Vergaderjaar 2026-2027

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

C **NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG**

Ontvangen 27 oktober 2026

De initiatiefnemer dankt de leden van de fracties van PRO, ChristenUnie, BBB, SP en FvD voor hun inbreng. Zij heeft met belangstelling kennisgenomen van hun vragen en geprobeerd deze zo goed mogelijk te beantwoorden. Daarbij is zoveel mogelijk de indeling en volgorde van het verslag gevolgd. De oorspronkelijke tekst van het verslag is integraal opgenomen in deze nota en is cursief weergegeven. Na de passages met vragen en opmerkingen uit het verslag volgt telkens de reactie van de initiatiefnemer. Bij de vragen die zijn gesteld aan de regering is geen antwoord opgenomen en wordt verwezen naar de beantwoording van de regering.

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van PRO

De leden van de fractie van PRO hebben grote waardering voor dit initiatiefvoorstel. Het voorstel vergroot de mogelijkheden voor burgers om zelf het initiatief te nemen voor het oprichten van coöperatieve woonvormen. Deze leden stellen graag nog een aantal vragen aan de initiatiefnemer en de regering.

In maart 2024 heeft het kennisnetwerk voor wooncoöperaties Cooplink een rapport uitgebracht "Belemmeringen in wet- en regelgeving voor wooncoöperaties".2 De leden van de fractie van PRO vragen in hoeverre de door Cooplink gesignaleerde belemmeringen worden weggenomen door dit initiatiefvoorstel en welke aspecten nog vragen om verdere aanpassing van wet- en regelgeving.

De indiener heeft met dit wetsvoorstel geprobeerd enkele grote belemmeringen weg te nemen. Door de Woningwet te wijzigen denkt de initiatiefnemer belemmeringen weg te nemen op het gebied van het ontbreken van een passende definitie. Het ontbreken van deze passende definitie is voor Cooplink de belangrijkste belemmering die dient te worden weggenomen, omdat hiermee ook andere barrières, zoals met de financiering, worden aangepakt. Bovendien hoopt de initiatiefnemer dat de wet helpt om gemeenten te enthousiasmeren wooncoöperaties een plek te geven. Tegelijk pakt deze wet niet alle door Cooplink beschreven belemmeringen aan. Tijdens de behandeling van deze wet in de Tweede Kamer zijn er door verschillende fracties voorstellen ingediend om ook andere barrières te beslechten.[1] Zo zijn er voorstellen ingediend en aangenomen om (PRO) speciale aandacht te hebben voor wooncoöperaties bij ontwikkelingen op grond in handen van de overheid (36780, nr. 12), (D66) over bij subsidieregelingen voor ouderenhuisvesting ruimte creëren voor initiatieven die gebruikmaken van het coöperatieve woonmodel (36780, nr. 13) en de rijksgrondfaciliteit of andere instrumenten binnen het grondbeleid inzetten voor de ontwikkeling van wooncoöperaties (36780, nr. 14). Ook zijn voorstellen aangenomen om (ChristenUnie) wooncoöperaties mee te nemen in de bredere aanpak woningdelen en gemeenten informeren over correcte toepassing van de kostendelersnorm (36780, nr. 16) en om bij de uitwerking van het huurregister wooncoöperaties zodanig meenemen dat ze

[1] Voorstel van wet van het lid Beckerman tot wijziging van de Woningwet ter bevordering van wooncoöperaties (Wet bevordering wooncoöperaties) | Tweede Kamer der Staten-Generaal

herkenbaar zijn als wooncoöperatie (36780, nr. 15). Cooplink constateerde in haar rapport ook fiscale belemmeringen. Door de fractie van de ChristenUnie is een motie ingediend om fiscale ongelijkheden weg te nemen voor wooncoöperaties die voldoen aan de Wet bevordering wooncoöperaties (36780, nr. 17). Ook dit voorstel is aangenomen.

Hiermee heeft de Tweede Kamer zich breed ingespannen om de bestaande belemmeringen weg te nemen. Ook de regering heeft eerder en tijdens de wetsbehandeling aangegeven te willen werken aan het beslechten van deze barrières.[2] Dat neemt uiteraard niet weg dat er in de uitvoering nog steeds belemmeringen kunnen blijven bestaan. Mede daarom is in de initiatiefwet een evaluatiebepaling opgenomen. In dit kader is het ook goed te noemen dat de fractie van de PVV ook een voorstel heeft ingediend om bij de evaluatie van de Wet bevordering wooncoöperaties de effecten meenemen van gerealiseerde wooncoöperaties op de betaalbare woonsegmenten (36780, nr. 18). Ook dit voorstel is aangenomen.

De leden van de fractie van PRO constateren dat er steeds vaker initiatieven zijn van ouderen of van ouders van kinderen met een beperking waarbij de wens bestaat wonen en zorg (via PGB) te combineren. Ziet de regering mogelijkheden om deze initiatieven speciaal te ondersteunen door domein-overstijgende belemmeringen weg te nemen?

Gemeenten spelen een belangrijke rol bij het daadwerkelijk realiseren van deze coöperatieve woonvormen. De leden van de fractie van PRO vragen of de initiatiefnemer vindt dat er voldoende wordt ingezet op het vergroten van kennis bij de gemeenteambtenaren, het ontwikkelen van handreikingen en opleiding.

De initiatiefnemer is verheugd over de positieve reactie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) op de initiatiefwet. Zij schrijven de gedachte te delen dat bewonersinitiatieven, ook op het woondomein, een waardevolle bijdrage kunnen leveren. Er wordt op verschillende manieren gewerkt aan het vergroten van kennis bij gemeenten. Er zijn een aantal gemeenten die voorop lopen, deze koplopers delen ook graag actief ervaringen en beste praktijken. Het Kabinet heeft in haar Kamerbrief van januari aangekondigd hoe gemeenten beter ondersteund gaan worden: “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.”[3]

Bovendien zijn er enkele provincies actief bezig met het stimuleren van coöperatieve en collectieve woonvormen. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) biedt in enkele provincies een opleiding gericht op gemeenten voor collectief wonen aan. Ambtenaren kunnen hiermee een opleiding krijgen hoe ze in hun gemeente initiateven kunnen ondersteunen. Ook Cooplink is bezig met het ontwikkelen van een training voor ambtenaren.

Een belangrijk onderdeel van dit initiatiefvoorstel zijn de heldere definities voor de beheerwooncoöperatie en de vastgoedwooncoöperatie. Deze leden vragen of er bij gemeenten getoetst is of zij uit de voeten kunnen met de vastgelegde definities bij het opstellen en uitvoeren van hun gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma. Hoe is dat getoetst en wat waren de bevindingen? ***Deze vraag is ook gesteld door de ChristenUnie***

De initiatiefnemer heeft contact gezocht met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Zij schrijven ons het volgende: “De voorgestelde wettelijke definities en de verplichting om in de woonvisie – en straks het volkshuisvestingsprogramma – aandacht te besteden aan deze woonvorm, kunnen volgens de VNG helpen bij de financiering. De administratieve gevolgen van het opnemen van deze woonvorm in de woonvisie acht de VNG overkomelijk, mits gemeenten ruimte behouden voor lokaal

[2] Kamerbrief over plan van aanpak belemmeringen wooncoöperaties | Rijksoverheid.nl
[3] Kamerbrief over plan van aanpak belemmeringen wooncoöperaties | Rijksoverheid.nl

maatwerk en beleidsvrijheid. Naar aanleiding van dit advies en het advies van de Afdeling advisering van de Raad Van State is de wet en de toelichting aangepast zodat nu expliciet de ruimte voor maatwerk en beleidsvrijheid zijn opgenomen.” De voorgestelde definitie kan dus op ondersteuning vanuit de VNG.

Na het aannemen van het amendement-Beckerman c.s. over stimuleringsmiddelen voor wooncoöperaties in 2023 zijn er middelen vrijgemaakt voor de ondersteuning van bewonersinitiatieven om wooncoöperaties op te richten en het verspreiden van kennis hierover naar bijvoorbeeld gemeenten, Cooplink. Bij brief van 24 juni 2024 schreef de toenmalige minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening dat hij ernaar streefde dat Cooplink op termijn niet meer gefinancierd zou hoeven te worden vanuit het ministerie.6 Hij kondigde aan dat er een evaluatie zou plaatsvinden over de doeltreffendheid en doelmatigheid van de rijksbijdrage voor Cooplink. De leden van de fractie van PRO vragen de regering of deze evaluatie al uitgevoerd is. Zo ja, wat is de conclusie die de regering trekt ten aanzien van de rijksfinanciering voor Cooplink? Zo niet, wordt de rijksfinanciering in ieder geval voortgezet tot de evaluatie uitgevoerd is en de conclusies zijn gedeeld met de Eerste en Tweede Kamer?

Eind 2026 is voorzien in de start van het Fonds Coöperatief Wonen. Hiervoor is €60,6 miljoen beschikbaar. Deze leden vragen op welke datum het fonds wordt opgesteld. Is er al zicht op aanvragen? Komen ook kleine particuliere initiatieven in aanmerking voor financiële ondersteuning?

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de BBB

In de ogen van de leden van de BBB-fractie is deze initiatiefwet een goede eerste stap om het collectief wonen te bevorderen. Dit sluit goed aan op het “noaberschap” op het platteland. De leden van de BBB-fractie hebben naar aanleiding van het initiatiefvoorstel nog enkele vragen.

De leden van de fractie van de BBB vragen waarom ervoor gekozen is Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) niet mee te nemen in deze wet.

Ook Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een mooie manier waarop groepen mensen samen woningen realiseren. Waar het bij wooncoöperaties altijd gaat over huurwoningen, betreft het bij CPO’s koopwoningen. Hoewel ook CPO’s tegen belemmeringen aanlopen die aandacht verdienen, heeft de initiatiefnemer ervoor gekozen om een wet te maken van een beperkte omvang. Omdat de initiatiefwet de Woningwet, die primair over huurwoningen gaat, wijzigt is het ook geen logische keuze om CPO hierin mee te nemen. Dat neemt niet weg dat er ook politieke aandacht moet zijn voor de belemmeringen waar CPO’s tegenaan lopen.

Kunnen boeren die hun bedrijf beëindigen met deze wet een wooncoöperatie realiseren op (een deel van) hun erf? Deze leden lezen hier graag een toelichting op.

De initiatiefnemer heeft in deze wet geen voorkeurslocaties voor wooncoöperaties opgenomen. Wel is evident dat er overal in het land interesse is voor het wonen in wooncoöperaties. De vereniging kleine kernen heeft haar steun dan ook uitgesproken voor deze wetgeving. Zij schrijven ons: “Als LVKK zijn wij enthousiast over de wet zoals deze nu voorligt! Het levert immers een bijdrage aan het oplossen van woonproblematiek in kleine kernen.” En: “In veel dorpen worstelen bewoners met het gebrek aan betaalbare woningen.” Boerenerven zouden daarmee een geschikte locatie *kunnen* zijn. Of deze echter ook in beeld komen is geen bevoegdheid van Kamerleden om over te besluiten. Als de gemeente in het omgevingsplan het realiseren van extra woningen op het perceel toestaat is het omzetten naar een wooncoöperatie zeker een mogelijkheid. Goed om te vermelden is dat er al initiatieven bestaan waarbij dit is gebeurd. In Maasbree in Limburg bijvoorbeeld, is in een historische boerderij een wooncoöperatie gerealiseerd.[4]

[4] Leef en Groei Hoeve

Gemeenten moeten de wooncoöperaties meenemen in hun huisvestingsverordening. Geldt dit ook voor CPO? Deze leden lezen hier graag een toelichting op.

Gemeenten kunnen CPO inderdaad meenemen in hun huisvestingsplannen. Om gemeenten, provincies en bewonersinitiatieven te helpen bij het realiseren van collectieve woonprojecten, heeft de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) een Handreiking Collectief bouwen en wonen ontwikkeld.[5]

Deze leden vragen of er een kenniscentrum wooncoöperaties is of komt, zodat toekomstige wooncoöperaties kunnen leren van de ervaringen van hun voorgangers en de krachten kunnen bundelen.

De vereniging Cooplink is het kennisnetwerk voor wooncoöperaties.[6] Zij bieden informatie, doen aan kennisontwikkeling en zorgen ervoor dat initiatieven van elkaar kunnen leren. Op hun website is een overzicht te vinden van de verschillende initiatieven in heel Nederland. Cooplink heeft een kennisbank met een zeer uitgebreid aantal artikelen met informatie voor de verschillende fasen van het proces. Ook biedt Cooplink cursussen en gereedschappen aan. Daarnaast hebben zij een keurmerk ontwikkeld voor wooncoöperaties (Coopkeur) dat borg staat voor voldoende professionaliteit van de bewonersinitiatieven.

Is er reeds overleg geweest tussen de initiatiefnemer van het wetsvoorstel en de regering over het schrappen van regels die wooncoöperaties in de weg zitten, zoals de kostendelersnorm, regels passend toewijzen, vennootschapsbelasting, inkomenseisen, enzovoorts? Zo nee, waarom niet? De leden van de fractie van de BBB lezen hier graag een toelichting op.

Tijdens de behandeling van de initiatiefwet in de Tweede Kamer is door meerdere fracties gesproken over het belang van het schrappen van regels die wooncoöperaties in de weg zitten.[7] Ook het Kabinet heeft hier aandacht voor.[8] Door de ChristenUnie zijn tijdens de wetsbehandeling twee moties ingediend die zien op de genoemde belemmeringen. Het betreft hier motie 36780, nr. 16, met het dictum: “verzoekt de regering in de bredere aanpak voor woningdelen wooncoöperaties ook mee te nemen en gemeenten te informeren over correcte toepassing van de kostendelersnorm, zodat belemmeringen voor deelname aan wooncoöperaties worden weggenomen”. En motie 36780, nr. 17, met als dictum: “verzoekt de regering te bezien of en hoe fiscale ongelijkheden kunnen worden weggenomen voor (bewoners van) wooncoöperaties die voldoen aan de Wet bevordering wooncoöperaties, en de Kamer hierover te informeren”. Beide moties kregen van de minister een ‘oordeel Kamer’ en zijn successievelijk ook aangenomen. Indiener is blij met deze aandacht van de Tweede Kamer en Kabinet en zal de komende tijd zeker aandacht blijven houden voor de uitwerking.

De leden van de fractie van de BBB vragen hoe de regering kan meten of deze wet een succes is. Is er bijvoorbeeld een registratie van het aantal wooncoöperaties en kan deze ook worden uitgesplitst per regio?

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van de SP

De leden van de SP-fractie verwelkomen het initiatiefvoorstel van het Tweede Kamerlid Beckerman en bedanken haar voor haar inzet om dit voorstel op te stellen. Deze leden hebben nog enkele vragen aan de regering.

Het Fonds Coöperatief Wonen is begin dit jaar opgezet om coöperatieve wooninitiatieven in de plan- en ontwikkelfase of realisatiefase van leningen te voorzien om de woningbouw van de grond te krijgen. Initiatiefnemers hebben tot eind dit jaar de tijd om daar een financieringsaanvraag te doen. De leden van de fractie

---

[5] Innovatief en toekomstbestendig bouwen | RVO.nl
[6] Cooplink - Cooplink
[7] Voorstel van wet van het lid Beckerman tot wijziging van de Woningwet ter bevordering van wooncoöperaties (Wet bevordering wooncoöperaties) | Tweede Kamer der Staten-Generaal
[8] Kamerbrief over plan van aanpak belemmeringen wooncoöperaties | Rijksoverheid.nl

*van de **SP** vragen welke maatregelen de regering wil nemen om coöperatief wonen na 2026 financieel te blijven stimuleren. Zijn er plannen om het fonds te verlengen?*

Vragen en opmerkingen van de leden van de fractie van FvD

*Ook de leden van de fractie van **FVD** hebben naar aanleiding van het initiatiefvoorstel nog enkele vragen.*

*In de memorie van toelichting lezen de leden van de fractie van **FVD** dat wooncoöperaties een bijdrage leveren aan het aanpakken van de wooncrisis, onder meer door te verwijzen naar Ecorys en het realiseren van woonbehoeften van doelgroepen die door schaarste aan dit type woonvorm niet op de reguliere markt terecht kunnen. Heeft de initiatiefnemer bij de voorbereiding van dit wetsvoorstel expliciet overwogen dat met name de vastgoedwooncoöperatie, via het ontbreken van winstoogmerk en statutaire binding van de betaalbaarheid, woningen en hun toekomstige waardeontwikkeling mogelijk buiten de vrije verhandelbaarheid op de markt kan houden? Hoe beoordeelt de initiatiefnemer dat gevolg, ook waar gemeentelijk beleid of schaarse grond voor deze woonvorm wordt ingezet?*

Zeker heeft de indiener dit overwogen. De langjarige betaalbaarheid van coöperatiewoningen is voor de indiener een zwaarwegend argument om met dit initiatief te komen. De wooncrisis is in belangrijke mate een betaalbaarheidscrisis. Veel mensen zijn op zoek naar een betaalbaar huis in een prettige omgeving. Wooncoöperaties leveren hier een mooie bijdrage aan.

Deze leden vragen of de initiatiefnemer onderkent dat wooncoöperaties zoals in dit wetsvoorstel bedoeld in de praktijk een blijvende prijs- en toegangsbescherming kunnen creëren, waarbij woonlasten niet meebewegen met de vrije marktprijs, maar onder de marktwaarde worden gehouden. Geldt dat onderscheid naar het oordeel van de initiatiefnemer vooral voor de vastgoedwooncoöperatie, of ook voor de beheerwooncoöperatie waarvan de eigendom bij een toegelaten instelling of gemeente blijft?

Zowel bij beheercoöperaties als bij vastgoedwooncoöperaties staat de langjarige betaalbaarheid voorop. Woonlasten bij wooncoöperaties bewegen wel mee met de inflatie maar zijn niet gekoppeld aan de waardeontwikkeling van het vastgoed (behalve bij belastingen en heffingen gebaseerd op de WOZ-waarde).

De initiatiefnemer stelt in de stukken dat wooncoöperaties druk van de woningmarkt kunnen wegnemen en dat middenhuur in een coöperatie door gematigde huurontwikkeling op termijn in het sociale segment kan vallen. Deze leden vragen hoe de initiatiefnemer het risico weegt dat gericht stimuleren via gemeentelijk beleid en schaarse grond juist crowding-out veroorzaakt ten opzichte van andere bouwstromen, extra interventies uitlokt om de beschermde voorraad in stand te houden, en zowel middeninkomens buiten de coöperatie als lage inkomens die de drempel van eigen inbreng niet halen klem zet?

Veel wooncoöperaties zijn statutair verplicht woningen in het middensegment te blijven aanbieden. Wooncoöperaties moeten uit de huren alle kosten betalen. De sector (Cooplink) ziet hier met een keurmerk op toe.

*In de memorie van toelichting stelt de initiatiefnemer dat geen extra toezicht en handhaving nodig zijn en dat handhaving op het gebruik van de definities vooralsnog niet gewenst is. Kan de initiatiefnemer aan de leden van de fractie van **FVD** toelichten waarom statutaire binding, Coopkeur, financieringsvoorwaarden en een optioneel federatief verbond voldoende zijn om op de lange termijn te borgen dat vastgoedwooncoöperaties zonder winstoogmerk en onder de marktwaarde blijven opereren, ook nadat leningen zijn afgelost of de oorspronkelijke leden zijn vertrokken? Acht de initiatiefnemer het wenselijk dat de bestaande AMvB-grondslag in artikel 18a van de Woningwet daarvoor alsnog nader wordt ingevuld?*

Indiener is inderdaad van mening dat extra toezicht en handhaving op definities vooralsnog niet gewenst is. Via het Coopkeur keurmerk wordt onder andere geborgd dat statutair is geregeld dat de wooncoöperatie niet zelfstandig kan besluiten de markt op te gaan. Ook nemen gemeenten via erfpacht dergelijke waarborgen op. Het uitwerken van de AMvB-grondslag is een bevoegdheid van de minister, maar de indiener heeft deze nadrukkelijk niet opgenomen om extra eisen ten aanzien van toezicht en handhaving te stellen.

Beckerman