

## **Gespreksnotitie t.b.v Rondetafelgesprek Wooncoöperaties, 11 Oktober 2023.**

Geachte leden van de Commissie BiZa van de Tweede Kamer,

In deze notitie wil ik mijn overtuiging delen dat de woningcoöperatie een belangrijke bijdrage kan leveren aan het oplossen van het woonvraagstuk in Nederland. Deze overtuiging komt voort uit mijn ruim twintig jaar ervaring als onderzoeker, docent en adviseur op het gebied van huisvesting en woonbeleid. Ik zal samenvatten waarom ik woningcoöperaties belangrijk vind en ik presenteer een voorstel van vier wegen om dit mogelijk te maken.

### **De wooncoöperatie is een veerkrachtig model van huisvesting**

Bijna tien jaar lang heb ik verschillende vormen van collectief wonen op het gebied van huisvesting in heel Europa en daarbuiten bestudeerd, in het bijzonder wooncoöperaties. Ik heb me verdiept in de lange geschiedenis van deze woonvorm, die de afgelopen 150 jaar over de hele wereld erg veerkrachtig is gebleken. Wooncoöperaties ontstonden halverwege de 19e eeuw in Europa, als onderdeel van de bredere arbeidersbeweging. Hun kernwaarden zelfhulp, eigen verantwoordelijkheid, onafhankelijkheid, gelijkheid, rechtvaardigheid en solidariteit gelden tot op de dag van vandaag. In steden als Zürich, Kopenhagen of Wenen maken woningbouwcoöperaties een substantieel deel van de woningvoorraad uit (ongeveer 20-25%). Zij hebben aangetoond dat zij bijdragen aan het aanbod van adequate en betaalbare woningen, vooral voor middeninkomensgroepen. In landen waar collectieve, zelfgeorganiseerde huisvesting niet de norm is geweest, beginnen nieuwe wooncoöperaties populair te worden onder de bevolking, en worden ze gesteund door lokale (bv. Barcelona, Spanje) en nationale overheden (bv. Frankrijk).

### **Waarom willen mensen in een wooncoöperatie wonen?**

Uit onderzoek blijkt dat er momenteel in heel Europa, en ook in Nederland, een nieuwe golf van belangstelling is voor de wooncoöperatie. De motivaties voor mensen om in een coöperatie te willen wonen zijn onder meer:

- Sociaal: het bestrijden van eenzaamheid met solidariteit, sociale verbondenheid en wederzijdse steun.
- Milieu: duurzamer leven door ruimte en middelen te delen.
- Economisch: het bundelen van middelen om huisvesting betaalbaarder te maken.

Mensen voor wie wooncoöperaties een aantrekkelijke optie zijn, zijn onder meer:

- Ouderen, met de grote populariteit van clusterwoonvormen waar ze in een gemeenschap kunnen wonen en naar elkaar kunnen omkijken.
- Jonge gezinnen, die als gemeenschap willen wonen en huishoudelijke taken willen delen.
- Starters, die moeite hebben om een geschikte woning te vinden op de markt en niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.
- Kwetsbare groepen, zoals economische daklozen, vluchtelingen, alleenstaande ouders, enz., die kunnen profiteren van de sociale netwerken en solidariteit die collectief wonen met zich mee kan brengen.

Uit ons onderzoek blijkt dat er een groot potentieel is voor wooncoöperaties om in de woningbehoefte van deze en andere groepen te voorzien. Het aanbod blijft echter achter, vooral door het ontbreken van passende regelgevende en financiële voorwaarden.

## Vier wegen voor groei van wooncoöperaties in Nederland

De vraag om coöperatief te wonen is er, maar in Nederland komt de wooncoöperatie nog maar langzaam tot ontwikkeling. Hoe kunnen we verder gaan om het volledige potentieel van deze woonvorm te verwezenlijken? Op basis van onderzoek van Nederlandse en internationale casestudies, identificeerden wij vier mogelijke wegen: **Federaties, Partnerschappen, Inbedding en Netwerken**.<sup>1</sup> Deze wegen zijn complementair. Verschillende actoren kunnen daaraan deelnemen, afhankelijk van hun specifieke posities, rollen, ambities en vaardigheden. Om deze wegen te laten slagen is een leidende rol van de overheid nodig, van nationaal tot regionaal en lokaal niveau.

1. **Federaties.** Een federatie helpt gelijksoortige projecten elkaar te ondersteunen, middelen te delen, en onderlinge solidariteit te faciliteren. Op deze manier kunnen zij zich uitbreiden. Federaties bieden een heel ecosysteem van ondersteuning aan nieuwe wooncoöperaties, waarbij de 'oudere' coöperaties financiële middelen, maar ook kennis leveren. Federaties verminderen het risico voor individuele projecten, omdat ze een vangnet bieden waar projecten op terug kunnen vallen. Maar, om effectief te zijn moeten federaties een kritische massa opbouwen. In Nederland zijn vastgoedcoöperaties een nieuwe woonvorm. Dus moeten we de voorwaarden scheppen waarin ze kunnen groeien. Totdat ze voldoende kritische massa bereiken om zelfvoorzienend te zijn. Deze voorwaarden omvatten een duidelijke definitie in de Woningwet, zodat zij als burgercollectieven een eerlijke en adequate financiële en fiscale behandeling kunnen krijgen.
2. **Inbedding** vindt plaats wanneer bewoners als een gemeenschap willen wonen, maar dit binnen een grotere structuur doen. Bijvoorbeeld in een woningcorporatie. In deze optie blijft de woningcorporatie de eigenaar van het gebouw waar de groep woont, maar het beheer, de sociale en ruimtelijke inrichting van de woningen en de gemeenschappelijke ruimtes zijn in handen van een coöperatie. Die bestaat uit huurders, die ofwel individueel of als groep hun huur aan de organisatie betalen. Deze vorm kan mensen in de gelegenheid stellen om coöperatief te wonen, zonder het financiële risico van een vastgoedcoöperatie. In Nederland heeft de beheercoöperatie zijn potentieel niet bereikt. Zowel de Woningwet als de provinciale en lokale regelgeving moeten woningcorporaties verder stimuleren om huurdersgroepen te faciliteren een beheercoöperatie te vormen, bv. door hun integratie in nieuwe ontwikkelingsplannen en prestatieafspraken. Aedes kan een sleutelrol spelen door kennisuitwisseling te faciliteren tussen woningcorporaties die pionieren.
3. **Partnerschappen**, waarbij verschillende partijen samenwerken om reguliere en collectieve woonvormen te ontwikkelen. Dit gebeurt op de schaal van het gebouw of de wijk en omvat de deelname van gemeenten, woningcorporaties en ontwikkelaars, samen met burgercollectieven. Daartoe is het faciliteren van grond tegen een betaalbare prijs essentieel, in de vorm van erfpachtmechanismen (zoals in het geval van Amsterdam), lokale ontwikkelingsplannen die doelstellingen bevatten voor wooncoöperaties (zowel vastgoedcoöperaties als beheercoöperaties), het faciliteren van adaptief hergebruik van bestaande gebouwen door wooncoöperaties, etc.
4. **Netwerken.** Ten slotte vereisen alle voorgaande wegen naar meer collectiviteit sterke en uitgebreide netwerken. Cooplinc is het grootste landelijke netwerk dat diverse collectieve wooninitiatieven samenbrengt. Ze bevorderen kennisuitwisseling en het creëren van een gemeenschappelijke identiteit en wederzijdse steun tussen meer ervaren en nieuwe groepen. De stabiele financiële steun van de overheid aan Cooplinc is essentieel om deze waardevolle rol te kunnen blijven spelen.

**Dr. Darinka Czischke**

*Universitair Hoofddocent, Faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft*

---

<sup>1</sup> Czischke, D., Peute, M. & Brysch, S. (2023). *Together: Ruimte voor Collectief Wonen*. Nai010. Rotterdam.