

Consultatiereactie – Wijziging Woningwet, Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en Wet op de huurtoeslag

De wooncrisis vraagt om lef en alternatieve keuzes. Marktpartijen en woningcorporaties spelen een belangrijke rol, maar leveren al jaren onvoldoende productie. Naast deze bestaande pijlers is er een derde bouwstroom in ontwikkeling: bewonersgestuurde woningbouw zoals CPO's en met name wooncoöperaties die soelaas kunnen bieden. Deze initiatieven realiseren zonder winstoogmerk, betaalbare, duurzame en solidaire woningen, vaak sneller, in vergelijkbare schaal en met meer draagvlak. Toch sluit de huidige wetgeving nauwelijks bij hen aan. Het voorliggende wetsvoorstel biedt een kans om bewoners gestuurde woningbouw structureel te ondersteunen.

1. Woningwet

De Woningwet richt zich nu vrijwel uitsluitend op woningcorporaties en hun prestatieafspraken. Ik pleit ervoor dat ook coöperatieve bewonerscollectieven expliciet een plek krijgen:

- Erken wooncoöperaties als volwaardige partners in de sociale huursector. Zij kunnen vaak invulling geven aan kleinere projecten waar het voor corporaties niet haalbaar is woningen te beheren. Zo hebben projectontwikkelaars die geen toegelaten instelling kunnen vinden voor woningafname in een gemengd project een werkbaar alternatief.
- Veranker dat gemeenten bij prestatieafspraken ruimte reserveren voor collectieve, burgergestuurde woonvormen, bijvoorbeeld door een percentage (20%) van de nieuwbouw of gronduitgifte toe te wijzen. Dit kan zowel in het sociale als betaalbare segment voor structurele meerwaarde zorgen.
- Benut coöperaties ook voor doorstroming en innovatie: zij zijn vaak beter in staat om maatwerk te bieden voor specifieke doelgroepen (jongeren, ouderen, zorgverleners) en daarmee doorstroming op de woningmarkt te bevorderen.

2. Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte

De voorgestelde systematiek van de huurprijsontwikkeling biedt stabiliteit, maar sluit onvoldoende aan op coöperatieve modellen¹:

- Maak ruimte voor kostprijsgebaseerde huren binnen collectieven.

¹ De voorgestelde systematiek voor huurprijsontwikkeling (gemiddelde inflatie + 0,5%) sluit onvoldoende aan bij de praktijk van coöperatieve woonvormen. Wooncoöperaties werken niet winstgedreven maar op kostprijsbasis, waarbij huren direct gekoppeld zijn aan de werkelijke lasten van de vereniging (leningen, onderhoud, verduurzaming). Zij maken bovendien vaak interne solidariteitsafspraken – bijvoorbeeld door huurharmonisatie – die met een generieke maximumverhoging per woning onder druk komen te staan. Omdat coöperaties doorgaans al onder de marktprijs verhuren, biedt de voorgestelde systematiek bewoners geen extra bescherming, maar beperkt het wel de flexibiliteit om betaalbare en duurzame woonvormen te realiseren. Ik pleit er daarom voor in de wet ruimte te creëren voor kostprijs-gebaseerde en collectieve huurafspraken binnen wooncoöperaties.

- Sta toe dat coöperaties interne solidariteitsafspraken maken (bijv. huurharmonisatie), zonder dat de standaard puntensystematiek dit onmogelijk maakt.
- Zorg dat collectieve contractvormen niet onbedoeld buiten de regulering vallen, maar borg wel dat bewoners dezelfde bescherming genieten als reguliere huurders.
- Neem in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte een uitzonderingsclausule of experimenteerartikel op, waarmee wooncoöperaties de mogelijkheid krijgen om kostprijs-gebaseerde en collectieve huurafspraken vast te leggen, mits deze aantoonbaar leiden tot blijvend betaalbare huren en democratisch door de leden/bewoners zijn vastgesteld.

3. Wet op de huurtoeslag

De huidige wet gaat uit van een “eigen voordeur”-criterium, waardoor veel collectieve woonvormen uitgesloten worden. Terwijl zij juist zorgen voor meer betaalbare woonruimte op minder oppervlak en lagere kosten en bovendien meer (leef)kwaliteit en sociale cohesie opleveren:

- Verruim het criterium: ook bewoners met een eigen afsluitbare woonruimte binnen een collectief project moeten recht hebben op huurtoeslag, ook bij gedeelde voorzieningen.
- Erken deelhuurovereenkomsten binnen wooncoöperaties, zodat bewoners niet buiten de regeling vallen.
- Neem een experimenteerartikel op waarmee nieuwe woonvormen tijdelijk binnen de huurtoeslagregeling kunnen vallen om ervaring op te doen.

Conclusie

De voorgestelde wijzigingen zijn belangrijk voor corporaties en betaalbaarheid, maar laten een grote kans liggen. Door ook bewonerscollectieven structureel te erkennen in de Woningwet, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Wet op de huurtoeslag, ontstaat een volwaardige derde bouwstroom naast markt en corporaties. Daarmee kan Nederland sneller, betaalbaarder en solidairder bouwen – voor en door de gemeenschap.