



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Handreiking

Collectief bouwen en wonen voor gemeenten



Expertteam Woningbouw



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

Inhoud

	Algemene introductie handreiking	2
	Inleiding handreiking	4
	Definities	6
1	Woonvormen: verscheidenheid collectief bouwen	7
2	Doelen & beleid	12
	Interview Esmée Driessen: De dienstbare overheid	14
3	Selectie & verkoop	15
4	Kwaliteit & haalbaarheid	19
	Handige publicaties	22



Inleiding handreiking

Er zijn steeds meer burgerinitiatieven voor collectief bouwen & wonen. Van starters die betaalbare woningen willen realiseren tot senioren die in een hofje wonen en zorg willen combineren. Van gelijkgestemden die collectief willen wonen tot een 'straatje erbij' om het dorp leefbaar te houden en de verbondenheid te versterken.

Wat zulke burgerinitiatieven verbindt: ze willen iets wat niet door projectontwikkelaars, beleggers of woningcorporaties wordt gerealiseerd in het dorp, de buurt of wijk waar ze zelf willen (blijven) wonen.

Deze actieve burgers kloppen vaak aan bij de gemeente. Maar hoe ga je daar als gemeente het beste mee om? Waar moet je op letten en hoe voorkom je dat het burgercollectief of jij als ambtenaar vastloopt binnen de gemeente door alle regels, wensen en eisen?

Nut en noodzaak van burgercollectieven

Actieve burgers en sterke gemeenschappen dragen bij aan het oplossen van allerlei maatschappelijke thema's, zoals de woningmarkt, zorg of verduurzaming. Collectief bouwen & wonen is hiervan een goed voorbeeld, ook omdat het vaak meer thema's raakt dan wonen. Het zorgt voor betaalbare en duurzame woningen die beter passen bij de behoefte. Collectief wonen & bouwen versterkt bovendien de sociale samenhang, stimuleert doorstroming (vooral bij senioren) en brengt vernieuwende woonconcepten. Zo ontstaan sterke gemeenschappen en meer vertrouwen tussen inwoners en overheid.

Doel en doelgroep: belemmeringen wegnemen voor ambtenaren

Deze handreiking wil collectief bouwen & wonen voor iedereen een succes maken: burgers én ambtenaren. Denk bij ambtenaren aan (woon)beleidsmakers en medewerkers betrokken bij de gebiedsontwikkelingen zoals planeconomen, medewerkers grondzaken en projectmanagers. Dat doen we door uit te leggen dat iets geen belemmering is of door (onder andere juridische) belemmeringen weg te nemen.

Deze handreiking biedt concrete handvatten: van standaard bepalingen in huisvestingsverordeningen tot eenvoudige verkoopprocedures en kwaliteitseisen. Met praktische uitleg, dwarsverbanden en inspirerende voorbeelden is het vooral bedoeld als hulpmiddel om aan de slag te gaan. Het zorgt ook voor begrip en begrip is de basis van een goede samenwerking. Het maakt het makkelijker om burgerinitiatieven met een open houding – als een 'dienstbare overheid' – tegemoet te treden. Want juist dáár gaat het vaak mis zoals ook promovendus [Esmée Driessen](#) op pagina 14 in een kort interview aangeeft.



Leeswijzer: handreiking inclusief vier thematische verdiepingen

Naast deze handreiking zijn er vier thematische verdiepingen. Samen vormen ze één geheel. De handreiking beschrijft de thema's op hoofdlijnen en biedt praktische tips, checklists en adviezen. Regelmatig verwijst de handreiking naar een verdieping voor meer achtergrond, uitleg en praktijkvoorbeelden. We volgen daarbij zoveel mogelijk de volgorde die een gemeente in de praktijk doorloopt bij collectief bouwen & wonen:



1. Woonvormen & definities: laat de verscheidenheid aan wooncollectieven zien en geeft houvast met begrippen en invalshoeken die bruikbaar zijn in beleid en verkoopprocedures.



2. Doelen & beleid: vertaalt deze verscheidenheid naar beleid en regelgeving, met concrete voorbeelden zoals bepalingen in een huisvestingsverordening.



3. Selectie & verkoop: gaat in op hoe gemeenten eenvoudig en transparant collectieven kunnen selecteren voor de verkoop van grond of vastgoed.



4. Kwaliteit & haalbaarheid: beschrijft hoe u als gemeente kunt beoordelen of een collectief stevig en realistisch is, en hoe u hiervoor kunt zorgen.

Definities

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. Zeggenschap voor het collectief staat hier centraal. 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.

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

Deze handreiking gaat over het vereenvoudigen van de samenwerking met en verkoop aan collectieven. Het maakt geen verschil of het gaat om CPO of een wooncoöperatie.

CPO voor koopwoningen

Bouwt de groep koopwoningen? Dan spreken we van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). In een (juridische) definitie horen de volgende kenmerken:

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

Wooncoöperatie voor huurwoningen

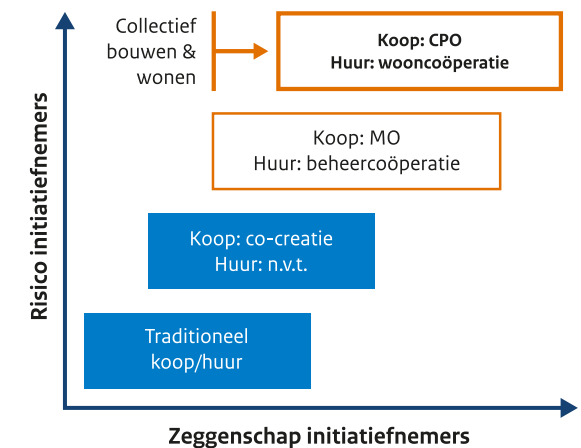
Bouwt de groep huurwoningen? Dan is dat meestal als (vastgoed)wooncoöperatie waarbij huurders de leden zijn van de (woon)vereniging en de vereniging is eigenaar van de woningen. Soms realiseert een (lokale) stichting zonder winstoogmerk en maatschappelijke doelstellingen een coöperatief woonproject met huurwoningen.

In de initiatiefwet wooncoöperaties (voorjaar 2025) staat de volgende definitie:

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

Let op!

Het faciliteren van wooncoöperaties vraagt meer zorgvuldigheid en samenwerking, zoals uitgelegd in de verdiepingen. Ook [Cooplink](#), Platform 31 ([kennis-dossier wooncoöperaties](#)) en de gemeente Amsterdam ([Aan de slag met wooncoöperaties](#), het [Amsterdamse leenfonds](#), [Handboek Wooncoöperaties](#)) bieden veel informatie aan. Daarnaast heeft RVO Expertteam Woningbouw ook expertise. Een belangrijk verschil met CPO's is dat bij financiering een sluitende meerjaren exploitatie nodig is. In 2026 start naar verwachting het landelijke leenfonds voor wooncoöperaties die de financiering moet vergemakkelijken.



CPO: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
MO: Mede Opdrachtgeverschap

1 Woonvormen: verscheidenheid collectief bouwen

Wooncollectieven zijn er in vele vormen: van een seniorenhofje tot een ecologische leefgemeenschap, van starterswoningen tot appartementen van een wooncoöperatie. Anders dan bij traditionele woningbouw nemen actieve burgers hier zelf het initiatief en dragen zo bij aan opgaven als vergrijzing, meer eenpersoonshuishoudens, betaalbaarheid en verduurzaming.

Om zicht te houden op de verscheidenheid van wooncollectieven in jouw gemeente kun je ze indelen aan de hand van vijf invalshoeken. Ze vormen samen een hulpmiddel om snel inzicht te krijgen in het profiel van een collectief zonder ze in een keurslijf te dwingen. Bovendien biedt een ingevuld 'invalshoekenoverzicht' handvatten voor:

- Gesprekken met initiatiefnemers;
- Ordening en eventueel beoordeling bij selectieprocedures;
- Toetsing bij subsidies of toetsing aan beleidsdoelen.

De invalshoeken zijn niet bedoeld om collectieven te sturen of in een hokje te stoppen; zij zijn geen verlengstuk van gemeentelijk beleid. Bied collectieven de ruimte om zelf hun visie en identiteit vorm te geven. Ook zit er geen waardeoordeel vanuit de gemeente in: meer collectiviteit in ontwerp of activiteiten is niet per se beter, het moet juist aansluiten bij de wensen van het collectief en niet voorgeschreven worden.

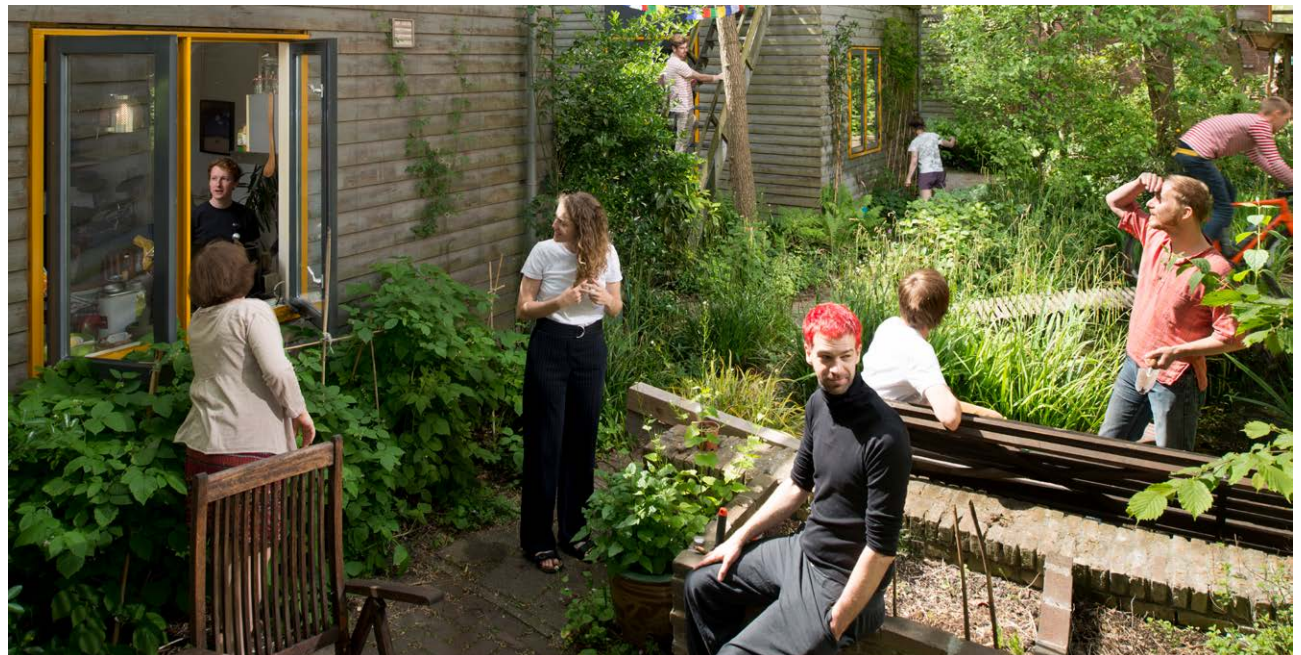


Foto: wooncollectief Oude Nieuwe Laan uit de fotoserie Wooncollectieven Delft / © Rufus de Vries i.s.m. Open Kaart.
Foto ter illustratie van de invalshoek 2 en 3 over gemeenschappelijkheid en over gebouwtypologie. Een gemeenschappelijke tuin, gedeelde ruimte, geen privétuin en gemeenschappelijke activiteiten.



Invalshoek 1: maatschappelijke waarde

Collectief bouwen & wonen creëert maatschappelijke waarde die verder gaat dan het realiseren van woningen alleen. In deze invalshoek maak je deze waarden inzichtelijk. Met dit inzicht kun je de initiatieven waarderen en rangschikken passend bij het gemeentelijk beleid of bij verkoop.

Maatschappelijke waarde	Voorbeelden
Volkshuisvesting / wonen	Betaalbaarheid, bouwen naar behoefte, woonlasten
Ruimtelijke kwaliteit	Herbestemming, leefomgeving, efficiënt ruimtegebruik
Zorg	Langer zelfstandig thuis, omzien, zorgkosten
Sociaal	Inclusiviteit, betrokkenheid op buurt, diversiteit
Duurzaamheid	Klimaat, water, energie, biodiversiteit, deelmobiliteit
Burgerschap	Actieve betrokkenheid, democratie-in-het-klein

Invalshoek 2: mate van gemeenschappelijkheid

Wooncollectieven verschillen in de mate waarin zij na oplevering gemeenschappelijk functioneren. Voor gemeenten geeft dit inzicht in de aard van het initiatief, maakt maatschappelijke doelen concreet en kan gevolgen hebben voor bijvoorbeeld beheer en toewijzing.

Gemeenschappelijkheid	Voorbeelden
Gebruik en verantwoordelijkheid gemeenschappelijke ruimtes	Gemeenschappelijke ruimtes, gedeelde voorzieningen, gedeelde tuin
Sociale verbondenheid	Van samen eten tot een gezamenlijke werkplaats
Collectieve besluitvorming	Als groep beslissen: meerderheid of via consent
Samenwerking	Beheer tuin, auto delen, gebouwbeheer, inkopen zorg
Intentionaliteit (intrinsieke motivatie) en gedeelde waarden	Gezamenlijke visie, samen delen, sociale activiteiten, gedeelde waarden en overtuigingen, etc.

Invalshoek 3: gebouwtypologie en collectiviteit

De gebouwvorm en inrichting bepalen in hoeverre collectiviteit en ontmoeting worden gefaciliteerd. Deze invalshoek ondersteunt het gesprek met collectieven en ontwerpers zonder dat de gemeente de collectiviteit in het ontwerp voorschrijft.

Collectiviteit	Voorbeelden
Gemeenschappelijk terrein	Gedeelde tuin, delen parkeren, gedeelde buitenruimtes
Ontmoetingsruimte	Grootte, ligging, wie mag het gebruiken en eigendom
Gedeelde voorzieningen	Logeerruimte, wasmachineruimte, bergingen, werkplek
Ontwerp gericht op ontmoeting	Brede galerij, geen schuttingen, ruime entree
Geschikt voor doelgroep	Levensloopbestendig, buggytoegankelijk of 1-ouder-gezinnen



Invalshoek 4: bewoners (doelgroepen)

Wooncollectieven richten zich vaak op specifieke bewoners of kiezen juist bewust voor een gemengde samenstelling. Actieve bewonersgroepen vallen soms samen met gemeentelijk beleid, zoals doorstroming voor senioren. Let op: aanvullende eisen zoals betaalbaarheid (kleine woningen) en doorstroming (levensloopbestendig) bijten soms met doelgroepen.

Doelgroepen	Voorbeelden
Starters	Kleinere woningen, starterskorting, voor de buurt / dorp
Senioren	Met of zonder zorgvraag, voor de buurt / dorp
Zorgbehoevend	Lichamelijk of verstandelijk beperkt, senioren
Gezinnen	Aangepast aan groter huishouden
Meergeneraties	Kangaroewoningen, erfdelen
Gelijkgestemden	Levensbeschouwelijk, levenswijze, ecologisch

Invalshoek 5: ontwikkelvormen en eigendom

De ontwikkelvorm bepaalt de mate van zeggenschap en risico voor het collectief. Dit is een belangrijk toetsingspunt voor gemeenten bij grondverkoop, contracten en subsidies. Het kan gaan om koopwoningen, huurwoningen of een mix van beide.

Ontwikkelvorm	Voorbeelden
Koopwoningen (door collectief)	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap
Huurwoningen (door collectief)	Vastgoed wooncoöperatie
Koopwoningen (door ontwikkelaar)	Mede Opdrachtgeverschap
Huurwoningen (door corporatie)	Beheercoöperatie

Tip!

Er zijn diverse verdiepende publicaties over gemeenschappelijkheid en de mate van collectiviteit. Kijk hiervoor in de lijst met handige publicaties aan het eind van deze handreiking.

Ingevuld voorbeeld van vijf invalshoeken

Arneco

Arnhem, Gelderland

15 koopwoningen, 2019

Gebouwtypologie en collectiviteit

Buitenruimte	Gezamenlijke tuin, totaal ca. 1 ha
Ontmoetingsruimte	Woonkamer+keuken (ca. 100 m ²)
Gedeelde faciliteiten	Wasruimte, kantoor, werkplaats, fietsenbergingen, opslagruimte
Ontwerpaspecten	Voordeuren gericht naar elkaar – ontmoeten stimuleren
Zorgfaciliteiten	Nvt
Doelgroepgeschiktheid	Nvt

Doelgroep

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

Ontwikkelvorm en eigendom

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



© Jeroen van Heijningen

Maatschappelijke waarde

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

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

Mate van gemeenschappelijkheid

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

Toelichting: Coöptatie, Consentbesluitvorming, Samen leven obv gemeenschappelijke visie

Beheercoöperatie Ecodorp Zuiderveld

Een corporatie kan ook samenwerken met een collectief in de vorm van een beheercoöperatie. De corporatie is dan eigenaar van de woningen en de beheercoöperatie verantwoordelijk voor ontwerp, beheer en onderhoud. Bewoners kunnen meedenken en denken niet in standaard oplossingen. Zoals bij woongemeenschap Ecodorp Zuiderveld, een beheercoöperatie in Nijmegen met corporatie Talis als eigenaar (en verhuurder) van de woningen.

Als gemeente kan je beheercoöperaties stimuleren door: op te nemen in het woonbeleid, de huisvestingsverordening erop aan te passen en op te nemen in de prestatieafspraken met een corporatie.

“Vrij vroeg in het proces besloten we dat er geen 35 woningen maar 46 kleinere woningen konden komen en een aantal gemeenschappelijke voorzieningen.”

Woongemeenschap Zuiderveld

“Het bouwen voor woongroepen vinden wij heel normaal. Wij werken aan buurten en wijken waar iedereen zich thuis voelt, meetelt, gezien wordt en van waarde is.”

Woningcorporatie Talis



Foto van Ecodorp Zuiderveld | Foto ter illustratie van de invalshoek 2 en 3 over gemeenschappelijkheid en over gebouwtypologie. Een gemeenschappelijke tuin, gedeelde ruimte, geen privétuin en gemeenschappelijke activiteiten.



2 Doelen & beleid

Het bepalen van je ambitie en doelen en de vertaling naar beleid en regelgeving is een eerste logische stap als je als gemeente collectieven wilt faciliteren. Hiermee leg je vast waarom je collectieven belangrijk vindt, hoe je ze wilt helpen en wat je gaat doen. Jouw beleid vertaalt zich uiteindelijk in concrete (bouw)projecten. Overigens is beleid geen noodzakelijke voorwaarde voor het faciliteren van collectieven, maar het maakt het wél een stuk eenvoudiger en duidelijker.

Stap 1: bepaal ambitie, visie en doelen

Beleid kan meer of minder ambitieus zijn. Het is politiek ingegeven maar ook praktisch: zijn er voldoende ambtenaren en bouwlocaties beschikbaar? Een eenvoudige manier om met elkaar in gesprek te gaan over het 'ambitieniveau' is door een 'laag', 'middel' en 'hoog' ambitieniveau heel beknopt te omschrijven. Het gekozen niveau moet passen bij je visie en (on)mogelijkheden als gemeente. In de bijbehorende Verdieping geven we concrete voorbeelden hoe je op een eenvoudige manier ambitieniveaus kan definiëren en presenteren.

Met de komst van de Wet versterking regie volkshuisvesting vervalt de verplichting tot het opstellen van een woonvisie. In plaats daarvan stellen overheden een volkshuisvestingsprogramma op met een woonzorgvisie als onderdeel daarvan. In een minimale visie als het gaat om collectief bouwen & wonen leg je vast dat de inwoner centraal staat en dat je de leefwereld van de inwoner als vertrekpunt neemt. Heb je meer ambities? Dan leg je bijvoorbeeld vast dat je wooncoöperaties of lokale stichtingen als oplossing ziet voor woningen in de sociale- en/of middenhuur, neem je concrete inspirerende voorbeelden op in de visie en sorteer je voor op het aanvullen of maken van beleid gericht op het faciliteren en stimuleren van collectieve bouwprojecten.

Stap 2: maak een uitvoeringsprogramma

Visie en ambitie moeten natuurlijk haalbaar en uitvoerbaar zijn. In een uitvoeringsprogramma maak je dat inzichtelijk. Hierin staat wat je op welke manier wilt vastleggen en faciliteren om van ambities tot realisatie te komen. Beleid is nutteloos als de uitvoering buiten beeld blijft. Hoe groter de ambitie hoe uitvoeriger en concreter het uitvoeringsprogramma. In zo'n programma staat bijvoorbeeld:

- hoe je de haalbaarheid onderzoekt en waar nodig de acties die je prioriteert.
- de manier waarop kennis en ervaring is georganiseerd om collectieven te ondersteunen en/of te laten ondersteunen.
- welk beleid, regelgeving en/of werkwijzen je gaat aanpassen (of maken) om tot realisatie te komen.

Stap 3: neem collectief bouwen & wonen op in beleid en regelgeving

Uiteindelijk maak je de visie en ambitie concreet in diverse beleidsdocumenten. Er kan nog niet in worden gewoond maar de stap naar het faciliteren en beschikbaar stellen van bouwkvavels volgt daaruit. Het volgende schema maak duidelijk op welke manier je de minimale of extra ambities kan verwerken in beleid, werkwijzen en organisatie.

Tip!

Adviesbureau RIGO levert omstreeks oktober 2025 een handreiking op die gemeenten helpt een volkshuisvestingsprogramma op te stellen volgens de richtlijnen van de nieuwe wet.



Samenvatting collectief bouwen & wonen in beleidsdocumenten

Op welke manier je collectieven kan stimuleren en faciliteren in het beleid.

Beleid, regelgeving of project	Minimale invulling	Aanvullende ambitie
Woonbeleid en omgevingsplan	• Wooncollectieven (zoals CPO) zijn een antwoord op maatschappelijke opgaven. Eventueel voor specifieke groepen of context (senioren, starters, leefbaarheid dorpen). • Minimaal aantal collectieve woonprojecten vaststellen. • Monitor de voortgang.	• Maak een volkshuisvestelijk afwegingskader om collectieven onderdeel te maken van de standaard kwalitatieve afwegingen voor een bouwproject. • Verplicht collectief bouwen in grotere gebiedsontwikkelingen, ook bij private partijen. • Richt je voor betaalbaarheid van collectieven vooral op woninggrootte en secundair naar korting.
Huisvestingsverordening	• In verordening aandacht geven aan woongroepen en de coöptatie (toewijzing woningen) door groep niet onmogelijk maken.	• Woningdelen mogelijk (of eenvoudiger) maken. Bijvoorbeeld voor grote boerderijen waarbij woningdelen beter kan werken dan -splitsing. • Woningsplitsing gecombineerd met een collectief mogelijk maken. • Coöptatie (toewijzing) als mogelijkheid actief vastleggen • Beleidsregels opnemen over woongemeenschappen
Prestatieafspraken		• Opnemen beheercoöperaties als opgave • Monitoren doelstelling
Grond(prijs)beleid en verkoop	• Eenduidige grondprijzen (geen nacalculatie e.d.) • Geen aanbesteding maar zo een eenvoudig mogelijke verkoop-procedure met uitsluiting van marktpartijen • Bepalingen in koopovereenkomst niet strijdig met aard collectieven • Maatwerk grondprijs bij ontmoetingsruimte	• Werkwijze selectie en verkoop toegespitst op collectieven uitgewerkt en vastgelegd in beleid • Standaardartikelen anterieure overeenkomst voor collectief bouwen op private grond • Kaartenbaksysteem voor selectie collectieven • Grond(prijs)beleid en erfpacht voor wooncoöperaties
Woningbouwprogramma	• Wijs minimaal één collectieve bouwlocatie of bestaand vastgoed aan.	• Aanwijzen meerdere bouwlocaties voor collectieven inclusief planning en lange termijn strategie
Organisatie	• Eén aanspreekpunt met kennis en ervaring • Afspraken over betalen leges bij moment van levering grond/vastgoed	• Externe kennis (bijvoorbeeld via de RVO of provincie) beschikbaar voor eigen organisatie • Kennisloket / inhoudelijke ondersteuning initiatieven
Subsidie en financiering	• Verwijzen naar (eventuele) provinciale regelingen (zoals Gelderland, Drenthe en Brabant) of stimuleringsregelingen van de RVO. • Voor wooncoöperaties: verwijzen naar (toekomstig) leenfonds en Cooplink	• Zelf subsidiëren opstart collectieven (zoals gemeente Oss) • Subsidie of voorfinanciering planontwikkelingsfase • Financiering wooncoöperaties



Interview Esmée Driessen:

De dienstbare overheid

‘Het grootste obstakel is niet juridisch, maar of een ambtenaar voor je gaat lopen’

In de nieuwe bestuurscultuur is de overheid responsief, stelt zich als partner op en biedt, indien mogelijk, maatwerk. Een burger die met de overheid te maken heeft, zou daarmee een dienstbare overheid moeten aantreffen. Maar is dat ook zo? Een vraaggesprek met jurist Esmée Driessen, gepromoveerd (in 2024) op *dienstbare ondersteuning van burgerinitiatieven door de overheid*.

Waarom moet een overheid dienstbaar zijn?

Allereerst omdat het overheidsbeleid is en vastgelegd in het wetsvoorstel ‘versterking waarborgfunctie Algemene Wet Bestuursrecht’. De tweede reden is fundamenteeler: dienstbaarheid is één van de basisbeginselen in een democratische rechtsstaat. Samen met het rechtszekerheidsbeginsel, gelijkheidsbeginsel en democratiebeginsel behoort het tot de zogenaamde ‘essentialia van de rechtsstaat’.

Kan je iets meer uitleggen over dit dienstbaarheidsbeginsel?

Het vloeit voort uit de gedachte dat de overheid er enkel en alleen is voor de burger. De overheid heeft geen eigen belang, maar is er voor het algemeen belang. Een dienstbare overheid laat zien dat zij daadwerkelijk het belang van de burger behartigt. Deze dienstbare houding is geen gunst of beleid maar part of the job voor ambtenaren.

Wat is een ‘dienstbare houding’ in de praktijk?

Het gaat onder andere om (door)vragen naar wat een burger (eigenlijk) wil en (indien mogelijk) het bieden van een helpende hand bij de realisatie hiervan. Het betekent dat de overheid geen informatie achterhoudt, dat zij integraal werkt en informatie zo veel mogelijk probeert toe te snijden op de concrete situatie van de burger. Dit vraagt de nodige flexibiliteit en (juridische) expertise. Zeker wanneer het gaat om het ondersteunen van burgers die met éigen ideeën komen, zoals de burgers die centraal staan in deze handreiking.

Heb je nog een laatste tip voor gemeenten?

Vaak denken ambtenaren te weten wat níét kan. Maar dienstbaarheid is juist ook zoeken naar wat wél kan. Hiervoor is een meedenkende en coöperatieve houding nodig.

Gemeente Oldenbroek past zo’n coöperatieve houding al in de praktijk toe. Bij het slaan van de eerste paal van CPO Singelhof zei burgemeester Haseloop: “Als je een idee hebt of je wilt iets en je hebt een aantal mensen met wie je dat zou willen: kom gewoon eens langs, maak een afspraak en dan gaan wij kijken hoe we de weg kunnen wijzen.”



Esmée Driessen



3 Selectie & verkoop

Je kent de voordelen van collectief bouwen & wonen, bent bekend met de verschillende vormen van collectieven en het gemeentelijk beleid is er op ingesteld. De volgende stap is het selecteren van een collectief en de verkoop van vastgoed. Hier vind je de belangrijkste aandachtspunten, afwegingen en te nemen stappen. Voor meer informatie en een uitwerking van die stappen: raadpleeg de Verdieping ‘selectie & verkoop’.

Het Didam-arrest: geen belemmering voor verkoop aan collectief

Het Didam-arrest vormt geen belemmering voor de verkoop van grond of vastgoed aan een (burger) collectief. Het is belangrijk dat je een partij selecteert en verkoopt op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria. Dat hoeft dus niet door middel van een aanbesteding. Dit hoofdstuk biedt meerdere werkwijzen voor selectie die aansluiten bij het Didam-arrest. Door collectieven niet te laten concurreren met marktpartijen en door de procedure zo eenvoudig mogelijk te houden zowel transparant als efficiënt bent zonder dat het ten kosten gaat van de zorgvuldigheid of kwaliteit van het plan.

Stap 1: inventariseer en verzamel passende collectieven

Houd bij de selectie en verkoop rekening met de lokale context. Meestal geldt: hoe schaarser de ruimte en complexer de context hoe uitgebreider de verkoopprocedure. Bepaal op basis van je lokale context op welke manier je tot een passend collectief komt. Is er maar één collectief? Geen probleem: voor een locatie heb je er uiteindelijk maar één nodig.

Drie werkwijzen voor inventarisatie:

1. Verzamel **bestaande collectieven**

Geschied voor gemeenten die (enige) ervaring hebben opgedaan en als zich eerder (potentiële) initiatieven gemeld hebben.

2. Faciliteer het **ad hoc samenstellen** van een groep

Geschied voor gemeenten met één beschikbare locatie die niet weten of er een collectief is of kan ontstaan maar dat wel willen stimuleren.

3. Registreer via het zogenaamde **kaartenbaksysteem**

Geschied voor gemeenten met aantoonbaar veel (potentiële) collectieven, met ook in de toekomst meerdere locaties en schaarste.

Stap 2: match de opgave bij collectieven

Na het ‘verzamelen’ van collectieven ga je in gesprek over de wensen en behoeftes van deze collectieven. Liggen de randvoorwaarden van de gemeente en de wensen vanuit collectieven te ver uit elkaar? Heroverweeg de randvoorwaarden óf besluit dat de locatie niet geschikt is voor (potentiële) collectieven. Ga in ieder geval niet op de stoel zitten van het collectief door precies voor te schrijven wat er gebouwd zou moeten worden.

Is er minimaal één collectief en lijken de woonwensen (enigszins) te matchen met het gemeentelijk beleid? Werk dan als gemeente de opgave uit.

Het is in deze stap met name belangrijk om duidelijkheid te geven over ruimtelijke, financiële, juridische kaders, het woningbouwprogramma, zaken als ontmoetingsruimtes en de selectie- en verkoopprocedure, om zo collectieven te faciliteren. Duidelijkheid is ook dat er géén tegenstrijdige eisen worden gesteld aan het collectief.

Voorbeeld

Een klein dorp merkt dat het voor senioren lastig is om zelfstandig thuis te wonen en om zorg te kunnen verlenen is vertrek uit het dorp noodzakelijk. Daarnaast trekken jongeren weg omdat de woningen te groot en te duur zijn. De dorpsvereniging brengt woningzoekenden bij elkaar om een bouwproject te starten: CPO is een logische oplossing en er is ook 'maar' één groep vanuit het dorp. Een uitgebreide tenderprocedure regionaal promoten is hier onlogisch en vaak zelfs ongewenst.

Een mooi voorbeeld zijn de 'Uuthuuskjes' die in verschillende kleine kernen van de gemeente Aalten staan. Waarbij de Vereniging van Dorpshuizen en Kleine Kernen Gelderland de behoefte aan kleine (huur) woningen onderzochten en het beheer regelden in de nieuw opgerichte Achterhoekse Wooncoöperatie.

Een duidelijke uitleg over de rol en stappen van wijk- en dorpsraden bij de bouw van passende woningen is te lezen op de website van de provincie Gelderland.

Tip!

Bouw in de buurt, met de buurt, voor de buurt. Vrijkomende schoollocaties, braakliggende terreintjes, leegstaand kantoor: in elke gemeente zijn er wel 'vergeten' plekken. Dit zijn bij uitstek locaties voor kleinschalige collectieve woonprojecten. Een *voorbeeld is CPO Klimop in Gees* (Drenthe) waar op het terrein van een voormalige basisschool (De Klimop) vijf woningen zijn gerealiseerd. Een plan voor en door het dorp.

Om met en door de dorpsgemeenschap woningbouw te kunnen (laten) realiseren, heeft de provincie Gelderland het *stappenplan Bouwen met de Buurt* ontwikkeld.

Stap 3: maak de selectieprocedure zo eenvoudig mogelijk

Burgers lopen in de praktijk regelmatig aan tegen ingewikkelde en/of dure selectieprocedures. Methoden voor projectontwikkelaars worden gekopieerd naar burgercollectieven omdat de gemeente ze als 'juridisch veilig' ervaart. Maar verkoop kan in veel situaties eenvoudiger, sneller en goedkoper. De Verdieping 'Selectie & verkoop' geeft drie methoden voor de selectie van collectieven:

1. **Loting:** voorkeursmethode bij een relatief eenvoudige opgave.
2. **Inhoudelijke selectie:** geschikt bij hogere complexiteit of duidelijk onderscheidende initiatieven.
3. **Eén-op-één selectie:** bij een voorkeur voor één geschikt collectief op basis van objectieve criteria.

Op pagina 18, drie concrete voorbeelden die passen op deze methoden.



Bouwboard in gemeente Bronckhorst, een voorbeeld van verkoop aan CPO's gericht op een specifieke doelgroep. Foto: gemeente Bronckhorst



Stap 4: sluit een optie- en koopovereenkomst

Een optie- of koopovereenkomst sluiten met een collectief kan op enkele punten iets afwijken van die met een marktpartij of corporatie. Het belangrijkste punt gaat over de planning van de betalingen van het collectief aan de gemeente. Denk aan de betaling van de grondprijs, leges en soms het terugbetalen van een lening.

Houd er in de planning rekening mee dat een hypotheekverstrekker pas geld verstrekt nadat alle vergunningen onherroepelijk zijn. Plan de betalingen daarom bij de levering van de grond (of vastgoed) of daarna. Diverse andere aandachtspunten hangen hiermee samen of gaan in bredere zin over de financiële risico's die je als particulier niet kan (of wilt) lopen.

Raadpleeg de Verdieping 'selectie & verkoop' voor de aandachtspunten voor overeenkomsten die je sluit met een collectief. Dat voorkomt vertraging en gedoe.

Soms kan een collectief op grond van een marktpartij of private eigenaar ontwikkelen. Of wil een projectontwikkelaar zelf een CPO (of wooncoöperatie) faciliteren. In dergelijke situaties sluit je als gemeente een anterieure overeenkomst. Het advies is om in deze overeenkomst ook bepalingen op te nemen over de samenwerking tussen het collectief en de private partij. Voorstellen voor die bepalingen vind je in de Verdieping 'selectie & verkoop'.

Tip!

De gemeente Breda heeft een [Routeboekje CPO](#) gemaakt waarin ook het proces van ontwikkelen op private grond helder en uitgebreid wordt uitgelegd.

Onderdeel	Check selectie & verkoop
Ruimtelijk	Duidelijke en niet tegenstrijdige ruimtelijke randvoorwaarden en medewerking aan wijziging bestemming.
Woningbouwprogramma	Sluit aan bij de woonwensen van collectieven en mix in principe geen corporatiewoningen met een CPO tenzij het is zoals woongemeenschap Eikpunt in Nijmegen.
Financieel	Hanteer een eenduidige (of vaste) grondprijs: geen nacalculatie of grondquote. Een optievergoeding verlaagt de kans op succes van het collectief: vraag geen of zeer lage vergoeding. Bij wooncoöperaties: gebruik de Taxatierichtlijn Wooncoöperaties.
Juridisch	Ingewikkelde juridische taal en dure bezwaarprocedures zijn niet nodig.
Ontmoetingsruimte	Eis niet 'zomaar' een ontmoetingsruimte en zorg voor een passende grondprijs.
Selectie- en verkoopprocedure	Is er vanuit het perspectief van het collectief gekozen voor de meest eenvoudige verkoopprocedure? Is de voorinvestering in tijd en/of geld geminimaliseerd?

Schema: verkorte checklist selectie & verkoop

Drie voorbeelden selectiemethoden

Voorbeeld gemeente Nijmegen: loting (methode 1)

Nijmegen verkocht tot 2021 CPO-kavels door middel van tenders. Na evaluatie bleek dat meedoen voor collectieven erg intensief en kostbaar is, en daarom voor de afvallers veel teleurstelling oplevert. Er is daarom gekozen voor een kaartenbaksysteem met een persoonlijke intake en loting. Voor de kwaliteit van het plan maakte het namelijk geen verschil.

CPO-pagina gemeente Nijmegen

Voorbeeld gemeente Amsterdam: inhoudelijke selectieprocedure (methode 2)

De gemeente Amsterdam geeft grond in erfpacht uit aan CPO's en wooncoöperaties. De methode is niet per se eenvoudig maar wel veel makkelijker dan selectieprocedures voor marktpartijen: geen concurrentie op prijs of ontwerp, maar op visie, aanpak en realisme met een interview als onderdeel van de procedure. Grond is in Amsterdam erg schaars en de complexiteit hoog. Daarom is gekozen voor deze uitgebreidere selectiemethode.

Amsterdamse voorbeelden van selectieprocedures.

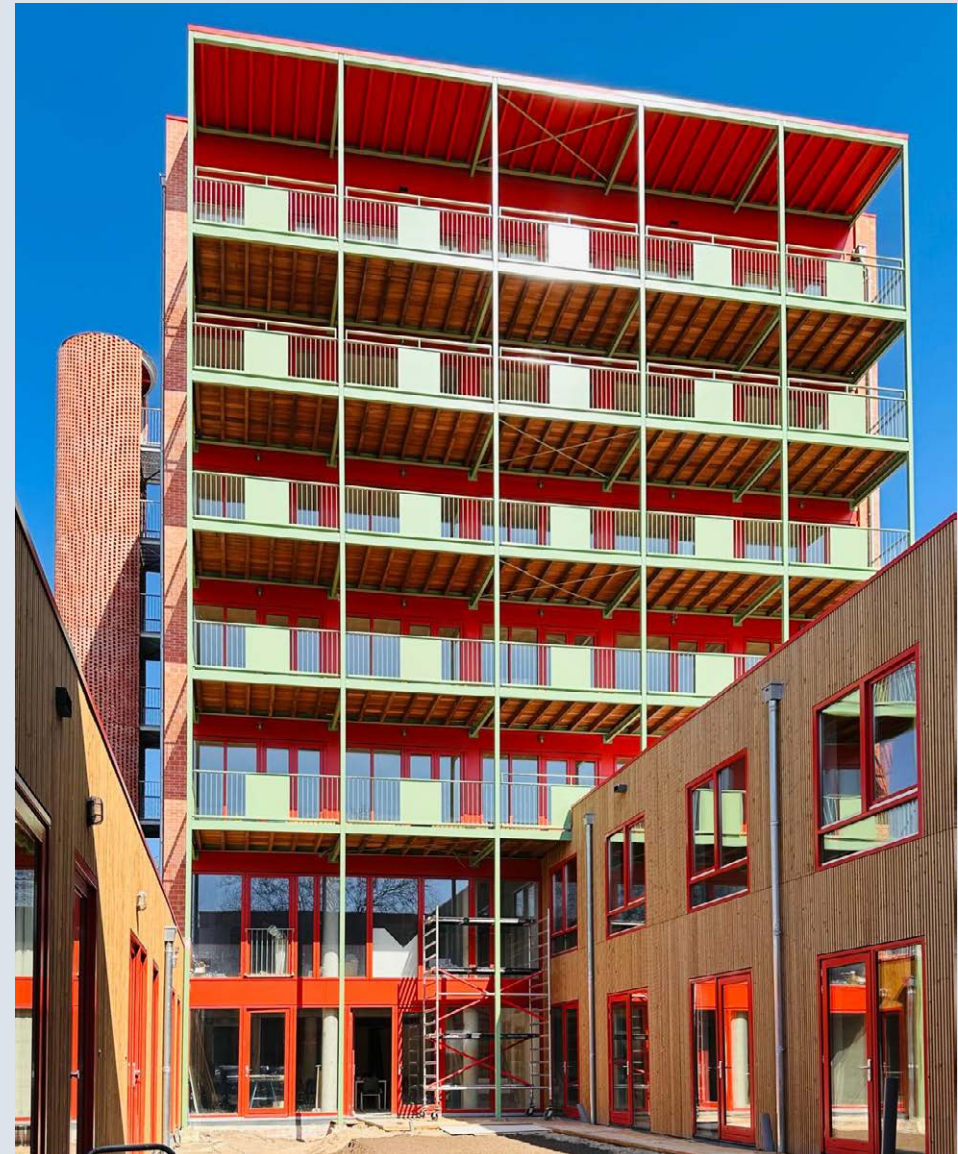
Voorbeeld gemeente Coevorden: 1-op-1 aan CPO uit dorp (methode 3)

Gemeente Coevorden stimuleert CPO in de kleinere kernen waarbij de bewoners van die kernen via CPO het initiatief kunnen nemen. In de praktijk betekent dit dat er 'maar' één initiatief is: het initiatief uit de desbetreffende dorpskern.

Toelichting werkwijze Coevorden

In Coevorden zien we CPO als dé manier om vraaggericht woningbouw mogelijk te maken in kleine kernen. Door actief mee te denken en initiatiefnemers de ruimte te geven, ontstaan oplossingen die écht passen bij de gemeenschap.

Kirsten Klasen, gemeente Coevorden



Wooncoöperatie de Nieuwe Meent: de eerste wooncoöperatie van Amsterdam die via een tenderprocedure is gegund en gerealiseerd. Foto: Time to Acces (architect).



4 Kwaliteit & haalbaarheid

Je hebt de grootste kans op succes als het collectief stevig en realistisch is. Dit hoofdstuk gaat over de rol die de gemeente kan innemen om de kwaliteit en haalbaarheid van het collectief te vergroten, de samenwerking te verbeteren en op die manier de kans op succes te maximaliseren. Voor meer informatie en een uitwerking van de stappen: raadpleeg de Verdieping ‘kwaliteit & haalbaarheid’.

Vorbereiding: zorg voor een goede interne organisatie

Stel iemand in de eigen organisatie aan die functioneert als aanspreekpunt/coördinator voor collectieven en zo de verbindende schakel is tussen ambtelijke organisatie en het collectief. Dit voorkomt versnipperde of tegenstrijdige informatie en ‘shopgedrag’ van een collectief richting de organisatie. Dit aanspreekpunt is niet een soort doorgeefluik van informatie maar heeft de bevoegdheid te coördineren en sturen.

Ga je als gemeente met (vastgoed) wooncoöperaties aan de slag? Zorg dan voor voldoende kennis en besteed meer aandacht aan de interne organisatie en samenwerking.

Visiedocument

In een visiedocument staat in ieder geval:

- Wat is de aanleiding en het doel van het collectief?
- Waarom is het project nu van belang, welk probleem wordt ermee opgelost, wanneer is het geslaagd, etc.?
- Wat zijn de kernwaarden?
- Wie is het collectief? Omschrijving van de toekomstige bewoners (de doelgroep).

Stap 1: registreer collectieven eenduidig

Laat een collectief op een eenduidige manier informatie aanleveren als deze zich meldt bij de gemeente. Bij een kaartenbaksysteem is dit logisch maar ook zonder dit systeem is goed doorvragen noodzakelijk. Het gaat om de volgende informatie:

- **Woningbouwproject met minimaal 5 woningen (voor de eigen leden)**
- **Minimaal drie kartrekkers / bestuursleden**
- **Visiedocument**
Zie kader op deze pagina met inhoud visiedocument.
- **Organisatie en lidmaatschapseisen**
Informatie over: lidmaatschap, besluitvorming, organisatie, toewijzing, etc.

- Wat wil je bouwen? Indicatie van aantal, typologie en prijzen van de woningen.
- Indicatie van financierbaarheid.

Voorbeeld visiedocument Cooplink:

<https://www.cooplink.nl/kennisbank/het-visiedocument>

Stap 2: beoordeel de kwaliteit van het collectief

Zowel de gemeente als het collectief is gebaat bij een (in potentie) realistisch en haalbaar plan. Het beste is om deze beoordeling niet op een afstandelijke toetsende manier te doen. Ga in gesprek en gebruik als ambtenaar je professionele kennis en ervaring om een collectief op weg te helpen met een beoordeling.

In de Verdieping ‘kwaliteit & haalbaarheid’ is een uitgebreid afwegingskader met vragen en aandachtspunten beschikbaar. De belangrijkste hierin zijn de vijf G’s:

- **Groep**
Is de, meestal nog kleine, groep stevig genoeg en goed georganiseerd? Is het ook een echt collectief of een ontwikkelaar die zelf een collectief heeft gemaakt?
- **Grond**
Heeft de gemeente grond of vastgoed beschikbaar? Of is er een intentie met een grondeigenaar?
- **Geld**
Passen de woonwensen bij het budget? Is er een realistische businesscase?
- **Gebouw**
Wat willen de initiatiefnemers realiseren?
- **Gemeenschappelijkheid**
Wat is de visie op gemeenschappelijkheid? Hoe werkt dat in het plan en financiën door? Gemeenschappelijkheid kan ook in de context van een (dorps)gemeenschap zijn.



Gebruik het afwegingskader om zowel te beoordelen als te adviseren met als doel het initiatief realistisch en haalbaar te krijgen.

Voorbeeld provincies Drenthe en Gelderland

De provincies Drenthe, Gelderland en Flevoland voeren startgesprekken met initiatiefnemers die startsubsidie aanvragen. De Drentse werkwijze is te lezen op: <https://www.provincie.drenthe.nl/onderwerpen/bouwen-wonen/wonen-elke-drent-huis/impulsteam-wonen-0/wooninitiatieven>

Stap 3: passende statuten en procesbegeleiding

Zowel bij koopwoningen (CPO) als huurwoningen (wooncoöperatie), is vrijwel altijd sprake van een vereniging (meer weten over verenigingen? Lees ook de Verdieping 'woonvormen & definities'). Deze vereniging moet statuten hebben die aansluiten bij de kenmerken van collectief opdrachtgeverschap:

- Leden zijn (toekomstige) bewoners van de woningen.
- Geen winstoogmerk en geen (toekomstige) winst naar leden.
- Doelstelling vereniging: ontwikkelen (en bij huurwoningen exploiteren) van de woningen voor de eigen leden.
- Opdrachtgeverschap en zeggenschap bij de vereniging inclusief een vorm van democratische besluitvorming.

Eis professionele en onafhankelijke procesbegeleiding om de initiatiefnemers van start tot oplevering te begeleiden. Professionele begeleiding ontzorgt zowel de initiatiefnemers als de gemeente en versnelt het proces. Een procesbegeleider moet aantoonbaar *onafhankelijk, deskundig en ervaren* zijn.



Feestelijke start bouw CPO Verenigingstraat Utrecht. Foto: Anne van der Wiel



Foto: CPO De Getijden in Nijmegen met 12 appartementen en 6 grondgebonden woningen | Architect: NEXIT / Procesbegeleiding: BIEB / Fotograaf: Thea van den Heuvel

Succesfactoren

De handreiking is bedoeld om collectief bouwen & wonen zo eenvoudig mogelijk te maken voor gemeenten en daarmee ook voor collectieven. De praktijk laat vijf succesfactoren zien:

1. Een positieve houding vanuit het principe van de 'dienstbare overheid'.
2. Kennis van zaken en begrijpen wat wel en niet werkt om een wooncollectief te laten slagen.
3. De (verkoop)procedures en de interne organisatie zo eenvoudig mogelijk maken.
4. Gericht blijven op het gemeenschappelijk doel.
5. Werken vanuit een houding van vertrouwen en samenwerking.

Tip!

Heb je geen kennis in huis? Schakel extern advies of de hulp van het RVO Expertteam Woningbouw in. Sommige provincies bieden ook ondersteuning aan. Bij bouwprojecten die ontstaan vanuit de lokale gemeenschap (zoals Bouwen met de Buurt) kunnen initiatiefnemers ondersteund worden door stichting *Katalys*.



Handige publicaties

Er zijn diverse handige en leerzame publicaties die zorgen voor meer inzicht in burgercollectieven of een deelonderwerp verder uitdiepen. Een aantal voorbeelden:

Burgercollectieven en de overheid

- Esmée Driessen, Stimulering en facilitering van burgerinitiatieven door de overheid
<https://www.universiteitleiden.nl/in-de-media/2024/05/de-mentaliteit-van-de-overheid-hindert-burgerinitiatieven>
- VU (in opdracht van ministerie BZK), Burgercollectieven in Nederland: een conceptuele en empirische verkenning
<https://www.kennisopenbaarbestuur.nl/documenten/2024/02/28/burgercollectieven-in-nederland-een-conceptuele-en-empirische-verkenning>

Handreikingen derden

- Provincie Gelderland, Bouwen met de Buurt, stappenplan
https://media.gelderland.nl/WEB_Wonen_Bouwen_met_de_buurt_stappenplan_c62f573f69.pdf
- Provincie Gelderland, Werkboek van Solo naar Samen.
https://media.gelderland.nl/Werkboek_collectief_wonen_Mei_PROEF_f60c396543.pdf
- Landelijke Vereniging Gemeenschappelijk wonen van Ouderen (LVGO), diverse publicaties over gemeenschappelijk wonen.
<https://www.lvgo.nl/lvgo/publicaties-lvgo/>
- Landelijke Vereniging van Kleine Kernen (LVKK), Handreiking wonen in een krachtige gemeenschap (2024)
<https://www.lvkk.nl/publicatie/handreiking-wonen-in-een-krachtige-gemeenschap/>
- Katalys, Werkplaat kleinschalige wooninitiatieven. Op te vragen via: <https://katalys.nl/nieuwe-tools-geven-buurt-dorpen-grip-op-woningbouw/>

Ontmoetingsruimtes en participatie

- RVO, (Ver)ken je buurt
<https://www.rvo.nl/wonen-en-zorg/bewonersparticipatie>
- Platform 31: Haalbaarheid ontmoetingsruimte voor de buurt
<https://haalbaarheidontmoetingsruimte.nl/>

Boeken

- Together: Ruimte voor collectief wonen van auteurs Darinka Czischke (2023), Marije Peute, Sara Brysch, uitgegeven door nai010 uitgevers – www.nai010.com/together-nl
- Peter Camp, Wonen in de 21 eeuw, Acco Den Haag/Leuven, 4e ongewijzigde druk 2022
- Operatie Wooncoöperatie (2022), Arie Lengkeek en Peter Kuenzli, uitgegeven door Valiz – <https://valiz.nl/publicaties/operatie-wooncooperatie>
- Architecture for Community – a cohousing pattern language (2025), Tijmen Kuyper.
Te downloaden via de website: <https://cowonen.com/nl/boek-architecture-for-community-a-cohousing-pattern-language/>

Wooncoöperaties en beheercoöperaties

- Handboek Wooncoöperaties Amsterdam: <https://www.wooninfo.nl/vraagbaak/wooncooperatie/handboekwooncooperaties/>
- Uitvoeringsprogramma wooncoöperaties gemeente Utrecht
<https://utrecht.bestuurlijkeinformatie.nl/Reports/Document/49715cb7-0e6d-461d-875e-19589ecea58b?documentId=9d884100-f254-4afe-9fcf-86dd8ce3746a>
- Aedes, handreiking Aan de slag met een beheercoöperatie
<https://aedes.nl/woningwet/aan-de-slag-met-een-beheercooperatie-handreiking-voor-corporaties>

- Rapport 'Belemmeringen in wet- en regelgeving voor wooncoöperaties': <https://www.cooplink.nl/wp-content/uploads/2024/04/RAPPORT-Belemmeringen-in-wet-en-regelgeving-voor-wooncooperaties-Cooplink-maart-2024.pdf>
- In voorbereiding: de Toolbox Beheercoöperaties wordt een online stappenplan dat corporatiemedewerkers en (toekomstige) bewoners helpt bij het opzetten van een beheercoöperatie. Hij biedt veel informatie, referentieprojecten en voorbeeld afspraken.
<https://www.cooplink.nl/nieuws/ontdek-de-toolbox-beheercooperaties>
- Cooplink is een kennisplatform voor wooncoöperaties en verzamelt op de website publicaties over dat onderwerp: <https://www.cooplink.nl/kennisbank>
- Platform 31 heeft een online kennisdossier wooncoöperaties: <https://www.platform31.nl/wonen-en-woningmarkt/wooncooperaties/>

Woningdelen en erfdelen

- Platform 31: Woningdelen en woningsplitsen mogelijk én gemakkelijker maken: Handvatten voor gemeenten
<https://www.platform31.nl/artikelen/woningdelen-en-woningsplitsen-mogelijk-en-gemakkelijker-maken/>
- RVO: Erftransformatie en woningbouw
<https://www.rvo.nl/onderwerpen/expertteam-woningbouw/erftransformatie-en-woningbouw>



Didam-arrest en aanbesteding

- VNG, handreiking over gronduitgifte na Didam-arrest
<https://vng.nl/nieuws/handreiking-over-gronduitgifte-na-didam-arrest>
- Ministerie van VRO
<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/grondbeleid/gronduitgifte-overheden-arrest-didam>
- Lokale Democratie (op website Pianoo) over burger-initiatieven en aanbesteding
<https://www.pianoo.nl/nl/document/18694/handreiking-burgerinitiatieven-en-het-aanbestedingsrecht>

Financieel

- Platform 31, Taxatierichtlijn wooncoöperaties
<https://www.platform31.nl/artikelen/taxatierichtlijn-wooncooperaties/>
- RIGO, Eindrapport-handreiking betaalbare koop gemeenten
<https://www.rigo.nl/hoe-kies-je-als-gemeente-een-passend-instrument-voor-betaalbare-koop/>
- Collectieve Kracht – Triodos – Katalys, Whitepaper financiering burgercollectieven
<https://www.collectievekracht.eu/kennisbank/2685613.aspx>

Werkwijzen en toetsingskader

- De Loods, Toetsingskader bijzondere woonvormen (2024)
<https://www.brabant.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ontwikkeling/bevolking-wonen/nieuwe-woonvormen/bijzondere-woonvormen-2024/>
- Werkwijze provincie Drenthe beoordeling wooninitiatieven:
<https://www.provincie.drenthe.nl/onderwerpen/bouwen-wonen/wonen-elke-drent-huis/impulsteam-wonen-0/wooninitiatieven/>
- Routeboek gemeente Breda voor CPO's: <https://www.breda.nl/sites/default/files/2023-07/Routeboekje%20CPO%20Gemeente%20Breda.pdf>
- Katalys, Stappenplan Toewijzing Koopwoningen (2025):
katalys.nl/wp-content/uploads/2025/07/KATALYS-Handreiking-Toewijzing-Mutatie-Koopwoningen_250730.pdf

Organisaties voor ondersteuning burgercollectieven

Landelijk

- Cooplink
- Katalys
- LSA Bewoners
- LVGO (Landelijke Vereniging voor Gemeenschappelijk wonen voor Ouderen)
- Landelijke Vereniging van Kleine Kernen
- Collectieve Kracht
- Wonen & zorg: Nederland Zorgt Voor Elkaar
- Wonen & zorg: Platform Zorgzaam Wonen

Regionaal

- De Derde Bouwstroom (Noord-Brabant)
- Collectieve Huisvesters (Gelderland)
- Twente Noabers
- Provinciale dorpenkoepels die samen het landelijke netwerk LVKK vormen. Zoals *Groninger Dorpen*, de BOKD, etc.



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.

De volgende auteurs hebben geschreven aan de handreiking en de thematische verdiepingen:

- Gerben Kamphorst (Genoeg Ruimte)
- Nanke Hofstra (Hofstrategie)
- Anne van der Wiel (VanderWiel Ruimtelijk Advies)
- Hans Vos (Hans Vos Advies)
- Sanne Raes (ESRA (e)cohousing consultancy)

Juridisch advies: Straatman Koster Advocaten.

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-152-2025/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

