

From: EK-postbus <postbus@eerstekamer.nl>
Date: Friday, August 14, 2026, 10:15 AM
To: EK-postbus <postbus@eerstekamer.nl>
Subject: FW: Signaal over structurele risico's en gebrek aan toezicht bij private woongemeenschappen in relatie tot de initiatiefwet-Beckerman (Casus: Ebbingehof Groningen) Inbox

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@gmail.com>
Verzonden: woensdag 12 augustus 2026 16:22
Aan: EK-SEC <ek-secretariaat@eerstekamer.nl>
CC: 5.1.2.e @eerstekamer.nl

Onderwerp: Signaal over structurele risico's en gebrek aan toezicht bij private woongemeenschappen in relatie tot de initiatiefwet-Beckerman (Casus: Ebbingehof Groningen) Inbox

U ontvangt niet vaak e-mail van 5.1.2.e@gmail.com. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Geachte griffier,

In de bijlage treft u een brief aan met een belangrijk signaal omtrent de initiatiefwet van SP-Kamerlid Sandra Beckerman en de structurele risico's van private woongemeenschappen (Casus: Ebbingehof).

Ik verzoek u vriendelijk deze brief door te geleiden naar de leden van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken / Koninklijk Huis (BiZa/AZ), en in het bijzonder naar mevrouw Hetty Janssen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Datum: 12 Augustus 2026

Geachte leden van de commissie,

Geachte mevrouw Janssen,

Met grote belangstelling volg ik de politieke behandeling van de initiatiefwet van SP-Kamerlid Sandra Beckerman omtrent alternatieve woonvormen en de volkshuisvesting. Hoewel het maatschappelijk idealisme achter dit soort solidaire woongemeenschappen en 'knarrenhoven' begrijpelijk en sympathiek is, vrees ik dat de praktijk grote, acute valkuilen kent die momenteel in het wetgevingsproces over het hoofd worden gezien.

Ik heb mij de afgelopen drie weken diepgaand in deze materie gestort en een grondige casestudy gedaan naar het project Ebbingehof in Groningen. Mijn analyse legt een aantal dieperliggende, structurele kwetsbaarheden bloot. Juist met het oog op de controlerende taak van de Eerste Kamer — waarbij u toetst op de rechtmatigheid, uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid van wetgeving — leg ik u graag de vier belangrijkste risicofactoren van deze specifieke constructie voor:

1. Een democratisch tekort in de governance (Stichting versus Vereniging) Het vastgoed van het project Ebbingehof is in handen van Stichting Ebbingehof, die verantwoordelijk is voor het beheer en de financiering van de 40 appartementen. Daarnaast bestaat er een Bewonersvereniging voor de dagelijkse gang van zaken. Er is destijds bewust gekozen voor een stichting in plaats van een coöperatie om makkelijker vastgoedbeslissingen te kunnen nemen. Dit betekent echter dat de daadwerkelijke zeggenschap top-down is georganiseerd. De bewoners dragen de lasten, maar het stichtingsbestuur heeft de juridische macht. Dit creëert een gevaarlijke scheefgroei in zeggenschap zodra er conflicten ontstaan, iets wat in toekomstige wetgeving omtrent zelfbeheer beter gereguleerd moet worden.

2. Een financiële tijdbom en gebrek aan transparantie De financiering leunt zwaar op de bewoners zelf (die via een achtergestelde leningconstructie € 2,3 miljoen inbrachten), een bankhypotheek van circa € 7,5 miljoen én een substantiële publieke lening van de gemeente Groningen van € 3 miljoen. De stichting hoefde de eerste 10 jaar niet af te lossen op de interne leningen; de rente werd verrekend met de huur. Dit creëert een kunstmatig lage startlast. Zodra deze 10 jaar voorbij zijn en er wel afgelost moet worden (mogelijk tegen hogere rentes), dreigt een acute exploitatiecrisis. Wat dit extra zorgwekkend maakt, is dat er van deze private woongemeenschap geen openbare of centraal geregistreerde financiële jaarverslagen beschikbaar zijn. Publiek geld wordt hier dus ingezet zonder adequaat publiek toezicht.

3. Selectiebeleid en het risico op discriminatie Nieuwe bewoners worden geselecteerd via een intern ballotagesysteem van de bewonersvereniging. Hoewel dit wordt gepresenteerd als 'het bewaken van de sfeer', is dit in feite een private en niet-transparante toewijzing van woonruimte. Aangezien het project mede gefinancierd is met publiek geld (de gemeentelijke lening), schuurt deze zelfselectie hard met de wet- en regelgeving omtrent eerlijke woonruimteverdeling en gelijke kansen. Het risico op vriendjespolitiek, uitsluiting en een gebrek aan diversiteit is levensgroot en raakt direct aan de rechtmatigheid van de uitvoering.

4. De psychologische keerzijde: sociale druk en 'vergadercultuur'

Het project draait volledig op de verplichte participatie van bewoners in commissies. Wat begint als 'naar elkaar omkijken', verandert in de praktijk al snel in een verstikkende sociale controle en een hoge vergaderdruk. Naarmate bewoners ouder worden, minder vitaal worden om bij te dragen, of simpelweg meer gesteld raken op hun rust, wordt dit systeem ervaren als een dwingende claim. Wie zich onttrekt, loopt het risico op sociale uitsluiting binnen de eigen woonomgeving.

Mijn conclusie en oproep aan u Wanneer de overheid via wet- en regelgeving stimuleert dat miljoenen aan publiek geld worden geleend aan private constructies die buiten het reguliere toezicht van de Autoriteit woningcorporaties vallen, bouwen we een systeemrisico op. Als over een aantal jaar de eerste generatie idealisten wegvalt en de harde financiële realiteit van aflossingen en groot onderhoud toeslaat, vrees ik dat de overheid de scherven moet oprapen.

Ik hoop dat u deze signalen wilt meenemen in uw controlerende taak als senatoren. Juist bij de toetsing van de initiatiefwet van mevrouw Beckerman is het van cruciaal belang dat de Eerste Kamer scherp toeziet op de handhaafbaarheid en rechtmatigheid van publiek-private mengvormen op de woningmarkt, voordat we achteraf de conclusie moeten trekken dat we de waarschuwingssignalen hebben genegeerd.

Ik ben uiteraard van harte bereid om mijn bevindingen en de onderliggende stukken nader aan u toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

[@gmail.com](#)

Tel. 5.1.2.e