



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Handreiking Collectief bouwen & wonen

Thematische verdieping doelen & beleid

Hoe leg je collectief bouwen & wonen vast in beleid

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 en uit praktijkervaring blijkt echter dat de houding van de (lokale) overheid de grootste belemmering is¹.

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 de doelen en beleid van collectief bouwen en wonen. 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: de drie niveaus van compleet woonbeleid	5			
1	Niveau 1. Visie: ambities stellen	7	3	Niveau 3. Beleid en projecten: het verankeren in de uitvoering	17
	1.1 Zet de inwoner centraal in de woonzorgvisie	8		3.1 Geef woongemeenschappen ruimte voor eigen toewijzing met de huisvestingsverordening	17
	1.2 Checklist: verwerk de volgende onderdelen in de woonzorgvisie	8		3.2 Collectief bouwen op private grond: bepalingen anterieure overeenkomst	17
				3.3 Werk je huisvestingsverordening uit in beleidsregels	18
				3.4 Leg concrete resultaten vast in prestatieafspraken	18
				3.5 Faciliteer woningdelen en woningsplitsen	19
2	Niveau 2. Uitvoeringsprogramma: concreet maken van de inzet	11		Bijlage 1: Voorbeeld bepalen ambitiesniveaus	20
	2.1 Bepaal eerst de haalbaarheid van de ambities	11		Bijlage 2: Voorbeeldteksten huisvestingsverordening	22
	2.2 Het uitvoeringsprogramma woonzorgvisie: veranker de benodigde acties en capaciteit voor collectief bouwen & wonen	12		Bijlage 3: Voorbeeld volkshuisvestelijk kader Westvoorne	26
	2.3 Het juridisch verankeren van doelen in je beleidsdocumenten	12			
	2.4 Het creëren van meer woningaanbod via collectief bouwen & wonen	13			
	2.5 Collectief bouwen en wonen groepen ondersteunen	15			
	2.6 Voortgang op de doelstellingen stimuleren	16			



Inleiding: de drie niveaus van compleet woonbeleid

In gemeentelijk woonbeleid legt een gemeente vast hoe zij in de woningbehoefte van haar inwoners voorziet. Een deel van de woonbehoefte bestaat uit inwoners die graag collectief willen bouwen en eventueel daarna collectief willen wonen: burgers die zélf willen bepalen hoe en voor wie er gebouwd wordt en die dat samen met gelijkgestemden als een collectief willen oppakken.

Deze actieve burgers en wooncollectieven sluiten vaak goed aan bij diverse maatschappelijke opgaven waar gemeenten voor staan, zoals het versnellen van de woningbouw, de leefbaarheid van wijken en buurten, en zorg en wonen. Als gemeente wil je dit daarom faciliteren. Daarvoor moeten eerst een aantal onderdelen van je woonbeleid op orde zijn. Deze thematische verdieping gaat in op drie niveaus van woonbeleid: de visie, het uitvoeringsprogramma, en het beleid en projecten. Bij ieder niveau geeft de verdieping praktische handvaten en adviezen, waarmee een gemeente collectief bouwen en wonen in haar woonbeleid kan faciliteren.

Door op alle drie de niveaus de basis voor collectief bouwen & wonen te leggen, kan je als gemeente vervolgens doelmatig aan de slag en weten ook initiatiefnemers, ontwikkelaars, corporaties en andere stakeholders hoe zij een bijdrage kunnen leveren. Met de Wet versterking regie volkshuisvesting verschuift de aandacht van visie naar programma. Er blijft een visiedeel nodig, maar het zwaartepunt verschuift naar de uitvoering. In deze bijlage geven we daarom concrete tips in hoofdstuk 2 en 3 om snel resultaten te kunnen boeken in die uitvoering.

Doelgroep

Deze verdieping is in de eerste plaats gericht op gemeentelijke adviseurs met de portefeuille wonen. De beschreven tips, acties en beleidsdoelen zijn gericht op de praktijk van een gemeente. Zodoende zijn die indien relevant door gemeentelijke adviseurs één op één toe te passen.

Voor adviseurs met die portefeuille bij de provincies, het Rijk of woningcorporaties kan de verdieping ook bruikbaar zijn. De verdieping biedt handvatten voor samenwerking tussen medeoverheden en input voor prestatieafspraken.

Leeswijzer: faciliteren op drie niveaus

Voor het faciliteren van collectief bouwen en wonen breng je eerst drie niveaus van je woonbeleid op orde:

1. Visie: ambities stellen
2. Uitvoeringsprogramma: concreet maken van je inzet
3. Beleid en projecten: verankeren in de uitvoering

Hoofdstuk één biedt acties voor het stellen van het ambitieniveau. Hoofdstuk twee beschrijft concrete acties die in het uitvoeringsprogramma kunnen worden opgenomen.

Hoofdstuk drie gaat op enkele van die acties dieper in. Door op alle drie de niveaus een basis voor collectief bouwen & wonen te leggen kan je als gemeente vervolgens doelmatig aan de slag en is het ook voor initiatiefnemers, ontwikkelaars, corporaties en andere betrokken partijen duidelijk hoe zij een bijdrage kunnen leveren.

Let op!

Sommige van de acties in hoofdstuk 1 en 2 zijn gemarkeerd met een uitroepteken. Dit betekent dat die acties ten minste nodig zijn om collectief bouwen & wonen in beleid en uitvoering te verankeren. De ongemarkeerde acties kunnen op eigen inzicht naar toepasbaarheid of relevantie worden opgenomen.

**Definitie van collectieven**

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 Niveau 1. Visie: ambities stellen

Met de komst van de Wet versterking regie volkshuisvesting vervalt de verplichting tot een woonvisie uit de Woningwet. In plaats daarvan stellen overheden een volkshuisvestingsprogramma op, met als onderdeel de woonzorgvisie.

Als gemeente zet je hiermee de stippen op de horizon: dáár willen we heen. Deze stippen vormen de kaders van je woonbeleid. Vervolgens werk je deze uit in een uitvoeringsprogramma (dit is de route richting de horizon) en veranker je de doelstellingen juridisch (dit zijn de regels die gelden). Dit hoofdstuk biedt tips om de 'woonzorgvisie' zo in te richten, dat je als gemeente de juiste kaders in je beleid hebt om collectief bouwen & wonen te faciliteren.

Tip!

Een simpele manier om het 'ambitieniveau' te bepalen is om verschillende opties aan een bestuurder voor te leggen: willen ze de ambitie laag, middel of hoog insteken? Hieronder in een schema een beknopte weergave van een voorbeeld die in Bijlage 1 verder is uitgewerkt. Op deze manier maak je het onderwerp en mogelijke acties bespreekbaar en kun je je richten op capaciteit, geld en locaties. Let op: het is een voorbeeld en geen blauwdruk van ambitiesniveaus: die niveaus zijn afhankelijk van de lokale context en (on)mogelijkheden.

Implicaties voor acties en uitvoering	Ambitieniveau		
	Laag	Midden	Hoog
Gewenst eindresultaat	Enkele bouwprojecten. Vooral kwalitatieve toevoegingen	In alle gemeentelijke ontwikkelingen ruimte voor inwonersinitiatieven	Structurele menselijke maat in gebiedsontwikkelingen door grote aantallen
Gemeentelijke grond en/of vastgoed	Incidenteel	Bij grote ontwikkelingen < 1 collectief	Preferente positie voor particulieren bij alle verkoop
Werven en faciliteren collectieven	Ad hoc aanpak om te werven	Uitgeschreven aanpak	Breed faciliteren met: kennis, begeleiding én financiering/subsidie
Aanspreekpunt gemeente	Accounthouder	Team met kennis en ervaring	Programma met loket
Grond- en erfpachtbeleid voor collectieven	Niet nodig	Passend beleid opstellen	Volwaardig onderdeel van beleid incl. grondbeleid
Prestatie-eis collectieven op private gronden	Niet nodig	Niet nodig	Percentage van woningbouwproductie
Prestatieafspraken met corporaties	Niet nodig	Niet nodig	Beheercoöperaties in afspraken
Financieel	Incidenteel waarschijnlijk iets meer uren nodig	Capaciteit verschillende afdelingen nodig	Verschuiving inzet naar collectieven. Integrale begroting

Schema met beknopt voorbeeld ambitiesniveaus (zie [bijlage 1](#) voor langere uitwerking)



Stel een woonzorgvisie op met duidelijke doelen en ambities

Om collectieve bouw- en woonprojecten kansrijker te maken is het belangrijk dat de woonzorgvisie de juiste kapstok biedt, zodat deze woonvormen een relevant onderdeel kunnen vormen van het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma.

De gemeente heeft er bijvoorbeeld belang bij dat er ontmoetingsruimtes voor de buurt gerealiseerd worden waar ook andere inwonersinitiatieven terecht kunnen. Een projectontwikkelaar is vooral gericht op de bouw en is na de oplevering niet meer duurzaam aan het project verbonden, terwijl een collectief belang heeft bij goed beheer en exploitatie van de ontmoetingsruimte. Bijvoorbeeld door de ruimte open te stellen voor buurtbewoners. Belangrijk is dan dat de maatschappelijke meerwaarde van ontmoetingsruimtes en de doelen die je als gemeente daaraan verbindt duidelijk in de woonzorgvisie zijn opgenomen. Dat zorgt ervoor dat een beschikbare bouwlocatie naar de juiste partij gaat.

Tip!

Adviesbureau RIGO levert eind 2025 of begin 2026 een handreiking op die gemeenten helpt een volkshuisvestingsprogramma op te stellen volgens de richtlijnen van de nieuwe wet.

1.1 Zet de inwoner centraal in de woonzorgvisie

Zorg dat de inwoner centraal staat in de woon- en woonzorgvisies. Verwerk wat inwoners nodig hebben om op een fijne manier te kunnen wonen, werken en recreëren. Doe dat op basis van input van stakeholders en de inwoners zelf. Door de behoeften van de inwoners centraal te stellen, komen naast het beleidsveld wonen ook de snijpunten met omliggende beleidsterreinen in beeld, zoals zorg, leefbaarheid, veiligheid, duurzaamheid en mobiliteit.

Bij collectief bouwen is de toekomstige bewoner al bij het bedenken van het woningbouwplan betrokken. Het is daardoor bij uitstek de manier om de inwoner bij nieuwbouw centraal te stellen. Ook de woonzorgopgave is gebaat bij collectieven. Ze brengen sociale cohesie en gemeenschapszin. Ze dragen bij aan een versterkte sociale structuur op complexniveau die de potentie heeft om uit te stralen naar de wijk.

Overgangsregeling naar Wet versterking regie volkshuisvesting

Het Rijk voorziet in een overgangsregeling waarmee een (onverplicht) programma, op basis van de Omgevingswet en woonvisies op grond van de Woningwet, gelijkgesteld wordt aan een volkshuisvestingprogramma. Deze moet dan wel voldoen aan de eisen die worden gesteld aan dat programma in het Bkl. Gemeenten kunnen daardoor alvast beginnen met het opstellen van volkshuisvestingsprogramma's, ook als de Wet versterking regie volkshuisvesting nog niet officieel van kracht is. Tot die tijd blijven gemeenten wel verplicht om een woonvisie te hebben, zoals dat in de Woningwet staat. Deze wordt vastgesteld door de raad en is verder vormvrij. Ga je nog aan de slag met een woon- of woonzorgvisie? Doe dat dan gelijk conform de eisen die worden gesteld aan het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. Dan voldoe je bij inwerkingtreding meteen aan de wet.

1.2 Checklist: verwerk de volgende onderdelen in de woonzorgvisie

Hieronder volgt een aantal adviezen, waarmee je collectief bouwen & wonen onderdeel kan maken van de woonzorgvisie. Het advies staat telkens vet gedrukt, met de toelichting voor het verwerken daarvan eronder.

Geef een concrete definitielijst en licht de gekozen definities toe

Goede en duidelijke definities voorkomen dat een begrip 'leeg' wordt gebruikt en de beoogde doelen daarmee niet worden gehaald. Bijvoorbeeld: je wilt als gemeente graag een woonvorm voor 55+, waarbij ruimte is voor ontmoeting, samenredzaamheid wordt gestimuleerd en gefaciliteerd, en mensen naar elkaar omzien. Dit wordt dan soms in het beleid 'seniorenhof' genoemd. De meeste partijen begrijpen wat je als gemeente daarmee bedoelt. De kans bestaat echter dat een inschrijver letterlijk een aantal seniorenwoningen bouwt in hofjesvorm, zonder enige aandacht voor de 'zachte' factoren, zoals nabuurschap en gemeenschapszin. Deze inschrijver voldoet dan feitelijk aan het bouwen van een seniorenhof, maar sluit niet aan bij jouw bedoeling.

Een duidelijk afgebakende definitie had dat kunnen voorkomen. Beschrijf daarom in je definities welk doel je met de gekozen woonvorm wilt bereiken. Je leg daarbij de focus op de maatschappelijke waarde die je wilt realiseren. Een goede definitielijst geeft duidelijkheid over wat er van initiatiefnemers wordt verlangd.

Tips voor het vaststellen van definities

- Check voordat je begint of er al uniforme en eenduidige definities zijn voor een bepaald onderwerp. Bijvoorbeeld van het Rijk, de provincie of de woonregio. Zo begin je niet bij 0. Je vindt ook een goede definitielijst in de thematische verdieping 'Woonvormen & definities'.
- Missen er definities? Maak de definitielijst dan compleet samen met de betrokken partijen en adviseurs die ervaring hebben met collectief bouwen & wonen. Zo zorg je dat de definities in de woonzorgvisie werkbaar zijn in de praktijk.



! Presenteer collectief bouwen & wonen als antwoord op de maatschappelijke opgaven

In de woonzorgvisie beschrijft een gemeente de maatschappelijke opgaven waar ze de komende jaren aan werkt. Op sommige van die opgaven biedt collectief bouwen & wonen een passend antwoord. Maak dit in de visie tekstueel zichtbaar.

Noem eventueel voorbeelden, indien mogelijk van projecten uit andere gemeenten die aantonen dat collectief bouwen & wonen bijdragen aan de maatschappelijke opgaven.

Als mensen samen een woonproject opzetten bijvoorbeeld (particulier opdrachtgeverschap in groepsverband), kan dat helpen om woningen betaalbaar te houden. Een woonvorm waarin bewoners samenleven en dingen delen, kan ook bijdragen aan informele zorg binnen de gemeente. Bovendien sluit een wooncomplex dat ouderen samen ontwikkelen (bijvoorbeeld via CPO of Mede Opdrachtgeverschap ²), vaak beter aan bij hun wensen dan woningen die door een gewone projectontwikkelaar worden gebouwd. Zulke initiatieven dragen in de praktijk vaak bij aan meerdere maatschappelijke doelen tegelijk.

Tip!

Laat collectief bouwen & wonen per maatschappelijke opgave of thema als oplossing terugkomen in de woonzorgvisie en benoem daarbij op welke manier het als oplossing ingezet kan worden. Deze herhaling zorgt ervoor dat het als oplossing beter blijft hangen.

! Bepaal wie de gereguleerde huurwoningen en collectieve woonvormen gaat exploiteren

Bepaal wie in de gemeente de gereguleerde huurwoningen en collectieve woonvormen gaat exploiteren. Geef deze partij een duidelijke plek in de woonzorgvisie en leg uit waarom juist deze partij geschikt is. Dat helpt later als je bijvoorbeeld onderhands wilt verkopen en zo blijven de lange termijn doelen haalbaar. In de verdieping Woonvormen & definities vind je de juridische definities die je hiervoor kunt gebruiken.

Specifiek voor collectief bouwen & wonen zijn er vier typen eigenaren en beheerders:

1. Eigendom bij woningcorporatie optie 1: woongroep
 - a. Beheer: woningcorporatie
 - b. Toewijzing en gemeenschappelijkheid: woongroep
 - c. Verhuur: kan individueel of als collectief. In het laatste geval is de woonvereniging formeel de huurder die conform de specifieke toewijzingsregels de woningen verhuurt. Vaak worden deze regels door, of in overleg met, woongemeenschappen opgesteld
2. Eigendom bij woningcorporatie optie 2: beheercoöperatie
 - a. Beheer: beheercoöperatie (rechtsvorm: woonvereniging)
 - b. Toewijzing: beheercoöperatie
 - c. Verhuur: zie woongroep
3. Eigendom bij wooncoöperatie
 - a. Beheer: wooncoöperatie
 - b. Toewijzing: woonvereniging, vaak op basis van gereguleerde huur en toewijzingscriteria
 - c. Verhuur: zie woongroep
4. Overig: lokaal gewortelde stichtingen zonder winstoogmerk, zoals De Borgstee in Vledder (prov. Drenthe), Austerlitz Zorgt (prov. Utrecht) en stichting Residence De Stek in Castenray (prov. Limburg). In kleine kernen zie je soms ontstaan dat 'het dorp' een rechtspersoon opricht die deze woningen exploiteert, wat in sommige gevallen wenselijk kan zijn.

Houd rekening met 'zoekende initiatieven'

Sommige initiatieven voelen zich niet gebonden aan een specifieke locatie. Voor hen is de wens om collectief te bouwen en/ of wonen groter. Zoals het mooie voorbeeld van Ecodorp Boekel. Hun initiatief landde in Boekel, omdat de burgemeester toevallig op een bijeenkomst over het initiatief hoorde. Let erop dat de maatschappelijke meerwaarde die zo'n 'zoekend initiatief' biedt ook een antwoord geeft op de opgave waar jouw gemeente voor staat.

Tip!

Inventariseer welk type initiatieven er in jouw gemeente zijn, voordat je eisen aan de rechtsvorm en rol van collectieven vastlegt. Je wilt goede lokale initiatieven niet buitenspel zetten. Kies voor een exploitatiepartner en rechtsvorm die niet uitpopt. Het uitgangspunt is doorexplotatie zonder winstoogmerk en zonder winstuitkering aan bestuurders of financiers. Bestaande platforms zoals Derde Bouwstroom, LVGO, Cooplink en Crowdbuilding hebben goed zicht op initiatieven die hierbij passen.

Neem een aantal voorbeelden op in de woonzorgvisie ter inspiratie

Kies voorbeelden die op meerdere onderdelen van de woonzorgvisie aansluiten. Hiermee laat je zien dat collectief bouwen & wonen niet 'nice to have' of een uitzonderlijk geval is. Op die manier maak je de waarde concreet en laat je zien dat actieve burgers niet meer weg te denken zijn uit de Woonzorgvisie. Deze handreiking collectief bouwen & wonen biedt mooie voorbeelden die je zo kan overnemen.

² De 'Taxatierichtlijn wooncoöperaties' kan ondersteunen bij het bepalen van de waarde van vastgoed voor coöperatief gebruik: <https://www.platform31.nl/artikelen/taxatierichtlijn-wooncooperaties/>



Vermeld meetbare normen bij de doelstelling

Door de doelstelling te vertalen naar meetbare normen voorkom je dat beleid blijft hangen in ambities en goede voornemen. Benoem bijvoorbeeld de eis dat 10% van de nieuwbouwopgave via collectief bouwen tot stand komt. Of dat er in 2028 vijf collectieve woonvormen in je gemeente actief zijn.

Tip!

Benoem dat ook woningbouwinitiatieven van derden vanaf een bepaalde omvang moeten bijdragen aan het behalen van de doelstelling. Een projectontwikkelaar kan in reguliere woningbouwontwikkelingen namelijk prima een woongebouw opleveren voor een woongemeenschap, mits over de afname en/of exploitatie op voorhand duidelijk afspraken zijn gemaakt.

Na het vastleggen van normen is duidelijke en herhaalde communicatie daarover essentieel. Zowel binnen als buiten de gemeentelijke organisatie. Afhankelijk van hoe de gemeente georganiseerd is, zijn de beleidsambtenaren wonen soms pas later bij het ontwikkeltraject betrokken.

Tegen die tijd is er vaak al gerekend en getekend, wat het toevoegen van een collectieve woonvorm bemoeilijkt. Een oplossing hiervoor is om de norm niet alleen in de woonzorgvisie vast te leggen, maar (ook) in de omgevingsvisie en de specifieke gebiedsvisies die opgesteld worden. Zo is voor iedereen, van initiatiefnemer tot projectleider, vanaf het begin helder dat in dit gebied ruimte moet komen voor een collectieve woonvorm. Bijkomend voordeel hiervan is dat dit wederom helpt bij het onderbouwen van de keuze om onderhands te verkopen (Didam-arrest), als dat aan de orde is. Meer toelichting over het Didam-arrest in relatie tot collectief bouwen & wonen is te vinden in de thematische verdieping 'Selectie & Verkoop'.

Het benoemen van specifieke gebieden voor collectief bouwen & wonen leidt tot actie, doordat er al moet worden nagedacht over waar de woonvormen moeten landen. Dat maakt de kans kleiner dat de ambitie 'vergeten' wordt. Als het niet lukt om het gewenste aantal woonvormen te realiseren, dan is dat in ieder geval (per gebied) uitlegbaar. Een afweging bij het benoemen van specifieke gebieden zou kunnen zijn dat de woonvormen specifiek op eigen grond terechtkomen.

Tip!

Reserveer indien mogelijk alvast eigen grondposities en vastgoed, ook als dat er nog maar één is. Elke locatie die je in je woonzorgvisie kan vastleggen voor collectief bouwen en/of wonen is mooi meegenomen. Benoem daarnaast dat je in het uitvoeringsprogramma opneemt dat er een zoektocht naar meer locaties wordt gestart om de totale doelstelling te kunnen behalen.



Beschrijf de benodigde kaders voor toekomstige verkoop

De woonzorgvisie vormt de basis waaruit collega's later de verkoop van gronden en panden zullen vormgeven. Het is daarom belangrijk dat de juiste input hiervoor beschreven staat. Overleg eventueel met collega's van grondbeleid, vastgoed³ of juridische zaken wat zij aan kaders en informatie nodig hebben om de juiste inhoud voor een verkoop te kunnen vormen. Controleer samen of het concept van de woonzorgvisie tekstueel voldoende houvast geeft, ook wat betreft de definitielijst. Lees ook de verdieping 'Selectie & Verkoop' voor meer informatie over verkoop.

Houd hier rekening mee bij het beschrijven van de kaders

- Voor de woonzorgopgave is een evenwichtige samenstelling van de doelgroep van groot belang. Richt je niet uitsluitend op mensen met een zorgvraag, maar betrek ook andere doelgroepen. Een gemengde samenstelling versterkt de vitaliteit en veerkracht van de gemeenschap. In veel woongemeenschappen ontstaat de situatie dat oudere bewoners niet meer voor elkaar kunnen of willen zorgen, terwijl nieuwe bewoners vaak instappen met de verwachting juist wél die zorgondersteuning te ontvangen.
- Het Rijk werkt aan een fonds voor coöperatief wonen. Voorwaarde om financiering aan te vragen is dat ze gericht zijn op ten minste twee maatschappelijke opgaven.

³ De 'Taxatierichtlijn wooncoöperaties' kan ondersteunen bij het bepalen van de waarde van vastgoed voor coöperatief gebruik: <https://www.platform31.nl/artikelen/taxatierichtlijn-wooncooperaties/>



2 Niveau 2. Uitvoeringsprogramma: concreet maken van de inzet

Nadat in de woonzorgvisie de ambities zijn vastgesteld waar jouw gemeente de komende jaren aan werkt, moet worden bepaald wat de inzet is om die ambities waar te maken. Er moet beleid worden geschreven, afspraken worden gemaakt met ontwikkelaars, input worden verwerkt in omgevingsplannen en er moet worden gezorgd dat initiatieven daadwerkelijk van de grond komen.

De keuzes die jouw gemeente daarvoor maakt, worden vastgelegd in een 'uitvoeringsprogramma woonzorgvisie': een overzicht met acties waar de komende jaren op ingezet wordt.

Dit hoofdstuk geeft voorbeelden van acties die je in dit uitvoeringsprogramma kan opnemen om collectief bouwen & wonen te stimuleren. Het hoofdstuk hierna gaat dieper in op een aantal van deze acties, waarbij ook tekstvoorstellen worden gegeven.

Let op!

Sommige van de acties in dit hoofdstuk zijn gemarkeerd met een uitroepteken. Dat betekent dat het advies voor deze acties is om die minimaal op te nemen in het uitvoeringsprogramma. De ongemarkeerde acties kunnen op eigen inzicht naar toepasbaarheid of relevantie worden opgenomen.

2.1 Bepaal eerst de haalbaarheid van de ambities

Bepaal de haalbaarheid van jouw ambities, voordat je met het uitvoeringsprogramma start. Elke gemeente loopt aan tegen beperkte uitvoeringskracht: een tekort aan capaciteit op de lijnafdelingen en een tekort aan financiële middelen dat de komende jaren zal oplopen. Daardoor moet je als gemeente realistisch zijn bij het stellen van ambities en rekening houden met deze beperkingen. Hieronder twee voorbeelden van uitersten:

1. Een programma met enkel de acties die jouw gemeente de komende jaren gaat oppakken. De selectie van welke acties wel en niet worden opgenomen, maak je bij het schrijven van de visie. Een nadeel van deze werkwijze is dat sommige ambities in de visie blijven hangen zonder gekoppelde actie. Die ambities verdwijnen dan al snel uit beeld en komen niet tot uitvoering. Zorg er daarom voor dat acties gericht op collectief bouwen & wonen wél opgenomen worden in het uitvoeringsprogramma.

2. Een programma met alle mogelijke acties die nodig zijn om de ambities uit je visie te behalen. In dit geval wordt je uitvoeringsprogramma een boekwerk, waarin een groot aantal acties beschreven zijn. Die kan je natuurlijk niet allemaal tegelijk oppakken. Je zult prioriteiten moeten stellen. Daarom maak je samen met je collega's, teammanagement en college periodiek een actielijst waarin je aangeeft welke acties het opvolgende jaar worden opgepakt.

“Gemeenten missen in de ondersteuning van wooninitiatieven soms kennis of capaciteit. Daarom is er via RVO en provincie Gelderland maatwerkadvies beschikbaar. Bij gebrek aan capaciteit kan het Gelderse versnelingsteam helpen met de tijdelijke inzet van bijvoorbeeld een projectleider.”

Christa Jakobs, provincie Gelderland



2.2 Het uitvoeringsprogramma woonzorgvisie: veranker de benodigde acties en capaciteit voor collectief bouwen & wonen

Het uitvoeringsprogramma vormt een samenhangende set aan acties en projecten waarmee de gemeente de doelen uit de woonzorgvisie stap voor stap realiseert. Het laat zien welke instrumenten worden ingezet, in welke volgorde dat gebeurt, wie erbij betrokken wordt en wanneer de uitvoering start. Zorg dat acties die de ontwikkeling van collectieve bouw- en woonprojecten ondersteunen, hierin een duidelijke plek krijgen. Zorg ook dat er voldoende capaciteit beschikbaar is bij alle betrokken partijen. Zonder ruimte in tijd en inzet blijft uitvoering beperkt tot papier. De uitvoering vraagt inzet van meerdere teams, zoals volkshuisvesting, grondzaken, planeconomie en projectontwikkeling. Acties landen in verschillende delen van de organisatie, en alleen met goede afstemming komt collectief bouwen & wonen echt van de grond.

Tip!

Voer een goede stakeholderanalyse uit voordat je het uitvoeringsprogramma opstelt. Ook stakeholders – zowel professioneel als niet-professioneel, zoals vertegenwoordigers van doelgroepen – kunnen een rol spelen in de uitvoering. Neem alle partijen mee in de bedoeling van het programma, geef ruimte voor reflectie en bespreek hoe zij kunnen bijdragen. Ook hun acties kunnen onderdeel worden van het programma. Is de groep stakeholders groot? Vraag dan welke partijen namens een bredere achterban kunnen spreken. Betrek juist deze vertegenwoordigers actief, want zij dienen het gezamenlijke belang van hun achterban en zorgen voor draagvlak in het verdere proces.

Tip!

Zorg dat de interne afstemming voor het uitvoeringsprogramma zorgvuldig plaatsvindt. Geef je collega's de ruimte te reageren op hun (toekomstige) bijdrage. Maak ruimte voor het teammanagement en de directie om zorgvuldig te reflecteren op de taken en beschikbaarheid van collega's, in samenhang met de andere taken in de teams. Laat bovendien het college het uitvoeringsprogramma vaststellen. Als die afstemming goed verloopt, weet iedereen op voorhand dat ze straks met collectief bouwen & wonen aan de slag moeten.

2.3 Het juridisch verankeren van doelen in je beleidsdocumenten



1. Bied ruimte voor woongemeenschappen in je omgevingsplan

In het omgevingsplan kan je als gemeente veel kleine maatregelen treffen die kunnen helpen bij het goed vastleggen van regels en het (expliciet) bieden van ruimte voor collectief bouwen & wonen. Het voert te ver om hier aan al deze mogelijkheden aandacht te besteden. In zijn algemeenheid is het goed om af te stemmen met de RO-jurist van jouw gemeente en die te vragen mee te denken naar mogelijkheden voor het realiseren van wat je in jouw specifieke situatie wil bereiken.

Het is in ieder geval belangrijk dat de gemeente een heldere definitie hanteert van wat onder wonen wordt verstaan, en daarbij onderscheid maakt tussen 'wonen' en 'woning'. Wie spreekt over zelfstandige woonruimte, krijgt automatisch te maken met het begrip huishouden. Daarom is het aan te raden om in het omgevingsplan een uitgeschreven definitie van wonen op te nemen. Traditioneel gezien zijn we gewend aan één huishouden per woning. Door dit breder te beschrijven maak je dit toekomstbestendiger. Bijvoorbeeld: 'maximaal twee woningen op een kavel' of 'maximaal drie woningdelen

in een woning'. Ook kan je toestaan dat er mensen mogen inwonen bij een huishouden, of dat een huishouden uit een extra persoon mag bestaan⁴.

Tip!

Wat voorheen geregeld werd in een doelgroepenverordening, kan onder de nieuwe wetgeving worden vastgelegd in het omgevingsplan. Dit biedt de mogelijkheid om het instrument gebiedsgericht in te zetten. Als je helder voor ogen hebt in welke gebieden collectief bouwen & wonen gewenst of zelfs verplicht is, is het verstandig om dit specifiek vast te leggen in het bestemmingsplan.

2. Stel standaardartikelen voor je anterieure overeenkomst op

Met een projectontwikkelaar die zelf gaat ontwikkelen, sluit je (in principe) als gemeente een anterieure overeenkomst. In een anterieure overeenkomst regel je privaatrechtelijk allerlei aspecten van het bouwproject: van ruimtelijke randvoorwaarden tot en met fasering en het kostenverhaal.

Faciliteert een projectontwikkelaar een collectief binnen het grotere bouwproject? Zorg dan voor enkele specifieke afspraken die ervoor zorgen dat de samenwerking en (grond)verkoop van de ontwikkelaar aan een collectief niet vastloopt. Hoofdstuk 3.3 geeft een overzicht van wat je specifiek kan vastleggen om de kans op succes te vergroten.

Voorbeeld

Ontwikkelaar Steenvlinder heeft binnen een grotere gebiedsontwikkeling in Wageningen een bouwkaal beschikbaar gesteld ten behoeve van CPO. Daar is [project SAWA](#) gerealiseerd.

⁴ Nuttig rapport: Woningdelen en woningsplitsen mogelijk én gemakkelijker maken van Platform31



3. Maak toewijzing aan woongemeenschappen juridisch mogelijk met de huisvestingsverordening

Als het lukt om goede woningen voor woongemeenschappen te realiseren, is het belangrijk dat deze ook daadwerkelijk worden bewoond door woongemeenschappen. In Nederland geldt het recht op eigendom en vrije vestiging als uitgangspunt. Iedereen mag zelf bepalen waar hij of zij wil wonen.

De huisvestingsverordening biedt een oplossing, waardoor toewijzen aan woongemeenschappen toch juridisch mogelijk wordt. Door bepaalde wooncomplexen – bijvoorbeeld één gebouw of een specifieke groep woningen – aan te wijzen als woongemeenschapscomplex, ontstaat de mogelijkheid om regels op te stellen voor het aanbieden en toewijzen van vrijkomende woningen.

Betrek de woongemeenschappen zelf bij het opstellen van deze regels. Zo sluit het beleid aan bij de praktijk. Pas wanneer de gemeenteraad de huisvestingsverordening heeft vastgesteld en het beleid is gepubliceerd, mag bij de verdeling van deze woonruimte worden afgeweken van het reguliere toewijzingsbeleid. In het volgende hoofdstuk staan voorbeelden hoe je dit kunt doen.

Als de juridische mogelijkheid door jouw gemeente is gecreëerd, zijn woongemeenschappen vervolgens zelf goed in staat de woongemeenschap in stand te houden. De toewijzing kunnen ze dan prima zelf regelen.

Voorbeeld

De corporatie WBVG (Woningbouwvereniging Gelderland) en Talis hebben diverse beheercoöperaties gerealiseerd. Drie bekende voorbeelden uit Nijmegen zijn: *IEWAN*, *Eikpunt* en *Ecodorp Zuiderveld*. Woningcorporatie Zayaz uit Brabant heeft beheercoöperatie *Boschgaard* mogelijk gemaakt. In alle vier de voorbeelden staan de huurders als collectief centraal. Zowel in ontwerp, bouw, beheer en exploitatie heeft het collectief de regie, binnen de door de corporatie gestelde kaders. Coöptatie is essentieel om het collectief ook als collectief te kunnen laten functioneren.

Het toewijzen van koopwoningen door het collectief is juridisch complexer dan bij huurwoningen. Toch kan het in bepaalde gevallen wenselijk zijn dat het collectief invloed houdt op de toewijzing, bijvoorbeeld om starters uit het dorp in de toekomst voorrang te geven.

Dergelijke afspraken zijn goed privaatrechtelijk vast te leggen. Stichting Katalys heeft hiervoor in de *Handreiking Toewijzing Koopwoningen* een juridisch stappenplan ontwikkeld.

2.4 Het creëren van meer woningaanbod via collectief bouwen & wonen

4. Benut de bestaande woningvoorraad beter met woningdelen en -splitsen

Veel mensen denken bij collectief wonen in eerste instantie aan nieuwbouw of transformatieprojecten. Dat zijn vaak zichtbare en inspirerende voorbeelden. Toch zijn er ook andere, meer kleinschalige manieren om collectief te wonen, die vaak laagdrempelig realiseerbaar zijn. Denk aan woningdelen, zoals hospitaoverhuur, het splitsen van

woningen in meerdere eenheden, erfdelen of tijdelijk wonen in bijgebouwen. Door binnen de bestaande structuren van de gemeente te onderzoeken waar kansen liggen, kun je gericht beleid ontwikkelen om deze vormen van collectief wonen te faciliteren. Hoofdstuk 3.5 biedt hiervoor praktische tips.

Voorbeeld

Onder de Pannen is in verschillende gemeenten actief met hospitaoverhuur, bedoeld voor dorps- en stadsgenoten die door omstandigheden tijdelijke woonruimte nodig hebben. Ze houden daarbij ook rekening met (verlies van) inkomsten van de verhuurder. Lees [hier](#) meer over hun aanpak.

Om gebouwen blijvend beschikbaar te houden voor collectieve woonvormen, helpt het om bij vergunningverlening of verkoop voorwaarden te stellen. Een effectieve maatregel is het verbod op kadastrale splitsing. Tegelijkertijd kun je eisen stellen aan bijvoorbeeld het aantal sanitaire voorzieningen of de afsluitbaarheid van woonruimtes. Zo waarborg je de leefbaarheid en de bruikbaarheid van het gebouw. Je kan aansluiten bij het principe van de 'onvrije woning'. Als gemeente kun je dit juridisch borgen via een splitsingsvergunning op basis van de Huisvestingswet.

Voorbeeld

De Huisdieren is een duidelijk voorbeeld van een herbestemmingsproject in Dieren. Lees hier meer over [deze herbestemming](#) en over [de woongroep](#).



Houd er rekening mee dat het niet toestaan van splitsing ook dilemma's met zich meebrengt. Denk aan beperkingen bij het aanvragen van huurtoeslag of voor kopers bij het krijgen van een hypotheek⁵. Bepaal daarom zorgvuldig wat je als gemeente wél mogelijk wilt maken en op welke manier voorwaarden rondom splitsing daaraan bijdragen. Stem dit af met betrokken partijen en toets je aanpak bij (ervarings) deskundigen.

5. Prioriteer doelstellingen met een volkshuisvestelijk kader

Ook andere beleidsdomeinen hebben hun eigen visies, kaders en doelstellingen, die naast de ambities voor collectief bouwen & wonen in de woonzorgvisie staan. Zo'n stapeling van ambities werkt vaak vertragend voor de woningbouw. Daar is niemand mee gediend. Besef dat je niet bij elk woningbouwproject alle doelstellingen gerealiseerd kan krijgen. Soms komt klimaatmitigatie of -adaptatie voor collectief bouwen. Soms is dat andersom. Soms is er minder ruimte voor parkeerplekken, soms moet er qua betaalbaarheidseisen ingeleverd worden.

Een volkshuisvestelijk (afwegings)kader maakt zichtbaar welke eisen absoluut gelden en welke zachter zijn en vooral als beleidswens gelden. Harde eisen zijn bindend en gelden voor elk project. Zachte eisen zijn gewenst, maar hoeven niet overal toegepast te worden. Je kunt er bijvoorbeeld voor kiezen om collectief bouwen & wonen als beleidswens op te nemen bij kleinschalige woningbouwprojecten en het verplicht te stellen bij grotere gebiedsontwikkelingen.

Het opstellen van zo'n kader doe je niet alleen. Werk samen met collega's uit verschillende domeinen om tot een breed gedragen en uitvoerbaar geheel te komen.

⁵ Deze 'Quickscan Wooncoöperaties' en 'Wooncoöperatie Middeninkomens' bieden interessante inzichten in financieringsmodellen. Een aantal oude rapporten uit 2013 en 2014, maar met nog steeds erg nuttige informatie: <https://www.platform31.nl/artikelen/quickscan-wooncooperaties/> en <https://www.gemeenschappelijkwonen.nl/doc/wooncooperatie/2014-01%20WoonCooperatie%20voor%20Middeninkomens%20-%20Platform31.pdf>

Voorbeeld

Gemeente Voorne aan Zee (voorheen Westvoorne) laat met een *volkshuisvestelijk kader* goed zien hoe je verschillende beleidswensen kan wegen bij woningbouwprojecten. Belangrijk daarbij is hoe er omgegaan wordt met de behaalde score. *Zie ook bijlage 3*. Let op: het afwegingskader vraagt om gerichte acties. Zie het volgschema in de bijlage als onderdeel van het afwegingskader om te voorkomen dat het blijft bij een score.

Een ander praktisch voorbeeld is het *Toetsingskader Bijzondere Woonvormen*, dat De Loods Architecten in opdracht van samenwerkende gemeenten in Noordoost-Brabant maakte.

6. Maak je doelstellingen direct concreet in je woningbouwprogramma

Tweemaal per jaar levert een gemeente het woningbouwprogramma aan bij de provincie. Maak bij nieuwe projecten gelijk in de initiatieffase ruimte voor de doelstellingen uit de woonzorgvisie van jouw gemeente.

Staan er bijvoorbeeld percentages in de visie? Verwerk die dan direct zodra een nieuw initiatief binnenkomt. Zo kun je in je woningbouwprogramma meteen doorrekenen wat dit betekent voor het project.

Voorbeeld: bij een norm van 30% sociale huur en 15% collectieve bouwvorm op 100 woningen betekent dit dat je inzet op 30 sociale huurwoningen en 15 CPO- of MO-woningen. Dit wordt je uitgangspunt in gesprekken en onderhandelingen. Leg deze uitgangspunten bij binnenkomst meteen vast, zodat ze concreet en bespreekbaar zijn. Dit kan ook bij gemeentelijke grondposities.

Voer daarnaast actief het gesprek met initiatiefnemers van lopende projecten. Kijk samen wat er nog aangepast kan worden om collectieve woonvormen alsnog onderdeel te maken van hun plannen.

Voorbeeld

Collectieve bouwinitiatieven starten regelmatig vanuit een idealistische achtergrond. Als gemeente bouw je dan voort op deze intrinsieke motivatie en wordt er vaak juist meer gerealiseerd dan de gemeente eist. Met één project worden vaak meerdere doelstellingen gerealiseerd. Zoals bij wooncoöperatie De Warren in Amsterdam waarin collectiviteit, duurzaamheid, blijvende betaalbaarheid en innovatie gecombineerd zijn. www.dewarren.co/



7. Verwerk collectief bouwen & wonen in de prestatieafspraken met stakeholders

Volgens de Woningwet brengen corporaties een bod uit op de ambities uit de gemeentelijke visie. Je hebt er al voor gezorgd dat de juiste collectief bouwen & wonen doelstellingen in die visie staan. In de prestatieafspraken maak je deze inzet concreet. Leg zo veel mogelijk afspraken SMART vast. Door regelmatig te evalueren, houd je zicht op de voortgang en kun je bijsturen waar nodig. Zie hoofdstuk 3.4 voor concrete voorbeelden die je op kan nemen.



8. Breng (je eigen) grondposities en vastgoedeigendommen in kaart

Gemeentelijk eigendom inzetten voor collectieve woonvormen blijkt in de praktijk één van de belangrijkste succesfactoren. Breng in kaart welke gronden en panden je in eigendom hebt, welke je niet meer nodig hebt voor uitvoerende taken, en welke geschikt zijn voor collectief bouwen & wonen.



Breng naast je eigen grond- en vastgoedposities ook de eigendommen van marktpartijen en andere betrokkenen in kaart. Zo ontstaat een overzichtelijke portefeuille van (potentieel) te ontwikkelen locaties. Met dit overzicht kun je initiatieven beter koppelen aan geschikte locaties en maak je gerichtere afwegingen tussen doelgroepen, woonvormen en woningcategorieën.

9. Breng de collectief bouwen & wonen producten naar voren in de bouwstroom

Bij grotere woningbouwontwikkelingen wordt niet alles in één keer ontwikkeld. Er worden deelplannen gemaakt, die per fase worden gebouwd. Met ontwikkelende partijen kan je afspraken maken over de indeling hiervan.

Door collectieve bouw- en woonvormen in de eerste fase te plaatsen, komen de maatschappelijke resultaten als eerste zichtbaar in beeld. Tegelijkertijd werkt dit als een stok achter de deur: de meest rendabele woningtypes schuiven door naar latere fases. Dat stimuleert ontwikkelaars om tempo te maken, want pas na afronding van fase één komt hun financiële rendement in beeld.

10. Stel een basiswerkwijze voor gronduitgifte en -verkoop op

Verlaag de interne drempel (in je gemeentelijke organisatie) voor verkoop van eigen grondposities door eenmalig een basiswerkwijze uit te werken waarmee vastgoed en gronden (aan maatschappelijke initiatieven) verkocht kunnen worden. Door dit met de collega's en eventueel externe ondersteuning projectmatig uit te werken, ontstaat er een goed doordachte werkwijze die juridisch klopt. Zodra deze werkwijze staat, is er een sjabloon voor verkoop, een stappenplan voor de gemeentelijke organisatie en een checklist voor de nodige verkoopdocumenten en onderzoeken. De drempel om vervolgens invulling te geven aan deze werkwijze is daarmee een stuk lager. Hoe je collectief bouwen & wonen in deze basiswerkwijze een stevige plek geeft, lees je in de verdieping 'Selectie & Verkoop'.



11. Schrijf passend grondbeleid met haalbare verkoopprijzen

Maatschappelijke initiatieven onderscheiden zich van marktpartijen doordat ze op de lange termijn aanzienlijke maatschappelijke kosten besparen. Denk aan minder zorgkosten, meer zelfredzaamheid of sterkere sociale cohesie. Deze baten worden meestal niet meegenomen in de verkoopprijs van grond of vastgoed, waardoor maatschappelijke initiatieven financieel moeilijk kunnen concurreren met marktpartijen die direct hogere bedragen kunnen bieden.

Door in te zetten op passend grondbeleid dat langetermijndoelen ondersteunt, geef je deze initiatieven een eerlijke kans. Je investeert daarmee niet alleen in een project, maar in de toekomst van je gemeente. De verdieping 'Selectie & Verkoop' biedt hiervoor praktische tips en handvatten.

2.5 Collectief bouwen en wonen groepen ondersteunen

12. Organiseer (de toegang naar) een kennisloket collectief bouwen & wonen

Collectief bouwen & wonen projecten bestaan vaak uit particulieren, die heel goed weten wat ze willen, maar niet goed weten hoe ze dat kunnen bereiken. Soms schrijf je de perfecte tender uit – helemaal gericht op woongemeenschappen – en komt er geen inschrijving op. 'Tegenstanders' grijpen dat aan om te laten zien dat er geen behoefte aan is, maar vaak is dat niet zo. Stappen die voor professionals logisch lijken, zoals waar je moet beginnen, zijn voor hen niet inzichtelijk.

Gemeenten die dit erkennen en er aandacht voor hebben, halen betere resultaten. Zij starten bijvoorbeeld een zelfbouwloket, zoals Amsterdam, Rotterdam en Den Haag dat deden. Of ze bieden concrete ondersteuning en kennis aan collectieven, zoals in de provincie Drenthe: [link](#). Door dit zetten in de rug kunnen collectieven vervolgens zelfstandig de eerste

stappen nemen. Als gemeente kan je ook verwijzen naar het Landelijk Samenwerkingsverband voor Actieve bewoners (LSA).

Als gemeente hoef je dit niet allemaal zelf uit te voeren. Juist om de rollen goed te scheiden is het verstandig om bepaalde taken bij een externe partij neer te leggen. De gemeente vervult uiteindelijk ook de rol van vergunningverlener of verkoper van de grond, en onafhankelijkheid in het proces is dan van belang. Een externe partij kan helpen om objectieve tegenspraak te organiseren en kritisch mee te denken over de gemeentelijke inzet.



Het minimale advies is om tenminste één aanspreekpunt/coördinator binnen de gemeente te hebben met kennis over hoe collectieven werken en waar ze tegenaan lopen. Stem bovendien met je regiogemeenten, provincie of andere partij af waar kennis gebundeld wordt en je mensen naar kan verwijzen. Zorg vervolgens dat dit kennisloket bij iedereen bekend is.

Tip!

De Stimuleringsregeling Wonen en Zorg biedt financiële ondersteuning voor de inhuur van een professional in de opstartfase van een initiatief. De ondersteuning kan ingezet worden bij projecten waarbij het merendeel van de woningen ontwikkeld wordt voor ouderen.

Link: www.rvo.nl/swz

Voor initiatieven die starten met daadwerkelijke planvorming voor een gekozen locatie, helpt het als zij (proces)begeleiding krijgen bij alle procedures en stappen die komen kijken bij een projectontwikkeling. Vaak is dit een randvoorwaarde voor het slagen van een collectief project. Het fonds coöperatief zal ook toetsen op het volgende: is er steun en ondersteuning vanuit de gemeente voor een initiatief en heeft een gemeente beleid voor collectieven?



Voorbeeld Gemeente Oldenbroek

De gemeente Oldenbroek faciliteert diverse CPO's. Ze hebben een daarvoor een beknopt stappenplan gemaakt voor initiatiefnemers. De gemeente is gewend aan het werken met collectieven en de organisatie is daarop ingericht.

Link naar de webpagina over CPO waar ook het stappenplan is te downloaden.

13. Geef kaders mee voor ontmoetingsruimtes

Het beheer en de exploitatie van een ontmoetingsruimte vragen om aandacht in een vroeg stadium. Idealiter wordt de ruimte in de realisatiefase gebouwd zonder kapitaallast, zodat de latere exploitatie haalbaar blijft. Werk voorafgaand aan de eerste ontwikkeling van een gebouw met ontmoetingsruimte samen met relevante stakeholders aan duidelijke kaders en aandachtspunten, zodat die stakeholders voldoende betrokken zijn.

Je leest meer over ontmoetingsruimtes in de verdieping 'Selectie & verkoop'. Een ander relevant document is 'Verken je buurt' van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Link: <https://www.rvo.nl/sites/default/files/2022-05/verken-je-buurt.pdf>

2.6 Voortgang op de doelstellingen stimuleren

14. Stuur actief op de voortgang met een monitor

Het helpt als je een monitoringssysteem opzet, waarmee controlerende partijen inzicht krijgen in de voortgang. Dat kunnen het college en de raad zijn, maar ook inwoners kunnen aan de bel trekken als de resultaten achterblijven. Met die signalen kunnen projecten intern weer worden

bijgestuurd. Soms worden doelstellingen vastgesteld, maar blijft de voortgang daarop onbeheerd. Dit gebeurt regelmatig bij woningbouwprojecten. In de vroege fase wordt intensief onderhandeld over het programma, maar bij oplevering ontbreekt vaak de controle of de afgesproken aantallen en woningtypen ook echt zijn gerealiseerd. Daarmee gaat waardevolle inzet verloren en een monitor kan dat voorkomen.

Tip!

Er zijn goed functionerende commerciële systemen verkrijgbaar voor monitoring die je zo kan afnemen. Je kan ook de provincie vragen om een indicator aan hun provinciale planmonitor toe te voegen. Dan heb je één systeem voor al jouw woningbouw informatie.

15. Veranker collectief bouwen & wonen partijen in het ontwikkelproces

In de woonzorgvisie heb je benoemd dat een beperkt aantal partijen huurwoningen in gereguleerde huursegmenten (sociale- en middenhuur) mogen exploiteren. Na deze eerste stap moet de positie van deze partijen ook goed verankerd worden in het proces van gebieds- en woningbouwontwikkelingen. Zodat zij op de hoogte komen van kansen, elkaar en andere relevante partijen leren kennen en zo de mogelijkheid hebben om aan te haken.

Om dat te bereiken, kan je corporaties bijvoorbeeld in een vroegtijdig stadium aan tafel uitnodigen bij nieuwe initiatieven. Eigen grondposities met hoge bijdrage op je maatschappelijke doelstellingen kan je terecht laten komen bij de partijen die samenlevingsopbouw, leefbaarheid en sociale cohesie nastreven. Wat hierbij wel en niet mag in relatie tot het Didam-arrest lees je in de verdieping 'Selectie & verkoop',

maar het uitgangspunt is dat het in de meeste gevallen geen belemmering oplevert. Een andere manier om collectieven in de gebieds- en woningbouwontwikkelingen goed te positioneren, is door de verkoopheisen aan te passen, met voorwaarde dat een woongemeenschap deel gaat uitmaken van de ontwikkeling.



3 Niveau 3. Beleid en projecten: het verankeren in de uitvoering

In de vorige hoofdstukken staat hoe collectief bouwen & wonen kan worden verwerkt in de woonzorgvisie en het uitvoeringsprogramma. Daarmee heeft het officieel een plek gekregen in de doelstellingen en uitvoeringsacties. Na vaststelling van de visie en het uitvoeringsprogramma ga je als gemeente aan de slag met de uitvoering.

Ambities voor collectief bouwen & wonen worden vertaald naar kaders en beleid. Je brengt hiermee de juridische basis op orde. In dit hoofdstuk hebben we een aantal acties uit hoofdstuk 2 verder uitgewerkt met concrete tips, voorstellen voor aanpak en tekstvoorstellen met als doel praktische handvaten te bieden.

3.1 Geef woongemeenschappen ruimte voor eigen toewijzing met de huisvestingsverordening

Actie 3 in hoofdstuk 2 benadrukt het belang van gerichte toewijzing van woonruimte binnen woongemeenschappen. Wijs woningen toe aan mensen die bewust kiezen voor collectief wonen en waarde hechten aan de gedeelde leefstijl en doelen van het collectief. Dit voorkomt verstoring van de dynamiek en zorgt ervoor dat nieuwe bewoners aansluiten bij de waarden, afspraken en sociale structuur van de groep. Dat selectieve toewijzen mag niet zomaar, je moet daarvoor eerst regels opstellen. Dit doe je in een huisvestingsverordening, zowel voor nieuwbouw als voor bestaande bouw en ook voor woongemeenschappen.

In dit hoofdstuk wordt woongemeenschap als synoniem voor woongroep gebruikt. Een woongroep is een specificering van woongemeenschap maar in de verordening kan je aan de hand van de definitie het specifiekere of minder specifiek formuleren en invullen. Gemeenten met een dergelijke bepaling nemen overigens meestal de term 'woongroep' op.

Omdat je met de huisvestingsverordening ingrijpt op het eigendomsrecht en het recht op vrije vestiging, is het belangrijk om goed te onderbouwen waarom je regels opstelt. Veel gemeenten ervaren dit als een complexe taak, omdat het juridisch stevig moet staan. Als je dit als gemeente voor het eerst doet, is het raadzaam om je te laten begeleiden door een specialistisch bureau.

Aan de hand van twee voorbeelden van verordeningen waarin woongemeenschappen zijn opgenomen, leggen we in bijlage 2 uit waar je op kan letten bij het schrijven van de verordening.

Je kunt er ook voor kiezen om woongemeenschappen, of panden en gebieden volledig buiten het werkingsgebied te houden van de verordening. Daarmee houd je het regelvrij. Je moet dit duidelijk maken wanneer je in de verordening het werkingsgebied beschrijft.

Tip!

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten werkt in 2025 aan een nieuwe modelverordening die als basis gebruikt kan worden. Deze zal voldoen aan de laatste eisen vanuit de Wet versterking regie volkshuisvesting, die voorschrijft dat alle gemeenten ook een urgentieregeling moeten hebben.

3.2 Collectief bouwen op private grond: bepalingen anterieure overeenkomst

In hoofdstuk 2 heb je bij actie 2 gelezen dat ook projectontwikkelaars kunnen bijdragen aan collectief bouwen & wonen, mits je daar goede afspraken over maakt. Als je als gemeente het volgende vastlegt in de bepalingen van de overeenkomst, dan is er een veel grotere kans op succes:

- a. Faciliteer als gemeente in het koppelen van een collectief met de ontwikkelaar. De gemeente sorteert één of meerdere collectieven voor die in staat en bereid zijn samen te werken voor de desbetreffende locatie.



- b. Gebruik een eenduidige definitie van een collectief binnen de bredere categorie van particulier opdrachtgeverschap die publiekrechtelijk mogelijk is. Daarmee ontstaat publieke en juridische duidelijkheid over wat een collectief onderscheidt van andere particuliere initiatiefformen. Het helpt om deze bredere definitie preciezer in te vullen: zie de thematische verdieping 'Woonvormen & definities'.
- c. Hanteer een objectieve en eenduidige grondprijs. Bij voorkeur vooraf bekend of aan de hand van een taxatie op basis van heldere spelregels voor het bepalen van de residuele grondwaarde. Zo kan niet achteraf gesteld worden dat een collectief 'helaas niet haalbaar is omdat de grondprijs te hoog was'.
- d. Laat de ontwikkelaar de grond of het vastgoed pas leveren en laten betalen door het collectief nadat het definitieve ontwerp is vastgesteld en de vergunningen onherroepelijk zijn. Pas vanaf dat moment is financiering met particuliere hypotheek mogelijk.
- e. Lever direct aan de leden van de vereniging en kies niet een volledige levering aan de vereniging. Dat voorkomt een fiscaal complexere situatie en financieringsproblemen. Bovendien kost die weg meer tijd. Het is ook zeer ongebruikelijk.
- f. Verplicht het collectief tot onafhankelijke professionele procesbegeleiding.
- g. Verplicht geen samenwerking met de bouwer van de ontwikkelaar. Het is wel redelijk en billijk om deze bouwer als één van de opties aan te bieden.
- h. Verplicht dit ook niet wat betreft de architect. Goedkeuring van de architect door de ontwikkelaar (en eventueel de gemeente) is wel redelijk en billijk.

Wees je als gemeente bewust dat samenwerken met een collectief ook iets vraagt van de ontwikkelaar. Deze partij ziet in principe af van winst en risico over het deel van de vastgoedontwikkeling dat het collectief zelf oppakt. Daarnaast kost het traject vaak meer tijd en vraagt het extra afstemming, omdat het voor veel ontwikkelaars onbekend terrein is.

Tegelijkertijd zijn er duidelijke voordelen. Verkoop is niet meer nodig, want de kopers zijn al onderdeel van het proces. Bovendien kan een collectief als vliegwiel werken binnen een grotere gebiedsontwikkeling. Zeker wanneer er ook een ontmoetingsruimte gepland staat, kunnen actieve bewoners uit het collectief bijdragen aan het gebruik en de exploitatie daarvan.

Voor meer aandachtspunten over de verkoop aan een collectief kan de thematische verdieping 'Selectie & verkoop' geraadpleegd worden. Daarin staan juridische handvatten voor een optie- en koopovereenkomst door een gemeente maar deze bepalingen zijn ook toepasbaar op afspraken tussen de ontwikkelaar en de groep.

Voorbeeld

CPO SAWA in Wageningen. De ontwikkelaar Steenvlinder heeft, op eigen initiatief en afgesproken met de gemeente, een locatie beschikbaar gesteld voor de realisatie van een CPO. Het *initiatief SAWA* wordt hierop gerealiseerd.

3.3 Werk je huisvestingsverordening uit in beleidsregels

De huisvestingsverordening vaststellen is een raadsbevoegdheid. Daar waar het college genoemd wordt, zorgt zij voor de uitwerking. Dat gebeurt in beleidsregels. Het is een belangrijke stap om na vaststelling van de verordening ook deze beleidsregels te laten vaststellen en beide te publiceren.

In de beleidsregels worden concrete zaken uitgewerkt, zoals het aanwijzen van woonruimte voor woongemeenschappen. De beleidsregels vormen daarmee een uitwerking van je huisvestingsverordening. In de beleidsregels kan je als gemeente ook opnemen wat de eisen zijn voor

woongemeenschappen en complexen voor woongemeenschappen. Zo kan je bijvoorbeeld eisen dat woongemeenschappen 'zorgvuldig georganiseerd' zijn: dat ze een gezamenlijke administratie en rekening hebben, zich in een bepaalde rechtsvorm hebben verenigd of dat er een 'duurzame gemeenschappelijke huishouding' wordt gevormd. In bijlage 2 lees je concrete tekstvoorstellen voor in je verordening.

Ook aan complexen kan je eisen stellen. Bijvoorbeeld aan de woningplattegrond of aard van de woongemeenschap in relatie tot de omgeving. Ook een leefbaarheidstoets, met toetsbare eisen, kan een uitwerking zijn, maar dan moet daar in de verordening wel naar verwezen worden. Hier zijn nog geen voorbeelden van te vinden, maar leefbaarheidstoetsen worden regelmatig toegepast in verordeningen als weigeringsgrond. Een tekst kan dan luiden:

Het label 'woongroepcomplex' wordt niet toegekend, indien er niet wordt voldaan aan de leefbaarheidstoets. Toekenning zou daardoor kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand.

3.4 Leg concrete resultaten vast in prestatieafspraken

Bij actie 7 in hoofdstuk 2 wordt geadviseerd om de inzet in prestatieafspraken vast te leggen. Een woningcorporatie is de aangewezen partij om afspraken te maken over collectieve woonvormen. Met de Wet versterking regie volkshuisvesting moet je als gemeente hier ook andere partijen bij betrekken, zoals welzijnsorganisaties of zorgaanbieders. Hieronder enkele voorbeelden.

Afspraken waar je als gemeente aan kan denken:

1. In kwartaal [...] van [jaar] heeft corporatie X huisvesting geboden aan [aantal] woongemeenschappen. De volgende gebouwen worden hiervoor getransformeerd: [lijstje gebouwen].
2. In [jaar] voeren [partijen] een quickscan uit naar de volgende locaties om te bepalen of deze geschikt zijn voor de huisvesting van woongemeenschappen. We zoeken naar minimaal [aantal] locaties. Indien

een passende locatie gevonden wordt, wordt deze met een besluit gereserveerd voor een woongemeenschap.

3. Partij X start een inschrijffijl voor geïnteresseerden om in een collectieve woonvorm te wonen. We geven bekendheid aan deze inschrijffijl met [aantal] informatiebijeenkomsten, in lokale media en op onze websites.
4. Bij woningbouwontwikkeling X betreft partij Y de toekomstige bewoners in een vroegtijdig stadium. In mede-opdrachtgeverschap worden de woningen ontwikkeld. Met mede-opdrachtgeverschap wordt bedoeld [definitie].
5. Partij X richt een beheercoöperatie op bij de ontwikkeling van woonruimte aan de [locatie].
6. Gemeente X maakt in [jaar] toewijzing aan woongemeenschappen mogelijk in de huisvestingsverordening. Woningcorporatie Y en woongemeenschap Z schrijven gezamenlijk toewijzingsregels voor hun woongemeenschap. Deze worden verwerkt in de nadere beleidsregels van de huisvestingsverordening.

Bij het maken van prestatieafspraken is het belangrijk om duidelijke punten vast te leggen die de kans op het behalen van resultaten vergroten:

- Benoem het concrete resultaat dat je als gemeente wil bereiken en het tijdspad waarbinnen dat bereikt moet worden. Is de planningshorizon ver? Maak dan deelresultaten, waarover je per deelresultaat een aparte afspraak maakt.
- Maak een duidelijke rolverdeling. Wie is de trekker van de afspraak? En welke partijen zijn er nog meer bij betrokken?
- Noteer ook het beoogde effect van het resultaat. Waar dient dit resultaat voor? Dit helpt om inzicht te krijgen in het waarom van de afspraak, waardoor betrokken partijen beter invulling kunnen geven aan hun rol.

3.5 Faciliteer woningdelen en woningsplitsen

In hoofdstuk 2 beschrijven we bij actie 4 dat je als gemeente het woonaanbod kan vergroten door de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Platform31 schreef in de publicatie *‘Woningdelen en woningsplitsen mogelijk én gemakkelijker*

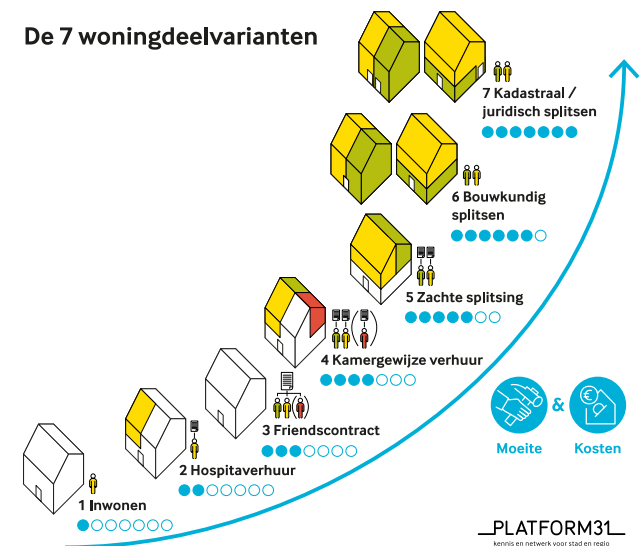
maken: Handvatten voor gemeenten’ nuttige juridisch-plano-logische tips waarmee je dit kan faciliteren:

- Stap af van een ‘automatisch’ vergunningsstelsel tenzij daar goede gronden voor zijn. Veel gemeenten hanteren (onbedoeld) standaard een vergunningsstelsel, maar zo’n stelsel kost de burger en gemeente veel tijd en geld.
- Maak woningdelen en woningsplitsen vergunningsvrij. Sta woningdelen en -splitten in het omgevingsplan toe en formuleer zo nodig een aantal voorwaarden waaronder dat mag. Zeker hospitaerverhuur, maar ook de andere woningdeelvarianten zijn in de meeste wijken prima vrij te laten.
- Maak gebruik van nieuwe mogelijkheden in de Omgevingswet. De Omgevingswet maakt het mogelijk om in de omgevingsplannen te formuleren dat woningdelen en woningsplitsen kan, mits de woonruimte bijvoorbeeld een minimale woonoppervlakte heeft, de leefomgeving er niet onder lijdt, of er voldoende parkeerplekken zijn. Woningdelen en -splitten kan juist helpen om de ruimtelijke kwaliteit (zoals de levendigheid en vitaliteit) van een buurt te versterken.
- Overweeg een meldplicht om grip te houden. Je monitort zo hoe vaak en in welke gebieden splitsen en woningdelen voorkomt én je kunt (indien gewenst) initiatiefnemers attenderen op de geldende voorwaarden waaronder je mag delen en splitsen (als je voorwaarden hanteert).
- Delegeer de raadsbevoegdheid rondom woningdelen en -splitten naar het college. Bij het vrijlaten of toestaan van woningdelen en -splitten in het omgevingsplan kan het college snel schakelen als er onvoorziene ongewenste neveneffecten optreden.
- Stuur bij met beheermaatregelen. Op het moment dat je ongewenste neveneffecten ervaart, stuur je als gemeente bij met aanvullende regels. Dat kan gebiedsgericht en variantgericht. En met aanpalend beleidsinstrumentarium zoals de huisvestingsverordening, opkoopbescherming of verhuurvergunning voor arbeidsmigranten. Je kunt ook vooraf al anticiperen met maatregelen op voorziene neveneffecten.
- Maak een maatschappelijke kostenbatenanalyse als je wel voor een vergunningstelsel kiest. Wat vraagt dat en wat

kost het de burger, gemeente, corporatie en marktpartijen? En wat levert het op ten opzichte van vrijlaten of toestaan onder voorwaarden?

- Gedoog woningdelen en -splitten tijdelijk of maak gebruik van experimenteerbepalingen in de Omgevingswet of de huisvestingsverordening. Zo voorkom je dat er nog niks kan totdat de procedure van omgevingsplanwijziging en de wijziging van de huisvestingsverordening is doorlopen. Je kunt daar dan zelf een logisch moment voor kiezen.
- Maak gebruik van de binnen- of buitenplanse afwijkbevoegdheid om een pilot voor woningdelen of splitsen toe te staan (als dat nog in strijd is met de huidige regelgeving in het omgevingsplan). Start parallel daaraan een traject op om woningdelen en -splitten beleidsmatig mogelijk te maken. Maak ook gebruik van afwijkbevoegdheid als onvoorziene andere aanpalende beleidsregels woningdeel- of woningsplitsinitiatieven van pionierende burgers in de weg staan, en zeker als dat kafkaëske situaties oplevert.

De 7 woningdeelvarianten



Zeven varianten voor woningdelen (bron Platform 31)



Bijlage 1: Voorbeeld bepalen ambitieniveaus

Voordat je beleid gaat maken bepaal je het ambitieniveau. Wil je incidenteel een collectief aan een locatie helpen? Of wil je het langjarig integraal onderdeel laten zijn van iedere gebiedsontwikkeling? Het kan helpen het gesprek aan te gaan aan de hand van drie ambitieniveaus. In deze bijlage een voorbeeld van drie ambitieniveaus die voor het gemak 'laag', 'midden' en 'hoog' zijn genoemd.

Een laag ambitieniveau is niet beter of slechter dan een hoog ambitieniveau. Het helpt vooral om bewust na te denken over wat je wilt bereiken en hoe dat past bij wat uitvoerbaar is. Een ambitieuze doelstelling heeft alleen waarde als deze is vertaald naar concrete acties en uitvoering. Zonder die vertaling blijft het bij intentie, niet bij beleid.

Ambitieniveau laag

Doel: incidenteel een collectief faciliteren door grond of vastgoed te verkopen. Je verwacht niet dat er veel collectieven zullen ontstaan of je zet niet in op collectief bouwen & wonen als onderdeel van het bredere woonbeleid.

Implicaties voor acties en uitvoering:

- Incidenteel beschikbaar stellen van een aantal gemeentelijke locaties die geschikt zijn voor wooninitiatieven.
- Gericht zoeken naar wooninitiatieven voor de desbetreffende locatie(s). Een meer ad hoc aanpak om collectieven te interesseren voor de locatie.
- Minimaal één aanspreekpunt (accounthouder) voor wooninitiatieven die intern 'de weg weet' en enigszins begrijpt hoe collectieven werken.

Wat doe je niet:

- Geen interne werkwijzen voor het faciliteren van collectieven. Je schakelt incidenteel expertise in ter ondersteuning van het verkoopproces.

- Geen onderdeel van prestatieafspraken met de corporatie.
- Geen bredere koppeling met bijvoorbeeld woningdelen of andere beleidsvelden zoals zorg en welzijn.
- Geen specifiek grondprijnsbeleid of erfpachtbeleid.

Financieel: nauwelijks extra financiële middelen nodig. Enige kennis en ervaring van projectmanagement, grondzaken of medewerker wonen aangevuld met externe expertise van bijvoorbeeld het expertteam van de provincie.

Resultaat: realisatie van enkele bouwprojecten die vooral kwalitatief iets toevoegen.

Ambitieniveau midden

Doel: brede visie op collectief bouwen & wonen als onderdeel van de gebiedsontwikkelingen. Bij de eigen gebiedsontwikkelingen (grondexploitaties) in principe één collectief faciliteren. Een programma dat langer duurt dan één collegeperiode. Ervoor zorgen dat kennis in de organisatie aanwezig is en de werkwijze van onder andere verkoop meer gestandaardiseerd is.

Implicaties voor acties en uitvoering:

- Binnen alle gemeentelijke gebiedsontwikkelingen minimaal één initiatief de ruimte geven.
- Bij herontwikkeling van gemeentelijk vastgoed inwonersinitiatieven een preferente positie geven.
- Woningcorporaties uitnodigen en faciliteren om beheercoöperaties te realiseren.
- Bredere uitvraag naar (behoefte van) wooninitiatieven voor meerdere mogelijke locaties.
- Zorgen voor intern aanspreekpunt en kennisdelen bij projectleiders en grondzaken.
- Zorgen voor passend grondprijnsbeleid en/of erfpachtbeleid.

Wat doe je niet:

- Verplicht stellen voor private ontwikkelingen.
- Verplicht stellen voor corporaties.
- Actief dwarsverbanden organiseren tussen bijvoorbeeld zorg en wonen of energieoplossingen en wonen.
- Geen financiering voor collectieven.

Financieel: tijd voor inventarisatie locaties en vastgoed, tijd voor kennisdelen en meer intern werk om bij meerdere locaties ervoor te zorgen dat de samenwerking tussen overheid en initiatiefnemers constructief verloopt. Tijdsbesteding voor het opzetten van een aanbodsysteem (of kaartenbak) voor collectieven.

Resultaat: in alle gemeentelijke ontwikkelingen ruimte voor inwonersinitiatieven.

Ambitieniveau hoog

Wooncollectieven zijn een volwaardig onderdeel van gebiedsontwikkeling en de volkshuisvesting. Niet alleen als te realiseren bouwproject maar er zijn tal van actieve burgers als partner op meerdere vraagstukken waaronder wonen. Binnen de organisatie is hier ook geen discussie over of veel weerstand te overwinnen.

Implicaties voor acties en uitvoering:

- Structureel inpassen van wooninitiatieven in zowel gebiedsontwikkelingen van de gemeente als van marktpartijen. Bijvoorbeeld gebaseerd op een percentage van het totale programma (naar voorbeeld van Breda, Amsterdam en Wijchen).
- Woningcorporaties uitnodigen en faciliteren om tot beheercoöperaties te komen.



- Wooncoöperaties in eigendom van woonverenigingen faciliteren met grond, kennis, begeleiding én financiering.
- Stimuleren van wooninitiatieven door structureel inwoners te wijzen op de mogelijkheden, matching te faciliteren en bijvoorbeeld een kaartenbaksysteem (zoals Amsterdam) te introduceren.
- Stapsgewijs intern organiseren dat het werken met inwonersinitiatieven standaard is. Als volwaardige ‘derde bouwstroom’ naast marktpartijen en corporaties.
- Collectieven zijn niet beperkt tot het woonbeleid: er liggen logische verbanden met bijvoorbeeld zorg, welzijn en/of duurzaamheid.
- Volwaardig onderdeel van het grond(prijs)beleid en/of erfpachtbeleid.

Financieel: tijd voor inventarisatie locaties en vastgoed, inzet voor structurele communicatie en aandacht voor wooninitiatieven. Het zorgen voor structurele opbouw kennis en ervaring, inrichten gebiedsontwikkelingen op aangaan nieuwe partnerschappen met inwonersinitiatieven.

Resultaat: werken met inwonersinitiatieven is normaal en zorgt voor een meer menselijke maat in gebiedsontwikkelingen en in de samenwerking met derden. Maximale impact in gebiedsontwikkelingen via betrokken initiatiefnemers.



Bijlage 2: Voorbeeldteksten huisvestingsverordening

In deze bijlage delen we teksten uit de huisvestingsverordeningen van de Regio Utrecht (U10) en de gemeente Nijmegen. Daarbij zijn de tussenliggende artikelen die niet over collectief bouwen & wonen gaan in lichte print opgenomen. Ook delen we aandachtspunten waar je op kan letten bij het schrijven van je verordening.

Start je verordening met een definitielijst in je onderdeel ‘algemene bepalingen’

Die definities vormen artikel 1. Je kan hiervoor de definities in de thematische verdieping ‘Woonvormen & definities’ gebruiken. Sommige definities worden al beschreven in de Huisvestingswet en Woningwet. Sluit daar zoveel mogelijk bij aan. De volgende begrippen moeten in ieder geval terugkomen:

- Huishouden
- Duurzame gemeenschappelijke huishouding
- Woonvorm
- Woongroep
- Woongemeenschap
- Woongemeenschappencomplex
- Woonvereniging
- Beheercoöperatie

Let op de leesbaarheid en begrijpelijkheid voor niet-professionele stakeholders

Een duidelijk opbouw en structuur van het document helpen daarbij. Aan de tekst kan je niet veel doen; die moet nu eenmaal juridisch goed in elkaar steken en de juiste woorden bevatten. Het is immers een juridisch document. Met een duidelijke structuur kan je toch zorgen dat het ook voor

niet-professionele stakeholders (zoals woongemeenschappen) begrijpelijk is. Grofweg zijn daarin twee keuzes te maken:

1. Indeling op reguleringsonderwerpen (waar wil je op reguleren en dat ga je vervolgens per segment uitwerken); of
2. Indeling op segmenten (waarin je vervolgens per segment je regulering uitwerkt).

Bij de tweede optie werk je vanuit de lezer. Een particuliere verhuurder van sociale huurwoningen, hoeft enkel het deel van de verordening te lezen dat over dat segment gaat en leest daarin alle regels daarover terug. Een ontwikkelaar van betaalbare nieuwbouw leest in het onderdeel over dat specifieke segment terug wat de regels voor de verkoop daarvan zijn. Woongemeenschappen kunnen met deze tweede optie selecteren op het segment van hun woongemeenschap. Is dat sociale huur, dan lezen zij eenvoudig in dat onderdeel terug welke regels er voor hen gelden. Je kan ook een segment maken voor woongemeenschappen.

Benoem wat de woongemeenschappen zijn in jouw gemeente

De definitie ‘huishouden’ is vrij scherp geformuleerd op basis van jurisprudentie. Een woongemeenschap is strikt genomen bijna nooit een huishouden, ook niet bij andere (sociale) wetten, bijvoorbeeld op het vlak van inkomen. Leden van een woongemeenschap willen dan juist vaak niet gezien worden als huishouden. Dit los je op door te benoemen dat de woongemeenschap bestaat uit meerdere huishoudens, zoals de woonregio Utrecht in onderstaand voorbeeld doet. Je gaat daarmee niet de strijd aan over de definitie van een huishouden, maar bereikt je doel via de definitie van de woongemeenschap zelf. Twee voorbeelden:

- De woonregio Utrecht geeft in de regionale huisvestingsverordening ruimte aan de colleges om op hun lokale niveau woongemeenschappen te benoemen. Hiermee krijgen deze groepen inwoners een label; een status. Dat is nodig om ze te kunnen koppelen aan specifiek aanbod dat hetzelfde label krijgt. Daarmee kunnen zij aanspraak maken op de regels die gelden voor woongemeenschappen. *“Huishouden: een of twee volwassen personen, plus eventuele inwonende kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren. Hierbij is er niet alleen sprake van het samen (willen) bewonen van een bepaalde woonruimte, maar ook van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling en de intentie om voor onbepaalde tijd met elkaar samen te wonen.*
Woongroep: door burgemeester en wethouders aangewezen groep van drie of meer huishoudens, die geen gemeenschappelijke huishouding voeren en geen onderlinge huurrelatie hebben, maar wel de intentie hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, samen te wonen in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband in een of meer door burgemeester en wethouders daarvoor aangewezen woonruimten;” (Bron: Huisvestingsverordening Regio Utrecht)
- Gemeente Nijmegen reguleert aanpassingen aan de bestaande woningvoorraad, zoals splitsingen en andere toevoegingen. Ze doen dat met een ‘omzettingsvergunning’, waarbij een pand van een woningcorporatie dat ingezet wordt voor een woonvereniging vergunningsvrij is. De definitie van een woonvereniging is niet opgenomen in de verordeningstekst in artikel 1 (begripsbepalingen). Wel leggen ze in de bijlage ‘Toelichting’ op een uitgebreide en meer omschrijvende manier uit wat dit inhoudt. *“Gemeenschappelijke huishouding of niet.*



Voor de omzettingsvergunning is van belang of sprake is van een duurzame gemeenschappelijke huishouding. Dit criterium is mede bepalend voor het onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimte. Een huishouden is gedefinieerd als 'een alleenstaande, of twee of meer personen die hun hoofdverblijf in dezelfde woonruimte hebben en een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren'.

In beginsel is bij het samenwonen door studenten of jongeren, in een pand met onzelfstandige woonruimten géén sprake van een duurzame gemeenschappelijke huishouding. De wens om zo te wonen, en dezelfde voorzieningen (douche, keuken etc.) te gebruiken wordt primair gevormd door het oogmerk om tijdens de studietijd, per definitie tijdelijk, in een bepaalde levensfase, goedkoop te kunnen wonen. Het oogmerk om bestendig, voor onbepaalde tijd een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband aan te gaan, waarbij bijvoorbeeld alle kosten samen worden opgebracht en gedeeld, is niet aanwezig dan wel van secundaire orde. In de praktijk worden creatieve constructies opgetuigd teneinde aan te tonen dat studenten als één huishouden moeten worden beschouwd. In de regel is daarvan dus géén sprake.

In de praktijk komen we ook andere bijzondere woonvormen tegen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een woonvereniging en friends-contracten. Aan het college wordt overgelaten om te bepalen in welke gevallen er sprake is van een bijzondere woonvorm die beschouwd kan worden als één huishouden danwel dat geen sprake is van onzelfstandige woningen.

Inwoning bij een hospes/hospita is niet vergunningplichtig mits sprake is van maximaal twee onzelfstandige woonruimten. Hierbij dient de eigenaar van de woning (de hospes/hospita) het hoofdverblijf te hebben in de woning en voor 100% economisch en juridisch eigenaar te zijn. Hij/zij dient de woning voor meer dan 50% te gebruiken voor zijn/haar eigen huishouden. Zij maken gebruik van de voorzieningen zoals badgelegenheid, keuken en/of toilet van de hospes/hospita. Zo niet, dan is er sprake van drie onzelfstandige woonruimten.

Woonverenigingen

In de verordening is een definitie van het begrip woonvereniging opgenomen. Hiermee wordt beoogd om aanvragers duidelijkheid te bieden over deze woonvorm. Belangrijk verschil met kamerverhuur is dat een woonvereniging een hechtere samenlevingsvorm heeft die

een zekere bestendigheid van de leden kent. Woonverenigingen zijn eigenaar van het pand. De leden-bewoners hebben het economisch eigendom, met een aansprakelijkheid voor beheer en onderhoud. Dit moet zijn geformaliseerd middels een formele rechtspersoon met volledige rechtsbevoegdheid, opgericht bij notariële akte en met inschrijving bij de kamer van koophandel. De vereniging heeft daarnaast een fonds of gezamenlijke rekening voor betaling van de vaste lasten, zoals de hypotheeklasten, kosten van verzekeringen, belastingen, heffingen, onderhoud nutslasten e.d. Hiermee onderscheiden zij zich van gewone kamerverhuur. Aan het college wordt overgelaten om te bepalen in welke gevallen er sprake is van een woonvereniging.

Een woonvereniging, waarbij het pand eigendom is van een woningcorporatie en de bewoners huren, veelal met een daarop toegesneden huurcontract, zijn vergunningsvrij (art. 12 lid 2).” (Bron: huisvestingsverordening gemeente Nijmegen)

Deze tekst van gemeente Nijmegen vormt een goede basis, maar spreekt zichzelf enigszins tegen. Eerst wordt beschreven dat kenmerkend aan een woonvereniging is dat zij eigenaar is van het pand, en vervolgens wordt in de laatste alinea benoemd dat ook een woningcorporatie een pand van een woonvereniging in eigendom kan hebben. Dit kan vragen oproepen. Het is belangrijk dat de tekst in je verordening ook door een leek begrepen wordt en dat eventuele vragen beantwoord worden. Is de woningcorporatie onderdeel van de woonvereniging en is de woonvereniging dus inderdaad eigenaar? Dan klopt de eerste definitie nog. Of is er een tweede mogelijkheid voor de omschrijving van een woonvereniging? Dan moet dat duidelijk worden toegelicht.

Wijk af van de regels in de verordening wanneer die niet voor woongemeenschappen gelden

In de verordening ga je als gemeente verschillende onderdelen reguleren. Bijvoorbeeld: hoe het aanbod bekendgemaakt wordt; welk inschrijfsysteem er gebruikt wordt; wie er voorrang krijgt; et cetera. Van een aantal van deze onderdelen is het niet wenselijk dat ze van toepassing zijn op woon-gemeenschappen. Bijvoorbeeld het toewijzen van woningen

aan woningzoekenden met een urgentieverklaring of de Opkoopbescherming. Je kan uitzonderingen formuleren voor woongemeenschappen, mits je die woongemeenschappen in de algemene bepaling dus goed hebt gedefinieerd. Dat kan je op twee manieren doen:

1. Op paragraafniveau, geldend voor alle artikelen in een paragraaf. Hier kies je voor als al deze artikelen niet van toepassing zijn op woongemeenschappen. Je begint de paragraaf dan met een toepasselijkheidsartikel, bijvoorbeeld:

Artikel ... Toepasselijkheid

1. Deze paragraaf is van toepassing op:

- a. Sociale huurwoningen in eigendom van een toegelaten instelling;
- b. Sociale huurwoningen in eigendom van een particuliere verhuurder.

2. Van het eerste lid kan worden afgeweken als een woonruimte bedoeld is:

- a. Voor bewoning door een woongroep;
- b. ...

Gemeente Nijmegen doet dit in haar verordening, die is ingedeeld op te reguleren onderdeel. In het onderdeel 'Wijzigingen in de woonruimtevoorraad' wordt als eerste het werkingsgebied van dat hoofdstuk (of die paragraaf) bepaald:

Artikel ... Werkingsgebied

1. Dit hoofdstuk is van toepassing op zelfstandige woonruimten met een WOZ-waarde tot en met € 396.000,-. [hier is het segment genoemd, red]
2. Dit hoofdstuk is niet van toepassing op:
 - a. woonruimten in eigendom van een corporatie inclusief de SSH&;
 - b. woonverenigingen zoals aangewezen door het college;
 - c. woonruimten voor het huisvesten van personen die permanent (24 uur) zijn aangewezen op een vorm van professionele zorg en begeleiding.

2. Op artikelniveau, als alleen dat artikel niet geldt voor woongemeenschappen, maar de rest van de artikelen in de paragraaf wel. Je maakt dan geen uitzondering voor



woongemeenschappen in het toepasselijkheidsartikel van de paragraaf; die beschrijft gewoon het algemene segment. In plaats daarvan voeg je een lid toe aan het artikel dat voor woongemeenschappen niet geldt, bijvoorbeeld:

Artikel [Onderwerp regulering]

1. [Bepaalde regel die geldt voor het segment in deze paragraaf.]

2. Het eerste lid is niet van toepassing op woongemeenschappen.

Je kunt als gemeente woongroepen, of panden en gebieden dus ook buiten het werkingsgebied houden van de verordening. Dan hou je het regelvrij.

Zorg dat voorrang voor woongemeenschappen geregeld wordt

Je wilt regelen dat (toekomstige) leden van woongemeenschappen voorrang krijgen voor woonruimte voor woongemeenschappen. Dat kan door voorrang te verlenen in verband met de aard van de woonruimte. Het college moet dan, in overleg met de aanbieder, de woonruimte labelen als woonruimte voor een woongemeenschap. Of een aanbieder kan dat zelf doen. Woonregio Utrecht heeft dat op de volgende manier beschreven:

Artikel ... Voorrang in verband met de aard van de woonruimte

1. De verhuurder kan een woonruimte labelen als:

- a. woonruimte met zorgvoorzieningen;
- b. seniorenwoonruimte;
- c. toegankelijke woonruimte;
- d. aangepaste woonruimte;
- e. woonruimte die wordt aangemerkt als doorschuifcomplex; of
- f. jongerenwoonruimte, bedoeld voor jongeren van 18 tot en met 29 jaar; 18 tot en met 22 jaar dan wel 18 tot en met 27 jaar.

2. Burgemeester en wethouders kunnen, in overleg met de verhuurder, bepaalde woonruimte aanwijzen als woonruimte voor bijzondere doelgroepen of voor woongroepen, waarbij de voorrang beperkt kan worden tot bijzondere doelgroepen en woongroepen uit de gemeente.

3. Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat in een doorschuifcomplex doorstromers die binnen dat complex doorschuiven, voorrang krijgen op andere woningzoekenden.

4. Voor de op grond van het eerste en het tweede lid gelabelde typen woonruimte geldt de volgende tabel, die aangeeft welke doelgroep voorrang krijgt voor welk type woonruimte:

	Type woonruimte	Doelgroep
a.	Woonruimte met zorgvoorzieningen	Huishoudens waarvan een van de leden voldoet aan de door burgemeester en wethouders in een nadere regel vastgestelde eisen om in aanmerking te komen voor deze woonruimte.
b.	Seniorenwoonruimte	Huishoudens waarvan tenminste één van de leden tot de doelgroep senioren behoort (primaire doelgroep), of, met inachtneming van het lid 6 bepaalde, huishoudens waarvan tenminste één van de leden tot de doelgroep 55+ behoort (secundaire doelgroep).
c.	Toegankelijke woonruimte	Huishoudens waarvan een van de leden geïndiceerd is op een door burgemeester en wethouders te bepalen wijze (keuze uit gelijkvloers, rollatorwoning, rolstoelwoning).
d.	Aangepaste woonruimte	Huishoudens waarvan een van de leden fysieke beperkingen ondervindt en voor dit type woonruimte geïndiceerd is op een door burgemeester en wethouders te bepalen wijze.
e.	Woonruimte die wordt aangemerkt als doorschuifcomplex	Doorschuivers.
f.	Jongerenwoonruimte	Woningzoekenden in de leeftijdscategorie van 18 tot en met 29 jaar, van 18 tot en met 22 jaar of van 18 tot en met 27 jaar.
g.	Woonruimte voor woongroepen	Woongroepen die door burgemeester en wethouders zijn aangewezen.
h.	Woonruimte voor bijzondere doelgroepen	Doelgroepen die door burgemeester en wethouders zijn aangewezen.



Woonregio Utrecht kiest ervoor om complexen voor woon-gemeenschappen aan te wijzen in hun verordening. Zoals hierboven beschreven laten zij de colleges woongroepen aanwijzen. Als die twee zaken zijn geregeld, kan de toewijzing op de volgende manier beschreven worden:

- Artikel ... Verdeling van woonruimte voor woongroepen
1. Burgemeester en wethouders kunnen, na overleg met de eigenaren, een of meer woonruimten in een complex aanwijzen als geschikt voor een woongroep.
 2. Burgemeester en wethouders kunnen een groep woningzoekenden aanmerken als woongroep.
 3. Bij nieuwbouw van woonruimte voor een woongroep is er sprake van een initiatiegroep waarvan de leden van de woongroep het recht van eerste bewoning krijgen of een initiatief van een eigenaar die een woongroep wil faciliteren.
 4. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de eisen waaraan een woongroep moet voldoen en de wijze waarop vrijkomende woonruimte binnen een woongroep wordt verdeeld.
- (Bron: Huisvestingsverordening Regio Utrecht)

Gemeente Nijmegen regelt de verdeling ook via de aard van de woonruimte, maar spreekt hier over het begrip woongroep, dat nog niet eerder gedefinieerd is. Dit doen zij bij het onderdeel 'Huisvestingsvergunning', waar de verdeling geregeld wordt.

- Artikel ... Voorrang bij woonruimte van bepaalde aard (passendheidscriteria)
1. Corporaties wijzen woonruimten passend toe conform het bij of krachtens het bepaalde in de Woningwet.
 2. Een corporatie kan maximaal 50% van de in dat jaar opgeleverde nieuwbouwwoningen, die voldoen aan de criteria genoemd in artikel 2, met voorrang toewijzen aan woningzoekenden, woonachtig in de gemeente waarin de nieuwbouwwoningen zijn gelegen.
 3. Een corporatie kan een woning labelen die bij voorrang wordt toegewezen aan:
 - a. woningzoekenden in een bepaalde leeftijdscategorie, zoals opgenomen in bijlage 3;
 - b. grote huishoudens zoals opgenomen in bijlage 3;

- c. woningzoekenden ter bevordering van doorstroming conform het project van groot naar beter zoals bedoeld in bijlage 3;
 - d. woningzoekenden in een bijzonder project en/of in het kader van leefbaarheid zoals bedoeld in bijlage 3.
 - e. woningzoekenden die een door het college van burgemeester en wethouders afgegeven verhuisindicatie hebben voor een levensloopgeschikte woonruimte;
 - f. woningzoekenden die een door het college van burgemeester en wethouders afgegeven verhuisindicatie hebben voor een rolstoelgeschikte woonruimte. Deze woonruimten kunnen zowel op basis van bemiddeling worden verhuurd als op basis van het aanbodmodel.
4. Het college van burgemeester en wethouders verleent een verhuisindicatie, als bedoeld in het derde lid, onder e en f, indien de fysieke beperkingen van de woningzoekende noodzaken tot verhuizing naar een levensloop- of rolstoelgeschikte woning, en de woningzoekende niet op eigen kracht en/of met hulp van andere personen uit zijn sociale netwerk in staat is om in adequate woonruimte te voorzien. Voor toewijzing van deze woningen kunnen het college van burgemeester en wethouders en corporaties nadere afspraken maken.
5. In het geval zelfstandige woonruimten vallen onder de woonvorm woongroep krijgen woningzoekenden die lid zijn van de organisatie die de woongroep beheert, voorrang.

Het is belangrijk dat er in de verordening een rangorde geldt voor de voorrangsregels. De aard van de woonruimte is één van de voorrangsregels, maar ook daarna zijn er regels van toepassing. Bijvoorbeeld: stel dat er één woning beschikbaar komt en er twee leden van de woongroep nog geen woning hebben, dan geldt waarschijnlijk de langste inschrijftijd, of is de volgende voorrangsregel van toepassing.



Bijlage 3: Voorbeeld volkshuisvestelijk kader Westvoorne

De gemeente Westvoorne heeft een volkshuisvestelijk kader gemaakt. Met dit kader heeft een ontwikkelende partij of een collectief meer vrijheid om die onderdelen te realiseren die passen bij het bouwproject.

In een situatie van private grondpositie kan het daarmee voor een ontwikkelende partij aantrekkelijk zijn om een collectief te faciliteren.

De beoordeling van uw woningbouwinitiatief

De kaders en beleidsdoelen vormen samen een volkshuisvestelijk kader. Op basis daarvan beoordelen we uw woningbouwinitiatief. De beleidskaders en -wensen zijn vertaald naar punten. Hoe meer punten uw bouwplan scoort, des te meer dit plan aansluit op de gemeentelijke visie. Na puntentoekenning bepaalt het volgschema het vervolg.

Aan welke criteria wordt uw initiatief getoetst?

Criterium	Volkshuisvestelijk kader	Score			
		4 tot 8 woningen	8 tot 20 woningen	20 tot 40 woningen	Vanaf 40 woningen
1 Basiseisen					
	Het bouwplan is een toevoeging aan de dorpsse kwaliteit en past bij het dna van de omgeving. Meerlaagse woningbouw is dus-danig vormgegeven dat het dorpsse karakter behouden blijft.	Eis	Eis	Eis	Eis
	De initiatiefnemer voert een omgevingsdialoog over het dna van de omgeving en betreft de dorpsvisies.	Eis	Eis	Eis	Eis
	In samenwerking met de gemeente wordt een participatieplan op-gesteld, wat voldoen aan het participatiebeleid van de gemeente. Daarin wordt ook een communicatiekalender opgenomen.	Eis	Eis	Eis	Eis
2 Kwantitatieve woningbehoefte					
Hoeveel woningen?	Het bouwplan past binnen het woningbouwprogramma en de provinciale behoefteraming.	Eis	Eis	Eis	Eis
	Er wordt voldaan aan het provinciale omgevingsbeleid.	Eis	Eis	Eis	Eis



Criterium	Volkshuisvestelijk kader	Score			
		4 tot 8 woningen	8 tot 20 woningen	20 tot 40 woningen	Vanaf 40 woningen
3 Kwalitatieve behoefte					
Huurwoningen	Het bouwen van minimaal 80% meergezinswoningen heeft in het centrumgebied de voorkeur boven grondgebonden woningen.	2	2	2	2
	Het bouwplan heeft minimaal 35% sociale huurwoningen (netto toevoegingen), met een vastgelegde beschikbaarheid van 15 jaar, waarna een behoefte-onderzoek eventuele verlenging bepaalt. Een sociale huurwoning is een woning onder de liberalisatie-grens, waarbij de huursom voldoet aan het puntensysteem voor huurwaardebepaling. Voorts wordt voldaan aan de regels van de woonruimtebemiddeling, zoals omschreven in de ‘Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020’.	-	4	Eis	Eis§
	Waarvan minimaal 65% tot de 1ste aftoppingsgrens.	-	2	Eis	Eis
	Waarvan minimaal 20% voor ouderen geschikt is en wordt opgeleverd met een Woonkeur certificaat.	-	2	3	4
	Het bouwplan heeft minimaal 15% middeldure huurwoningen: huurprijs vanaf de liberalisatiegrens 1 ⁶ tot € 1.000,-, met een vastgelegde beschikbaarheid van 15 jaar, waarna een behoefte-onderzoek eventuele verlenging bepaalt.	-	4	4	4
Hoeveel koop?	Het bouwen van minimaal 80% meergezinswoningen heeft in het centrumgebied de voorkeur boven grondgebonden woningen.	-	2	2	2
	Het bouwplan heeft minimaal 10% goedkope koopwoningen (tot € 190.000), met een antispeculatiebeding en zelfbewo-ningsplicht in de koopovereenkomst.	-	4	4	Eis
	Het bouwplan heeft minimaal 10% middeldure koopwoningen (tot € 250.000), met een antispeculatiebeding en zelfbewoningsplicht in de koopovereenkomst.	-	2	3	4
	Het bouwplan heeft maximaal 30% luxe koopwoningen (vanaf € 350.000).	Eis	Eis	Eis	Eis
	Waarvan minimaal 20% voor ouderen geschikt is en wordt opgeleverd met een Woonkeur certificaat.	-	2	2	Eis

6 Liberalisatiegrens in 2021: € 752,33



Criterium	Volkshuisvestelijk kader	Score			
		4 tot 8 woningen	8 tot 20 woningen	20 tot 40 woningen	Vanaf 40 woningen
4 Geïntegreerde mobiliteitsoplossingen					
Hoeveel woningen?	Het bouwplan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen, te vinden in Parkeerbeleidsnota 2020-2024, of komt met een toe-pasbare en geschikte oplossing om de parkeernorm te verlagen.	Eis	Eis	Eis	Eis
5 Leegstand					
Wordt leegstand opgelost?	Het bouwplan levert een bijdrage aan de transitie van de buurt.	-	2	2	2
6 Provinciaal beleid					
Verleent de provincie medewerking?	Het bouwplan bevindt zich binnen de BSD grenzen, op de 3ha kaart, 1 ^e lijns lintbebouwing of voldoet aan de ruimte voor ruimte regeling.	Eis	Eis	Eis	Eis
7 Een vernieuwend woonconcept					
Een nieuw woonproduct?	Het bouwplan heeft (een) vernieuwend(e) woonproduct(en) of bijzondere woonvorm.	-	4	4	Eis
	In het bouwplan worden specifieke doelgroepen/nichemarkten (geen luxesegmenten) bediend.	-	4	4	4
8 Duurzame en groene initiatieven					
Duurzaam	Het bouwplan voldoet aan het (nog op te stellen) duurzaamheidsbeleid van de gemeente.	Eis	Eis	Eis	Eis
	De woningen worden uitgevoerd als BENG woningen (Bijna Energie Neutraal Gebouwd).	Eis	Eis	Eis	Eis
	De woningen worden uitgevoerd als Nul Op de Meter.	-	4	4	4
	Het bouwplan voorziet in significant gebruik van circulaire of biobased bouwmaterialen.	-	1	1	1
9 Minimaal 10% groen en water					
Hoeveel groen en water?	Aandeel groep- en wateroppervlak in m² is minimaal 10%.	-	Eis	Eis	Eis
	Aandeel ligt tussen 10% en 15%.	-	1	1	1
	Aandeel is hoger dan 15%.	-	2	2	2
	Bestaand volwassen groen wordt zoveel mogelijk behouden of, indien dat niet mogelijk is, gecompenseerd	Eis	Eis	Eis	Eis
Totaal score			Maximaal 42 punten	Maximaal 38 punten	Maximaal 30 punten

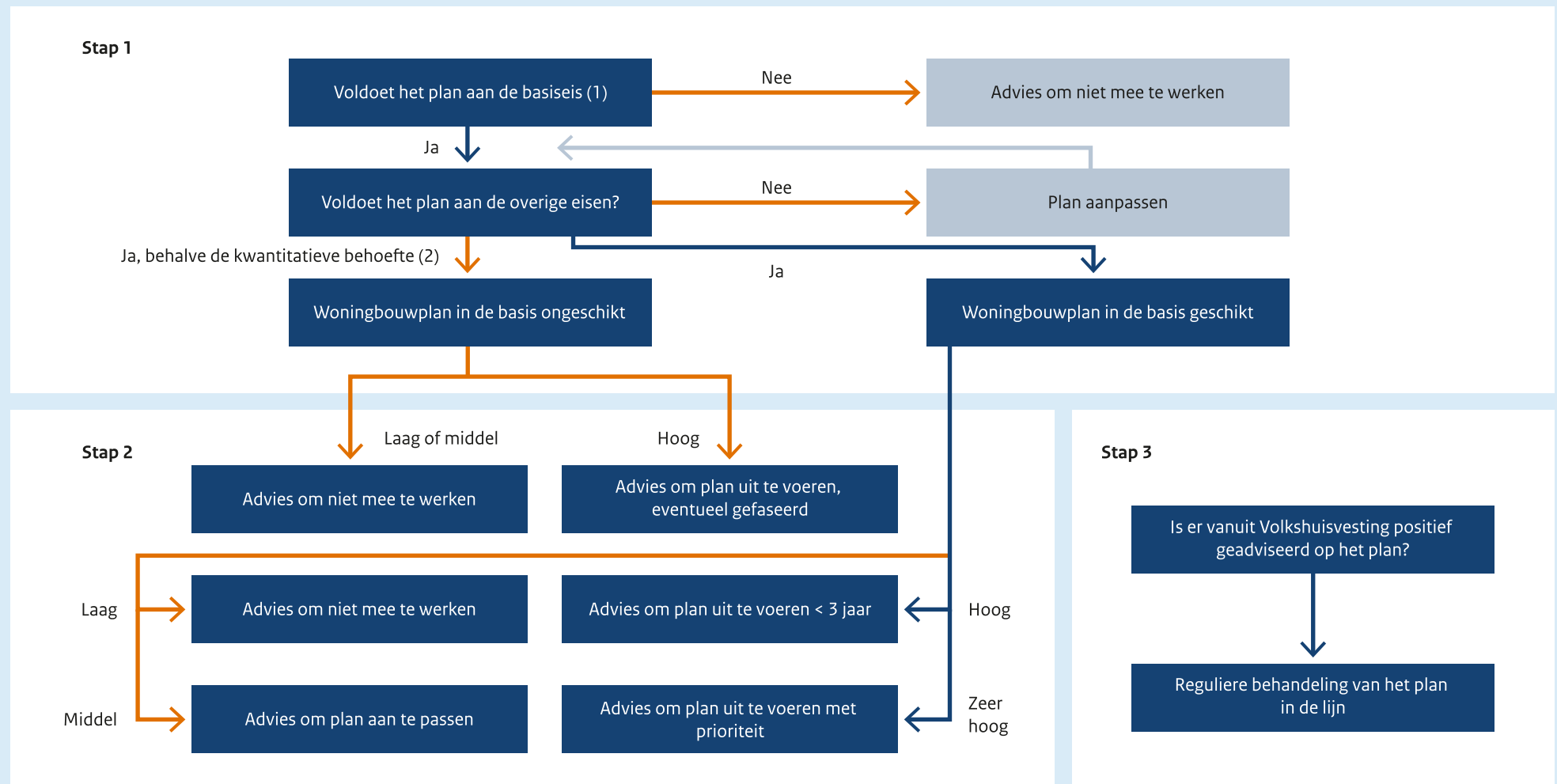


Hoe gebruiken we de score van uw woningbouwinitiatief?

De hoogte van uw score bepaalt de wenselijkheid van uw initiatief. Op basis daarvan bepalen we of uw plan met

prioriteit opgepakt moet worden. Dat is voor u gunstig; u kunt snel aan de slag. Een lage score kan ervoor zorgen dat u uw plan moet aanpassen. Onderstaand schema geeft weer hoe wij uw woningbouwinitiatief behandelen.

Initiatiefnemer dient woningbouwplan in





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: Nanke Hofstra 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-154-2025/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

