

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1359

Vragen van het lid **Wijen-Nass** (BBB) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *selectieprocedures bij collectieve en groene woonprojecten (CPO, Cohousing, Buurtschappen) en de toegankelijkheid van de woningmarkt* (ingezonden 3 oktober 2025).

Antwoord van Minister **Van Boekholt-O'Sullivan** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 17 maart 2026).

Vraag 1

Bent u bekend met de voorbeelden van woonprojecten in onder meer Eindhoven en Amsterdam, waarbij bewoners via een «sollicitatie» of andere selectieprocedure worden gekozen op basis van mindset, gewenste bijdrage aan de gemeenschap of mate van «natuurliefhebberij»?

Antwoord 1

Ja, ik ben bekend met collectieve woonprojecten waarbij nieuwe bewoners worden gezocht die passen bij de huidige bewonersgroep en de doelen van het collectief. Het zijn veelal projecten die door bewoners samen zijn opgezet. Deze collectieve projecten zijn van meerwaarde omdat bewoners omzien naar elkaar en voorzieningen met elkaar en de buurt delen.

Vraag 2

Bent u het eens dat deze procedure in strijd kan zijn met de beginselen van eerlijke en openbare toewijzing van woningen?

Antwoord 2

In de praktijk worden bewoners niet alleen geselecteerd op prijs en inkomen, maar ook op voor de groep belangrijke doelen. Dat is belangrijk anders valt de groep uit elkaar en vervallen de voordelen die deze collectieve projecten hebben voor bewoners en de omgeving. Zolang bij openbare aanbidding van de woning vooraf duidelijk is waar nieuwe bewoners aan moeten voldoen hoeft dat niet in strijd te zijn met beginselen voor openbare en eerlijke toewijzing. Veelal worden bewoners lid van de vereniging waarin afspraken zijn vastgelegd over de doelen van de vereniging en wat bewoners met en voor elkaar doen. Het is voor dergelijke verenigingen van bewoners mogelijk om toelatingseisen te stellen die samenhangen met de doelen van de vereniging. En het gaat hierbij juist om woonvormen waar mensen bewust voor kiezen en daarmee voorzien in een groeiende vraag.

Vraag 3

Welke juridische kaders gelden er voor CPO-verenigingen of projecten met een collectief beheer om te voorkomen dat selectieprocedures voor woningen, waaronder sociale huur of door de gemeente gefaciliteerde kavels leiden tot discriminatie of uitsluiting van bepaalde groepen woningzoekenden die niet voldoen aan de (soms subjectieve) eisen van een «juiste mindset»?

Antwoord 3

Bij een openbare aanbidding van een woning geldt dat geen ongerechtvaardigd onderscheid mag worden gemaakt op de persoonskenmerken die wettelijk zijn beschermd in de Algemene wet gelijke behandeling (Awgb). Er zijn daarbij geen specifieke kaders voor CPO's, of andere collectieve woonprojecten. Het gaat hierbij veelal om verenigingen van bewoners. Voor verenigingen van bewoners geldt vanwege de grondwettelijk beschermde verenigingsvrijheid dat zij toelatingseisen kunnen stellen die samenhangen met het doel van de vereniging.

Bij een Collectief Privaat Opdrachtgeverschap (CPO), of wooncoöperatie realiseren bewoners als groep samen een woonproject. Voor gemeenten geldt juist dat deze gemeenschapsvorming een voorwaarde is om kavels aan deze groepen toe te wijzen, vanwege verschillende maatschappelijke baten die optreden na realisatie. Dit kan gericht zijn op specifieke doelgroepen, zoals ouderen, of juist gericht op betaalbare woningen, gemeenschapsvorming en leefbaarheid. Voor het succesvol slagen van deze projecten is het belangrijk dat de groep behouden blijft.

Voor verhuur geldt daarnaast de Wet goed verhuurderschap (Wgv). Daarin is bepaald dat verhuurders zich onthouden van iedere vorm van ongerechtvaardigd onderscheid. Daartoe dient de verhuurder in ieder geval heldere en transparante selectieprocedure te hanteren, objectieve selectiecriteria te gebruiken en de keuze voor huurder te motiveren, ook aan de afgewezen kandidaat-huurders. Zij moeten beschikken over een vastgelegde werkwijze om ongerechtvaardigd onderscheid te voorkomen, die openbaar is gemaakt en bekend is bij alle werknemers van de verhuurder/verhuurbemiddelaar. Dit geldt dus ook voor collectieve woonprojecten van private verhuurders. Voor collectieve woonprojecten waarbij de bewonersvereniging eigenaar is van de woningen (wooncoöperatie) kunnen de bewoners toelatingseisen opstellen die samenhangen met de doelen van de vereniging.

Voor sociale huurwoningen gelden de regels van toewijzing onder de DAEB-inkomsgrens en passend toewijzen. De woningwet laat toe dat beheercoöperaties van bewoners het beheer en onderhoud van de woningen overnemen en binnen de kaders zelf de toewijzing verzorgen, volgens vooraf afgesproken criteria. De toewijzing tot de DAEB-inkomsgrens laat ruimte tot 7,5 procent vrije toewijzingsruimte (of 15 procent wanneer dit in de lokale prestatieafspraken is overeengekomen) en passend toewijzen laat ruimte voor 5 procent vrije toewijzing. Daarnaast kunnen gemeenten op basis van de Huisvestingswet 2014 regels vaststellen over de toewijzing van woonruimte.

Vraag 4

In hoeverre is het toelaatbaar dat een dergelijke selectieprocedure wordt toegepast op sociale huurwoningen binnen deze projecten, gezien de wettelijke toewijzingsregels op basis van inkomen en urgentie?

Antwoord 4

Binnen de huidige toewijzingskaders is het toelaatbaar voor beheercoöperaties om volgens vooraf afgesproken criteria sociale huurwoningen toe te wijzen aan nieuwe bewoners.

Vraag 5

Welke concrete stappen onderneemt u om te controleren of woningcorporaties zich aan de regels voor de toewijzing houden bij gemengde woonvormen als deze?

Antwoord 5

Zie het antwoord onder vraag 3.

Vraag 6

Deelt u de mening dat, gelet op de woningnood, de focus bij de toewijzing van woningen (zeker in het sociale en middensegment) primair moet liggen op woonbehoefte in plaats van op de mate van betrokkenheid bij de gemeenschap of de levensstijl van de aanvrager? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 6

Ik deel de mening dat bij woningtoewijzing rekening moet worden gehouden met de woonbehoefte van woningzoekenden. De woonbehoefte in Nederland is veelvormig. In sommige gevallen kan een sterke en hechte gemeenschap onderdeel zijn van de woonbehoefte. Dit geldt in het bijzonder voor ouderen. Zij hebben juist behoefte aan sociale interactie en gemeenschapsvorming. Het is belangrijk dat hier ruimte voor is. Ik zie selectie op woonbehoefte en betrokkenheid bij een gemeenschap niet op gespannen voet met elkaar staan. Daarbij is het belangrijk dat sociale huurwoningen terecht komen bij mensen die deze het hardst nodig hebben. Dat wordt al gewaarborgd door toewijzing tot de DAEB-inkomsgrens en doordat het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting vereist dat gemeenten een huisvestingsverordening met urgentieregeling vaststellen. Binnen deze regels is ruimte voor beheercoöperaties en die ruimte wordt nog weinig benut, terwijl hier wel vraag naar is en ook voordelen heeft voor de leefbaarheid en de betrokkenheid van mensen bij de woning en de wijk.

Vraag 7

Welke maatregelen is de Minister bereid te nemen om te garanderen dat gemeenten, woningcorporaties en projectontwikkelaars bij de ontwikkeling en toewijzing van collectieve projecten een transparante en objectieve selectieprocedure hanteren, zodat deze innovatieve woonvormen toegankelijk blijven voor alle lagen van de bevolking, inclusief mensen die wel in de buurt willen wonen maar niet noodzakelijk direct kunnen of willen bijdragen?

Antwoord 7

Omdat de woonbehoefte verschilt moeten we ruimte houden voor verschillende woonvormen die daarbij horen. Het mogelijk maken van collectieve projecten, doet geen afbreuk aan de mogelijkheden voor mensen die liever niet in een actieve gemeenschap willen wonen. De behoefte aan collectieve woonvormen is groter dan nu gerealiseerd wordt, dat geldt voor jong en oud. Daarom wil ik vooral inzetten op het verder stimuleren van collectieve woonvormen. Dat doe ik onder andere door het landelijk Fonds Coöperatief Wonen waar CPO's, woonverenigingen en wooncoöperaties financiering kunnen krijgen. Daarnaast werk ik met verschillende partijen om gemeenten te helpen om het voor deze groepen makkelijker te maken om een gezamenlijke woonwens te realiseren.