

Consultatiebijdrage Wet Bevordering Wooncoöperaties

[Universal Design](#)

Datum: 25-04-2025

[Robert Visser](#)

Samenvatting

Deze bijdrage bepleit een herijking en verbreding van het wetsvoorstel inzake wooncoöperaties. Centraal staat het voorstel om naast de huur-gebaseerde wooncoöperatie ook coöperatieve tussenvormen toe te laten, waarbij bewoners een gebruiksrecht verkrijgen dat niet op juridische eigendom is gebaseerd, maar ook niet onder het huurrecht valt. Voorwaarde daarbij is een structurele kapitaalvergrendeling: collectief bezit mag niet verhandelbaar zijn en waardeopbouw mag slechts in sociaal verantwoorde, statutair begrensde vorm ten goede komen aan (ex-)deelnemers. Deze bijdrage onderbouwt deze uitbreiding vanuit internationaal coöperatief recht, Europese kaders voor de sociale economie, en maatschappelijke opgaven rond vermogensongelijkheid, woonmobiliteit en inclusieve gemeenschappen. Ook hybride vormen en zorggerelateerde wooncoöperaties worden daarbij meegenomen.

1. Inleiding: waarom deze bijdrage vanuit publieke gezondheid en sociaal eigenaarschap

Als zelfstandig actieonderzoeker richt ik mij op de sociale determinanten van gezondheid, zoals bestaanszekerheid, sociale cohesie en zeggenschap. Vanuit deze benadering zie ik wooncoöperaties niet als kleinschalig experiment, maar als noodzakelijke institutionele innovatie binnen het woningbestel. Zij bieden de mogelijkheid om wonen opnieuw te funderen op principes van solidariteit, collectief eigenaarschap en maatschappelijke waardecreatie.

2. Beperkingen van de sociale huursector

Wooncoöperaties hebben in Nederland een lange geschiedenis, die teruggaat tot de vroege 20e eeuw toen woningbouwverenigingen vanuit vakbonden en andere maatschappelijke organisaties opgericht werden. Na de Tweede Wereldoorlog volgde een periode van schaalvergroting, centralisatie en professionalisering onder overheidsregie. Vanaf de jaren '90 kwam met de brutering en verzelfstandiging van woningcorporaties een omslag: marktconforme exploitatie en individualisering wonnen terrein. In dat proces is veel van de

oorspronkelijke bewonerszeggenschap verloren gegaan. Huurders hebben nauwelijks meer zeggenschap over hun woonomgeving, bouwen geen vermogen op. Wooncoöperaties kunnen juist hier een oplossing bieden, door bewonerszeggenschap en collectieve verantwoordelijkheid opnieuw centraal te stellen in sociale huisvesting. De coöperatieve tussenvormen kunnen bovendien de kloof tussen huur en koop helpen verkleinen. Zij bieden huurders een aanvullende mogelijkheid om op verantwoorde wijze bescheiden vermogensopbouw te realiseren. Daarmee dragen zij bij aan betere doorstroombmogelijkheden en vergroten zij de keuzevrijheid binnen een bestel dat nu sterk gesegmenteerd is.

3. Beperkingen van de vrije koopsector

De Nederlandse koopmarkt is inelastisch en sterk gefinancialiseerd. Huishoudens worden fiscaal gestimuleerd om met een hoge schuldhefboom in te zetten op vermogensaanwas. Dit mechanisme drijft prijzen op, vergroot financiële kwetsbaarheid en vergroot ongelijkheid. Wooncoöperaties met gereguleerde vermogensvorming en stabiele woonlasten kunnen hierin een correctie bieden door toegang te geven tot wonen zonder afhankelijkheid van schuld of speculatie. Gemeenten kunnen met behulp van dergelijke wooncoöperaties ook een alternatief realiseren voor het segment waarin nu sociale koopwoningen trachten te voorzien: woongelegenheden die langdurig betaalbaar blijven, zonder dat bij iedere generatie starters opnieuw startersleningen of goedkope gronduitgiften nodig zijn. In het huidige instrumentarium, zoals de woningbouwcategorie 'sociale koop' binnen het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL), ontbreekt structurele subsidiëntie: daar zijn de antispeculatieve bepalingen wettelijk slechts voor maximaal tien jaar afdwingbaar. Na die periode vervalt de prijsregulering (via bedingen opgenomen in een koopcontract) automatisch, waardoor nieuwe publieke investeringen noodzakelijk worden. De coöperatieve tussenvormen bieden hier een structureel alternatief doordat zij als juridisch eigenaar langdurig doorverkoopbeperkingen op gebruikstitels kunnen handhaven.

4. Brug tussen twee uitersten in het woningbestel.

De gescheiden ontwikkeling van de sociale huur en de vrije koopmarkt heeft geleid tot een woningbestel dat structureel ongelijkheid reproduceert. Wie huurt kan geen vermogen opbouwen; wie koopt profiteert van fiscale stimulansen en prijsstijgingen. Voor jonge huishoudens biedt dit systeem nauwelijks toegang tot waardevast wonen; voor oudere huishoudens vormt het een belemmering om collectief door te stromen zonder fiscaal of juridisch nadeel. Coöperatieve tussenvormen combineren de stabiliteit en collectieve zeggenschap van de sociale huursector met elementen van investerings-verantwoordelijkheid uit de koopsector en economische emancipatie middels beperkte, sociaal gereguleerde vermogensvorming.. Ze kunnen structurele fricties opheffen door intergenerationele doorstroming mogelijk te maken — zowel van huurders die willen groeien in betrokkenheid, als van senioren die hun individuele woning willen inruilen voor collectief wonen. Met verbreding van de definitie kan de wooncoöperatie ook een vehikel

bieden voor inclusieve gemeenschappen waarin inkomens- en vermogenssolidariteit structureel ingebouwd worden. Als zodanig functioneren zij als een structurele verbindende laag binnen een anders rigide en gesegmenteerd woningbestel.

5. Internationale voorbeelden en beleidsaansluiting

Internationale praktijk laat zien hoe wooncoöperaties zich iteratief hebben ontwikkeld: Scandinavische modellen legden de basis voor Limited Equity Cooperatives (LECs) in de VS, die later gecombineerd werden met Community Land Trusts (CLTs) om vermarkting tegen te gaan. Deze modellen vormden op hun beurt de inspiratie voor Mutual Home Ownership Societies (MHOS) in het VK. De Kamerbrief van minister Ollongren (2021) erkent uitdrukkelijk de beleidsrelevantie van deze tussenvormen. Nederland hoeft het wiel niet opnieuw uit te vinden — het hoeft slechts ruimte te scheppen voor juridische innovatie binnen een internationaal beproefd kader.

6. Analyse van het wetsvoorstel: een goed begin, maar nog niet voldoende

Het wetsvoorstel creëert een noodzakelijke juridische basis voor wooncoöperaties. Maar in de memorie van toelichting wordt lauter uitgewijdt over een zuiver collectief model op basis van huurovereenkomsten – de vorm waar Cooplink haar aandacht op heeft toegespitst. Door wooncoöperaties uitsluitend op te vatten als huurconstructie, worden alternatieve eigendomstitels zoals gebruikscertificaten uitgesloten. Enerzijds veronachtzaamt het voorstel daarmee de mogelijkheden voor gereguleerde vermogensvorming, waardoor het economisch onaantrekkelijk blijft voor brede doelgroepen. Anderzijds blijft onduidelijk op welke manier de rechtspersoon zich precies verhoudt tot de woningen. Door het ontbreken van structurele kapitaalvergrendeling, waarbij het van ook belang is om het onderscheid te maken tussen een woonrechten verkregen op basis van een gebruikstitel of een eigendomstitel, wordt het collectieve vermogen, met slechts de wettelijke bepaling dat het om een rechtspersoon zonder winstoogmerk moet gaan nu nog onvoldoende beschermd tegen vermarkting of statutaire wijzigingen.

8. Juridisch voorstel tot aanpassing

Wetsvoorsteltekst – Artikel 18a Wooncoöperaties:

1. Onder een wooncoöperatie wordt verstaan: een vereniging of coöperatie met volledige rechtsbevoegdheid en leden, die zich ten doel stelt om duurzame woongelegenheid te realiseren en beheren binnen een collectieve rechtsstructuur. Deze woongelegenheid wordt aangeboden op basis van een individueel exclusief gebruiksrecht, binnen collectief beheer van de woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving. Het gebruiksrecht dient als hoofdverblijf, is anders dan tijdelijk en vindt plaats zonder overdracht van juridisch eigendom aan individuele leden.

2. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende vormen van wooncoöperaties:

a. Vastgoedwooncoöperatie: een wooncoöperatie die het juridisch eigendom van de woongelegenheden bezit en beheert, waarbij leden een exclusief gebruiksrecht verkrijgen op een woongelegenheid, zonder overdracht van eigendom, en waarbij structurele kapitaalvergrendeling geldt ten gunste van het maatschappelijke doel, de betaalbaarheid en het collectieve karakter. Daarbij kan statutair worden voorzien in een bescheiden rendement op ingelegd kapitaal, mits dit past binnen een duurzame exploitatie en geen afbreuk doet aan de doelbinding, betaalbaarheid of collectieve continuïteit. In geval van indirect rendement bij beëindiging van het gebruiksrecht wordt dit beperkt tot een contractueel gemaximeerde vordering, zodanig ingericht dat de exploitatiecapaciteit en betaalbaarheid van de coöperatie behouden blijven.

b. Beheerwooncoöperatie: een wooncoöperatie die woongelegenheden beheert waarvan het juridisch eigendom bij een derde partij berust, en die haar leden gebruiksrecht verleent op basis van een overeenkomst met de eigenaar, binnen collectieve besluitvorming over beheer en gebruik.

c. Aanbodwooncoöperatie: een wooncoöperatie die nieuwe woongelegenheden ontwikkelt, faciliteert of beheert voor specifieke maatschappelijke of zorgdoelstellingen. Het gebruik van de woongelegenheden wordt toegewezen aan gebruikers die al dan niet lid zijn van de coöperatie. De leden zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor toewijzing, beheer en doelbinding, op basis van vrijwillige maatschappelijke betrokkenheid, en anders dan uit hoofde van een professioneel dienstverband of commerciële opdracht. Structurele kapitaalvergrendeling is vereist, waarbij ruimte bestaat voor een statutair begrensd rendement op ingelegd kapitaal, mits dit past binnen een duurzame exploitatie en niet strijdig is met de maatschappelijke doelstelling.

Hiermee worden drie verschillende functionele typen wooncoöperaties onderscheiden:

Type	Kenmerk	Correspondentie in wetsvoorstel
1. Zelfstandige onderlinge wooncoöperatie	Volledige eigendom, beheer en toewijzing	Vastgoedcoöperatie
2. Afnemerscoöperatie	Huurdersgroep beheert woningbestand van externe eigenaar (bijv. woningcorporatie)	Beheercoöperatie
3. Aanbodcoöperatie	Coöperatie ontwikkelt of faciliteert woningen, vaak breder maatschappelijk (zorg, welzijn)	(Nog niet afzonderlijk als aanbodcoöperatie benoemd in wetsvoorstel)

Met bovenstaande definitie wordt tevens een fundamenteel onderscheid gemaakt tussen een wooncoöperatie en de reeds goed gedefinieerde vereniging-van-eigenaren (anders dan louter en alleen op basis van het feit dat de rechtspersoonlijkheid van laatstgenoemde in een ander Wetboek staat gedefinieerd). Wooninitiatieven die in praktijk niet of slechts in geringe mate de doorlopende betaalbaarheid kunnen waarborgen vallen buiten de hier voorgestelde definitie. Denk daarbij aan de woonverenigingen die bij herfinanciering de tussentijdse vermogensopbouw plus verkoopwaardestijging volledig verzilveren en distribueren onder (gewezen) leden, de CPO verenigingen die (eenmaal opgeleverde) woningen aan haar leden zal overdragen op basis van koopcontracten (al of niet met verkoop regulerende bedingen) of de inmiddels in onbruik geraakte coöperatieve flatexploitatieverenigingen die vrij verhandelbare lidmaatschapsrechten uitgeven.

Ook wordt hiermee aangegeven dat een wooncoöperatie geen (coöperatieve) bouwspaarvereniging, belangenbehartigingsorganisatie zoals vereniging eigen huis, of exploitatievereniging van recreatiewoningen of pied-à-terre betreft.

Tegelijkertijd wordt er binnen deze definitie wel ruimte geboden voor constructies met certificaten, indexeerbare woonrechten en andere gebruikstitels, mits deze buiten interne besluitvorming om zijn ingebed in een kapitaalvergrendelde structuur, zodanig dat het maatschappelijke doel, de betaalbaarheid en het collectieve karakter duurzaam worden geborgd.

Om de uitvoerbaarheid en juridische duidelijkheid van het voorgestelde artikel 18a te versterken, wordt voorgesteld om in de Memorie van Toelichting de volgende elementen expliciet op te nemen:

Aanvullingen met betrekking tot de Memorie van Toelichting

De wooncoöperatie zoals bedoeld in artikel 18a kent verschillende functionele vormen. Deze onderscheiden zich in eigendomspositie, gebruikersrelatie en maatschappelijke rol. De algemene definitie van de wooncoöperatie verankert de gemeenschappelijke kenmerken.

Door het criterium 'hoofdverblijf' te hanteren wordt uitgesloten dat woonrechten binnen coöperaties worden benut als pied-à-terre of incidentele verblijfplaats. Dit versterkt het beoogde volkshuisvestelijk en sociale karakter van de wooncoöperatie. Het begrip 'hoofdverblijf' is reeds gangbaar en uitgekristalliseerd in andere wettelijke kaders, waaronder de Gemeentewet (voor inschrijving in de Basisregistratie Personen), de Wet inkomstenbelasting (voor toepassing van de eigenwoningregeling), en de wet op de Huurtoeslag. Deze aansluiting bevordert juridische duidelijkheid en uitvoeringspraktische consistentie.

'Anders dan tijdelijk' sluit recreatief of vluchtig gebruik principieel uit, maar hoeft geen bezwaar te vormen tegen doelgebonden gebruiksrechten. Tijdelijkheid kan het gevolg zijn van objectieve lidmaatschapscriteria, zoals inschrijving bij een onderwijsinstelling met betrekking tot studentenhuysvesting of gekoppeld zijn aan deelname aan de gemeenschappelijke doelstelling of actieve betrokkenheid binnen het gemeenschapsleven zoals bijvoorbeeld in ecodorpen een reëel vereiste kan zijn. De wetgever kan toelichten dat tijdelijkheid op basis van objectieve lidmaatschapscriteria in dergelijke situaties per se niet strijdig is met de doelstelling van duurzame bewoning.

Lidmaatschapscriteria die de toegankelijkheid voor specifieke groepen beogen (bijvoorbeeld studenten, ouderen, LHBTQ+'ers, mensen met een beperking, of mensen die zich veiliger voelen binnen een gedeelde culturele context), kunnen binnen een coöperatieve woonvorm toelaatbaar zijn. Voorwaarde is dat deze criteria objectief toetsbaar zijn, aantoonbaar bijdragen aan het maatschappelijke doel, in overeenstemming zijn met de statutaire doelstelling, en het initiatief vanuit de doelgroep zelf komt. Zij mogen niet leiden tot willekeurige of systematische uitsluiting.

Het exclusieve gebruiksrecht zoals bedoeld in artikel 18a hoeft niet beperkt te blijven tot een klassieke huurovereenkomst. Ook andere gebruikstitels, zoals certificaten, deelnemersrechten of indexeerbare woonrechten, kunnen binnen een wooncoöperatie functioneren. Deze ruimte is noodzakelijk om moderne coöperatievormen, zoals bekend

uit Scandinavische modellen, LEC's in de VS of MHOS-varianten in het VK, binnen het Nederlandse recht mogelijk te maken.

Gebruikstitels, zoals certificaten of deelnemersrechten, moeten gebonden blijven aan statutaire doelbinding en niet vrij overdraagbaar zijn. Een bescheiden, statutair vastgelegd rendement op ingelegd kapitaal kan worden toegestaan, mits dit uitsluitend wordt uitgekeerd indien dit past binnen een verantwoorde en duurzame exploitatie, en geen afbreuk doet aan de betaalbaarheid of continuïteit van de coöperatie. In het geval van indirect rendement, bijvoorbeeld bij beëindiging van het lidmaatschap of gebruiksrecht, verdient het aanbeveling dit te beperken tot een contractuele vordering. Waar nodig kan dit in gespreide of uitgestelde vorm worden voldaan, zolang de structurele exploitatiecapaciteit van de coöperatie gewaarborgd blijft en dit niet ten koste gaat van de structurele verplichtingen van de coöperatie ten aanzien van onderhoud, vervangingsinvesteringen en doorlopende betaalbaarheid. Het verdient aanbeveling om deze voorwaarde expliciet op te nemen in het financiële beleid en de statuten van de coöperatie.

Indien de statuten van een vastgoedwooncoöperatie voorzien in een bescheiden rendement op ingelegd kapitaal, kan dit zowel direct (bijvoorbeeld in de vorm van een jaarlijkse vergoeding) als indirect (bijvoorbeeld bij beëindiging van het lidmaatschap of overdracht van het gebruiksrecht) worden vormgegeven. In het geval van indirect rendement verdient het aanbeveling om dit te koppelen aan een objectieve en gemaximeerde indexeringsmethode (zoals de bouwkostenindex), zodat het speculatief karakter wordt uitgesloten en de structurele betaalbaarheid van de woongelegenheden behouden blijft.

Het verdient overweging om eerdere experimentele eigendomsconstructies zoals het Maatschappelijk Gebonden Coöperatief Eigendom, waarbij overdrachtprijzen worden gemaximeerd op basis van objectieve herbouwindexen, opnieuw toe te staan binnen een wettelijke context. Deze modellen combineren kooptoeegang met antispeculatieve garanties en kenden aanvankelijk succes. De latere opheffing van beperkingen bij dit specifieke voorbeeld benadrukt echter ook het belang van structurele juridische verankering, zodat collectieve vermogensvorming bestand is tegen bestuurlijke of individuele druk. Deze modellen die kooptoeegang met antispeculatieve garanties of onderlinge solidariteit combineerden bestonden in Nederland al tot op het moment dat zij door fiscale wijzigingen praktisch onmogelijk werden.

Bij vastgoedwooncoöperaties is het essentieel dat de coöperatie juridisch eigenaar is en dat structurele kapitaalvergrendeling wordt toegepast. De bepalingen inzake kapitaalvergrendeling zijn in de eerste plaats bedoeld om publieke investeringen en collectief opgebouwde waarde duurzaam te borgen, niet om redelijke kostenvergoedingen of verantwoord reservebeheer uit te sluiten. Dit kan worden gerealiseerd via externe fiduciaire entiteiten zoals Community Land Trusts (CLTs), en beschermingsconstructies zoals VrijCoop, waar vetorechten en mede-eigenaarschap door een maatschappelijke

partner vermarkting uitsluiten. Daarnaast kan gewerkt worden met statutaire bepalingen die slechts met rechterlijke toetsing wijzigbaar zijn, of met wettelijke verankering van onttrekkingsbeperkingen. Alleen zodanige structurele borging waarborgt op lange termijn het maatschappelijke karakter van het coöperatief vermogen..

In het huidige Nederlandse recht ontbreekt daartoe nog een gespiegelde bepaling die het vermogen van de coöperatie beschermt tegen aanspraken door de leden zelf — vergelijkbaar met hoe statuten leden kunnen uitsluiten van aansprakelijkheid voor schulden van de coöperatie. Deze gespiegelde vergrendeling van vermogen zou, conform Europese definities van sociale ondernemingen, wettelijk moeten worden verankerd om publieke waarde te beschermen tegen interne uitholling.

Hierbij is het van belang onderscheid te maken tussen wooncoöperaties en andere juridische samenwerkingsvormen zoals exploitatieverenigingen of CPO-constructies (collectief particulier opdrachtgeverschap). Hoewel deze vormen overeenkomsten kunnen vertonen in eigendomsverhouding of zelfbeheer, ontbreekt bij dergelijke constructies doorgaans een structurele kapitaalvergrendeling en een doorlopende solidariteit tussen opeenvolgende bewoners. Daarmee valt deze categorie niet onder het begrip wooncoöperatie zoals bedoeld in artikel 18a.

Bij beheerwooncoöperaties komt het aan op een evenwichtige verhouding tussen het beheer door leden en het eigendom door derden (zoals corporaties of gemeenten). Ook hier dient het gebruiksrecht structureel te zijn ingebed in collectieve besluitvorming, met oog voor continuïteit en sociale binding.

Aanbodwooncoöperaties verruimen het domein van coöperatief wonen. Deze vorm maakt het mogelijk om woonruimte aan te bieden aan bewoners die zelf geen lid zijn van de coöperatie, zoals zorgbehoevenden, minderjarigen of tijdelijk kwetsbare groepen. De legitimiteit en zeggenschap ligt bij de leden, die verantwoordelijkheid dragen voor toewijzing, beheer en het maatschappelijke doel. Om misbruik of commercialisering te voorkomen is vereist dat deelname van leden voortkomt uit vrijwillige maatschappelijke betrokkenheid, en niet uit hoofde van professioneel dienstverband of zakelijke opdracht. Voor aanbodcoöperaties geldt eveneens een kapitaalvergrendeling, met ruimte voor een statutair begremsd rendement op vrijwillige inleg, mits dit past binnen een verantwoorde exploitatie en het maatschappelijke doel niet ondermijnt.

Tot de aanbodwooncoöperaties behoren ook hybride vormen waarin de leden van de coöperatie zelf mede bewoner zijn, en in collectief verband woonruimte beschikbaar stellen aan niet-leden, bijvoorbeeld in het kader van zorg, tijdelijke opvang, herstart of maatschappelijke begeleiding. Deze initiatieven, zoals diaconale wooncoöperaties of gemeenschappen als Overhoop, combineren directe bewonersbetrokkenheid met maatschappelijke opvang of ondersteuning. Zij vormen een belangrijke sociale schakel tussen gemeenschapszin en kwetsbare doelgroepen, en dienen nadrukkelijk binnen de

reikwijdte van de wet als wooncoöperatie te worden erkend — mits de doelbinding, collectieve zeggenschap en structurele kapitaalvergrendeling gewaarborgd blijven.

Zowel bij vastgoed- als aanbodwooncoöperaties kan in de statuten worden opgenomen dat leden een beperkte vergoeding ontvangen op hun ingelegde kapitaal, mits dit geen afbreuk doet aan het maatschappelijke doel of leidt tot vermogensverschuiving ten koste van de betaalbaarheid. Dergelijke afspraken dienen transparant, begrensd en ondergeschikt te zijn aan het collectieve karakter van de coöperatie, in lijn met internationale coöperatieve beginselen en Europese kaders voor de sociale economie.

Om de beleidsmatige en fiscale uitvoerbaarheid te verbeteren, verdient het overweging om wooncoöperaties te voorzien van een aparte juridische status in de administraties van Kadaster en Kamer van Koophandel. In het Kadaster kan bij het registergoed worden aangegeven dat het eigendom in handen is van een wooncoöperatie met collectieve doelstelling en kapitaalvergrendeling. Een aparte SBI-classificatie bij de KvK bevordert bestuurlijke herkenning, beleidsmonitoring en eerlijke toegang tot regelingen. Ook helpt dit om wooncoöperaties fiscaal rechtvaardig te behandelen en hun bijdrage aan de volkshuisvesting systemisch te kunnen volgen.

Tot slot wordt benadrukt dat de naam 'coöperatie' beschermd is op grond van BW2, titel 3 Artikel 63. De term 'wooncoöperatie' zoals gehanteerd in deze wet heeft dan ook uitsluitend betrekking op rechtspersonen die formeel als zodanig zijn opgericht.

8. Europese verankering en legitimatie van preferent beleid

De wooncoöperatie zoals in deze bijdrage bepleit sluit direct aan bij internationale en Europese beleidskaders. Binnen de EU-aanbeveling over de sociale economie (ST/14113/2023) en het Europees Parlement (TA-8-2018-0317) worden voorwaarden geschetst voor volwaardige coöperaties: democratische zeggenschap, herinvestering van overschotten, en structurele kapitaalvergrendeling. Ook de ICA-principes van 1995 benoemen deze elementen als fundamenteel voor coöperatieve identiteit.

De spanning tussen de bescherming van het individuele eigendomsrecht en de vereiste kapitaalvergrendeling binnen een wooncoöperatie vraagt om een heldere juridische positionering. Door de wooncoöperatie expliciet te omschrijven als houder van het juridisch eigendom — en het gebruiksrecht contractueel en statutair te reguleren zonder eigendomsoverdracht — kan worden voldaan aan het vereiste van 'geen effectieve beperking van het eigendomsrecht' én aan het principe van 'zonder winstoogmerk'.

Indien aan deze voorwaarden wordt voldaan, ontstaat voor overheden beleidsmatige ruimte om wooncoöperaties preferent te behandelen: denk aan toegang tot financiering, aangepaste erfpachtvoorwaarden, grondprijsverlaging, of fiscale neutraliteit ten opzichte van box 1-eigenwoningregelingen. Door wooncoöperaties structureel als deel van de sociale economie te erkennen, ontstaat niet alleen juridische duidelijkheid, maar ook maatschappelijk rendement op collectieve investeringen.

10. Wooncoöperaties en publieke gezondheid: bouwen aan veerkracht

Stabiele huisvesting, zeggenschap en sociale cohesie zijn kernfactoren in de volksgezondheid. Wooncoöperaties kunnen deze voorwaarden structureel borgen — en vormen daarmee een sociale infrastructuur met volksgezondheidseffect. Daarnaast biedt geregleerde vermogensvorming via collectieve woonvormen een alternatief voor het huidige systeem waarin huurders geen toegang hebben tot vermogensopbouw, en kopers via schuldhefboom deelnemen aan speculatieve waardeontwikkeling.

11. Slot: ruimte voor een robuuste derde bouwstroom

De huidige wetgeving erkent het belang van coöperatief wonen, maar laat het model institutioneel onvolwassen. Door aan de ene kant ruimte te bieden voor eigentijdse vormen met gemengde participatie, externe borging en geregleerde vermogensvorming en aan de andere kant ook duidelijke kaders te stellen op basis waarvan een legitimeerd onderscheid gemaakt kan worden tussen coöperatieve huisvesting en het ganbare sociale huur- of vrije koopsegment, ontstaat een solide basis voor schaalbare wooncoöperaties. Zij vormen een structureel derde spoor tussen huur en koop: als robuuste, solidaire en toekomstbestendige derde bouwstroom.