



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Handreiking Collectief bouwen & wonen

Thematische verdieping woonvormen & definities

Over maatschappelijke waarde, verscheidenheid in
woonvormen en definities



Algemene introductie handreiking

Voorwoord Floris Alkemade

De waarde van de Nederlandse Volkshuisvesting vindt in alle tijden zijn betekenis in het aanbieden van passende woonvormen.

De grondgebonden eengezinswoning stond de afgelopen eeuw symbool voor een zinvolle en begrijpelijke afspiegeling van onze maatschappij. Maar tijden veranderen: de geboortegolf van weleer slaat om in een dubbele vergrijzing en – minstens zo ingrijpend – zo'n veertig procent van alle huishoudens is nu een eenpersoonshuishouden. Dit creëert urgentie om op een andere manier na te denken over woonvormen die passen bij deze tijd. Niet in het minst omdat we ons op de ingrijpende overgang bevinden van een verzorgingsstaat naar een participatiesamenleving.

Collectief bouwen & wonen heeft de potentie hier een adequate en overtuigende bijdrage aan te leveren. Geboren uit gemeenschapszin, gericht op het burgerinitiatief, op betaalbaarheid, verduurzaming en op langer zelfstandig thuis wonen. Het vormt precies de aanvulling op de reguliere bouwproductie waar onze tijd om vraagt.

Het collectief als woonvorm is een concrete uitwerking van een zich ontwikkelende participatiesamenleving en een prachtige motor om een heel scala aan gewenste ontwikkelingen op gang te brengen. Dat vraagt niet alleen om actieve en betrokken burgers maar vooral ook om een dienstbare overheid. Een overheid die met voldoende kennis de actieve burger bij kan staan en een samenwerking aan kan gaan. Deze handreiking is geheel en al daarop gericht. In vier thematische verdiepingen biedt het alle kennis die nodig is om deze gewenste ontwikkeling mogelijk te maken en te ondersteunen.

Tijden veranderen, de contouren van een andere bouwcultuur worden zichtbaar. Collectief bouwen & wonen kan daaraan een prachtige en maatschappelijk relevante bijdrage leveren. Met als overkoepelend inzicht dat we de komende decennia geen woningen moeten bouwen, maar gemeenschappen.



Floris Alkemade



Doel handreiking: wegnemen van belemmeringen

De weg naar collectief bouwen lijkt vol te liggen met juridische en procedurele belemmeringen. Uit onderzoek (o.a. proefschrift Driessen) en uit praktijkervaring blijkt echter dat de houding van de (lokale) overheid de grootste belemmering is.¹

Het doel van de handreiking is zoveel mogelijk (potentiële) juridische en procedurele belemmeringen weg te nemen of aan te geven dat het geen belemmering is. Soms lijkt het ingewikkeld maar schijn bedriegt: ruimte geven aan wooncollectieven is niet ingewikkeld en kost hooguit bij de opstart (de eerste keer) meer tijd. Het wordt pas tijdrovend als werkwijzen en procedures niet zijn afgestemd op het doel en wanneer de benodigde kennis ontbreekt.

Succesvolle vastgoed- en gebiedsontwikkelingen gaan in de eerste plaats over succesvolle samenwerkingen. Goede samenwerking begint met wederzijds begrip. Via deze handreiking, maar bovenal vanuit de praktijk, leer je wooncollectieven te begrijpen.

De handreiking collectief bouwen & wonen geeft praktische handvatten, uitleg van de context, legt dwarsverbanden en geeft inspirerende voorbeelden. Van standaard bepalingen in een huisvestingsverordening tot uitleg voor eenvoudige verkoopprocedure en kwaliteitseisen aan initiatieven. Het is bedoeld voor de praktijk: ga dus vooral aan de slag!

Handreiking inclusief vier thematische verdiepingen

De handreiking en vier thematische verdiepingen vormen één geheel. In de thematische verdiepingen komt veel kennis en ervaring samen. Het is geschreven voor ambtenaren die zich in het onderwerp willen verdiepen en deze kennis toe willen passen. Ze zijn ook afzonderlijk te lezen en te gebruiken.

De vier thematische verdiepingen zijn:

1. Woonvormen & definities

Over maatschappelijke waarde, verscheidenheid van woonvormen, ontwikkelvormen en juridische definities

2. Doelen & Beleid

Op welke manier en in welke beleidsdocumenten leg je je doelen vast om in de uitvoering resultaten te boeken.

3. Selectie & verkoop

Hoe verkoop je grond of vastgoed aan een collectief: over Didam, voorbereiding, selectiemethoden en overeenkomsten

4. Kwaliteit & haalbaarheid

Wanneer is een collectief haalbaar? Welke eisen stel je aan een procesbegeleider? Wat zijn minimale eisen aan statuten?

De handreiking en de verdiepingen zijn te downloaden op de [website van de RVO](#)

De handreiking volgt de structuur van de thematische verdiepingen en is een handzame samenvatting.

Deze thematische verdieping gaat over woonvormen en (juridische) definities. De inleiding die volgt op dit voorwoord legt uit wat het doel is van deze publicatie, de doelgroep en een leeswijzer.

¹ Het te raadplegen [proefschrift](#)
Een samenvattend [artikel](#)

Inhoud

Algemene introductie handreiking 2

Inleiding: woonvormen & definities 5

1 Verscheidenheid collectief bouwen: vijf invalshoeken 6

1.1 Invalshoek 1: maatschappelijke waarde 6

1.2 Invalshoek 2: mate van gemeenschappelijkheid 8

1.3 Invalshoek 3: collectiviteit en typologie 9

1.4 Invalshoek 4: toekomstige bewoners (doelgroep) 10

1.5 Invalshoek 5: ontwikkelvormen en eigendom (koop of huur) 10

2 Juridisch: ontwikkelvormen en rechtspersonen 16

2.1 Publiekrechtelijke basis: definitie in Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL) 16

2.2 De vereniging als rechtspersoon 17

2.3 Definitie Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (koopwoningen) 18

2.4 Definitie Wooncoöperatie (vastgoedcoöperatie) 19

2.5 Definitie Mede Opdrachtgeverschap (ontwikkeling door marktpartij) 20

2.6 Definitie beheercoöperatie (ontwikkeling door en eigendom van corporatie) 21

2.7 Stichting zonder winstoogmerk (vaak lokale stichtingen) 21

Inleiding: woonvormen & definities

Belang van duidelijke begrippen en definities

Of je beleid maakt of grond verkoopt: begrippen en definities doen ertoe. Burgercollectieven laten zich alleen minder goed in hokjes plaatsen. Een burgercollectief komt voort uit een specifieke context, en richt zich ook op een specifieke opgave. Daardoor doet een eenduidige definitie in veel gevallen tekort aan al die verschillende collectieven. Dat is geen probleem, want het geeft vaak juist een eerste inzicht. Vanuit het oogpunt van het maken van beleid en verkopen lijkt het moeilijk in hokjes stoppen soms ingewikkeld maar het hoort juist tot de essentie van burgercollectieven om niet in een hokje te passen.

Deze thematische verdieping heeft twee hoofddoelen. Inzicht geven in wat een burgercollectief inhoudt, en begrippen en (juridische) definities verduidelijken. Het vormt daarmee de basis voor de andere drie thematische verdiepingen. Want de begrippen en definities uit deze publicatie hanteren we ook in de andere verdiepingen.

Focus op initiatieffase

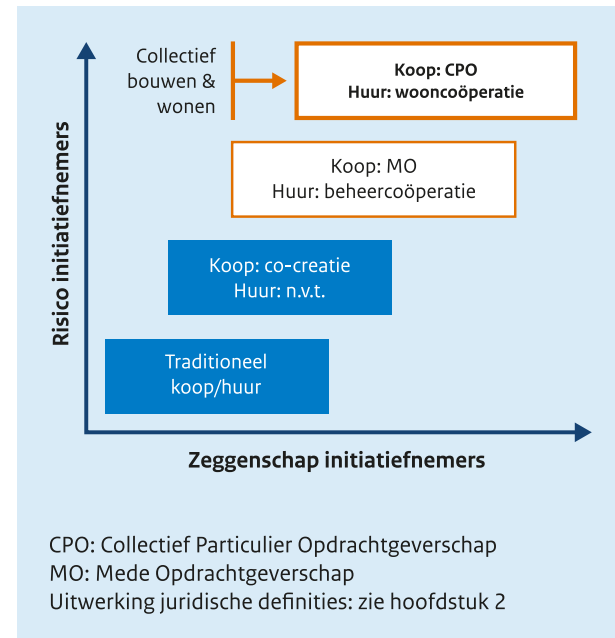
De focus van deze publicatie ligt vooral op de beginfase van het ontwikkelproces. Daar waar beleid wordt gemaakt, het collectief zich vormt en de voorbereidingen voor verkoop worden getroffen. Het is in die fase waar je als gemeente écht het verschil kan maken. *Collectief wonen*, dat regelen de bewoners namelijk zelf wel. *Collectief bouwen*: daar heb je partnerschap en dus kennis van zaken voor nodig.

Leeswijzer en doelgroep

Het eerste hoofdstuk geeft inzicht in de verscheidenheid van vormen van collectief bouwen & wonen aan de hand van vijf invalshoeken. Dit hoofdstuk helpt vooral beleidsmakers en diegene die binnen de gemeenten functioneren als aanspreekpunt voor wooninitiatieven. Bovendien zijn deze

invalshoeken belangrijk voor de doelen die je als gemeente in de omgevingsvisie stelt. Hoofdstuk twee gaat dieper in op de juridische definities. Welke ontwikkel- en rechtsvormen vloeien voort uit het brede begrip 'collectief bouwen & wonen' en hoe verhouden die zich tot de definitie in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl). Dit hoofdstuk is in de eerste plaats toepasbaar bij de verkoop van grond- en vastgoed, het sluiten van een anterieure overeenkomst of voor het verstrekken van subsidies aan het juiste type partijen. Daarnaast is het informatief voor beleidsmakers. Met een juridische definitie creëer je duidelijkheid over de doelen die je met het beleid wilt halen.

Schema zeggenschap & risico



Verkorte definitie collectief bouwen & wonen

De kern van collectief bouwen is en blijft eenvoudig: een groep actieve burgers die met elkaar en voor eigen gebruik zonder winstoogmerk voor eigen rekening en risico hun woonproject (laten) ontwikkelen en bouwen. Soms is er na oplevering ook sprake van een vorm van collectief wonen.

Om als groep een bouwproject te realiseren is het oprichten van een (woon)vereniging een voorwaarde.

Bouwt de groep koopwoningen? Dan spreken we van **Collectief Particulier Opdrachtgeverschap: CPO**.

Bouwt de groep huurwoningen? Dan is dat meestal als **wooncoöperatie** (vastgoedcoöperatie). Soms realiseert een (lokale) stichting zonder winstoogmerk en maatschappelijke doelstellingen een collectief / coöperatief woonproject, meestal met huurwoningen.

We hanteren het begrip 'collectieven'. Dit impliceert ook begrippen als: wooninitiatieven, gemeenschappelijk wonen, burgerinitiatief voor wonen en dergelijke.

Het begrip 'zeggenschap' staat centraal in deze vorm van woningbouw. Zeggenschap is verbonden met risico. Collectief bouwen gaat over maximale zeggenschap. In principe heeft de groep alle zeggenschap en draagt dus ook alle bijkomende risico's. Eventueel kan de groep zelf besluiten die risico's bij een derde partij neer te leggen.



1 Verscheidenheid collectief bouwen: vijf invalshoeken

Wooncollectieven zijn er in vele soorten en maten: van een woonhofje met koopwoningen voor senioren of een ecologische leefgemeenschap met huurwoningen, tot starterswoningen in een dorp of een beheercoöperatie in een groot appartementencomplex.

In deze verdieping is bewust gekozen om wooncollectieven niet te categoriseren in verschillende woonvormen. In plaats daarvan bekijken we collectieve woonvormen vanuit vijf invalshoeken. Al die invalshoeken komen in verschillende combinaties voor en zijn dus nadrukkelijk geen sluitende typering of definitie voor wooncollectieven.

De vijf invalshoeken, uitgewerkt in de volgende vijf paragrafen, zijn:

1. Maatschappelijke (meer)waarde
2. Mate van gemeenschappelijkheid
3. Gebouwtypologie en collectiviteit
4. Bewoners (doelgroep)
5. Ontwikkelvorm en eigendom (koop of huur)

Aan het eind van het hoofdstuk worden diverse voorbeelden gegeven van hoe de verschillende invalshoeken samen kunnen komen.

Let op! Voorkom begripsverwarring

In beleidsdocumenten worden soms verschillende begrippen door elkaar gebruikt. Een 'wooncoöperatie' en een 'seniorenhofje' worden dan bijvoorbeeld allebei als woonvorm genoemd die de gemeente wil stimuleren. Hiermee vergelijk je appels met peren. Een wooncoöperatie is een **rechtsvorm** (vereniging van huurders) waarbij de leden zonder winstoogmerk **huurwoningen** realiseren en exploiteren. Een seniorenhofje gaat over **gebouwtypologie** gecombineerd met kopers en/of huurders die **langer zelfstandig** thuis willen wonen en dat samen willen verwezenlijken. Verschillende invalshoeken, zoals rechtsvorm, gebouwtypologie, gemeenschappelijkheid en type bewoners worden dan met elkaar vergeleken. Zowel 'wooncoöperatie' als 'seniorenhofje' zijn in dit voorbeeld feitelijk bewonerscollectieven, maar kennen een heel andere typering waardoor de vergelijking niet zinvol is.

1.1 Invalshoek 1: maatschappelijke waarde

De eerste invalshoek is die van de maatschappelijke waarde: op welke manier voegt een initiatief waarde toe aan de maatschappij ten opzichte van traditionele bouw?

Vanuit het perspectief van een gemeente kan maatschappelijke waarde in het Woonbeleid vertaald worden in doelstellingen voor in het Omgevingsplan. Vanuit het perspectief van het collectief is het vaak een drijfveer (de buurt leefbaarder maken, omzien naar elkaar) of als een logisch gevolg van je initiatief (minder eenzaamheid).

Hierna een (niet limitatieve) lijst van maatschappelijke waarden, geclusterd in zes hoofdthema's (figuur 1).



Hoofdthema	Maatschappelijke waarden
Volkshuisvesting/Wonen	(blijvende) Betaalbaarheid
	Woonbehoefte
	Lagere woonlasten
Ruimtelijke kwaliteit	Efficiënt gebruik schaarse ruimte
	Bijdrage prettige, (groene) leefomgeving
	Behoud/herbestemming bestaand erfgoed/leegstaand vastgoed
Zorg	Omzien naar elkaar, sociale verbondenheid
	Langer zelfstandig thuis wonen
	Hogere kwaliteit van leven – gezonde(re) mensen
	Lagere zorgkosten
Sociaal	Inclusiviteit
	Verbinding met de buurt
	Sociale leefomgeving
	Gemeenschappelijke bezit
	Vermindering eenzaamheid – bevordering van ontmoeting, samenwerking en onderlinge hulp
	Diversiteit (leeftijd, inkomensgroepen, achtergronden)
	Gemeenschapsvorming
Duurzaamheid	Klimaatbestendigheid
	Biodiversiteit
	Energie en water
	Duurzaam gedrag
Burgerschap	Actieve betrokkenheid en zeggenschap burgers
	Democratische vaardigheden ontwikkelen

Figuur 1: overzicht maatschappelijke waarden (niet uitputtend)



1.2 Invalshoek 2: mate van gemeenschappelijkheid

De tweede invalshoek is de mate van gemeenschappelijkheid. Een collectief bouwproject kan in meer of mindere mate gemeenschappelijk van aard zijn. De meest eenvoudige is CPO: het collectieve zit alleen in het samen ontwikkelen en (laten) bouwen. Aan de andere kant heb je ook collectieven met een hoge mate van gemeenschappelijkheid: bijvoorbeeld een woongroep of woongemeenschap met onzelfstandige (huur) woningen die alle leefruimtes deelt.

De volgende kenmerken geven een indicatie van de mate van gemeenschappelijkheid²:

- 1. **Privéruimte versus gemeenschappelijke ruimte**
Is er sprake van gemeenschappelijke ruimtes? En is er sprake van kleinere privéruimtes ten bate van gemeenschappelijke ruimtes en gedeelde voorzieningen (bijvoorbeeld een gedeelde wasmachine)?
- 2. **Sociale verbondenheid**
Denk hierbij aan samen eten, buurtbarbecue, muziekavonden, gezamenlijke werkplaats, etc.
- 3. **Collectieve besluitvorming**
Op welke manier en over welke onderwerpen worden besluiten genomen? Met een meerderheid, via consensus of met consent-besluitvorming?
- 4. **Samenwerking/gedeelde verantwoordelijkheden**
Wat doe je samen als collectief? Het gaat om collectieve verantwoordelijkheden zoals: auto delen, beheer moestuin, voedselproductie, landschapsbeheer, gebouwbeheer, samen zorg regelen/inkopen. Vaak zijn het zaken die ook ingevuld kunnen worden door een bedrijf in te huren, maar die je besluit als collectief te doen.
- 5. **Intentionaliteit (intrinsieke motivatie) en gedeelde waarden**
De mate van een gezamenlijke visie op het samen wonen, samen delen, sociale activiteiten, gedeelde waarden en overtuigingen, etc. Toewijzing van woningen (coöptatie) is hierin bijvoorbeeld belangrijk.

Figuur 2 verbeeldt de kenmerken die de mate van gemeenschappelijkheid bepalen. Links staat collectief bouwen (CPO) als eenvoudigste vorm. CPO+ is een term die aangeeft dat er na het collectief bouwen nog een sociale component

behouden blijft. Cohousing heeft gedeelde faciliteiten, iedereen zijn eigen woning, intentionaliteit kan, maar hoeft niet. Collectief wonen projecten voegen de intentionaliteit en de daaraan gelieerde coöptatie aan toe.

	Collectief bouwen CPO	CPO+	Collectief woonproject cohousing	Woongemeen- schap Zelfstandige woningen Woongroep Onzelfstandige woningen
	Traditioneel 'gewoon bureu'	Mate van gemeenschappelijkheid		
				Collectief wonen
Ontwikkelen*				
Gedeelde ruimtes en/of voorzieningen	Geen	Kan, hoeft niet	Gedeelde faciliteiten (kunnen zowel binnen- als buitenruimtes zijn)	Gedeelde faciliteiten (kunnen zowel binnen- als buitenruimtes zijn)
Sociale verbondenheid	Geen vereniging na oplevering	Vereniging die sociale component borgt	Vereniging die sociale component borgt	Vereniging die sociale component borgt
Gedeelde waarden	N.v.t.	N.v.t.	Kan, hoeft niet	Bewust met elkaar obv intentie/ waarde samenwonen vormgeven
Coöptatie (beslissen wie er mag komen wonen)	N.v.t.	N.v.t.	Kan, hoeft niet	Zeer belangrijk
* Uitgangspunt: met elkaar eigen woningen ontwikkelen				

Figuur 2: mate van gemeenschappelijkheid aan de hand van kenmerken

2 Ontleend aan het boek: Darinka Czischke (2023), Together: Ruimte voor collectief wonen, NAI

Tip! Coöptatie (toewijzing) koopwoningen

Soms is zeggenschap over nieuwe bewoners van de koopwoningen gewenst. Niet alleen bij de start van het project maar ook later bij verhuizing. Bijvoorbeeld omdat je starters uit het dorp wilt blijven huisvesten of wilt toewijzen aan iemand die past bij het collectief. Juridisch is dit goed mogelijk en te realiseren. Stichting Katalys heeft hiervoor de 'Handreiking Toewijzing koopwoningen' geschreven met een stappenplan en praktische adviezen. De handreiking is te downloaden op de website van Katalys: <https://katalys.nl/nieuwe-tools-geven-buurtten-dorpen-grip-op-woningbouw/>

1.3 Invalshoek 3: collectiviteit en typologie

De derde invalshoek is die van gebouwtypologie en collectiviteit. Er is een veelvoud aan kavel- en gebouwtypologieën. Een typologie kan in meer of mindere mate ontworpen worden op collectiviteit en gemeenschappelijkheid. De gebouwvorm volgt de vraag (en activiteiten) van de groep. Wees daarom als gemeente terughoudend om collectiviteit in een gebouw voor te schrijven.

De volgende kenmerken maken een ontwerp collectiever:

1. Buitenruimte en gemeenschappelijk terrein

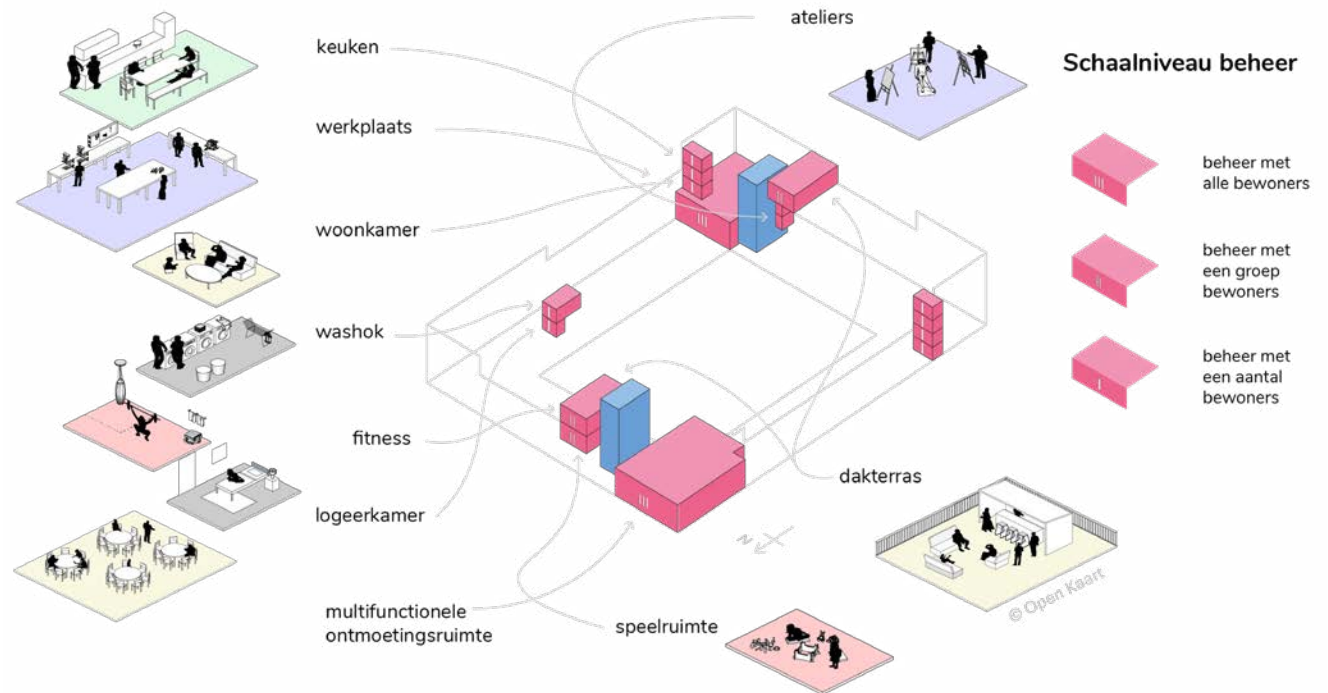
- Gemeenschappelijke tuin
- Parkeeroplossingen voor auto's en/of fietsen
- Andere gedeelde buitenruimte zoals: moestuin, tuin, voedselbos, zitplekken, afvalvoorzieningen, etc.

2. Ontmoetingsruimte

Is er een ontmoetingsruimte? Wat is de grootte en ligging ten opzichte van de woningen? Waar wordt de ontmoetingsruimte voor gebruikt en heeft deze ook een bredere (buurt) functie? Wie is eigenaar en wie exploiteert de ruimte?

3. Gedeelde voorzieningen

Zijn er gedeelde voorzieningen? Denk hierbij aan een logeerruimte, een wasmachine, een klusschuur, een fietsenberging, een gedeeld kantoor/ gedeelde werkplek, etc.



Figuur 3 © Ontwerpbureau Open Kaart, verbeelding van gedeelde voorzieningen en collectiviteit

4. Een ontwerp dat (spontane) ontmoeting stimuleert

Bijvoorbeeld een brede galerij, een ruime entree, voordeuren die uitkomen op een gezamenlijk pleintje, minder schuttingen, etc.

5. Doelgroep geschiktheid

Is het ontwerp geschikt voor toekomstige bewoners? Denk aan senioren, gezinnen of mensen met een zorgvraag. Is het gebouw zo ontworpen dat het ook op de lange termijn goed blijft functioneren voor een woongroep of collectief?

Let op!

Ook ontwerpen gericht op zorg en zorgfaciliteiten kunnen de mate van collectiviteit verhogen. Alhoewel het op dit moment nog niet vaak het geval is dat dit uit de gebouwtypologie voortkomt, is de verwachting dat dit in de toekomst zal toenemen en zal worden gestimuleerd om de participatie-samenleving vorm te geven.



1.4 Invalshoek 4: toekomstige bewoners (doelgroep)

De vierde invalshoek is de beoogde toekomstige doelgroep. Wie zijn toekomstige bewoners? Soms zijn er collectieve bouwprojecten met een specifieke doelgroep, in andere gevallen wordt er juist een bewuste keuze gemaakt om de doelgroep te mengen. In het woonbeleid kan je aangeven welke doelgroepen meer of minder prioriteit hebben.

Denk aan de volgende toekomstige bewoners die als collectief gaan bouwen:

- Starters
- Senioren
- Zorgbehoevend
- Gezinnen
- Mantelzorgers
- Meergeneraties
- Aandachtsgroepen: van zorgbehoevende ouderen tot studenten
- Gelijkgestemden (levensbeschouwelijk, ecologisch, e.d.)

Hier zou ook een dorpsgemeenschap of buurtgemeenschap tussen kunnen staan. De doelgroep is dan niet gebaseerd op behoeften maar op lokale herkomst.

1.5 Invalshoek 5: ontwikkelvormen en eigendom (koop of huur)

De vijfde invalshoek gaat over de manier waarop een collectief woonproject tot stand komt (de ontwikkelvorm) en over de uiteindelijke eigendomsvorm: koop of huur. Daarbij geldt vaak het principe: *wie betaalt, die bepaalt*. Zeggenschap en eigendom zijn namelijk nauw met elkaar verbonden.

Bij koopwoningen heb je als bewoners de meeste invloed als een groep samen het initiatief neemt en het project ontwikkelt via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Bij huurwoningen is de grootste mate van zeggenschap mogelijk wanneer bewoners zich organiseren in een wooncoöperatie (vastgoedcoöperatie).

Zeggenschap en risico Eigendom	Risico & zeggenschap 100% Collectief (vereniging)	Gedeeld risico & zeggenschap Met ontwikkelaar of corporatie
Koop	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) Collectief particuliere kopers	Mede Opdrachtgeverschap (MO) Vergaande co-creatie kopers (al dan niet via een vereniging)
Huur	Wooncoöperatie Huurders via vereniging collectief eigenaar	Beheercoöperatie Corporatie eigenaar, veel zeggenschap huurders

Figuur 4: ontwikkelvormen met verschillende mate van zeggenschap en eigendom

Er zijn ook tussenvormen waarin de zeggenschap deels bij bewoners en deels bij een andere partij ligt. Soms is het namelijk een woningcorporatie of projectontwikkelaar die de grond bezit en het initiatief neemt. Zij kunnen er dan voor kiezen om bewoners wel actief te betrekken bij het ontwikkelproces. Bij koopprojecten gebeurt dat bijvoorbeeld via mede-opdrachtgeverschap, en bij huurprojecten via een beheercoöperatie. In zulke gevallen ligt de regie niet volledig bij de bewoners, maar is er wel meer mogelijk dan alleen meedenken.

Hoewel deze vormen niet altijd onder de strikte definitie van collectief bouwen vallen, bieden ze wel kansen voor gezamenlijke zeggenschap en betrokkenheid. Ze zijn dus zeker het overwegen waard, vooral wanneer volledige zeggenschap praktisch niet haalbaar is.

Mengvormen van koop via CPO en huurwoningen als beheercoöperatie of een lokale stichting komen ook voor. Zoals Ecodorp Zuiderveld in Nijmegen of Ecowijk Mandora in Houten.

In figuur 4 worden vier mogelijke routes voor collectieve woonprojecten samengevat, verdeeld naar koop of huur en naar wie het project ontwikkelt: het collectief zelf of een externe partij zoals een ontwikkelaar of woningcorporatie.

Het collectief realiseren van huurwoningen kan in specifieke situaties ook via een stichting (zonder winstoogmerk). Juridische definities van de vier genoemde vormen, mengvormen en kenmerken van de genoemde soort stichting worden in het volgende hoofdstuk verder toegelicht.

Uitgewerkte voorbeelden vijf invalshoeken

Arneco

Arnhem, Gelderland

15 koopwoningen, 2019

Gebouwtypologie en collectiviteit

Buitenruimte	Gezamenlijke tuin, totaal ca. 1 ha
Ontmoetingsruimte	Woonkamer+keuken (ca. 100 m²)
Gedeelde faciliteiten	Wasruimte, kantoor, werkplaats, fietsenbergingen, opslagruimte
Ontwerpaspecten	Voordeuren gericht naar elkaar – ontmoeten stimuleren
Zorgfaciliteiten	Nvt
Doelgroepgeschiktheid	Nvt

Doelgroep

Doelgroep	Nvt
-----------	-----

Ontwikkelvorm en eigendom

Ontwikkelvorm en eigendom	Koopwoningen in CPO, VvE na oplevering om collectiviteit te borgen
---------------------------	--



Maatschappelijke waarde

Wonen	Zorg	Welzijn	Duurzaamheid	Burgerschap
-------	------	---------	---------------------	-------------

Toelichting: nutriëntkringlopen, energie, water besparen, deels hergebruik materialen

Mate van gemeenschappelijkheid

CPO	CPO+	Cohousing	Collectief wonen
-----	------	-----------	-------------------------

Toelichting: Coöptatie, Consentbesluitvorming, Samen leven obv gemeenschappelijke visie



CPO Vledder-Noord

Vledder, Drenthe

9 koopwoningen, 2023

Gebouwtypologie en collectiviteit

Buitenruimte	Nvt
Ontmoetingsruimte	Nvt
Gedeelde faciliteiten	Nvt
Ontwerpaspecten	Nvt
Zorgfaciliteiten	Nvt
Doelgroepgeschiktheid	kleine, niet uitbreidbare woningen passend bij starters

Doelgroep

Doelgroep Starters

Ontwikkelvorm en eigendom

Ontwikkelvorm en eigendom Koopwoningen in CPO



Maatschappelijke waarde

Wonen	Zorg	Welzijn	Duurzaamheid	Burgerschap
-------	------	---------	--------------	-------------

Toelichting: Betaalbare woningen voor starters

Mate van gemeenschappelijkheid

CPO	CPO+	Cohousing	Collectief wonen
-----	------	-----------	------------------

Toelichting: Collectief bouwen

CPO Meer&Deel

Eindhoven

40 koopwoningen, 2024

Gebouwtypologie en collectiviteit

Buitenruimte	Gedeelde tuin (ca. 0,6 ha)
Ontmoetingsruimte	Woonkamer (ca. 80 m ²)
Gedeelde faciliteiten	Wasruimte, logeerruimte
Ontwerpaspecten	5 clusters met gedeelde fietsenstalling, geheel deelt faciliteiten
Zorgfaciliteiten	Nvt
Doelgroepgeschiktheid	13 levensloopbestendige appartementen, 2 liften om 8 ervan te ontsluiten

Doelgroep

Doelgroep: Meergenerationeel

Ontwikkelvorm en eigendom

Ontwikkelvorm en eigendom: Koopwoningen in CPO



© Bram Berkien

Maatschappelijke waarde

Wonen	Zorg	Welzijn	Duurzaamheid	Burgerschap
-------	------	----------------	--------------	-------------

Toelichting: Betrokken burens, groene woonomgeving, kleine footprint

Mate van gemeenschappelijkheid

CPO	CPO+	Cohousing	Collectief wonen
-----	------	-----------	-------------------------

Toelichting: Collectief wonen, samen leven obv gemeenschappelijke visie, gezamenlijke besluitvorming

De Warren

Amsterdam

36 huurwoningen, in 5 woongroepen, 2023

Gebouwtypologie en collectiviteit

Buitenruimte	Gedeeld dakterras, gedeelde tuin
Ontmoetingsruimte	Grote centrale ontmoetingsruimte
Gedeelde faciliteiten	30% van binnenruimte collectief ingericht: woonzaal, klusruimte, werkplekken, muziekruimte, ed.
Ontwerpaspecten	Ontmoeting stimuleren – centrale woonzaal
Zorgfaciliteiten	Nvt
Doelgroepgeschiktheid	Nvt

Doelgroep

Doelgroep	Gereguleerde huur met inkomensgrenzen
-----------	--

Ontwikkelvorm en eigendom

Ontwikkelvorm en eigendom	Vastgoedwooncoöperatie
------------------------------	------------------------



© Erik Loots

Maatschappelijke waarde

Wonen	Zorg	Welzijn	Duurzaamheid	Burgerschap
-------	------	---------	--------------	-------------

Toelichting: Blijvende betaalbaarheid verbinden en ontmoeten

Mate van gemeenschappelijkheid

CPO	CPO+	Cohousing	Collectief wonen
-----	------	-----------	------------------

Toelichting: Collectief wonen
Collectieve besluitvorming (Holacracy)



Leeg format vijf invalshoeken

Projectnaam

Locatie

Programma, Opgeleverd

Gebouwtypologie en collectiviteit

Buitenruimte

Ontmoetingsruimte

Gedeelde faciliteiten

Ontwerpaspecten

Zorgfaciliteiten

Doelgroepgeschiktheid

Doelgroep

Doelgroep

Ontwikkelvorm en eigendom

Ontwikkelvorm en
eigendom

Maatschappelijke waarde

Wonen

Zorg

Welzijn

Duurzaamheid

Burgerschap

Toelichting:

Mate van gemeenschappelijkheid

CPO

CPO+

Cohousing

Collectief wonen

Toelichting:



2 Juridisch: ontwikkelvormen en rechtspersonen

Dit hoofdstuk legt de juridische context en juridische relevantie van begrippen en definities uit. Dat is nodig voor situaties waarin een definitie precies moet kloppen. Zoals bij de verkoop van grond/ vastgoed of bij het sluiten van een anterieure overeenkomst.

Met goede definities weet je zeker dat je te maken hebt met een burgercollectief en niet met een verkapte marktpartij of met particulieren die alleen voor financieel gewin gaan.

De (publiekrechtelijke) basis is gelegd in het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL). Dat is het vertrekpunt van dit hoofdstuk. Gemeenten krijgen expliciet de mogelijkheid collectieven ruimte te geven via woonbeleid, verkoop en afspraken met ontwikkelende partijen.

Het BKL beperkt zich tot het minimale en geeft ruimte voor een specifieke invulling. Na het BKL volgen de belangrijkste juridische definities en kenmerken zoals die van CPO en wooncoöperatie.

2.1 Publiekrechtelijke basis: definitie in Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL)

Categorieën in BKL

Het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (BKL) schrijft voor welke woningbouwcategorieën in een Omgevingsplan mogen worden opgenomen. Artikel 5.161c geeft de volgende, relatief beknopte, definitie van de woningbouwcategorie ‘particulier opdrachtgeverschap’ als mogelijkheid om op te nemen in een omgevingsplan.

Een omgevingsplan dat regels als bedoeld in het eerste lid, aanhef en onder d, bevat, verzekert dat bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 13.11, eerste lid, van de wet op percelen voor particulier opdrachtgeverschap worden verricht door een burger of een groep van burgers, georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst, die:

- a. ten minste een zakelijk recht op het gebruik van de grond verkrijgt; en
- b. volledige zeggenschap heeft en verantwoordelijkheid draagt over het gebruik van de grond en over het ontwerp en de bouw van de woning.

Dit is de publiekrechtelijke definitie waaronder alle vormen van wooncollectieven kunnen vallen. Deze publiekrechtelijke definitie geeft veel beleids- en onderhandelingsruimte voor gemeenten. In een omgevingsplan is het niet toegestaan de definitie aan te scherpen. Als een gemeente toch strengere voorwaarden wil stellen, moet dat via het privaatrecht, bijvoorbeeld bij de verkoop van grond of vastgoed, of bij het afsluiten van een anterieure overeenkomst met een ontwikkelaar of woningcorporatie.

Van publiekrecht (BKL) naar privaatrecht

Het is zinvol om de (privaatrechtelijke) definitie duidelijk vast te leggen in de volgende vier situaties:

1. Bij het opstellen van **beleid** gericht op collectief bouwen & wonen.
2. Bij het **verkopen** van grond of vastgoed door de gemeente.
3. Bij het sluiten van een **anterieure overeenkomst** met een ontwikkelaar, corporatie of een collectief.
4. Bij het verlenen van **financiële ondersteuning**, bijvoorbeeld met een subsidie.



CPO en wooncoöperatie vallen binnen reikwijdte BKL

Het particuliere opdrachtgeverschap in de BKL is te vertalen naar twee ontwikkel- en rechtsvormen:

- De CPO-vereniging: leden realiseren (hun eigen) koopwoningen
- De wooncoöperatie/vastgoedcoöperatie: leden realiseren als vereniging huurwoningen

Zowel de CPO als de wooncoöperatie hebben maximale zeggenschap over het ontwerp en ontwikkeling van de woningen.

Handig om te weten: op het moment dat een wooncoöperatie middenhuur of sociale huur realiseert, valt het volgens de categorie-indeling van BKL in deze beide categorieën (particulier opdrachtgeverschap én sociale huur/middenhuur).

Mede Opdrachtgeverschap en beheercoöperatie vallen buiten reikwijdte BKL

Soms is ontwikkeling in CPO of in een wooncoöperatie niet mogelijk, maar is zoveel mogelijk zeggenschap van kopers of huurders wel wenselijk.

De volgende twee ontwikkelvormen vallen strikt genomen buiten de reikwijdte van de definitie van particulier opdrachtgeverschap, maar kunnen wel een goede oplossing zijn:

- Voor koopwoningen gaat het om Mede Opdrachtgeverschap. Waarbij een marktpartij het grootste deel van het risico van de ontwikkeling op zich neemt en de vereniging slechts deels opdrachtgever is. Een definitie en nadere toelichting staan in paragraaf 2.5.
- Voor huurwoningen gaat het om de beheercoöperatie. Een woningcorporatie ontwikkelt de woningen (het kan ook door een belegger) en de (huurders)vereniging heeft een grote mate van invloed op het ontwerp en de uitvoering. Een definitie en nadere toelichting staat in paragraaf 2.6.

2.2 De vereniging als rechtspersoon

De vereniging als rechtspersoon (en niet als stichting)

Het BKL definieert Particulier Opdrachtgeverschap als: 'rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst'. De kenmerken die het BKL noemt passen alleen bij de vereniging (BW2:26) als rechtspersoon:

- **Particulier** opdrachtgeverschap wordt verricht door een **groep van burgers**;
- door middel van een **rechtspersoon zonder winstoogmerk**;
- met **volledige zeggenschap** en verantwoordelijkheid over het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de woningen.

De argumenten voor de vereniging als rechtspersoon zijn:

1. Alleen in een vereniging kunnen particulieren zich (als leden) formeel organiseren.
2. Een vereniging heeft geen winstoogmerk.
3. Particulieren organiseren de zeggenschap via de Algemene Ledenvergadering.

Een vereniging is een democratische rechtsvorm, passend bij de aard en organisatie van een collectief: de leden beslissen gezamenlijk in de ledenvergadering. Met elkaar geven ze vorm aan de organisatie, de plannen en de uitvoering ervan.

Het BKL schrijft geen rechtspersoon voor, maar een andere mogelijkheid dan een vereniging is niet logisch en niet in lijn met de bepalingen in artikel 5.161c van het BKL. Let op: dit betreft het publiekrecht waarbij via het omgevingsplan de woningbouwcategorieën worden vastgelegd. Soms is er een concrete casus, waarbij het initiatief bij particulieren ligt en het toch logisch is om het anders te organiseren. Dit is privaatrechtelijk te bereiken via een anterieure overeenkomst of koopovereenkomst.

Waarom geen stichting, BV of Coöperatieve Vereniging?

Een stichting of een B.V. zijn als rechtspersonen in zichzelf niet democratisch. Bij een stichting zijn het niet de leden die de besluiten nemen, maar worden besluiten genomen door een bestuur. Daarnaast staat bij een stichting meestal een maatschappelijk, sociaal of ideëel doel centraal, en niet een collectief karakter. Omdat collectief bouwen & wonen over collectieve besluitvorming gaat, is een stichting in beginsel niet geschikt.

Een **stichting** kan in sommige situaties bij wooncoöperaties wel wenselijk of noodzakelijk zijn. Bijvoorbeeld om als rechtspersoon het vastgoed te kunnen verwerven, beheren of te financieren. Als er sprake is van een stichting die een rol speelt bij de gronduitgifte, bij de ontwikkeling en/of financiering, dan is het raadzaam om de stichting te beoordelen op de doelstelling, de governance en de geldstromen. Soms is het voor de financiering logisch dat een stichting het eigendom heeft en een vereniging de zeggenschap. Bijvoorbeeld bij lokale stichtingen met een maatschappelijke doelstellingen zonder winstoogmerk.

Een **B.V.** is een onderneming met winstoogmerk, heeft aandeelhouders, heeft een of meerdere bestuurders, en heeft geen leden. Een B.V. valt daarom per definitie af als rechtspersoon, vanwege het winstoogmerk en het niet-democratische karakter.

Een **Coöperatieve Vereniging** (BW2: 53) is een vereniging die een winstoogmerk mag hebben en winst uit mag keren aan de leden. Een coöperatieve vereniging is gericht op bedrijfsmatige activiteiten met een eventueel winstoogmerk en valt daarom ook als rechtspersoon af. Echter is er een nuancering die in de praktijk niet vaak voorkomt: je kan de statuten van een coöperatieve vereniging zo inrichten dat de winstdoelstelling verdwijnt en het financieel enigszins vergelijkbaar functioneert als een gewone vereniging.



Verskil met een Vereniging van Eigenaren (VvE)

Soms wordt een woonvereniging verward met een VvE. Er zijn echter twee grote verschillen die ervoor zorgen dat je beide niet door elkaar zou moeten gebruiken.

Allereerst is een VvE wettelijk verplicht als er sprake is van appartementsrechten. Een woonvereniging is op basis van vrijwilligheid en staat ten dienste van het doel wat de leden zélf definiëren en niet wat de wet voorschrijft.

Uit de verplichting (VvE) of vrijwilligheid (vereniging) volgt het tweede verschil: je hebt veel meer vrijheid in wat je via de (woon)vereniging kan vastleggen. Een VvE is er niet voor bedoeld om de toewijzing te regelen of zorg te organiseren. Het is daarom belangrijk een onderscheid te maken tussen enerzijds de wettelijk verplichte VvE en anderzijds een vereniging die ten dienste staat van de leden.

De wetgever heeft in de wet wel voorzien in een eventuele koppeling tussen de VvE en een aanvullende vereniging of coöperatie die verbonden is met het lidmaatschap van de VvE. In BW5, artikel 112 lid 3 staat letterlijk:

Het reglement kan een regeling inhouden, krachtens welke aan alle of bepaalde appartementsrechten mede verbonden is het lidmaatschap van een andere, nader in het reglement omschreven vereniging of coöperatie, voor zover dit lidmaatschap in overeenstemming is met de statuten van die vereniging of coöperatie.

Met andere woorden: als in het project sprake is van een VvE dan kan deze eventueel, op basis van deze bepaling, gekoppeld worden aan een woonvereniging (bewonersvereniging) met een verplicht lidmaatschap. Een 'normale' woonvereniging vormt de meest logische rechtspersoon voor het organiseren van een groep particulieren.

2.3 Definitie Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (koopwoningen)

Als collectief koopwoningen ontwikkelen en bouwen heet Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

In een definitie moeten de volgende kenmerken terugkomen:

- Het gaat om een **groep natuurlijke personen**;
- die zich (vrijwillig) verenigen in een **vereniging met volledige rechtsbevoegdheid**;
- met als doel **voor eigen rekening en risico**;
- **zonder winstoogmerk** en op **democratische** wijze;
- een **woningbouwproject** te (laten) ontwerpen en realiseren waar ze zelf gaan wonen.

De kenmerken verwoord in een definitie:

Een groep van natuurlijke personen die zich verenigen in een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid, zonder winstoogmerk, met volledige zeggenschap en die voor eigen rekening en risico grond danwel het vastgoed koopt en als collectief het ontwerp en de realisatie van het bouwproject tot stand brengt of laat brengen.

Enkele aandachtspunten bij deze definitie:

- Een CPO betekent niet dat je geen risico's of verantwoordelijkheden mag verleggen naar een marktpartij. Het kernpunt is dat **het collectief functioneert als opdrachtgever**. Risico's of voorfinanciering mag je als rechtspersoon verleggen of delegeren aan een derde partij.
- De koop van de grond of het vastgoed kan door de vereniging gebeuren, maar kan ook door (uitsluitend) de leden van de vereniging gebeuren.
- Wooncoöperaties volgend uit artikel 18a van de Woningwet of de huidige Amsterdamse Wooncoöperaties passen bij de genoemde kenmerken van een CPO en passen als zodanig

ook bij deze definitie. Wil je als gemeente exclusief een wooncoöperatie? Hanteer dan een uitgebreidere definitie zoals beschreven in de volgende paragraaf.

Voorbeelden CPO

Twee voorbeelden van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap waarbij de groep particulieren als vereniging het bouwproject realiseren:

- CPO De Getijden in Nijmegen
 - Programma: 17 woningen in voormalig schoolgebouw
 - Architect: NEXIT
 - Website: <https://bouwenineigenbeheer.nl/project/de-getijden-nijmegen/>
- Project Meerendeel in Eindhoven
 - Programma: 40 appartementen, ontmoetingsruimte en gedeelde voorzieningen
 - Ontwerpers: Tom van Tuijn Stedenbouw, Werkstatt, De Loods, Atelier to the Bone
 - Website: www.meerendeel.nl



© NEXIT CPO De Getijden

2.4 Definitie Wooncoöperatie (vastgoedcoöperatie)

Kenmerken

Bij een wooncoöperatie zijn de bewoners lid van een vereniging. Die vereniging is volledig eigenaar van het gebouw. Dit wordt ook wel eens de 'vastgoedcoöperatie' genoemd. De bewoners huren van de vereniging. De vereniging heeft volledige rechtsbevoegdheid en heeft geen winstoogmerk³.

De kenmerken van een wooncoöperatie lijken op die van een CPO gecombineerd met de definitie uit artikel 18 van de Woningwet. De laatste twee kenmerken zijn een aanvulling op de kenmerken van een CPO:

- Het gaat om een **groep natuurlijke personen**;
- die zich (vrijwillig) verenigen in een **vereniging met volledige rechtsbevoegdheid**;
- met als doel **voor eigen rekening en risico**;
- **zonder winstoogmerk** en op **democratische wijze**;
- een **woningbouwproject** te (laten) ontwerpen en realiseren;
- waarin de **collectiviteit** duidelijk tot uiting komt;
- om de gerealiseerde woningen te **verhuren** aan de eigen leden gericht op **blijvende betaalbaarheid** zonder dat de huren verlaagd worden⁴ als de financiële situatie dat zou toelaten.

Door Platform 31 is in 2023 een Taxatierichtlijn Wooncoöperaties uitgegeven waar ook nader wordt ingegaan op definities en juridische waarborgen (*Platform 31, aug. 2023, Taxatierichtlijn Wooncoöperaties*).

- ³ Let op: dit is dus iets anders dan de 'coöperatieve vereniging' die wel een winstoogmerk heeft en anders georganiseerd is dan een 'normale' vereniging (volgend uit BW 2). Fiscaal worden beide ook anders behandeld. De term 'wooncoöperatie' is enigszins verwarrend omdat het fiscaal gezien feitelijk niet om een 'coöperatie' gaat maar het een coöperatief ingestelde vereniging is met coöptatie door leden als een essentieel onderdeel.
- ⁴ Het verlagen van de huur brengt als risico met zich mee dat je als huurder in een financiële gouden kooi zit. Het doel is geen huurverlaging maar het tegengaan van speculatie door excessieve huurverhoging of uitpolding.

Let op!

De initiatiefwet⁵ 'Wet bevordering wooncoöperaties' is in 2025 in consultatie gegaan. Deze wet laat ruimte voor zowel een 'vereniging met volledige rechtsbevoegdheid' ingevoegd als bedoeld in artikel 26 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek als voor een 'coöperatie' als bedoeld in artikel 53, eerste lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek zonder winstoogmerk. In de praktijk zoals bij de gemeente Amsterdam is de vereniging (BW2) de aangewezen rechtspersoon⁶.

Definitie

In de memorie van toelichting in de initiatiefwet is de volgende definitie van een wooncoöperatie opgenomen:

Een wooncoöperatie is een autonome organisatie van personen die zich vrijwillig verenigen om hun gemeenschappelijke woonbehoeften en -ambities te behartigen door middel van een onderneming zonder winstoogmerk waarvan ze samen eigenaar zijn en die ze samen democratisch controleren.

Deze definitie volgt het stramien van de International Cooperative Alliance (ICA) en Cooperative Housing International (CHI)²⁵, die door de VN geaccepteerd is. Hiermee sluit Nederland aan op definities die in andere Europese landen worden gehanteerd.

- ⁵ Link naar initiatiefwet die in 2025 ter consultatie is aangeboden: <https://www.internetconsultatie.nl/wooncooperaties/b1>
- ⁶ Zie informatie over inschrijvingen voor wooncoöperaties bij de gemeente Amsterdam: <https://www.amsterdam.nl/wonen-bouwen-verbouwen/bouwen-verbouwen/zelfbouw/wooncooperatie/stappenplan-wooncooperatie/#h1f10307e-b0ab-485b-8ead-fd95e555a1de>

Voorbeelden wooncoöperatie

Twee voorbeelden van wooncoöperaties waarbij de (woon)vereniging eigenaar is van de woningen en verhuurt aan de leden:

- Wooncoöperatie De Nieuwe Meent in Amsterdam
 - Programma: 40 sociale huurwoningen en gemeenschappelijke ruimtes
 - Architecten: Time to Access en Roel van der Zeeuw Architecten
 - Website: www.nieuwemeent.nl
- Wooncoöperatie Overhoop in Utrecht
 - Programma: 6 appartementen, buurtruimte en winkel
 - Architect: MN Architecten
 - Website: www.overhoopoverhoop.nl



© MN Architecten Woongemeenschap Overhoop



2.5 Definitie Mede Opdrachtgeverschap (ontwikkeling door marktpartij)

Toelichting en kenmerken Mede Opdrachtgeverschap

Mede Opdrachtgeverschap (MO) is een samenwerking tussen de toekomstige bewoners en een professionele (markt)partij voor de realisatie van koopwoningen. Het valt strikt genomen buiten de reikwijdte van collectief bouwen, maar omdat MO daar wel in het verlengde van ligt benoemen we het wel.

Het kernpunt van MO is de mate van zeggenschap.

De toekomstige bewoners hebben bij MO minder zeggenschap dan bij CPO, maar worden door de professionele partij gedeeltelijk ontzorgd bij het ontwikkel- en bouwproces. Bij MO worden risico's en zeggenschap verdeeld tussen beide partijen.

Ledenverwerving wordt meestal of door de professionele partij gedaan, of door daarvoor samen met die partij op te trekken. Je kan gezamenlijk een selectieprocedure bij gronduitgifte doorlopen of als groep later aansluiten bij een marktpartij die in MO wil of moet ontwikkelen.

De zeggenschap voor bewoners gaat verder dan een standaard co-creatie. Bij standaard co-creatie worden wensen en behoeften van belangstellenden opgehaald, maar wordt die input vrijblijvend geleverd. Bij MO ontwikkelt de marktpartij samen met de toekomstige bewoners in een vorm van partnerschap.

Zowel voor de professionele partij als voor de toekomstige kopers is het aan te raden om de besluitvorming goed vast te leggen. Het is namelijk niet vanzelfsprekend dat je bijvoorbeeld bij meerderheid besluiten neemt als je dat vooraf niet hebt vastgelegd. Het heeft daarom de voorkeur om de toekomstige bewoners een ontwikkelvereniging te laten oprichten waarin de besluitvorming en de bestuurlijke verantwoordelijkheden duidelijk geregeld zijn. Anders blijft het juridisch onduidelijk hoe 'de groep' met elkaar een (bindend) besluit kan nemen.

Als gemeente moet je bij verkoop van grond of vastgoed vooraf goed vastleggen waar je als gemeente én als koper invloed op hebt. Regel je dit niet goed dan zal er in de praktijk meestal sprake zijn van een standaard projectontwikkeling. Verkoop je grond aan een ontwikkelaar bedoeld voor Mede Opdrachtgeverschap? Leg dan het volgende goed vast:

- De mate van zeggenschap per planfase. Bijvoorbeeld de mate van zeggenschap over: beeldkwaliteit, indeling, grootte, afwerkingsniveau en/of installaties. Verdeel dit in individuele keuzes (zoals plattegronden) en collectieve keuzes (zoals collectieve ruimtes en beeldkwaliteit).
- De financiële zekerheid voor de kopers. Bijvoorbeeld een maximale prijs per m² BVO van een casco woning en de financiële gevolgen van keuzes.
- Versterking van de professionaliteit van het collectief. Stel een onafhankelijke procesbegeleider aan die voor (en in opdracht van) het collectief werkt.
- Eisen aan het aantal leden bij de start en gedurende het planproces.
- Openheid over de stichtingskosten en werkwijze bij het berekenen van de stichtingskosten. Inclusief de ontwikkelfee (ontwikkelwinst) van de ontwikkelende partij.

Definitie Mede Opdrachtgeverschap

Een definitie van Mede Opdrachtgeverschap is:
Mede Opdrachtgeverschap is een samenwerkingsvorm tussen een collectief van (beoogd) toekomstige bewoners verenigd in een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid en een marktpartij met als doel gezamenlijk een collectief bouwproject te realiseren. De rol van de marktpartij is gericht op het professionaliseren van het bouwproces, het (deels) dragen van het financiële risico en het ontzorgen van het collectief. Het collectief en de marktpartij maken afspraken over de mate van zeggenschap, risicoverdeling en invloed op het ontwerp. Een marktpartij kan een ontwikkelaar zijn maar ook een bouwer of een risicodragend architectenbureau.

Voorbeelden

Twee voorbeelden van Mede Opdrachtgeverschap waarbij de ontwikkelaar het grootste deel van het ontwikkelrisico op zich nam en de verenigde kopers veel zeggenschap hadden:

- Project Koningsplein in Woudenberg
 - Ontwikkelaar: Woudenburg Ontwikkelingen
 - Architect: Van den Berg Architecten
 - Programma: 17 woningen
 - Informatie op de website van de architect: <https://www.vandenbergharchitecten.nl/projecten/koningsplein/>
- Project Houthaven – En Bloc
 - Ontwikkelaar: ERA Contour i.s.m. BPD
 - Architect: Marc Koehler Architects
 - Programma: 166 appartementen
 - Informatie op de website van Building Community: <https://buildingcommunity.nl/projecten/houthaven-amsterdam-mo-en-bloc/>



2.6 Definitie beheercoöperatie (ontwikkeling door en eigendom van corporatie)

Een beheercoöperatie is een wooncoöperatie waarbij niet de vereniging (van de leden/ huurders), maar een derde partij de eigenaar is. Dat is vrijwel altijd een woningcorporatie. Incidenteel kan het eigendom bij een stichting of een belegger⁷ liggen.

Beheer, onderhoud en toewijzing liggen bij de huurders. Dit wordt vastgelegd in overeenkomsten. Als een woningcorporatie een dergelijke beheercoöperatie realiseert, valt het onder de regelgeving van artikel 18 van de Woningwet. Daarin is het volgende vastgelegd: *een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid die zich ten doel stelt om haar leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving.*

AEDES en Platform 31 hanteren in de publicatie '*Aan de slag met een beheercoöperatie*' (2019) de volgende kenmerken voor een beheercoöperatie:

- Er is een collectief van bewoners met een eigen identiteit en een duidelijke omschreven visie op wonen.
- Bij de oprichting van de beheercoöperatie dienen de leden de bewoners te zijn van de woningen waarover het gaat.
- Het gaat om ten minste vijf in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden en dus ten minste vijf (aspirant)leden.
- De woongelegenheden vormen financieel, administratief, bouwtechnisch, stedenbouwkundig of anderszins een eenheid.
- Het collectief van bewoners verenigt zich in een democratische rechtsvorm, conform de Woningwet een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid.
- Er wordt een beroep gedaan op de individuele betrokkenheid en verantwoordelijkheid van de huurders om het collectief meer te laten zijn dan de som der delen.

- De beheercoöperatie biedt een goede leefomgeving en leefklimaat voor haar leden.
- De beheercoöperatie legt jaarlijks verantwoording af aan haar leden en aan de corporatie.
- De beheercoöperatie is geen vastgoedeigenaar van de woningen. Het eigendom blijft bij de corporatie.
- De beheercoöperatie (de huurders) neemt verantwoordelijkheden over in beheer- en onderhoudstaken.

Voorbeelden

- Beheercoöperatie IEWAN in Lent (Nijmegen)
 - Corporatie: Talis, onder begeleiding van corporatie WBVG
 - Programma: 24 sociale huurwoningen
 - Website: www.iewan.nl
- Beheercoöperatie Bosschaard in Den Bosch
 - Corporatie: Zayaz
 - Programma: 19 sociale huurwoningen (gemaakt van hergebruikt materiaal)
 - Website: <https://boschgaard.nl/>

2.7 Stichting zonder winstoogmerk (vaak lokale stichtingen)

In de meeste situaties is de rechtspersoon voor collectief bouwen een vereniging. Er zijn echter situaties denkbaar dat niet een vereniging maar een, vaak lokale, stichting een collectief bouwproject met huurwoningen realiseert.

Een stichting kan een passender rechtspersoon zijn dan een vereniging voor de realisatie van huurwoningen als:

- Er sprake is van een bredere leefbaarheids- of woondoelstelling binnen een dorp of buurt.

- De financiering van een stichting eenvoudiger is dan die van een vereniging.
- De instandhouding van de woningen en de toewijzing voor een bredere gemeenschap belangrijk zijn.
- De bewoners van het bouwproject niet in staat zijn of niet geïnteresseerd zijn in maximale zeggenschap, het dragen van het ontwikkelrisico en/ of interesse hebben in zelfbeheer. Bijvoorbeeld een project voor oudere senioren of kinderen met een beperking.
- Er sprake is van een gemengd project met koop en huurwoningen.
- Er in de doelstelling en opzet van het project sprake is van een collectief/ coöperatief woonproject waarbij baten ten bate komen van de maatschappelijke doelstelling en/of de (leefbaarheid van de) gemeenschap.

Kenmerken van een dergelijke stichting:

- Geen winstoogmerk en het niet kunnen weglekken van vermogen in de toekomst.
- Bij voorkeur onbezoldigd bestuur.
- Geen mogelijkheden om bijdragen of 'winsten' te bestemmen richting een B.V. of andere rechtspersoon met winstoogmerk.
- Verbonden met de bewoners van het bouwproject.
- Vaak lokale binding in de vorm van doelstelling en als bestuur.

De meest eenvoudige manier om zo'n stichting in te richten is door de eis te stellen dat statuten gebaseerd moeten zijn op eisen die de Belastingdienst stelt⁸ bij een stichting met ANBI-status. Inhoudelijk gaat dat over: het winstoogmerk, de bestuurstermijnen, de besluitvorming, de verslaglegging e.d.

Voor een stichting met vastgoed in eigendom ten behoeve van wonen is het in de regel niet mogelijk om een ANBI-status te krijgen. Deze status is ook niet nodig.

⁷ Zoals het project 33Bovengronds in Delft waarbij een belegger het eigendom heeft. Ook de Borgstee in Vledder waarbij een lokale stichting het eigendom heeft.

⁸ Zie informatie van de Belastingdienst op de website: https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/zakelijk/bijzondere_regelingen/goede_doelen/algemeen_nut_beogende_instellingen/aan_welke_voorwaarden_moet_een_anbi_voldoen/



Andere manieren voor het realiseren van zo'n stichting zijn een eigen juridische toetsing, of als gemeente eisen stellen aan het toezicht of zelf toezicht houden.

Een mogelijke definitie van een dergelijke stichting is:

Een stichting zonder winstoogmerk die woonruimte ontwikkelt en beheert met het doel langdurig betaalbare huurwoningen beschikbaar te stellen aan een lokale gemeenschap of specifieke doelgroep. De stichting is statutair gebonden aan maatschappelijke doelstellingen, kent geen uitkeringen aan natuurlijke personen of rechtspersonen met winstoogmerk, en heeft een governance-structuur die bij voorkeur voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld aan ANBI-stichtingen. De stichting is verbonden met de bewoners door middel van participatie, vertegenwoordiging of samenwerking, maar de bewoners zijn niet noodzakelijk eigenaar of volledig verantwoordelijk voor ontwikkeling of beheer.

Twee voorbeelden van een coöperatief ingerichte stichting met als doel het beschikbaar (blijven) stellen van betaalbare huurwoningen ten behoeve van de (dorps) gemeenschap:

- Project: Borgstee (Vledder, Drenthe)
 - Stichting Onderdak Vledder (eigenaar huurwoningen)
 - Doelstelling: zelfstandig kunnen blijven wonen in je eigen dorp inclusief de mogelijkheid voor zorgverlening en dagbesteding. Gericht op brede leefbaarheid. Opgezet door en voor mensen uit Vledder.
 - Programma: 16 huur- en 16 koopappartementen.
 - Informatie via de website van Katalys: <https://katalys.nl/projecten/woonzorgcentrum-vledder/>

- Project huurwoningen Castenray (Limburg)
 - Stichting Residence De Stek (eigenaar huurwoningen)
 - Doelstelling: doorstroming en langer zelfstandig in het dorp blijven wonen. Opgezet voor en door bewoners uit Castenray.
 - Programma: herontwikkeling oude school tot vijf appartementen
 - Informatie via website Katalys: <https://katalys.nl/projecten/zorgappartementen-in-een-oude-school/>

Een ander voorbeeld is het burgerinitiatief Twentse Noabers. Een coöperatie gericht op burgerinitiatieven en ondersteuning in een breder netwerk. De Twentse Noabers ondersteunt en initieert ook wooninitiatieven. Website: www.twentsenoabers.nl



© Bureaucasco Borgstee



Bijdragen

Deze handreiking is geschreven door het Expertteam Woningbouw van RVO in samenwerking met De Derde Bouwstroom (Brabant).

Op initiatief van de Rabobank Oost-Brabant in samenwerking met De Derde Bouwstroom.

Geschreven met medewerking van de provincie Gelderland en het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

Auteurs Verdieping: Sanne Raes en Gerben Kamphorst

Deze publicatie is een uitgave van het Expertteam Woningbouw van Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) in samenwerking met De Derde Bouwstroom.

Het is tot stand gekomen in opdracht van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en De Derde Bouwstroom.

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
Prinses Beatrixlaan 2 | 2595 AL Den Haag
Postbus 93144 | 2509 AC Den Haag
T +31 (0) 88 042 42 42
E woningbouw@rvo.nl

www.rvo.nl/expertteamwoningbouw

© Rijksdienst voor Ondernemend Nederland | oktober 2025

Publicatienummer: RVO-153-2025/BR-DUZA

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) stimuleert duurzaam, agrarisch, innovatief en internationaal ondernemen. Met subsidies, het vinden van zakenpartners, kennis en het voldoen aan wet- en regelgeving. RVO werkt in opdracht van ministeries en de Europese Unie.

RVO is een onderdeel van het ministerie van Economische Zaken.



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

