

Het Krakeel: Consultatiereactie Wet bevordering wooncoöperaties

Het Krakeel steunt de Wet bevordering wooncoöperaties en verzoekt de initiatiefnemer om het wetsvoorstel verder uit te breiden.

Behoorlijke huisvesting is een grondrecht. Dat betekent dat de overheid een verantwoordelijkheid heeft om te zorgen voor voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen.¹ De overheid heeft daarnaast een extra verantwoordelijkheid voor mensen in een kwetsbare situatie, zoals dak- en thuislozen, kinderen, statushouders, arbeidsmigranten en mensen met een beperking. De overheid moet hen passende huisvesting verschaffen.

De overheid schiet momenteel tekort in haar zorgplicht. We zitten in een wooncrisis. Koopwoningen zijn duur, betaalbare huurwoningen zijn schaars en de wachttijd voor sociale huurwoningen loopt in veel gemeenten op tot vele jaren.² Ook de zorg voor kwetsbare doelgroepen is onvoldoende. Dat blijkt onder meer uit de groeiende dak-en thuisloosheid en de opvangcrisis van asielzoekers en statushouders.³ Op alle vlakken is er meer nodig om het fundamentele mensenrecht op behoorlijke huisvesting te respecteren.

Wooncoöperaties kunnen een bijdrage leveren aan het verminderen van de wooncrisis! Het Krakeel is verheugd dat de initiatiefnemer dat onderkent en de voordelen van wooncoöperaties *in abstracto* onder het voetlicht brengt.⁴ De voordelen van wooncoöperaties komen tot uitdrukking in de drie pijlers waarop ze veelal gebaseerd zijn: betaalbaarheid, zeggenschap en gemeenschap.⁵

Het Krakeel⁶ brengt die algemene pijlers tot leven. Het doel is om in Den Haag een wooncomplex te realiseren voor ongeveer 80 bewoners van verschillende leeftijden, achtergronden en inkomens waarin we op een collectieve, betaalbare, duurzame en toekomstbestendige manier kunnen wonen.

Het Krakeel is gebaseerd op de drie algemene kernwaarden van wooncoöperaties:

1. **Betaalbaarheid:** We zetten ons in voor de creatie van een gebouw dat fundamenteel niet speculatief is en we streven naar maximale betaalbaarheid voor een mix van bewoners. Het eigendomsmodel van een wooncoöperatie garandeert dat doordat woningen niet voor winst verkocht kunnen worden en eigendom blijven van de coöperatie. Collectief eigendom bespaart daarnaast ook kosten door voorzieningen te delen conform het principe: minder in bezit maar meer tot beschikking.

¹ Artikel 22, tweede lid, van de Grondwet; artikel 8 van het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens; deel I, nr. 31 van het Europees Sociaal Handvest; artikel 11 van het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten.

² College voor de Rechten van de Mens, thema Huisvesting.

³ *Ibid.*

⁴ Wet bevordering wooncoöperaties, Memorie van Toelichting, pagina 1 en 2.

⁵ Geïnspireerd op de Position Paper van A. Langkeek ten behoeve van het rondetafelgesprek wooncoöperaties op 11 oktober 2023.

https://www.tweedekamer.nl/debat_en_vergadering/commissievergaderingen/details?id=2023A05750

⁶ <https://hetkrakeel.nl/>.

2. **Zeggenschap:** Het doel is om bewoners zo veel mogelijk zeggenschap te geven over hun (toekomstige) leefomgeving. Toekomstige bewoners worden vanaf het begin betrokken bij het ontwerpproces. En wanneer de wooncoöperatie gerealiseerd is, is het doel om zo veel mogelijk gebruik te maken van een horizontaal besluitvormingsproces. Belangrijke beslissingen worden zo veel mogelijk genomen met instemming van alle betrokkenen.
3. **Gemeenschap:** We willen een gebouw realiseren dat sociale cohesie bevordert, tussen de bewoners onderling en met de buurt. Een aanzienlijk deel van het gebouw zal bestaan uit gezamenlijke ruimtes. Het Krakeel zal worden ontworpen rond een gezamenlijk 'kloppend hart', zoals een groot atrium. Gemeenschappelijke ruimten zijn niet alleen praktisch: ze helpen ook om onderlinge solidariteit te bevorderen en eenzaamheid te verminderen. We willen ook de verbinding opzoeken met de buurt. Het plan is om dat te doen door gemeenschappelijke ruimtes open te stellen voor buurtbewoners en mogelijk ook door publiek toegankelijke ruimtes in het gebouw te realiseren zodat we lokale initiatieven kunnen stimuleren en faciliteren.

En voegt daar nog drie waarden aan toe:

4. **Duurzaamheid:** In deze tijd is het negeren van milieu-impact ondenkbaar. Samen hebben wij meer invloed op duurzaamheid dan individueel. We streven ernaar een gebouw te realiseren dat ontworpen is voor de lange termijn, omdat we vinden dat woningen te vaak worden gebouwd alsof het wegwerpartikelen zijn. Wij geloven in duurzaam denken en kwaliteit, zodat het gebouw generaties lang meegaat. Klimaatmitigatie en klimaatadaptatie staan voorop in ons ontwerpproces.
5. **Intergenerationeel en divers:** We willen een gebouw met een mix van woningtypes realiseren: 'woongroepen' (privé kamers met gedeelde keukens en badkamers), clusterwoningen' (kleine appartementen met extra gedeelde woonruimtes) en grotere zelfstandige appartementen (geschikt voor gezinnen). Deze mix maakt een gemeenschap van mensen van verschillende leeftijden mogelijk en met veranderende huisvestingsbehoeften kan het gebouw doorstroming bieden en aan die veranderingen tegemoetkomen.
6. **Sociaal:** We willen de kosten voor het gebouw en het onderhoud verdelen met gebruik van inkomensnivellering: bewoners met een hoger inkomen en grotere woningen zullen meer betalen voor de gemeenschappelijke ruimtes dan een bewoner met een lager inkomen. Ook staan we ervoor open om het gesprek met de gemeente Den Haag aan te gaan over een samenwerking wat betreft huisvesting voor personen die tot een kwetsbare doelgroep behoren.

Het Krakeel steunt het wetsvoorstel. We merken dat het oprichten van een wooncoöperatie in Nederland helaas nog geen gemeengoed is. Elke stap voelt als pionieren en dat bevordert het totstandkomingsproces niet. Het Krakeel onderschrijft de bevinding van de initiatiefnemer dat passende definities van een wooncoöperatie hard nodig zijn om onduidelijkheid weg te nemen en steunt het onderscheid dat het wetsvoorstel maakt tussen een "beheerwooncoöperatie" en een "vastgoedwooncoöperatie". De Woningwet beperkt de omschrijving van een wooncoöperatie momenteel ten onrechte tot verenigingen die bezit

van een toegelaten instelling willen beheren en/of overnemen. Terecht merkt de initiatiefnemer op dat wooncoöperaties ook op andere manieren aan bezit komen, zoals door zelf te bouwen of onroerend goed van een gemeente of particulier te verwerven. Het Kraakeel oriënteert zich op deze laatste vorm, die in het wetsvoorstel wordt omschreven als een “vastgoedwooncoöperatie”.

Het Kraakeel is ook verheugd over het voorstel om in de Woningwet op te nemen dat de gemeentelijke woonvisie beleid moet bevatten ter bevordering van wooncoöperaties.

Zonder op enige manier af te doen aan onze steun voor het wetsvoorstel roepen wij de initiatiefnemer op om meer maatregelen in het wetsvoorstel op te nemen ter bevordering van de oprichting van wooncoöperaties. Ook geven we de initiatiefnemer graag enkele punten mee die het wetsvoorstel en de Memorie van Toelichting volgens ons nog beter zouden kunnen maken.

Deze zin in de Memorie van Toelichting slaat de spijker op zijn kop:

“Ondanks de brede steun vanuit de samenleving en de politiek en de grote waarde die wooncoöperaties hebben voor de samenleving komen veel wooncoöperaties maar zeer moeizaam van de grond.”⁷

In het rapport van Cooplink “Belemmeringen in wet-en regelgeving voor wooncoöperaties. Een inventarisatie onder gerealiseerde wooncoöperaties, initiatieven daartoe en experts” (2024) worden maar liefst dertig (!) belemmeringen voor wooncoöperaties genoemd, waarvan wij er helaas veel herkennen en verwachten tegen te komen tijdens het realisatieproces: **de (on)mogelijkheid om huurtoeslag aan te vragen,⁸ zorgen over de kostendelersnorm,⁹ onduidelijkheid over de energiebelasting,¹⁰ de waterschapsbelasting,¹¹ eisen aan brandveiligheid,¹² gronduitgifte,¹³ de zelfbewoningsplicht,¹⁴ het Didam arrest als reden om kavels niet de bestemming ‘wooncoöperatie’ te geven,¹⁵ het zelfrealisatiebeginsel,¹⁶ de beperkte mogelijkheden voor gemeenten om maatschappelijke waarden *langdurig* vast te leggen bij de bestemming van grond,¹⁷ de toepassing van de vennootschapsbelasting op**

⁷ Wet bevordering wooncoöperaties, Memorie van Toelichting, pagina 2.

⁸ Cooplink “Belemmeringen in wet-en regelgeving voor wooncoöperaties. Een inventarisatie onder gerealiseerde wooncoöperaties, initiatieven daartoe en experts” (2024), par. 1.5

⁹ Ibid, par. 1.6.

¹⁰ Ibid, par. 1.7.

¹¹ Ibid, par. 1.8.

¹² Ibid, par. 1.9.

¹³ Ibid, par. 3.3.

¹⁴ Ibid, par. 3.4.

¹⁵ Ibid, par. 3.5.

¹⁶ Ibid, par. 3.6

¹⁷ Ibid, par. 3.7.

wooncoöperaties,¹⁸ een hoge overdrachtsbelasting,¹⁹ de fiscale indexering van investeringen in de eigen coöperatie,²⁰ een hoge schenkbelasting.²¹

Het zou te ver gaan om hier alle belemmeringen toe te lichten. We lichten er graag één belemmering uit die voor ons bijzonder belangrijk is: **gronduitgifte en grondpolitiek**. Bij de uitgifte van grond moeten wooncoöperaties, met hun sociaal-maatschappelijke drijfveren en verbod op het uitkeren van winst, concurreren met commerciële marktpartijen.

In de praktijk betekent dit dat we moeten bieden tegen marktprijzen waarin standaard een winsttoegmerk is meegenomen. Dat is problematisch, want als coöperatie streven wij niet naar winst, maar naar betaalbare, collectieve en langdurige bewoning voor onze leden. Door ons in dezelfde categorie te plaatsen als marktpartijen, wordt het voor ons vrijwel onmogelijk om een haalbare exploitatiebegroting te maken, laat staan een financiering rond te krijgen. Dit ondermijnt het bestaansrecht van wooncoöperaties als alternatief binnen de woningmarkt.

Onze oproep is om binnen de wet ruimte te maken voor prijsdifferentiatie bij grond- of panduitgifte aan wooncoöperaties, bijvoorbeeld via een toetsbaar wooncoöperatie-keurmerk of erkenning als ‘maatschappelijke partij’. Daarmee zou het mogelijk worden om coöperaties een aangepaste grondprijs of korting te bieden, passend bij hun doelstelling. Dit zou het oprichten van wooncoöperaties realistischer en eerlijker maken, en het sluit aan bij het publieke belang dat de wet beoogt te bevorderen.

We hebben de belemmering die voor ons het meest belangrijk en bezwaarlijk is uitgelicht, maar we kunnen niet genoeg benadrukken dat we **het liefst een wetsvoorstel zouden zien met remedies tegen alle hierboven genoemde belemmeringen**.

In aanvulling op de al genoemde belemmeringen noteren we hier nog een tweetal opmerkingen bij het wetsvoorstel:

1. Kondig alvast een versoepeling van de inkomenseisen aan, die zijn opgenomen in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Volgens de Woningwet en het hierboven genoemde besluit bestaat een wooncoöperatie bij oprichting in meerderheid uit huishoudens met een huishoudinkomen dat niet hoger is dan de inkomensgrens voor de toewijzing van sociale huurwoningen. De crisis op de woningmarkt beperkt zich al lang niet meer tot huishoudens die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. De behoefte aan en noodzaak tot gemeenschappelijk wonen is evengoed aanwezig bij huishoudens met inkomens in de categorie middenhuur en de vrije sector. Daarbij is het ook wenselijk om verschillende inkomenscategorieën samen te brengen in één collectief. Het draagt bij aan de diversiteit van expertise die nodig is om de gemeenschap op te richten en draaiende te houden en maakt inkomensnivellering mogelijk. Tot slot is het betrekken van hogere inkomens nodig wanneer

¹⁸ Ibid, par. 3.8

¹⁹ Ibid, par. 3.9

²⁰ Ibid, par. 3.10

²¹ Ibid, par. 3.11.

woningcoöperaties een businessmodel moeten oprichten waarmee ze kunnen concurreren met commerciële partijen.

2. **“Beoogd eigenaar”**. In artikel I, onderdeel A, van het wetsvoorstel wordt voorgesteld om in artikel 18a, derde lid, van de Woningwet een definitie van een vastgoedwooncoöperatie op te nemen. Een vastgoedwooncoöperatie is volgens deze definitie ‘eigenaar of *beoogd eigenaar*’. Het krakeel steunt de toevoeging ‘beoogd eigenaar’. Om te voorkomen dat dit begrip in de toekomst te restrictief zal worden uitgelegd, adviseren wij om uitleg van dit begrip in de Memorie van Toelichting op te nemen. Van een ‘beoogd eigenaar’ is volgens ons sprake wanneer de wooncoöperatie zich blijkens haar statuten ten doel stelt om collectief eigendom te verwerven om daar betaalbare woningen mee te realiseren.

Ter conclusie:

- Behoorlijke huisvesting is een grondrecht.
- De overheid heeft de verantwoordelijkheid om te zorgen voor voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen.
- De wooncrisis noopt de overheid tot het nemen van maatregelen.
- Het bevorderen van coöperatief wonen kan de wooncrisis doen afnemen.
- Bovendien hebben wooncoöperaties tal van maatschappelijke voordelen. Ze bieden betaalbare woningen, zeggenschap voor de bewoners en creëren een gemeenschap. Het Krakeel zet zich daarnaast ook nog in voor duurzaamheid, intergenerationaliteit, diversiteit en is sociaal.
- Wooncoöperaties lopen momenteel tegen te veel belemmeringen aan.
- Geef wooncoöperaties een substantiële impuls en neem belemmeringen weg...
- ... en dan doen wij de rest!

Leve de wooncoöperatie!

Het Krakeel