkel-, en bouw- en realisatiefase van de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg opgegaan in het Fonds Coöperatief Wonen. De extra middelen zorgen er voor dat meer initiatieven kunnen worden gerealiseerd en de revolverende werking beter is gewaarborgd. Door samen te werken met banken wordt met deze middelen een hefboom gecreëerd, waarmee ongeveer 1.000 betaalbare huurwoningen in wooncoöperaties worden gerealiseerd, met voor mensen met een middeninkomen (tot 2x modaal). Als de businesscase het toelaat kunnen ook sociale huurwoningen worden gerealiseerd.

Het fonds is gericht op continuïteit, zodat duurzame financiering beschikbaar blijft zoals gevraagd in de amendementen. Daarom revolveren de middelen en hoeft de subsidie niet te worden terugbetaald, tenzij het fonds niet meer nodig is. SVn zal tot eind 2026 nodig hebben om het fonds op te zetten en de samenwerking met banken te organiseren. Vooral de Rabobank is op dit moment een belangrijke financier van wooncoöperaties. Zij ondersteunen met een eigen Rabo Impactfonds verschillende maatschappelijke initiatieven voor maatschappelijke transitie.

Het voordeel van coöperaties waarbij de bewoners huren van de coöperatie is dat vermogen in de coöperatie blijft, zodat woningen betaalbaar blijven en het vermogen ingezet kan worden voor het starten van nieuwe coöperaties. Omdat het fonds heeft bijgedragen aan de realisatie, wordt van gerealiseerde initiatieven een solidariteitsbijdrage gevraagd. Met die bijdrage wordt de revolverende werking van het fonds versterkt, zodat het fonds gedragen wordt door de sector. Er wordt gekeken naar de mogelijkheden daarvoor van het solidariteitsfonds dat wordt opgestart door al bestaande coöperaties.

Met het fonds worden ook een aantal door Cooplink benoemde belemmeringen aangepakt, zoals het ontbreken van (waarborg)fonds en belemmeringen rondom financiële regelgeving. Het fonds zorgt immers voor heldere procedures. Bovendien helpt het fonds om meer ervaring op te doen met verschillende coöperatieve woonvormen, zodat deze in de toekomst beter te financieren zijn.

Taxatierichtlijn vaker gebruiken

Een goede taxatie die rekening houdt met bijzondere kenmerken van wooncoöperaties is belangrijk om de businesscase rond te rekenen en

financiering te verkrijgen. Platform31 heeft een taxatierichtlijn opgesteld.² Deze richtlijn wordt echter nog weinig gebruikt. We zijn met het Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs (NRVT) in gesprek om te kijken of deze breder kan worden gehanteerd.

Meer duidelijkheid over vennootschapsbelasting

Cooplink wijst op verschillende belemmeringen in de fiscaliteit die van belang zijn om de financiering rond te krijgen. Het gaat onder andere op de vennootschapsbelasting, overdrachtsbelasting, box 3 en de schenkbelasting. Uitgangspunt van het kabinet is dat elke inwoner en elk bedrijf in Nederland eerlijk belasting betaalt. Daarom ziet het kabinet in algemene zin het uitzonderen van sectoren van belastingen niet als wenselijk.

Voor nieuwe wooncoöperaties is niet altijd duidelijk is of zij vennootschapsbelasting verschuldigd zijn. Voor de businesscase is het belangrijk om daar vooraf duidelijkheid over te hebben. In hoeverre over een vorm van coöperatief wonen vennootschapsbelasting verschuldigd is, is afhankelijk van de feiten en omstandigheden van het geval, waaronder de rechtsvorm, activiteiten en eventuele omzet. Om eventuele onduidelikheden in de praktijk weg te nemen, wil ik via informatievoorziening meer duidelijkheid verschaffen, bijvoorbeeld door dit op te nemen in handreikingen.

Meer locaties en ondersteuning

Met het fonds staat de weg open om initiatieven te financieren. Daarom is het belangrijk dat er meer initiatieven starten en hun weg vinden naar het fonds. Ik heb Crowdbuilding, een online platform voor collectieve zelfbouw, subsidie gegeven om een financieringsloket op te zetten dat initiatieven via het platform helpt om de weg te vinden naar het fonds en andere financiers.

Gemeenten zijn cruciaal om te zorgen dat er meer coöperaties gerealiseerd worden. Zij kunnen zorgen dat coöperaties een plek krijgen in een gebiedsontwikkeling en zorgen dat initiatieven sneller gerealiseerd worden door het proces van gebiedsontwikkeling tot realisatie voor deze initiatieven te stroomlijnen en hen daarbij te ondersteunen. En daarvoor hebben gemeenten al veel mogelijkheden. Omdat coöperaties van meerwaarde kunnen zijn om betaalbare woningen te realiseren en kunnen bijdragen aan andere opgaven wil ik gemeenten stimuleren om deze mogelijkheden meer in te zetten voor coöperatieve initiatieven.

Wanneer gemeenten grondeigenaar zijn, hebben zij bij een gebiedsontwikkeling meer mogelijkheden. Zo kunnen zij ruimte geven aan initiatieven met maatschappelijke meerwaarde en bij een selectieprocedure gebruik maken van de beleidsruimte om selectiecriteria op te stellen (Kamerstuk 36 410 VII, nr. 85). Het Didam-arrest vormt daarin geen belemmering. Gemeenten hebben ruimte om grond uit te geven voor plannen die maatschappelijke meerwaarde realiseren. Wel moeten criteria objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Een selectie criterium kan «wooncoöperatie» zijn.

Gemeenten kunnen bestaande instrumenten beter benutten om initiatieven meer toegang te geven tot grondposities. Dat blijkt onder andere uit het onderzoek «Grondposities voor sociale huur» en dat biedt ook handvatten voor wooncoöperaties³. Om de onderhandelingspositie van

² Platform31, Taxatierichtlijn wooncoöperaties (2023).

³ Grondposities voor sociale huur

wooncoöperaties te verbeteren, hebben gemeenten mogelijkheden om in omgevingsplannen kavels voor particuliere initiatieven aan te wijzen. Dit zijn percelen waar bouwactiviteiten worden verricht door een groep van burgers, georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of op basis van een overeenkomst, die: a. ten minste een zakelijk recht op het gebruik van de grond verkrijgt; en b. volledige zeggenschap heeft en verantwoordelijkheid draagt over het gebruik van de grond en over het ontwerp en de bouw van de woning. Wooncoöperaties voldoen over het algemeen aan deze voorwaarden en krijgen coöperatieve initiatieven zo een betere positie.

Daarnaast kunnen gemeenten in het omgevingsplan regels stellen over de instandhouding en het prijssegment en in de huisvestingsverordening over de toewijzing van woningen aan de juiste doelgroep. Gemeenten zouden deze instrumenten meer kunnen inzetten om meer coöperatieve initiatieven mogelijk te maken. Een lage grondprijs of erfpacht is vaak noodzakelijk om initiatieven die mogelijk te maken, vooral als het gaat om betaalbare huurwoningen. Gemeenten hebben geen publiekrechtelijke mogelijkheden om een grondprijs vast te leggen als zij zelf géén eigenaar van de grond zijn. Wel kan de gemeente regels stellen over het prijssegment waarin gebouwd moet worden. Coöperaties kunnen een bijdrage leveren om te voldoen aan betaalbaarheidseisen.

Ook ontwikkelaars zien meer mogelijkheden om de betaalbaarheidseisen in te vullen door coöperatieve initiatieven betaalbare woningen te laten realiseren. Wel kunnen hiervoor beperkingen gelden. Als een ontwikkelaar de grond in eigendom heeft, kan deze daar naar eigen inzicht over beschikken, binnen de kaders van de wet. Dat betekent dat deze ook voorwaarden kan stellen, waaronder dat een coöperatie de woningen door de ontwikkelaar moet laten bouwen. Beperkingen van dit recht acht ik een onevenredige inbreuk op het eigendomsrecht. Bovendien zal een ontwikkelaar alleen willen afzien van het recht om te bouwen als daar een hogere opbrengst tegenover staat. Als initiatieven dat niet kunnen financieren kan in sommige gevallen de keuze voor een bouwer beperkt zijn.

Op dit moment laat ik een handreiking opstellen voor het bepalen van grondprijzen voor sociale huurwoningen. Mijn doel is dat er meer eenduidigheid moet komen in die prijzen zodat corporaties beter weten waar zij aan toe zijn en een betere onderhandelingspositie hebben met marktpartijen. Voor wooncoöperaties, die sociale huur willen realiseren, kan deze handreiking mogelijk ook helpen. Voor middenhuurwoningen zal de handreiking geen soelaas bieden. Met erfpacht zijn er meer mogelijkheden om controle op de prijsontwikkeling te houden. Bovendien kan (gemeentelijk) erfpacht een uitkomst bieden in de voorfase, wanneer een wooncoöperatie nog geen hypotheek kan vestigen. Door gronduitgifte uit te stellen tot het verkrijgen van de omgevingsvergunning en/of te kiezen voor jaarlijkse canon betaling is de benodigde financiering lager.

Ondersteuning van gemeenten

Gemeenten hebben dus verschillende mogelijkheden om coöperatieve initiatieven meer kans te geven op een locatie en coöperaties een plek te geven in hun woonbeleid. Een groter instrumentarium is daarmee niet nodig. Ik wil gemeenten stimuleren om hier actief mee aan de slag te gaan en wil hen hierbij ondersteunen. Het is goed om te zien dat de interesse bij gemeenten en provincies toeneemt. Er is een koplopergroep van gemeenten die actief ervaringen uitwisselt en best practices deelt. Daarbij wordt vooral geprofiteerd van de ervaring die is opgedaan met de Amsterdamse wooncoöperaties die zijn ontwikkeld, zoals Bajesdorp, de

Warren en de Nieuwe Meent. Ik ondersteun verschillende partijen, waaronder Cooplink en de Derde Bouwstroom om gemeenten te helpen om beleid gericht op wooncoöperaties op te zetten. Ook werk ik met Platform31 samen om een meerjarig programma op te zetten om gemeenten te helpen met kennis samen met andere spelers in het veld. Daarmee ondersteun ik gemeenten om wooncoöperaties in hun beleid te verankeren.

Er is een aantal provincies dat werk maakt van coöperatieve en collectieve woonvormen, door initiatieven te ondersteunen onder andere in de initiatieffase. Deze provincies wisselen kennis en ervaring uit met andere geïnteresseerde provincies. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) biedt in enkele provincies een opleiding gericht op gemeenten voor collectief wonen aan. Ik ondersteun RVO om gemeenteamtbeambtenaren op te leiden en gemeenten bij te staan als zij expertise nodig hebben.

Ik wil de informatievoorziening voor coöperatief wonen verbeteren. Er is de afgelopen jaren veel kennis vergaard en er zijn handreikingen opgesteld voor initiatieven, corporaties en gemeenten. Zo is recent een mooie handreiking collectief bouwen en wonen van RVO voor gemeenten verschenen.⁴ Ik heb Platform31 gevraagd om een kenniswijzer samen te stellen als startpunt voor alle partijen (initiatieven, corporaties en gemeenten) die meer informatie willen. Deze verschijnt op de website volkshuisvesting Nederland en via Platform31.

Coöperaties in de sociale huur

Ook woningcorporaties kunnen de voordelen van coöperaties beter benutten. Er is een aantal goede voorbeelden hoe corporaties de gemeenschap hebben ingezet om betaalbare en duurzame woningen te realiseren die bovendien veel voor de wijk en buurt betekenen. Het gaat hierbij om zogenaamde beheercoöperaties waarbij de woningcorporaties eigenaar blijven, maar bewoners het beheer en onderhoud verzorgen.

Daarom heb ik in de prestatieafspraken met de corporaties afgesproken om te beginnen met het uitwerken van een inspiratiegids om corporaties en bewoners te enthousiasmeren om meer te doen met beheercoöperaties. De bedoeling is deze inspiratiegids met Cooplink en Crowdbuilding vorm te geven. Het idee is een corporatiepagina op de website van Crowdbuilding te maken waar bestaande en nieuwe projecten zichtbaar worden voor bewoners, corporaties en gemeenten en waarmee bewoners zich kunnen inschrijven. Verder zal ook de kenniswijzer van Platform31 informatie bevatten om alle partijen te informeren en te stimuleren.

Cooplink heeft samen met Vannimwegen een toolbox ontwikkeld die vanaf februari 2026 bewoners en woningcorporaties helpt om het gesprek te voeren met elkaar over de uitgangspunten om die op een eenvoudige manier uit te werken. En die afspraken zijn altijd maatwerk tussen de woningcorporatie en bewoners. Daarbij kan een woningcorporatie ervoor kiezen om toch in enige mate verantwoordelijk te blijven voor het onderhoud en beheer, omdat de corporatie eigenaar blijft van de woningen. Dat blijft een afweging die bewoners en corporaties met elkaar moeten afspreekten.

Een beheercoöperatie kan zelf toewijzen binnen de kaders van passend toewijzen. Een woningcorporatie kan deze kaders vertalen naar afspraken op pandniveau, waardoor het niet altijd mogelijk is om van de vrije toewijzingsruimte gebruik te maken. Ook dit vergt afspraken met de

⁴ Handreiking Collectief bouwen & wonen voor gemeenten

betreffende woningcorporatie. Passend toewijzen hoeft daarvoor geen belemmering te zijn.

Naast het vormen van een beheercoöperatie kunnen bewoners gezamenlijk via een coöperatie hun woningen van de woningcorporatie overkopen. Voor die bewoners heb ik de Regeling experiment verkoopregels wooncoöperaties verlengd. Deze regeling geeft wooncoöperaties van bewoners van de sociale huurwoningen een korting op de verkoopprijs. De korting ziet toe op de marktwaarde vrij van huur (50%). Omdat de woningen in verhuurde staat worden verkocht valt de korting in de praktijk veel lager uit, omdat dan wordt uitgegaan van marktwaarde in verhuurde staat. De regeling is nog maar zeer beperkt gebruikt.

Keuzes rond delen van voorzieningen

Naast financiering en locaties, schetst Cooplink ook dilemma's van andere aard. Veel wooncoöperaties delen voorzieningen en dat draagt bij aan het vormen van een gemeenschap en duurzaamheid. Afhankelijk van de keuzes die zij daarbij maken, kunnen zij tegen belemmeringen aanlopen. Als bewoners kiezen om veel voorzieningen te delen, kunnen bewoners soms geen aanspraak maken op regelingen die uitgaan van particuliere huishoudens of zelfstandige woningen. Daarbij zijn het dus niet direct belemmeringen om wooncoöperaties te starten, maar wel om in vergaande mate voorzieningen te delen. Deze belemmeringen zijn wel relevant voor bestaande coöperaties.

Zo bestaat er voor huurders van onzelfstandige woningen in principe geen recht op huurtoeslag. Deze optie is onuitvoerbaar. Onzelfstandige woningen worden namelijk niet geregistreerd in een landelijk systeem, wat wel noodzakelijk is om het recht en de hoogte op huurtoeslag vast te kunnen stellen. Het uitkeren van huurtoeslag aan wooncoöperaties is hiernaast een dure oplossing, omdat het dan zou moeten gelden voor alle bewoners van onzelfstandige woningen (die ook voldoen aan overige voorwaarden). Voor nieuwe woningen geldt dat bewoners keuzes moeten maken zodat de woningen als zelfstandig kwalificeren. Daarbij kunnen voorzieningen nog steeds worden gedeeld.

Wanneer mensen samenwonen op hetzelfde adres, kan de kostendelersnorm van toepassing zijn bij uitkeringen vanuit de verschillende sociale zekerheidswetten, zoals de Participatiewet (bijstandsuitkering). Als er sprake is van onzelfstandige woningen in een gezamenlijk pand waarbij kamergewijze verhuur wordt toegepast en sprake is van een commercieel huurcontract, dan kunnen bewoners van de verschillende onzelfstandige eenheden bij de gemeente aangeven dat zij niet samenwonen en de kostendelersnorm moet dan niet worden toegepast. Het is aan de bewoner om aan te tonen of er sprake is van een commerciële huurrelatie.

Het Ministerie van VRO laat, in samenwerking met het Ministerie van SZW, een verkenning uitvoeren naar de sociale zekerheidswetten met een kostendelersnorm (o.a. de Participatiewet Toeslagenwet), waarbij wordt onderzocht in hoeverre de kostendelersnorm een belemmering vormt voor mensen om een woning te delen. In de verkenning wordt onderzocht welke opties er zijn om de kostendelersnorm aan te passen, dan wel af te schaffen, en welke effecten deze opties hebben op woningdelen. De resultaten van de verkenning worden begin 2026 verwacht.

Het delen van voorzieningen kan ook belemmeringen opleveren voor de Waterschapsbelasting en energiebelasting. Wooncoöperaties delen in sommige gevallen een gas-, warmte- of elektriciteitsaansluiting. Omdat de Belastingdienst die aansluiting ziet als een niet-particuliere aansluiting,

worden bewoners veelal uitgesloten van regelingen zoals het prijsplafond uit 2023. In energiewetgeving is echter formeel een blokaansluiting niet toegestaan, vanwege het recht van consumenten om zelf een energieleverancier te kiezen. Studentenhuisen zijn daar voorts nog de enige uitzondering op. Voor nieuwe wooncoöperaties zal het probleem daarom niet optreden. Voor bestaande wooncoöperaties is het belangrijk om te voorkomen dat zij uitgesloten worden door specifieke voorwaarden.

Ook lopen wooncoöperaties aan tegen onduidelijkheid bij de vaststelling van het energielabel. De administratie van woningen in de BAG is daarvoor leidend, soms als geheel complex en soms als wooneenheid geregistreerd. In uitzonderlijke gevallen kan worden afgeweken van de BAG bij het toekennen van energielabels. Voor wooncoöperaties met gemeenschappelijke ruimten zou dit denkbaar zijn, gezien bijvoorbeeld keukens en wasruimtes juist vaak invloed hebben op het energielabel.

Daarnaast kunnen bewoners van wooncoöperaties niet altijd gebruik maken van woningvoorzieningen in de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), omdat deze alleen voor een eigen woning vergoed worden. Denk bijvoorbeeld aan een drukknop bij de voordeur. De Wmo sluit woningaanpassingen in gemeenschappelijke ruimten niet uit, maar kent een individueel afwegingskader: voorzieningen worden op basis van de wet toegekend wanneer ze noodzakelijk zijn vanwege beperkingen van een individuele cliënt. Gemeenten kunnen op beleidsmatige gronden besluiten om voorzieningen in gemeenschappelijke ruimten via algemene voorzieningen aan te bieden.

Bewoningsrecht

Voor coöperatieven kan de huurbescherming in geval van conflict een belemmering vormen. Een huurder kan het lidmaatschap opzeggen en toch de huurovereenkomst aanhouden en blijft dan wel in de coöperatie wonen, zonder deel uit te maken van de groep. Het is onwenselijk om huurcontracten te laten vervallen als iemand uit de vereniging stapt. Dat staat haaks op de huurbescherming. Andersom kan het lidmaatschap van de vereniging wel gekoppeld worden aan de huur in de statuten van de vereniging. Een coöperatie kan in de statuten en overeenkomst bepalingen opnemen om te waarborgen dat bewoners blijven bijdragen aan de vereniging.

Definitie wooncoöperatie in wetgeving

De woningwet bevat een definitie voor een wooncoöperatie. De definitie in de woningwet is gericht op sociale huur en is daardoor niet altijd breed toepasbaar. Een betere definitie voor wooncoöperaties kan belemmeringen wegnemen door wooncoöperaties op te nemen, danwel uit te zonderen van regelingen. Een wettelijke definitie alleen is niet voldoende. Daarvoor zullen relevante regelingen aangepast moeten worden. Als dit leidt tot extra kosten is hiervoor dekking nodig. Verder is een goede registratie nodig. Het keurmerk van Cooplink (Coopkeur) is een stap in de goede richting. Mogelijk kan het huurregister waar ik aan werk bijdragen aan de registratie. Recent heeft lid Beckerman (SP) haar initiatiefwet bevordering wooncoöperaties ingediend, waarin de wettelijke definitie wordt verbeterd (Kamerstuk 36 780, nr. 2). Ik zie uit naar de behandeling van die wet om te zorgen dat ook dit knelpunt wordt opgelost.

Tot slot

Coöperatieve initiatieven zijn er in alle vormen en maten. In deze brief heb ik beschreven hoe ik belemmeringen voor de toekomst weg wil nemen.

Financiering, locaties en ondersteuning van gemeenten hebben daarin mijn prioriteit. Ik zet mij er dan ook voor in om samen met gemeenten, corporaties, bewonersinitiatieven en andere betrokkenen de voorwaarden te scheppen waarin wooncoöperaties kunnen groeien. Zo bouwen we niet alleen aan woningen, maar aan gemeenschappen die toekomstbestendig zijn.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer