

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2021-0000212750

Uw kenmerk
2021Z05064

Datum 17 mei 2021
Betreft beantwoording Kamervragen over oprichten van een
wooncoöperatie in Tweebosbuurt in Rotterdam

Door het lid Beckerman (SP) zijn vragen gesteld over het oprichten van een wooncoöperatie in de Tweebosbuurt in Rotterdam. Deze zijn ingezonden op 29 maart 2021, met als kenmerk 2021Z05064. Hierna treft u mijn antwoorden aan.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

Vraag 1

Wat is uw reactie op het bericht dat bewoners van de Tweebosbuurt in Rotterdam een wooncoöperatie willen oprichten en daarmee sloop kunnen voorkomen? 1)

Antwoord op vraag 1

De Woningwet stelt een aantal eisen aan de oprichting van een wooncoöperatie. Het is aan lokale partijen om te bezien of een initiatief voor het oprichten van een wooncoöperatie wenselijk en haalbaar is.

Vraag 2

Waarom stemt Vestia niet in met het onderzoek naar de oprichting van een wooncoöperatie, terwijl de bewoners in de Tweebosbuurt wettelijk gezien recht hebben op een onderzoek en ook op ondersteuning van de woningcorporatie daarbij? Kunt u in uw toelichting ingaan op het feit dat alleen al sinds het verzoek om een gesprek over het willen oprichten van een coöperatie er zes maanden de tijd gegeven moet worden aan de bewoners? 2)

Antwoord op vraag 2:

Indien bewoners van tenminste vijf in elkaars nabijheid gelegen huurwoningen de intentie hebben om een wooncoöperatie op te richten, kunnen zij een gesprek aangaan met de corporatie over de mogelijkheden. Ik heb begrepen dat bij het verzoek om een gesprek aan de corporatie al duidelijk was dat de situatie niet voldeed aan de eisen die de wet daar aan stelt om gekwalificeerd te worden als wooncoöperatie. Om te voldoen aan de definitie van een wooncoöperatie zoals bedoeld in de Woningwet dient er sprake te zijn van huurders van ten minste vijf in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden die financieel, administratief, bouwtechnisch, stedenbouwkundig of anderszins een eenheid vormen. Bij de bewoners van de Tweebosbuurt is echter sprake van een initiatief van huurders/bewoners van een achttal woningen die zijn verspreid over een viertal woonblokken gelegen in een vijftal straten. De Autoriteit woningcorporaties heeft op 31 maart jl. aan bewoners gemeld dat hun initiatief, gezien de ligging van de woningen, zich niet kenmerkt als een initiatief in de zin van de wet. Daarnaast, zo meldde de Autoriteit woningcorporaties, is in het initiatief tevens sprake van huurwoningen die niet bewoond worden door leden van het initiatief, terwijl dit eveneens een wettelijk vereiste is. Om deze reden kan het initiatief geen gebruik maken van de mogelijkheden die de Woningwet geeft.

Vraag 3

Waarom beroept Vestia zich erop dat de huizen 'geen eenheid' zouden vormen, terwijl wettelijk gezien er minimaal vijf bij elkaar in de buurt liggende woningen nodig zijn om een wooncoöperatie op te kunnen richten, wat hier het geval is? Bovendien is er een administratieve eenheid in de vorm van De Unie van en voor de Tweebosers? Kunt u uw antwoord toelichten? 3)

Antwoord op vraag 3

Zoals aangegeven in mijn antwoord op vraag 2 is er geen sprake van een wooncoöperatie zoals de wet deze bedoelt. Er is geen sprake van huurders van ten minste vijf in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden die financieel, administratief, bouwtechnisch, stedenbouwkundig of anderszins een eenheid vormen.

Vraag 4

Hoe verhoudt het niet meewerken of zelfs tegenwerken van de oprichting van een wooncoöperatie door een woningcorporatie zich tot uw eigen woorden dat "in de Woningwet geen wettelijke beperkingen staan voor het oprichten van een wooncoöperatie"? 4)

Antwoord op vraag 4

Hoewel de Woningwet geen beperkingen oplegt aan initiatieven die een wooncoöperatie wensen op de richten is de woningcorporatie niet verplicht om de woningen aan het initiatief te verkopen. Zie daarvoor tevens mijn antwoord op vraag 7.

Vraag 5

Waarom is Vestia gestopt met de bemiddeling in de Tweebosbuurt en lijkt deze corporatie er alles aan te doen om de sloop van de huurhuizen door te drukken ondanks het aanhoudende en breed gedragen verzet uit de buurt? In hoeverre zijn oprechte gesprekken over alternatieve oplossingen zoals de oprichting van een wooncoöperatie dan nog mogelijk? 5)

Antwoord op vraag 5

De gemeente Rotterdam en Vestia geven het volgende aan:
Afgelopen jaar hebben Vestia en een bewonersgroep een bemiddelingstraject afgerond. Het resultaat daarvan is dat Vestia toezegt dat alle vaste bewoners die eind oktober 2020 nog in de Tweebosbuurt wonen, desgewenst in de Tweebosbuurt kunnen blijven wonen c.q. terugkeren. Op basis van een inventarisatie onder deze bewoners heeft Vestia bovendien besloten om 11 woningen te renoveren in plaats van te slopen. De mediation heeft dus wel degelijk tot een alternatieve oplossing geleid. Ruim 90% van de bewoners is inmiddels verhuisd naar een andere woning waarvan het overgrote deel in de directe omgeving een plek heeft gevonden.

Vraag 6

Is het gezien het feit dat Vestia wordt opgesplitst en zal ophouden te bestaan niet logisch om bewoners juist nu de mogelijkheid te geven een wooncoöperatie op te richten? Zo nee, waarom niet? Zo ja, is er een mogelijkheid dat een andere corporatie het coöperatieplan van de Unie van en voor de Tweebossers begeleidt? Kunt u uw antwoord toelichten? 6)

Antwoord op vraag 6

Er is geen inhoudelijke relatie tussen de voorgenomen opsplitsing van Vestia en het mogelijk oprichten van wooncoöperaties. Het opsplitsen van Vestia maakt onderdeel uit van de structurele oplossing voor Vestia, met als doel om te komen tot drie gezonde, zij het sobere corporaties. Het voorstel om een wooncoöperatie op te richten moet op zijn eigen merites beoordeeld worden. Zoals gezegd is het aan lokale partijen om de wenselijkheid en haalbaarheid te beoordelen.

Vraag 7

Hoe verhoudt het niet meewerken of zelfs tegenwerken van de oprichting van een wooncoöperatie zich tot de paragraaf uit het nog geldende regeerakkoord van kabinet Rutte III, dat de mogelijkheden voor wooncoöperaties juist wil vergroten? 7)

Antwoord op vraag 7:

De afgelopen periode is op basis van het regeerakkoord in samenwerking met Platform31 een Actieprogramma wooncoöperaties opgezet en uitgewerkt. In de eerste fase heeft het programma zich met name gericht op het vergroten van de bekendheid van wooncoöperaties bij huurders, gemeenten en corporaties. Daarnaast speelde het programma een belangrijke rol bij het vullen van een gereedschapskist met tools voor de oprichting van een wooncoöperatie. In de tweede fase zijn initiatieven daadwerkelijk ondersteund. Tijdens deze fase is gebleken dat er grote belangstelling is voor het realiseren van nieuwbouwprojecten voor speciale doelgroepen door het hele land, ook bij gemeenten. Daarnaast willen enkele initiatieven bestaande gebouwen van de gemeente of woningcorporatie overnemen. Een aantal initiatieven worden op verschillende manieren door mij professioneel ondersteund via Platform31 om de daadwerkelijke realisering ervan te bevorderen. Het vergroten van de mogelijkheden voor wooncoöperaties betekent voor corporaties en gemeenten waarin deze gelegen zijn echter nog steeds dat er een belangenafweging dient plaats te vinden. Met de vorming van een coöperatie worden de sociale huurwoningen namelijk onttrokken aan de sociale voorraad en deze woningen zijn daarmee niet meer beschikbaar voor de gehele doelgroep. Om deze reden dient een beslissing tot medewerking altijd zorgvuldig te worden genomen. Een corporatie is dan ook niet verplicht om de woningen aan een wooncoöperatie te verkopen.

Vraag 8

Hoeveel wooncoöperaties zijn er opgericht ten tijde van het kabinet Rutte II en hoeveel tijdens het kabinet Rutte III?

Antwoord op vraag 8:

Het is mij niet bekend hoeveel wooncoöperaties er zijn opgericht door huurders van corporaties. Op de site van Cooplinc, een organisatie die wooncoöperatie initiatieven bij het delen van kennis ondersteunt, zijn veel initiatieven opgenomen. Het gaat hierbij echter ook om initiatieven die nieuwbouw wensen te realiseren c.q. gerealiseerd hebben.

Vraag 9

Zijn er voorbeelden uit andere gemeenten met andere woningcorporaties die niet hebben meegewerkt aan de oprichting van wooncoöperaties, koop- of beheercoöperaties? Hoe vaak is dat voorgekomen en om welke woningcorporaties gaat het?

Antwoord op vraag 9:

Ik ben niet bekend met initiatieven waarbij corporaties geen medewerking hebben gegeven aan de oprichting. Zoals ik in antwoord 7 heb aangegeven vindt bij een verzoek altijd een zorgvuldige belangenafweging plaats, waarbij ook de zienswijze van de gemeente een belangrijke rol speelt.

Vraag 10

Wilt u deze vragen afzonderlijk beantwoorden en niet clusteren?

Antwoord op vraag 10:

Ja

1. AD, 22 maart 2021; [Bewoners Tweebosbuurt willen eigen wooncoöperatie oprichten en sloop voorkomen | Rotterdam | AD.nl](#)
2. Rijnmond, 24 maart 2021; [Bewoners Tweebosbuurt mogen als wooncoöperatie niet hun huizen terugkopen van Vestia – Rijnmond](#)
3. Woningwet, artikel 18a; [Wooncoöperaties in de Woningwet | Wooncoöperaties | Woningmarktbeleid](#)
4. Verslag van een wetgevingsoverleg, gehouden op 8 maart 2021, over wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Woningwet, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet en om de mogelijkheden voor tijdelijke huurovereenkomsten te verruimen, Kamerstuknummer 35517-72
5. AD, 1 december 2020; [Vestia trekt stekker uit bemiddeling Tweebosbuurt en wil in april beginnen met sloop Rotterdamse wijk | Rotterdam | AD.nl](#)
6. Rijksoverheid, 4 februari 2021; [BZK, WSW en Aw zetten zich in voor oplossing woningcorporatie Vestia | Nieuwsbericht | Rijksoverheid.nl](#)
7. Paragraaf uit Regeerakkoord 'Vertrouwen in de Toekomst' [Regeerakkoord 2017: 'Vertrouwen in de toekomst' | Publicatie | Rijksoverheid.nl](#) "Een wooncoöperatie is een organisatievorm waarbij huurders gezamenlijk eigenaar zijn van de woningen. De wooncoöperatie vormt een alternatief voor twee 'traditionele' oplossingen die we in Nederland kennen: het op individuele basis huren van een woning van een externe partij en het individuele eigendom van een woning. In woningcoöperaties zijn mensen directer betrokken bij het beheer van hun woning en de leefomgeving. Onderzocht zal worden hoe de mogelijkheden voor de leden van de wooncoöperaties om de huurwoningen over te nemen kunnen worden vergroot."