

Liberalen, creëer ruimte voor coöperaties

De discussie over de huurbevrozing tiert weer welig. Afgelopen week werd besloten dat de sociale huur voor een periode van twee jaar wordt bevroren. Hoewel deze maatregel als bescherming van kwetsbare huurders wordt gepresenteerd, leidt hij in de praktijk tot een verdere verarming van woningcorporaties. Dit beperkt hun vermogen om te investeren in onderhoud en nieuwe woningen te bouwen. Deze huurbevrozing verergert uiteindelijk de problemen op de sociale huurmarkt en leidt niet tot een minder verhitte woningmarkt als geheel.

De Nederlandse woningmarkt blijft al met al kampen met structurele problemen. In een eerdere publicatie van de TeldersStichting, en door vele andere deskundigen, is naar voren gebracht dat het tekort aan woningen de voornaamste oorzaak is van de stijgende huurprijzen. Niet alleen een maatregel als de huurbevrozing op de sociale huurmarkt, maar ook een maatregel uit de Wet betaalbare huur heeft de problemen op de vrije huurmarkt verergerd. Na invoering van de wet waren verhuurders genoodzaakt hun woningen te verkopen omdat de kosten van verhuur hoger uitvielen dan de huur die zij voor een pand mochten vragen. Hierdoor is het aanbod in de vrije huursector verder afgenomen en zijn de huurprijzen juist verder stegen.



Het woningtekort heeft niet alleen tot gevolg dat de prijzen stijgen, maar ook dat de woningvoorraad niet meer aansluit op de veranderende samenstelling van huishoudens. Nederland vergrijsd en het aantal eenpersoonshuishoudens blijft toenemen. Deze demografische verschuiving vereist nieuwe woonvormen. Helaas loopt het beleid daarop achter. Het leven en de woonbehoeften zijn diverser geworden dan waar de wet rekening mee houdt. Regelgeving biedt te weinig ruimte om in actuele behoeften te voorzien. Om het woningtekort tegen te gaan en te bevorderen dat mensen eigen initiatief tonen en verantwoordelijkheid nemen voor de inrichting en vormgeving van hun leven, moeten we ze daar ook de ruimte voor geven. Daarom pleit ik hier niet voor corporaties, maar voor coöperaties.

Wooncoöperaties zijn bottom-up initiatieven waarbij mensen samen het heft in eigen handen nemen om hun woning te creëren en beheren. In plaats van te vertrouwen op marktpartijen of woningcorporaties, richten zij zelf een project op dat aansluit bij hun wensen en behoeften. Mensen kunnen er zelf voor kiezen om enkel kwalitatief goede en betaalbare woningen te creëren die voldoen aan hun behoeften, maar zij kunnen ook een woonvorm realiseren waarin gebruik wordt gemaakt van gemeenschappelijke ruimtes of voorzieningen. De organisatievorm kan variëren. Zo kunnen bewoners het eigendom hebben van hun eigen woning en de organisatie uitbesteden aan de coöperatie, of juist de coöperatie als rechtspersoon aanstellen en de woning huren van de coöperatie. Daarnaast is een belangrijk voordeel van de coöperatie efficiëntie: door gezamenlijk in te kopen of kosten te delen kunnen coöperaties besparen en duurzamer leven.

Ondanks de behoefte aan nieuwe woonvormen blijkt uit onderzoek dat coöperaties in de praktijk op aanzienlijke obstakels stuiten. De huidige wet- en regelgeving stelt bijvoorbeeld eisen aan de hoogte van de huren, of er worden door gemeenten eisen gesteld aan de bebouwde omgeving. Daarnaast hebben Nederlandse banken weinig ervaring met deze vorm van woonontwikkeling en zijn daardoor terughoudend in de financiering ervan. In landen als Duitsland en Zwitserland is dat anders: daar zijn banken veel bereidwilliger om collectieve woonprojecten te ondersteunen.

Om de potentie van wooncoöperaties te benutten zijn enkele aanpassingen in wet- en regelgeving nodig. Zo zou er een specifiek fonds kunnen worden opgericht om coöperaties financieel op weg te helpen, terwijl banken aangespoord kunnen worden om passende hypotheken te ontwikkelen. Ook zou een erfpachtconstructie vanuit gemeenten een uitkomst kunnen bieden: de gemeente blijft eigenaar van de grond, maar de coöperatie krijgt het recht om het pand te exploiteren. Hierdoor wordt de initiële investering voor de coöperatie verlaagd en kan de financiering gespreid worden via een jaarlijkse canon.

Op deze manier bieden wooncoöperaties niet alleen een alternatief voor de dure woningmarkt, maar sluiten zij ook aan bij het idee van eigen initiatief en het kunnen vormgeven van ieders leven naar eigen behoeften.

[Meta van der Starren](#)

Wetenschappelijk medewerker

[« Mario Vargas Llosa \(1936-2025\) »](#)

[Europese veiligheid in de schaduw van München »](#)

Neem contact met ons op

Word abonnee

[ANBI](#)

[Onze privacyverklaring](#)

Prof.mr. B.M. TeldersStichting

Mauritskade 21 2514 HD

Den Haag +31 (0) 70 3631948

info@teldersstichting.nl

© 2025 TeldersStichting



Member of
European Liberal
Forum