

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Kansen met collectieven

Zeeuws Wooncongres

Hans Vos,
Expertteam Woningbouw / RVO

12 februari 2026

Expertteam
Woningbouw

Hans Vos

Lid Expertteam Woningbouw

Zelfstandig adviseur

Ervaringsdeskundige,

41 woningen Rotterdam



- Kort voorstellen
- Wat is collectief bouwen & wonen
- Hoe werkt het?
- Ervaringen elders
- Aanbod RVO

Definitie

- Gaat om particulieren die
- vrijwillig verenigd,
- voor eigen rekening en risico,
- zonder winstoogmerk,
- woningen laten ontwerpen en realiseren,
- om daar zelf in te gaan wonen.



Bouw- en woonvormen

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

Collectief bouwen & wonen en beleidsdoelen

Mes snijdt aan veel kanten

- Jongeren behouden voor het dorp
- Langer zelfstandig wonen, zorg nabij
- Doorstroming stimuleren
- Betaalbare duurzame en toekomstbestendige woningen
- Bouwen aan gemeenschappen



Collectief bouwen, waarom niet?

Mensen die zelf invloed willen uitoefenen

- Op hun eigen woning,
- Op de grootste uitgave die ze doen,
- Op de gemeenschap waar ze bij willen horen.

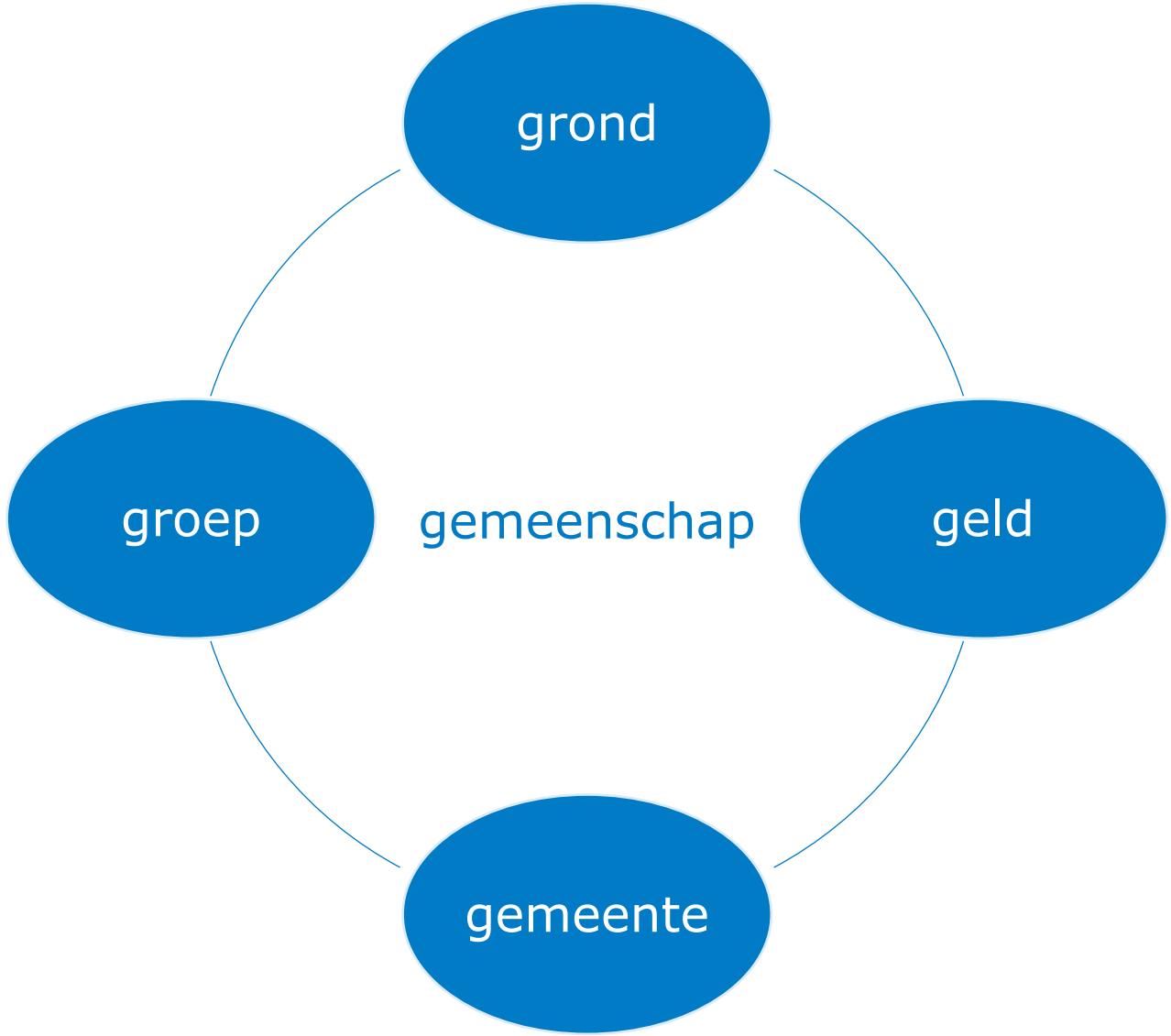
- Is dat een raar idee?

- Bouwen aan gemeenschappen
- Daar ben je voor als overheid



De basis


gemeente Bronckhorst
Aju pa en ma!
Ik bouw hier mijn eigen huis!
Home
Nieuwsgierig?
www.bronckhorst.nl/wonen


grond
groep
gemeenschap
geld
gemeente

Hoe werkt dat?

- Start met initiatief
- Vanuit groep
- Of vanuit dorp of gemeente

- Locatie nodig: kavel, leegkomend gebouw
- Voorwaarden en spelregels
- Deelnemen = commitment



Tijd

- Locatie met voorwaarden
- Proces met spelregels
- Vereniging als ontwikkelend vehikel
- Procesbegeleider
- Architect, bouwer
- Overeenkomsten, vergunning, financiering



1 tot 2 jaar ontwikkelen

1 jaar bouwen

Geld

Budget vaststellen

Ontwerp- en advieskosten

Grondkosten

Bouwsom in termijnen



startkosten → plankosten 1-2 jaar → hypotheek

eigen geld, ± 10-25k p woning

Handreiking Collectief bouwen & wonen

- Algemeen introducerend deel
- Vier thematische verdiepingen
  - Woonvormen & definities
  - Doelen & beleid
  - Selectie & verkoop
  - Kwaliteit & haalbaarheid



Doelen & beleid

- Wat wil je als gemeente?
- Bestuurlijke uitspraak

- Formuleer een beleidsambitie
- Laag, midden, hoog, maar spreek je uit

- En maak het concreet



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

Selectie & verkoop

- Niet bang voor Didam
  - Motivatie vanuit woonbeleid of onderbouwing
  - Gelijk speelveld, geen concurrentie met ongelijke partijen
  - Geen tender nodig

- Selectie van groepen
  - Verzamel bestaande of nieuwe initiatiefgroepen
  - Ad hoc een groep samenstellen: wie doet er mee?
  - Kaartenbak methode, als er veel druk en veel aanbod is (en veel capaciteit)
- Loting, inhoudelijke selectie, of 1-op-1 selectie
- Géén bieding!



Kwaliteit & haalbaarheid

- Stel eisen en proef de nieren van een initiatiefgroep
  - Achtergrond, hoe ontstaan
  - Grootte en samenstelling, stabiliteit
  - Zicht op locatie?
  - Financieel valide?
  - Gemeenschappelijkheid
- Vraag of help ze aan stabiele basis en organisatie
- Vereis onafhankelijke procesbegeleiding

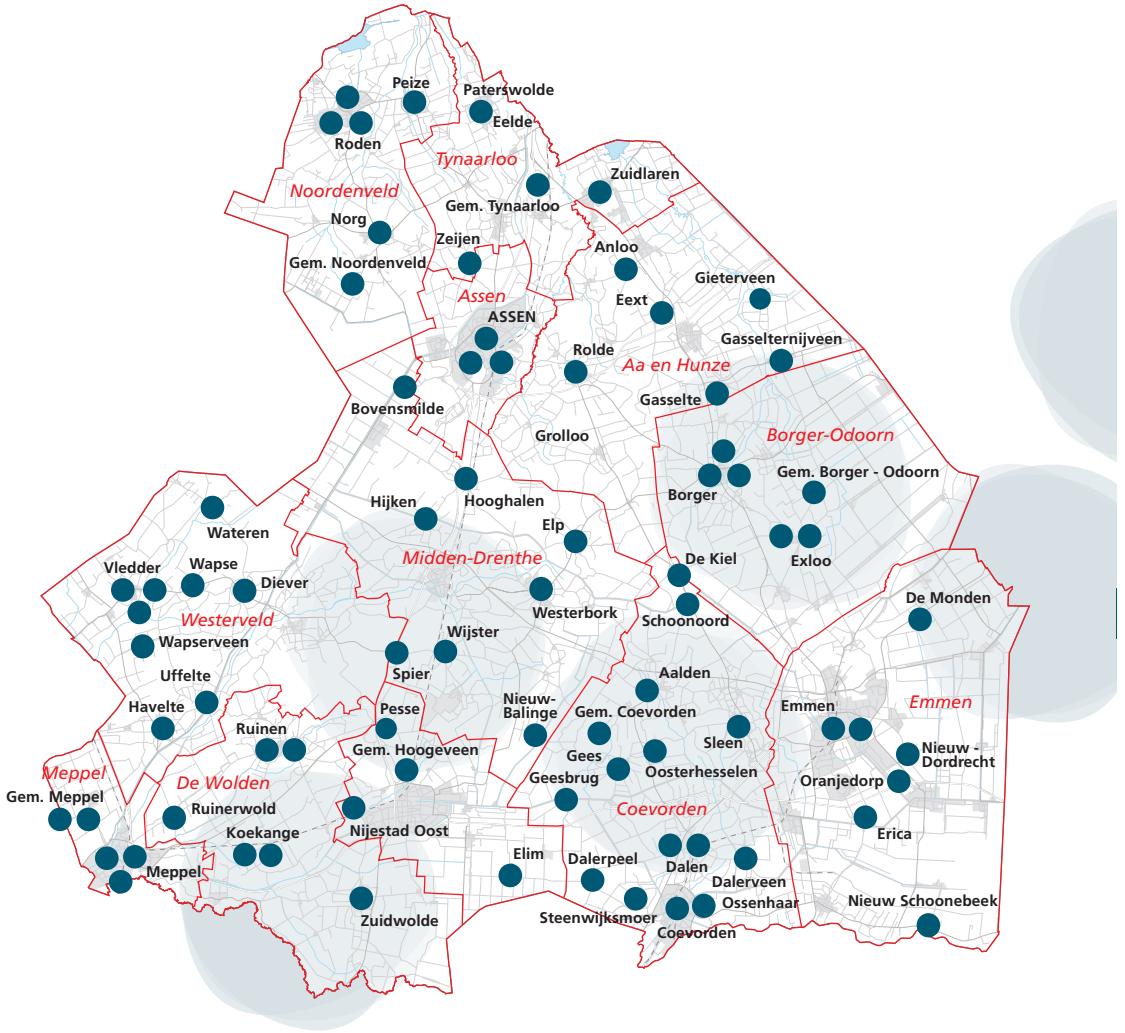


Aanpak in Drenthe

- Dorpsbelangen, behoefte in beeld
- Gemeenten, ruimte bieden
- Provincie,
  - Impulsteam als smeerolie
  - Subsidie voor start initiatieven
  - Leergang voor gemeenten

- Procesbegeleiding
- Banken

- 60 initiatieven, in ca 5 jaar tijd



CPO Vledder

- 9 woningen, 3 x 3 onder een kap
- 185.000 tot 225.000 euro
- Bewust kleine starterswoning, 1-2 pers
- Hout, energieneutraal, compact



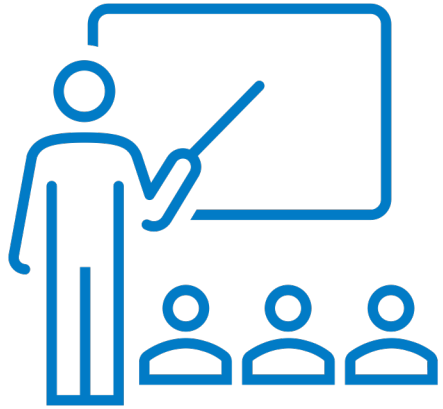
Inzetten van dorpsraden

1. signaleren
2. met hulp kwartiermaker mogelijkheden in beeld brengen
3. gemeente medewerking?
4. bewoners informeren > concreet zicht
5. groep werven en formeren
6. vereniging
7. ontwerpen en ontwikkelen



Leergang Collectief bouwen & wonen

- 5 dagdelen
- Handreiking als kapstok
- Leerdoel:
  - Faciliteer collectieven
  - Snap het proces, weet wat nodig is
  - Werk even snel en soepel als met reguliere partijen



- Voor gemeenten
- Cofinanciering RVO en provincies

- Interesse?
- woningbouw@rvo.nl
- Download de Handreiking

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Aan de slag!

- Schakel Expertteam Woningbouw in
- Gebruik CPOZ, gebruik dorpsraden, gebruik kennis en energie van onderop
- Wel wensen, geen capaciteit? Huur het in
- Provincie: organiseer met RVO een Leergang voor gemeenten