

# Wonen in een krachtige gemeenschap

*met bewoners als  
opdrachtgever*



EEN HANDREIKING VOOR  
WOONINITIATIEVEN IN KLEINE KERNEN

# Kansen voor organisaties van dorpsbelang en bewoners-initiatieven

Voldoende geschikte en betaalbare woningen voor alle doelgroepen is een van de meest actuele thema's in ons land. De rijksoverheid heeft daarom in 2022 een aantal belangrijke maatregelen genomen. Zo zijn op 30 juni 2022 met gemeenten en woningcorporaties Nationale Prestatieafspraken gemaakt, met o.a. afspraken over de toevoeging van 900.000 nieuwe woningen. Deze moeten er uiterlijk 2030 zijn. Om dit voor elkaar te krijgen zorgt iedere provincie voor regionale woondeals. Met daarbinnen - gekoppeld aan een locatie - nieuwbouw voor diverse doelgroepen.

Voor de invulling van de nieuwbouw kijken politiek en media tot nu toe vooral naar de (grote) steden. Toch ligt de behoefte aan nieuwe woningen zeker niet alleen daar. Ook in dorpen is er een sterke vraag naar betaalbare woningen voor verschillende groepen mensen. De in maart 2023 verschenen publicatie *'Elke regio telt'*<sup>[1]</sup> onderkent dit en adviseert: "... om een deel van de woningopgave te verwezenlijken door te kiezen voor kleinschaliger woningbouwprojecten en deze te spreiden over de regio's in het land." Een advies waar organisaties van dorpsbelangen en betrokken bewoners op kunnen aanhaken.

Veel dorpen hebben hun (toekomstige) woonbehoefte al in een dorpsvisie of -manifest opgenomen. En vaak zijn er ook al initiatieven, waarin lokale organisaties, ondernemers en bewoners samenwerken om in die plaatselijke vraag te voorzien. De variatie in vorm is groot: van een woonvorm voor ouderen tot het realiseren van betaalbare woningen voor starters en jonge gezinnen. In alle gevallen dragen de projecten bij aan het behoud van sterke dorpsgemeenschappen én daarmee aan oplossingen voor problemen als vergrijzing en vereenzaming.

## Een Handreiking

Deze Handreiking neemt dorpen en andere initiatiefnemers mee in wat er komt kijken bij de ontwikkeling van nieuwe woningen of de herbestemming van bestaand vastgoed. Met de bedoeling hen te ondersteunen en daarmee zeggenschap en invloed te geven.

In de Handreiking wordt de ontwikkeling van een initiatief in stappen uitgewerkt. Twee **'intermezzo's'** belichten onderwerpen die in alle fasen van een project aan de orde kunnen zijn. Ter illustratie en inspiratie delen vijf zeer gevarieerde wooninitiatieven hun ervaringen en tips.

## Goed om te weten

De ontwikkeling van nieuwbouw of herbestemming is niet gemakkelijk en vraagt vaak een lange adem en veel doorzettingsvermogen. Een gemiddeld project duurt al gauw een aantal jaren. Het is goed om daar van tevoren rekening mee te houden en geïnteresseerden en omgeving over te informeren.

Daar komt bij dat met ingang van 1 januari 2024 de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden. Deze wet beoogt een meer samenhangende aanpak van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. Maar we moeten er rekening mee houden dat de invoering niet vanaf dag één soepel verloopt, en dat alle betrokkenen aan de nieuwe werkwijze moeten wennen. Als initiatiefnemers is het goed om daar rekening mee te houden.

<sup>[1]</sup> Raad voor de leefomgeving en infrastructuur, Raad voor het Openbaar Bestuur, Raad voor Volksgezondheid & Samenleving (2023). *Elke regio telt! Een nieuwe aanpak van verschillen tussen regio's*. Den Haag. Digitale uitgave.

## De stappen van de ontwikkeling

Ieder nieuwbouw- of herbestemmingsinitiatief heeft zijn eigen begin en kent zijn eigen verloop. Wel zijn er in de ontwikkeling van een initiatief een aantal stappen die voor elk initiatief zullen gelden, al kan de volgorde verschillen. In onderstaand schema zijn deze op een rijtje gezet.

In de stappen zit een opbouw en logica, maar zoals gezegd, bijna nooit een strikte volgorde. Soms lopen stappen tegelijk, soms is er overloop. Toch is het belangrijk om de stappen voor ogen te houden en met betrokkenen steeds af te stemmen in welke fase het project zich bevindt en welke werkzaamheden bij die fase horen.



## ◆ **Stap 1**      **Idee en eerste voorbereiding**

### Idee

Ieder wooninitiatief begint met een idee. Dat idee kan ontstaan bij een dorpsorganisatie, bijvoorbeeld vanuit het belang van leefbaarheid of de noodzaak om verpaupering te voorkomen. Steeds meer dorpen kiezen ervoor om in een dorpsvisie of dorpsmanifest hun behoeften en aandachtspunten in voor het dorp belangrijke thema's vast te leggen. Wonen, zorg en welzijn hoort daar altijd bij. Het biedt een dorp een sterke basis om met de thema's aan de slag te gaan.

Een wooninitiatief kan ook ontstaan bij bewoners die op zoek zijn naar een mogelijkheid om in het dorp te (blijven) wonen of een gezamenlijke woonvorm te creëren. En soms vloeit een idee voort uit het beschikbaar komen van een (particuliere) locatie door het wegvallen van een eerdere bestemming.

### Eerste voorbereiding

In alle gevallen heeft een dorp of groep bewoners met een wooninitiatief de **gemeente** nodig om een plan tot ontwikkeling te brengen. Het is daarom belangrijk om het idee in een vroeg stadium bij de gemeente kenbaar te maken. Gemeenten zijn bij het ter beschikking stellen, invullen of herbestemmen van locaties of gebouwen aan veel regels en rechtspraak gebonden. Om teleurstelling en onnodig werk te voorkomen, is het belangrijk om zo snel mogelijk te weten hoe de gemeente naar het initiatief kijkt.

Als voorbereiding op een eerste gesprek is het slim om alvast wat achtergrondkennis op te doen. Alle gemeenten hebben de wettelijke plicht om een **Woonvisie** en een **Woonzorgvisie** op te stellen. Daarnaast maakt de gemeente ieder jaar **Prestatieafspraken** met de woningcorporatie(s). In deze visies en afspraken staat waar gemeente en corporatie de komende jaren mee aan de slag willen. Als een dorpsinitiatief daarop aansluit, kan dat de ontwikkeling ondersteunen en versnellen.

Het eerste contact met de gemeente kan op ambtelijk niveau, maar de ervaring leert dat het ook verstandig - en soms zelfs nodig - is om initiatieven bij een wethouder of gemeenteraad onder de aandacht te brengen. Daarnaast is het - afhankelijk van de situatie - aan te bevelen om het idee met de lokale **woningcorporatie** te delen.

Soms helpt het ook om in de voorbereiding een gemeenschappelijk 'probleem of belang' te vinden. Bij de aanpak van de wooncrisis hebben gemeenten een grote en soms lastige opgave om huisvesting te vinden voor verschillende groepen mensen. Dorpen kunnen de gemeente helpen met oplossingen, die bij de eigen behoefte aansluiten.

In een eerste gesprek kan een uitwisseling van informatie plaatsvinden. Wat zijn de plannen van de gemeente of de woningcorporatie in het dorp? Hoe wordt er naar woonbehoefte gekeken? En wat is de eerste reactie op het initiatief? Daarnaast is het een gelegenheid om kennis te maken.

*“Draag in alles je plan uit en verzamel kennis, kunde en mensen om je heen die de realisatie ook voor zich kunnen zien.”*

## Hofstede & tuin aan de Dreef in Zundert

In Zundert (Noord-Brabant) wordt in 2024 een monumentale boerderij omgebouwd tot 5 (vrije) huurappartementen. Op een naastgelegen perceel worden 7 levensloopbestendige koopwoningen gerealiseerd. In 2025 komen er nog eens 12 tiny houses voor de sociale verhuur bij. De 'Hofstede' krijgt ook een aantal algemene voorzieningen. Zo wordt een op het erf gelegen schuur ingericht als ontmoetings- en vergaderlocatie. Maar het meest onderscheidend is de toevoeging van een publiek toegankelijke tuin met een recreatieve én moestuinfunctie (*Hofstede aan de dreef - Groen, duurzaam en uniek wonen, aandedreef.nl*).

Initiatiefnemers van dit project zijn vader en dochter Braspenning die de boerderij in 2017 van familie kochten. Hun insteek was om deze plek een nieuwe toekomst te geven én om mensen die van het buitenleven houden langer in het groen te laten wonen. Een prachtig voornemen, maar de realisatie had wel enige voeten in aarde. Gezien de agrarische bestemming en ligging in het buitengebied wilde de

gemeente in eerste instantie geen medewerking verlenen. Maar vader en dochter geloofden in hun plan. Het winnen van de prijsvraag Brood & Spelen - in 2018 uitgeschreven door het College van Rijksadviseurs - zorgde voor een doorbraak. Deze erkenning was mede te danken aan het verwerken van oplossingen voor de in Noord-Brabant geagendeerde VAB-problematiek (Vrijkomende Agrarische Bebouwing). De woningbouw in het plan van de initiatiefnemers maakte sanering en herbesteding van andere vrijgekomen agrarische locaties mogelijk.

Het winnen van de prijs bracht goodwill en coaching om verdere ontwikkeling en een bestemmingsplanwijziging mogelijk te maken. Vooral de provincie was een grote steun.

Met de zekerheid van planologische medewerking werd een businessplan uitgewerkt en startte het zoeken naar geïnteresseerden om op deze locatie te wonen. Op de eerste informatiebijeenkomst, eind 2022, was de opkomst enorm, maar vervolgens

bleek ook terughoudendheid en voorzichtigheid bij de geïnteresseerden. Het verruilen van de 'oude' woonplek voor een nieuw woonavontuur bleek voor velen een grote stap. Toch is inmiddels een basisgroep gevormd die zich - met eigen procesbegeleiding - in een zelfstandige vereniging heeft georganiseerd. De groep besteedt veel aandacht aan het ontwikkelen van gemeenschappelijke waarden voor prettig samenwonen.

Terugkijkend op de afgelopen jaren benadrukken de initiatiefnemers hoe belangrijk het is het eigen plan steeds voor ogen te houden. Adviseurs en andere partijen willen graag helpen, maar hebben soms de neiging de plannen naar hun eigen ideeën om te vormen. Gezien de complexiteit van dergelijke projecten is advies goed én nodig, maar het is wel de kunst om zelf aan het stuur te blijven. Daarnaast hebben de initiatiefnemers gemerkt dat bescheidenheid niet altijd helpt. Soms is het nodig om aan de hoogste - bestuurlijke - bomen te rammelen. Het heeft hen gebracht waar zij nu staan.



## Intermezzo

# Zelf doen of ondersteuning zoeken?

De ontwikkeling van een wooninitiatief vergt vaak een lange adem en kennis van veel verschillende onderwerpen. Meerdere partijen spelen een rol, planologische procedures zijn tijdrovend en lastig. Het vormen van een idee, verkrijgen van inzicht in woonbehoeften en het creëren van draagvlak voor nieuwe ontwikkelingen zijn bij een initiatiefgroep of organisatie van dorpsbelang in goede handen. Maar succesvolle nieuwbouw of herbestemming van bestaand gebouw vraagt om meer.

Over het algemeen is het daarom aan te raden om al vroeg in de initiatief- en verkenningsfase te bedenken welke kennis in huis of in de buurt is. Voor ontbrekende kennis en/of voor begeleiding met ervaring in dit soort processen kan dan professionele ondersteuning worden ingeschakeld. Regelmatig stellen gemeenten dit ook als voorwaarde voor medewerking aan een bewonersinitiatief.

Samengevat kan professionele ondersteuning helpen bij:

- ◆ het opstellen van een goed woonwensenonderzoek;
- ◆ het organiseren van bijeenkomsten voor geïnteresseerden;
- ◆ voorlichting over wat er bij eigen ontwikkeling of herbestemming komt kijken;
- ◆ effectieve contacten met instanties, architect, aannemer en adviseurs;
- ◆ kennis van ruimtelijke ordening en planologische procedures;
- ◆ kennis van financieringsmogelijkheden (ook in de eerste fasen);
- ◆ onafhankelijke procesbegeleiding (belangrijk voor haalbaarheid van wensen en verwachtingen, en om kansen en risico's in beeld te brengen).

## Waar vind je ondersteuning?

Er zijn verschillende plekken waar je ondersteuning kunt vinden.

- ◆ Om te beginnen is er in vrijwel iedere provincie een vereniging voor (de belangen van) kleinen kernen. Zij kennen de lokale situatie, kunnen doorverwijzen en bieden soms ook zelf ondersteuning. Zie voor contactgegevens bijlage 2.
- ◆ Een aantal provincies heeft voor wooninitiatieven van bewoners een eigen contactpunt ingericht. Deze provincies hebben vaak ook subsidiemogelijkheden om de haalbaarheid van projecten te ondersteunen. Zie hiervoor ook het Intermezzo 'Financiering van initiatieven', in het vervolg van deze Handreiking.
- ◆ Daarnaast zijn er, verspreid over het land, verschillende bedrijven die zich specifiek bezighouden met de ondersteuning van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) en wooncoöperaties.



*“Zonder routekaart,  
geen behouden vaart.”*

# Hofje Wilgendaal in Herpen

In Herpen (Noord-Brabant) start in oktober 2023 de bouw van 13 levensloopbestendige koopwoningen in de vorm van een hofje. Bijzonder aan het project is de gemeenschappelijke binnentuin en een gezamenlijke ontmoetingsruimte met fitnessapparatuur en plaats voor hobby's. Het hofje is bedoeld voor mensen vanaf 55 jaar. Het betreft een innovatieve woonvorm die zelfstandig wonen, ondersteuning aan en zorg voor elkaar, combineert.

Het idee van het hofje ontstond in 2020 door een oproep van de gemeente Oss aan de dorpsraad van Herpen om met initiatieven te komen om de leefbaarheid in het dorp te versterken. Vanuit de volle overtuiging dat een vorm van samenwonen met gemeenschappelijke voorzieningen kan bijdragen aan het meer omzien naar elkaar, gingen initiatiefnemers Wim van Hoogstraten en Herman Heurkens op zoek naar gelijkgestemden. Dat lukte niet direct, maar daar lieten beiden zich niet door uit het veld slaan.

Met hulp van een plaatselijk bureau voor Ontwerp & Bouwprocesbegeleiding onderzochten zij enkele locaties op mogelijkheden om hun idee te realiseren. Kennis van gemeentelijke plangebieden voor woningbouw hielp hen daarbij. Het schetsplan werd door de gemeente omarmd. Met een aantal randvoorwaarden stelde de gemeente een locatie beschikbaar.

Beide initiatiefnemers ontwikkelden vervolgens met de architect het bouwplan. Inzet was een gevarieerde bebouwing in grootte en prijsklasse. Een samenwerking met de lokale woningcorporatie om ook huurwoningen toe te voegen kwam jammer genoeg niet tot stand. Om belangstellenden te informeren én te zorgen voor draagvlak in het dorp werden de plannen een aantal keer in samenspraak met de gemeente gepresenteerd.

Helaas leidden de stijgende materiaalkosten, oplopende rente en hoge inflatie tot een grote voorzichtigheid bij potentiële kopers. Op moment van start van de bouw (oktober 2023) waren 7 van de 13 woningen verkocht. Gelukkig is het gevonden bouwbedrijf bereid om op risico te bouwen in de overtuiging dat deze woningen in een behoefte voorzien.

De initiatiefnemers kijken tevreden op hun ontwikkeling terug, maar zouden met de kennis van nu een aantal zaken anders aanpakken. Een volgende keer zouden zij direct vanaf de start een groep van potentiële bewoners willen vormen, zoals bij CPO-projecten gebruikelijk. Verwachting is dat dit, vooral in meer onzekere tijden, voor binding zorgt. Daarnaast hebben de initiatiefnemers ondervonden hoeveel kennis er op allerlei terreinen nodig is om een initiatief tot uitvoering te brengen. Denk bijvoorbeeld aan de aanvraag van een subsidie voor de gemeenschappelijke ruimte. De subsidie is binnen, maar het heeft heel veel tijd en werk gevraagd. Conclusie is dat dit soort initiatieven eigenlijk niet zonder ondersteuning kunnen. Het is aan initiatiefnemers om steeds te kijken op welke terreinen dat nodig is. Ook een routekaart met de verschillende stappen in de ontwikkeling had de initiatiefnemers geholpen.

Dat het hen toch is gelukt om het project te realiseren is te danken aan kennis van de lokale situatie, inzet van relaties en contacten, de bereidheid om elkaar te begrijpen én heel veel doorzettingsvermogen.

## Stap 2 Initiatief en verkenning

Uit praktijkervaring blijkt dat voor een goede start van een wooninitiatief twee belangrijke dragers zijn aan te wijzen: kennis van de woonbehoefte in het dorp en (zicht op) een locatie.

### Woonwenseninventarisatie en bewonersavonden

Initiatieven die voortkomen uit een aantoonbare woonbehoefte vanuit het dorp kunnen meer aanspraak op de medewerking van een gemeente of corporatie maken, en hebben daarmee een grotere kans van slagen. Het helpt ook om als dorp of groep een duidelijk doel te bepalen: wat wil je met het initiatief bereiken? En waarom is dat belangrijk voor het dorp?

Om de woonbehoefte in beeld te brengen, worden vaak woonwenseninventarisaties gebruikt en bewonersbijeenkomsten georganiseerd.

Een goede woonwenseninventarisatie is een schriftelijke of digitale enquête onder de dorpsbewoners, met gerichte en specifieke vragen. Een te algemene enquête geeft onvoldoende inzicht in concrete behoefte in aantallen en gewenst woningtype. Onderschat het niet: enquêteren is een kunst op zich! Als wooninitiatief is het verstandig om bij het opstellen van de enquête kennis in te roepen of ondersteuning te vragen.

De uitkomsten van de inventarisatie geven, als het goed is, een beeld van het aantal concreet geïnteresseerden en laten zien naar welk woningtype/prijsklasse hun belangstelling uitgaat.

### Een locatie

Voor een kansrijk wooninitiatief is het ook belangrijk om enig zicht op een locatie te hebben.

Hoe een locatie in beeld komt, verschilt in de praktijk. Met enige regelmaat komt het voor dat een gemeente of corporatie een locatie beschikbaar heeft, door het vertrek van een school, sportvoorziening of door sloop van gedateerde woningen.

Als volgende stap kunnen deze kandidaten in een bijeenkomst bij elkaar worden gebracht. Op basis van toelichting en vragen kan dan duidelijk worden of voldoende mensen bereid zijn om het initiatief verder (mee) op te pakken.

Een woonwenseninventarisatie en bewonersbijeenkomsten hebben als bijkomend voordeel dat alvast gepeild kan worden of het initiatief op draagvlak in het dorp kan rekenen en welke aandachtspunten er zijn. Bij de verdere ontwikkeling van het initiatief kan daar dan rekening mee worden gehouden. Later in het proces, bij het aanvragen van een omgevingsplanwijziging en omgevingsvergunning worden ook eisen gesteld aan het betrekken van de omgeving.

In het geval van een vooraf afgesproken samenwerking met gemeente of corporatie worden bovengenoemde stappen vaak gezamenlijk opgepakt. Hou er rekening mee dat er tussen het moment van een eerste enquête en realisatie veel tijd kan zitten en dat ook wensen in de tussentijd kunnen veranderen.

In overleg kan deze (mede) gebruikt worden voor een wooninitiatief vanuit het dorp. De gemeente of corporatie stellen in deze situatie vaak kaders waarmee bij de ontwikkeling rekening moet worden gehouden. Daarnaast is soms particuliere grond voor (her)ontwikkeling beschikbaar.

Het gebeurt ook dat de woonbehoefte vanuit het dorp wel duidelijk is, maar er geen locatie in beeld is, of een voorkeurslocatie niet haalbaar.

Het is dan aan te raden om met de gemeente en/of woningcorporatie naar een (nieuwe) geschikte locatie te zoeken. Het eigen (dorps)netwerk inzetten om naar particuliere mogelijkheden te zoeken, is een tweede optie.

### Een schetsplan

Wanneer er een locatie in beeld is en er potentiële gegadigden zijn, is het tijd voor de eerste schetsen. De initiatiefnemers bepalen zelf wie zij daarvoor benaderen. Er zijn veel bureaus die dit werk kunnen doen. In sommige gevallen wordt een lokaal bekend bureau gevraagd. Wanneer er al een groep van geïnteresseerden is gevormd, vindt selectie vaak plaats op basis van een presentatie van visie en ervaring.

In deze fase van het project bestaat het werk van de architect uit:

- ◆ een verkavelingsstudie;
- ◆ een volumestudie;
- ◆ referentiebeelden;
- ◆ een indicatie van de stichtingskosten.

Voor een goede eerste schets is het belangrijk dat de woonwensen van de potentiële deelnemers (in grote lijnen) helder én financieel haalbaar zijn. Een oriënterend gesprek met een bank of hypotheekadviseur is in deze fase dus nodig. Met eventuele voorwaarden of kaders van de gemeente wordt natuurlijk rekening gehouden. Praktijk is dat het opstellen en bespreken van een schetsplan enige tijd vraagt.

Op het moment dat de schetsen aansluiten bij de woonwensen en financieringsmogelijkheden van de initiatiefnemers is het opnieuw tijd voor een bespreking met de gemeente. Dit wordt ook wel een projectvoorstel of principeverzoek genoemd. De gemeente kan vervolgens toetsen of het projectvoorstel past binnen het omgevingsplan en/of de bestemming moet worden gewijzigd. Informatie over de huidige bestemming van een locatie is via het Kadaster openbaar beschikbaar op [omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart](https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart).

Bij een in principe positieve reactie van de gemeente komt het initiatief in de ontwerpfase.

#### LET OP!

De initiatief- en verkenningsfase is heel belangrijk. In deze stap wordt de basis gelegd voor een kansrijk wooninitiatief. Uit de praktijk blijkt dat de aandacht die aan deze fase besteed wordt zich later in het project terugverdient.

Probeer in deze fase in ieder geval het volgende voor elkaar te krijgen:

- ◆ een aantoonbaar en concreet inzicht in de woonbehoefte vanuit het dorp;
- ◆ (zicht op) een locatie;
- ◆ een groep van concreet geïnteresseerden om op deze locatie te wonen;
- ◆ eerste inzicht in het draagvlak in het dorp voor een ontwikkeling op de locatie.

## Stap 3

# Formaliseren samenwerking

Als de verkenning achter de rug, is het tijd voor meer concrete afspraken. Afhankelijk van het type project en de betrokken partijen kan de formalisering op verschillende manieren geregeld worden.

## Collectief particulier opdrachtgeverschap

De meest voorkomende vorm van een bewonersinitiatief wordt ook wel Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) genoemd. In een CPO-project ontwikkelen toekomstige burensamen hun eigen (koop)woning; zij geven daarvoor ook een gezamenlijke opdracht aan de architect, aannemer en andere adviseurs. CPO biedt vaak meer keuzevrijheid dan een individuele aankoop van een projectontwikkelaar én de mogelijkheid om via

schaalvoordeel op kosten te besparen. Bovendien trekken toekomstige burensamen vanaf het begin samen op, zodat zij elkaar al goed kennen voordat ze hun nieuwe woning betrekken.

Om een CPO-project te starten, wordt er een vereniging opgericht. Deze vereniging geeft de mogelijkheid tot democratische besluitvorming en kan als rechtspersoon opdracht geven aan derden.

## Groepsdynamiek

In de eerste fasen van een ontwikkeling ontstaat bij CPO langzaam maar zeker een groep van serieus geïnteresseerden. Bij het formaliseren van de samenwerking krijgt deze groep een rechtsvorm en worden er concrete afspraken gemaakt. Omdat projectontwikkeling of herbestemming van een bestaand gebouw over het algemeen een lange adem vergt, is het belangrijk dat de groep goed met elkaar overweg kan en dat er onderling vertrouwen is.

Maar in een groep zitten mensen met een verschillend karakter, met meer of minder haast om een nieuwe woning te betrekken én met verschillende belangen (soms is de eigenaar van een locatie betrokken of iemand met een heel specifieke woonwens).

Deze verschillen kunnen in de loop van een ontwikkelingsproces naar boven komen en de voortgang belemmeren. Het is belangrijk om belangen, eisen of wensen al in het begin van een initiatief met elkaar te bespreken. De groep kan dan in overleg bepalen hoe risico's of gedoe worden vermeden. Een onafhankelijke procesbegeleider kan hier een ondersteunende rol spelen.

Samengevat: bij de ontwikkeling van nieuwe woningen of de herbestemming van bestaand vastgoed trekt een CPO-groep voor langere tijd intensief met elkaar op, in voor de meesten ongewone en soms spannende omstandigheden. In dat geval is vertrouwen in elkaar en in de begeleiding essentieel. Maak én houd dit bespreekbaar!

## Een wooncoöperatie

Steeds vaker nemen bewoners in gezamenlijkheid – los van overheid of andere instanties – de organisatie van voor hen belangrijke zaken op zich. Denk aan zorg- en energiecoöperaties die in veel dorpen tot ontwikkeling komen. Sinds 2015 biedt de Woningwet in art.18a ook de mogelijkheid voor het oprichten van een wooncoöperatie. Het gaat dan om 'een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid die zich ten doel stelt om haar leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde woongelegenheden en de direct aangrenzende omgeving'. Deze wooncoöperatie is vooral geïntroduceerd om collectieven van huurders de mogelijkheid te bieden om eigenaar te worden van hun woningen, vaak via aankoop van een woningcorporatie.

Anders dan bij alleen opdrachtgeverschap werkt de wooncoöperatie ook door na oplevering van de nieuwbouw of herbestemming. In het in 2022 uitgekomen boek 'Operatie Wooncoöperatie' wordt voor een wooncoöperatie de volgende definitie gehanteerd: '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 besturen en controleren.'<sup>[2]</sup>

## Samenwerking met woningcorporatie, projectontwikkelaar of aannemer

Sommige initiatieven bestaan uit een gezamenlijke ontwikkeling van lokale initiatiefnemers met een professionele partij zoals een woningcorporatie, projectontwikkelaar of aannemer. In deze ontwikkelingen is er vaak ruimte voor een combinatie van koop- en sociale of (middel)dure huurwoningen.

Bij deze samenwerkingen is het belangrijk om van tevoren heldere afspraken te maken. Vaak gebeurt dat in de vorm van een intentie- en (later) samenwerkingsovereenkomst.

Er zijn op dit moment 3 varianten van de wooncoöperatie:

- ◆ een koperscoöperatie
- ◆ een vastgoedcoöperatie
- ◆ een beheercoöperatie

Bij de kopers- en vastgoedcoöperatie vindt eigendomsoverdracht van (woningcorporatie) bezit plaats naar individuele leden of naar de wooncoöperatie. Bij de beheercoöperatie worden alleen beheertaken (verhuur en onderhoud) van de woningen overgedragen.

In de praktijk blijkt de aankoopprijs/waarde van het vastgoed in combinatie met de wens om sociale huurprijzen te handhaven moeilijk haalbaar. Ook zijn er bewonerscollectieven die wel meer zeggenschap over het onderhoud en beheer van hun woningen willen, maar niet de behoefte hebben ook het eigendom te verwerven. Op dit moment is de beheercoöperatie dan ook de meest voorkomende variant van de wooncoöperatie.

Voor geïnteresseerden in de vorming van een beheercoöperatie heeft Platform 31 een toegankelijke brochure opgesteld: *Aan de slag met een beheercoöperatie - Platform31 | Kennis en netwerk voor stad en regio* ([platform31.nl/artikelen/aan-de-slag-met-een-beheercooperatie](https://platform31.nl/artikelen/aan-de-slag-met-een-beheercooperatie))

In de overeenkomsten wordt vastgelegd wie als trekker optreedt, hoe de (financiële) risico's verdeeld worden, hoe besluitvorming plaatsvindt (belangrijk voor de zeggenschap van bewoners) en hoe en wanneer partijen hun samenwerking kunnen beëindigen. De vorm van de overeenkomsten is in principe vrij. Het is vooral belangrijk dat verwachtingen en afspraken voor alle partijen duidelijk zijn.

<sup>[2]</sup> Lengkeek, Arie, & Kuezli, Peter. *Operatie Wooncoöperatie* (2022, blz. 213). Trancity\*Valiz.

*“In een Uuthuuske van de Achterhoekse Wooncoöperatie kunnen jongeren zelfstandig wonen in hun eigen dorp of buurtschap.”*

## De Achterhoekse Wooncoöperatie

De Achterhoekse Wooncoöperatie (AWC) is in 2020 opgericht en verhuurt op dit moment 8 Uuthuuskes in een aantal kernen in de gemeente Aalten. De Uuthuuskes (huurprijs ca. € 525,-) zijn beschikbaar voor jongeren met een sociale of maatschappelijke binding met het dorp. Ze zijn zeer gewild.

De ontstaansgeschiedenis van de AWC gaat terug naar de periode van verwachte krimp in de Achterhoek. Als gevolg daarvan waren gemeenten en woningcorporaties zeer terughoudend met nieuwbouw in de kleinere kernen. Vanuit de dorpen zelf was er wél een duidelijke roep om nieuwe woningen. Jongeren wilden graag in het eigen dorp blijven wonen, maar er waren voor hen geen betaalbare mogelijkheden.

Op initiatief van de Vereniging van Dorpshuizen en Kleine Kernen Gelderland (DKK) werd onderzocht hoe in deze behoefte kon worden voorzien. Dat was een weg van vallen en opstaan, maar er werd veel geleerd. Financiering was een groot vraagstuk. En het werd duidelijk dat er voor de ondersteuning van initiatieven professionele kennis nodig was.

De bereidheid van de gemeente Aalten om aan de behoefte van haar bevolking tegemoet te komen, zorgde voor een doorbraak. In opdracht van de gemeente werden de eerste 8 Uuthuuskes gerealiseerd. De exploitatie van deze woningen werd overgedragen aan de nieuw opgerichte Achterhoekse Wooncoöperatie.

Met haar leden zorgt de AWC voor onderhoud en toewijzing. Met de werking van een wooncoöperatie (art. 18a Woningwet) is inmiddels veel ervaring opgedaan. Zie ook [achterhoeksewooncooperatie.nl](http://achterhoeksewooncooperatie.nl).

De AWC is op dit moment ook betrokken bij verschillende andere projecten in de Achterhoek, waaronder flexwonen. De ambitie is om in veel meer dorpen betaalbare huurwoningen te realiseren.





### Kosten

Nieuwbouw of herbestemming vraagt om een grote investering. Initiatiefnemers moeten in alle stappen van het project met kosten rekening houden.

Zeker waar het de eerste stappen (haalbaarheidsonderzoek en planvoorbereiding) betreft, is financiering van dorps- of bewonersinitiatieven lastig. Er zijn dan kosten voor ondersteuning, bijeenkomsten (zaalhuur e.d.), notaris- en architectskosten.

Als het plan verder wordt ontwikkeld, komen daar nog alle kosten voor de ruimtelijke procedures bij. Voor de totale planvoorbereidingskosten tot aan de start van de bouw moet op zo'n 10% van de totale stichtingskosten worden gerekend. In dit stadium van een project verstrekt de bank nog geen hypotheek, omdat er nog geen onderpand tegenover staat. Dekking moet dus ergens anders worden gevonden.

### Voorfinanciering door een professionele partner

Wanneer een initiatief in samenwerking met een aannemer, ontwikkelaar of woningcorporatie wordt ontwikkeld, zijn deze partijen vaak bereid om (een deel van) de voorbereidingskosten voor te financieren. Het is wel belangrijk om afspraken hierover goed vast te leggen in een intentie- en/of samenwerkingsovereenkomst.

Ook bedrijven die zich bezighouden met de ondersteuning van wooninitiatieven zijn soms bereid om (een deel van) hun kosten pas later in het project - na hypotheekverstrekking - in rekening te brengen.

### Subsidies

Ook zonder samenwerking met een professionele partij zijn er mogelijkheden om de voorbereidingskosten te financieren. In een aantal provincies wordt ondersteuning in de eerste fase van een wooninitiatief kosteloos aangeboden. Meerdere provincies beschikken ook over een subsidieregeling, die initiatiefnemers kunnen gebruiken om de aanloopkosten af te dekken. Deze subsidies bedragen ca. € 1.000,- per woning. Een aantal provincies gaat nog een stap verder en stelt voor de ontwerpfase (stap 4) een renteloze lening beschikbaar.

Daarnaast stelt de overheid - ter stimulering of ondersteuning - soms nog extra subsidies beschikbaar. Denk bijvoorbeeld aan een subsidie voor de toevoeging van een ontmoetingsruimte aan een woonvorm voor ouderen. In het algemeen is het de moeite waard om in de fase van initiatief en verkenning alle subsidiemogelijkheden in kaart te brengen. Wel is het zo dat de aanvraag van subsidies, zeker de meer bijzondere, de nodige tijd en kennis vraagt.

### Eigen bijdrage van deelnemers

Naast externe bijdragen is het gebruikelijk dat (potentiële) deelnemers een eigen bijdrage voldoen. Deze bijdrage (deelnemersverklaring) is nodig omdat vaak niet alle kosten door subsidies worden afgedekt. Bovendien vormt de eigen inbreng een waarborg voor serieuze deelname.

Te veel 'free-riders' maken de voortgang van het ontwikkelingsproces lastiger. Bij een eigen bijdrage moet rekening worden gehouden met bedragen vanaf € 1.000,- per deelnemer. Over het algemeen kunnen deze kosten later in de hypotheek worden meegefinancierd.

### Financiering door de bank (hypotheek)

Wanneer een initiatief in de uitvoeringsfase komt, moet vaak de grond (of een gebouw) worden aangekocht en krijgt de aannemer zijn bouwopdracht. Dit is het moment dat de bank in principe tot hypotheekverstrekking bereid is.

De bank kijkt daarbij naar het inkomen van de aanvrager én naar de waarde van het onderliggende pand/bouwwerk. In veel gevallen is de bouwopdracht aan de aannemer voldoende om de waarde aan te tonen. Bij hogere hypotheeken vraagt de bank meer zekerheid, bijvoorbeeld in de vorm van een taxatie.

### Obligaties

Het komt ook voor dat de aankoop van een locatie of herbestemming van vastgoed (deels) met obligaties vanuit het dorp wordt gefinancierd. Uit de praktijk blijkt dat er voor deze optie een toenemende belangstelling is. Bedrag van inbreng, looptijd & afbetaling én jaarlijkse rente-uitkering zijn bij deze financieringsvorm belangrijke kernpunten.

## Aankoop 3 woningen van een woningcorporatie in Visvliet

Visvliet is een actieve dorpsgemeenschap in het westen van de provincie Groningen met al ervaring in het realiseren van initiatieven. Zo werd enkele jaren geleden een leegstaande kruidenierswinkel omgebouwd tot dorpsruiskamer met op de eerste verdieping twee B&B-kamers.

Het wooninitiatief in Visvliet bestaat uit de aankoop door Stichting Visvliet Vitaal van een rijtje van 3 sociale huurwoningen van de lokale woningcorporatie. De stichting zorgt voor noodzakelijk onderhoud en verhuurt de woningen daarna aan mensen met een binding en betrokkenheid bij het dorp.

De woningen worden onder de sociale huurprijsgrens verhuurd. De aanschaf van de 3 woningen werd vooral ingegeven door de zorg voor verpaupering. Directe aanleiding was het vrijkomen van een schoollocatie.

Bij een onderzoek bleek er onder de dorpsbewoners belangstelling voor ombouw van de school tot woningen. De interesse was groter dan verwacht: bij jongeren, die graag in het dorp wilden blijven én bij ouderen om vanuit een grotere woning in het eigen dorp te kunnen doorstromen. Omdat de school aan een particulier werd verkocht, ging het plan niet door.

Maar toen de lokale woningcorporatie 3 sociale huurwoningen wegens een verzakkingsprobleem wilde slopen, werd het dorp opnieuw actief. Onbegrip en boosheid over dit voornemen zorgde voor draagvlak en steun.

Met de corporatie is lang gezocht naar een manier om de 3 woningen voor het dorp te behouden, waarbij uiteindelijk verkoop en daarna onderhoud en verhuur door de Stichting als beste oplossing uit de bus kwam. Door het noodzakelijke herstel van de woningen bij het dorp te leggen was verkoop tegen een relatief lage (WOZ) waarde mogelijk.

*“Het is belangrijk om je te realiseren dat het in de praktijk altijd anders loopt dan verwacht. Bij tegenvallers moet je jezelf herpakken en doorgaan.”*

Toestemming van de Autoriteit Woningcorporaties had nog wel enige voeten in aarde, maar zomer 2023 is deze toestemming, in de vorm van een experiment, verkregen. Financiering van de aankoop heeft plaatsgevonden door de uitgifte van obligaties in het dorp.

Dat liep boven verwachting. Visvliet heeft, naar eigen zeggen, het succes van dit initiatief aan een aantal zaken te danken:

- ◆ draagvlak in het dorp;
- ◆ inzicht in de daadwerkelijke belangstelling om er te wonen;
- ◆ opbouwen en onderhouden van goede relaties met de instanties;
- ◆ verschillende expertise en karakters in de trekkersgroep;
- ◆ maar bovenal vasthoudendheid en doorzettingsvermogen.



## Stap 4 Ontwerp en ruimtelijke procedures

Ervan uitgaande dat de gemeente aan het initiatief wil meewerken, wordt in deze stap het schetsplan uitgewerkt tot een definitief ontwerp. Deze uitwerking – vaak via een voorlopig ontwerp – is nodig om het plan voor daadwerkelijke uitvoering geschikt te maken. Daarnaast vormt het de basis voor de noodzakelijke ruimtelijke procedures.

### Voorlopig en definitief ontwerp (VO en DO)

Bij de uitwerking in een voorlopig en definitief ontwerp, kunnen de deelnemers binnen gegeven kaders hun persoonlijke woonwensen inbrengen.

Na afronding van VO en DO is het belangrijk dat er ook een kostenraming op individueel niveau is. Dat geeft gelegenheid om de financiële haalbaarheid opnieuw te toetsen. Wanneer dat niet het geval is, kan de architect eventuele bezuinigingen doorvoeren.

Als er nog geen bouwer in beeld is, kiest de groep nu een aannemer voor de (ver)bouw. Dit kan een lokale aannemer zijn, maar een keuze op basis van een presentatie door meerdere aannemers is ook mogelijk. Let in alle gevallen op de bereidheid van de aannemer om mee te denken bij een efficiënte woninginrichting en in het behalen van kostenbesparingen, op korte of langere termijn (denk aan onderhoudsarm of duurzame materiaalgebruik).

### De situatie ná uitvoering (toekomstig beheer)

Het is logisch dat de aandacht in deze fase vooral uitgaat naar actuele wensen van de deelnemers voor woning en omgeving. Toch is het aan te raden om nu ook verder te kijken dan het hier en nu. Passen de woningen, woonomgeving en voorzieningen bij de toekomstige situatie van de bewoners? Denk daarbij – bij projecten voor ouderen – aan het beheer van een gemeenschappelijke tuin of gebruik van voorzieningen wanneer bewoners daartoe zelf niet meer in staat zijn.

Denk ook aan de toekomst van voor starters bedoelde woningen. Mogen de deelnemers vrij beschikken over hun eigendom of zijn beperkingen gewenst om de woningen betaalbaar en daarmee voor de oorspronkelijke doelgroep toegankelijk te behouden?

In de praktijk is het niet altijd mogelijk om hierover (juridisch) harde afspraken te maken. Maar er tijdens de ontwikkeling over nadenken en afstemmen, kan mogelijk tot andere ontwerpkeuzes leiden.

### Ruimtelijke procedures

Wanneer het ontwerp aansluit bij de woonwensen en financiële mogelijkheden van de deelnemers, kunnen de te volgen ruimtelijke procedures worden bepaald. In principe heeft de gemeente hiervoor een loket of aanspreekpunt. In een gesprek kan (nogmaals) de aansluiting van het plan bij de

(stedenbouwkundige) wensen en eisen van de gemeente worden getoetst. Daarnaast kan de gemeente aangeven welke procedures, inclusief bijbehorende onderbouwing, het plan moet doorlopen.

Bij veel wooninitiatieven zal een wijziging van de huidige bestemming van de locatie nodig zijn. Het gaat dan om een langere en meer ingewikkelde procedure. Binnen deze procedure moet onderzoek plaatsvinden op het gebied van archeologie, bodemkwaliteit, flora en fauna. Ook zijn een watertoets, milieueffectrapportage en stikstofberekeningen nodig. Voor de onderzoeken wordt over het algemeen opdracht gegeven aan een ter zake kundig adviseur, die de uitkomsten in een ruimtelijke onderbouwing verwerkt.

Als alle stukken voor de omgevingsplanwijziging klaar zijn, wordt het ontwerp van het gewijzigde omgevingsplan ter inzage gelegd. De formele procedure is daarmee gestart. Gedurende zes weken kunnen vervolgens zienswijzen op het wijzigingsplan worden ingediend. Mede afhankelijk van aard en aantal zienswijzen gaat de voorgenomen

planwijziging vervolgens naar de gemeenteraad voor vaststelling. Als de gemeenteraad tot vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan besluit, wordt deze gepubliceerd, waarna opnieuw een termijn van zes weken openstaat, nu voor beroep bij de Raad van State. Als er geen beroep wordt ingediend, is de wijziging van het omgevingsplan na zes weken onherroepelijk.

Bij een onherroepelijke bestemming van de locatie is voor nieuwbouw of verbouw ook nog een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) nodig. In sommige situaties (bv. sloop en vergelijkbare nieuwbouw op dezelfde plek) is ‘alleen’ een omgevingsvergunning voldoende. Om de vergunning te kunnen aanvragen is een uitgewerkt bouwplan nodig. Voorafgaand vindt ook een welstandstoets plaats. Deze procedure is – los van mogelijke bezwaren – relatief kort en simpeler.

#### LET OP!

In het traject van de ruimtelijke procedures moet met vertragingen rekening worden gehouden. Om te beginnen is er voorafgaand aan de formele procedure vaak al het nodige overleg om het plan voor ter inzagelegging klaar te maken. Stedenbouwkundige wensen van de gemeente, uitkomsten van de onderzoeken of (mogelijke) bezwaren van omwonenden kunnen aanpassingen nodig maken.

Het is belangrijk om planaanpassingen ook steeds weer aan deelnemers voor te leggen en op kwaliteit en financiële consequenties – en daarmee haalbaarheid – te toetsen.

Ook kennen ruimtelijke procedures meerdere mogelijkheden voor omwonenden om een zienswijze, bezwaar of beroep in te dienen. Wanneer daarvan gebruik wordt gemaakt, kan dit het proces (jaren)lang vertragen.

### Omgevingsmanagement

In de stap van initiatief en verkenning is al het belang van goed omgevingsmanagement genoemd. Bezwaren bij omwonenden of anderen zijn niet altijd te voorkomen, maar een tijdige, open en heldere communicatie met de omgeving helpt wel. Bij draagvlak in het dorp stuit een initiatief vaak op minder verzet, ook bij aanwonenden.

En als burens in een vroeg stadium bij de plannen betrokken worden, is eerder duidelijk welke bezwaren er leven. In de uitwerking van het project kan daar dan op worden ingespeeld.

Zie ook bijlage 1, pag. 26.

## Stap 5

## Uitvoering

In de fase van de uitvoering werkt de aannemer het ontwerp technisch uit en gaat aan de slag met de voorbereiding van de bouw.

Dit is ook het moment dat er een definitieve bouwprijs op tafel komt. Op basis van deze bouwprijs (en grondprijs) kan iedere deelnemers definitief toetsen of hij/zij de nieuwe woning kan betalen.

Het is gebruikelijk – en vaak lonend – om met de aannemer over de bouwprijs te onderhandelen. Omdat een aannemersbegroting ingewikkeld is, is het verstandig om voor toetsing en onderhandeling deskundige hulp te gebruiken. Deze adviseur kan

ook worden gevraagd om tijdens de bouw namens de opdrachtgevers toezicht te houden, budgetten te bewaken en waar nodig voor afstemming over meer- en minderwerk te zorgen.

Tegelijkertijd met de opdracht aan de aannemer wordt ook vaak het eigendom van grond aan de opdrachtgever overgedragen. In het geval van CPO koopt over het algemeen de vereniging de locatie en levert vervolgens per direct de afzonderlijke percelen aan de deelnemers door. Een notaris begeleidt deze transacties.



## “De aanhouder wint.”

# Nieuwbouw 9 starterswoningen in Vledder

In het dorp Vledder (Drenthe) zijn in de zomer van 2023 in het nieuwbouwplan Vledder-Noord 9 starterswoningen opgeleverd. Opdrachtgever voor deze woningen is een groep jongeren uit het dorp.

In Vledder ligt er al sinds 2013 het bestemmingsplan Vledder-Noord, dat voorziet in de realisatie van 30 – 34 woningen voor meerdere doelgroepen. Om allerlei redenen liet de daadwerkelijke bouw van woningen lang op zich wachten. Omdat er in de bestaande voorraad weinig doorstroming is en de prijs van vrijkomende woningen over het algemeen te hoog, waren jongeren in de afgelopen jaren vaak gedwongen om op een andere plek een huis te zoeken.

Om zicht te krijgen op de woningbehoefte bij jongeren, zocht Dorpsbelang Vledder eind 2017 contact met oudejaarsvereniging ‘De Oliebol’: een vereniging waarin veel jongeren actief zijn. Vanuit ‘De Oliebol’ werd een enquête onder de dorpsjeugd uitgezet. De wens om in eigen dorp te wonen was er zeker. 8 jongeren bleken serieus geïnteresseerd om in het nieuwbouwplan Vledder-Noord een (koop)woning te betrekken.

Met steun van Dorpsbelang pakte de groep vervolgens het opdrachtgeverschap op.

De gemeente reageerde in eerste instantie terughoudend. De groep wijt dit aan onbekendheid met dit soort initiatieven en een gebrek aan kennis en tijd om zich hierin te verdiepen. Maar de jongeren zetten door en vonden steun bij opdrachtgevers voor 15 andere woningen in de nieuwe wijk. Passend bij de sfeer in het dorp trok men samen op. Het zorgde voor een sterkere positie bij de gemeente.

Wat ook enorm hielp was een subsidie van de provincie Drenthe om de haalbaarheid van het initiatief aan te tonen. Het gaf de jongeren uit Vledder de gelegenheid om alle vragen van de gemeente te beantwoorden en gevraagde informatie steeds op tijd te leveren.

Daarnaast bood de provincie vanuit het Impulsteam Wonen ook inhoudelijke steun en had de groep steeds de mogelijkheid om – voor vragen en voorfinanciering – op Dorpsbelang terug te vallen. Voor het ontwikkelproces was het verder belangrijk dat de architect zijn werk voor een aangepast tarief verrichtte en het bouwbedrijf meedacht in mogelijke kostenbesparingen. Een deel van het buitenschilderwerk namen de jongeren zelf voor hun rekening. Natuurlijk waren er spannende momenten, maar het lukte steeds om de hobbels te nemen.

Voor de prijsonderhandelingen met de aannemer en directievoering/toezicht was er vanuit de subsidie nog geld om een deskundige in te huren. Zeker bij de voorbereiding van de daadwerkelijke bouw heeft de groep hier veel aan gehad.

Al met al kijken de jongeren tevreden terug op hun unieke ervaring met eigen opdrachtgeverschap. Er is veel geleerd en de groep is trots op wat ze voor elkaar hebben gekregen: een eigen huis op de plek waar ze het liefst willen wonen. Terugkijkend op het proces komen de volgende aandachtspunten naar boven.

- ◆ een lange adem en doorzettingsvermogen is absoluut nodig;
- ◆ financiële steun in het voortraject is een voorwaarde. Zonder de provinciale subsidie twijfelt de groep ernstig of zij tot realisatie waren gekomen;
- ◆ tip: zorg voor het verzamelen van kennis en ervaring. Om te beginnen in de eigen groep, en daarnaast in de omgeving. Maak gebruik van relaties en zoek partijen die niet het onderste uit de kan willen. Bij dat laatste is het wel belangrijk om goed af te spreken wat men van elkaar mag verwachten. Afspraken op papier, hoe eenvoudig ook, helpen daarbij.

# Colofon

Dit is een uitgave van de **Landelijke Vereniging voor Kleine Kernen**.

Uitgave: Januari 2024  
 Auteur: Janneke Klijn  
 Beeld: Eigen beeldmateriaal Wooninitiatieven  
 Ontwerp & opmaak: Bambi Boland

## Wooninitiatieven

Ellen Braspenning	Hofstede en tuin Aan de Dreef/Zundert
Peter van Heek	Achterhoekse Wooncoöperatie
Jan Hut/Theun de Vries	Visvliet Vitaal
Wim van Hoogstraten	Hofje Wilgendaal/Herpen
Harald Janson/Bart de Bruin	Starterswoningen Vledder

## Professionals

Deelnemers Ambtelijk Overleg Wonen	Gemeentelijk Samenwerkingsverband P 10
Nico Kippers	Senior beleidsadviseur/projectleider bestemmingsplannen gemeente Zaanstad
Simon Vreeling	Projectontwikkelaar woningcorporatie Wold & Waard
Anne van der Wiel	Projectleider Wooninitiatieven/Drenthe
Suzan Wieringa	Directeur KUUB/Groningen

## Begeleidingsgroep LVKK

Eddy Lania	Adviseur Doarpswurk Fryslân
Mariska Nauta	Adviseur Brede Overleggroep Kleine Dorpen Drenthe
Klaske Piebenga	Bestuurssecretaris LVKK
Evert van Schoonhoven	Voorzitter VKK Noord-Brabant
Hielke Westra	Directeur Vereniging Groninger Dorpen

# Landelijke Vereniging voor Kleine Kernen (LVKK)

De LVKK is een samenwerkingsverband van alle provinciale verenigingen voor kleine kernen en dorpshuizen. Zij ondersteunt haar leden, met expertise op maat, ruim 4000 dorps- en dorpshuisorganisaties in Nederland en vele lokale burgerinitiatieven. De LVKK heeft een ANBI-status. Meer via [www.lvkk.nl](http://www.lvkk.nl).

*Hoewel grote zorgvuldigheid is besteed aan het samenstellen van deze uitgave, kan de LVKK geen aansprakelijkheid aanvaarden bij eventuele onjuistheden. Aan de inhoud van deze publicatie kunnen dus geen rechten worden ontleend. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt, mits de bron wordt vermeld. De LVKK heeft haar uiterste best gedaan de rechten van de afbeeldingen te achterhalen en daarvoor de wettelijk verschuldigde vergoedingen af te dragen. Zij die menen aanspraak te kunnen maken op copyright, kunnen zich wenden tot de uitgever.*

## Bijlage 1 Partijen en regelgeving 1/2

Bij nieuwbouw of herbestemming krijgt het initiatief te maken met een aantal belangrijke spelers en regelgeving. Het is goed om die te kennen.

### Rijksoverheid

In maart 2022 heeft **Rijksoverheid** de **Nationale Woon- en Bouwagenda** opgesteld. In deze agenda staan doelstellingen om tot een aanpak van de Nederlandse wooncrisis te komen. Ter uitwerking van de aanpak, zijn op 30 juni 2022 met de belangrijkste partijen op het gebied van wonen **Nationale Prestatieafspraken (NPA)** overeengekomen. Voor de periode tot en met 2030 zijn er afspraken gemaakt over nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid en leefbaarheid.

De nieuwbouwpoging tot en met 2030 bedraagt 900.000 woningen. Met alle 12 provincies heeft het Rijk afspraken gemaakt over hun aandeel in deze nieuwbouw. Deze afspraken zijn uitgewerkt in **Regionale Woondeals**. In najaar 2022 en voorjaar 2023 heeft de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de Nationale Woon- en Bouwagenda uitgewerkt in

zes programma's. Voor wooninitiatieven in dorpen zijn vooral de programma's 'Woningbouw', 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en zorg voor ouderen' interessant. Een belangrijke bepaling uit het 'Programma Woningbouw' is het streven dat vanaf 2025 twee derde betaalbare huur- en koopwoningen in alle projecten de norm kan worden. <sup>[3]</sup>

Op dit moment wordt er gewerkt aan een nieuwe **Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting** om de voorgenomen maatregelen en doelstellingen meer dwingend te kunnen opleggen. Het rijk, provincies en gemeenten krijgen in de wet meer grip op hoeveel woningen, waar en voor wie worden gebouwd en meer mogelijkheden voor de versnelling van woningbouw. Het is op dit moment nog niet bekend wanneer de wet in werking treedt.

### Provincie

De **provincie** werkt aan het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Rijksoverheid en Provincie maken afspraken over nieuwbouw die uitgewerkt zijn in Regionale Woondeals. De provincie bepaalt bijvoorbeeld of steden en dorpen mogen uitbreiden. Wooninitiatieven aan de dorpsranden of in het landelijk gebied, denk aan herbestemming van agrarische percelen, kunnen dus te maken krijgen met de provinciale omgevingsverordening. Deze verordening geeft kaders voor ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied. Gemeenten moeten bij hun planontwikkeling met deze kaders rekening houden.

Een deel van de provincies biedt ook ondersteuning en/of subsidieregelingen voor bewoners- en dorpsinitiatieven op het terrein van wonen. Deze verordening geeft kaders voor ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied. Een deel van de provincies <sup>[4]</sup> biedt wel ondersteuning en/of subsidieregelingen voor bewoners- en dorpsinitiatieven op het terrein van wonen.

<sup>[3]</sup> Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (2022). *Programma Woningbouw (blz. 14). Den Haag. Digitale uitgave.*

<sup>[4]</sup> *Bijvoorbeeld Impulsteam Wonen, Provincie Drenthe.*

## Bijlage 1 Partijen en regelgeving 1/2

### Gemeente

De **gemeente** heeft een sturende rol als het gaat om wonen. In het ruimtelijk beleid worden bouwlocaties vastgelegd. In het grondbeleid wordt aangegeven welke rol de gemeente bij verwerving van gronden en gebiedsontwikkeling speelt. In de gemeentelijke **Woonvisie** komen alle aspecten van het wonen samen: aantallen, kwaliteit, locaties, woonruimteverdeling, doelgroepen en de rol van woningcorporaties. De Woonvisie vormt de basis voor jaarlijkse **Prestatieafspraken** tussen gemeente, corporatie en huurdersorganisaties.

Naast de Woonvisie hebben veel gemeenten ook een **Woonzorgvisie**. Deze visie is gebaseerd op een analyse van de huidige en toekomstige woon- en zorgbehoeften in een gemeente of regio. Vaak bevat de visie ook concrete doelstellingen en acties om te zorgen voor voldoende geschikte woningen voor zorg en ondersteuning van ouderen, mensen die uitstromen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang, statushouders en dak- en thuislozen. De Woonzorgvisie is belangrijk voor wooninitiatieven die zich op het wonen voor ouderen richten.

#### OMGEVINGSWET

De gemeente is ook verantwoordelijk voor de noodzakelijke planologische procedures en geeft de omgevingsvergunning af. Sinds 1 januari 2024 geldt daarvoor de **Omgevingswet**. Deze nieuwe wet wil zorgen voor een samenhangende aanpak van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en snellere besluitvorming. Met behulp van één digitaal loket wordt het gemakkelijker om ruimtelijke projecten op te pakken.

De Omgevingswet kent een aantal onderdelen:

- ◆ de **Omgevingsvisie** bevat een langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving. Rijk, provincies en gemeenten moeten elk voor hun grondgebied een omgevingsvisie vaststellen.
- ◆ het **Omgevingsplan** bevat alle regels over de leefomgeving in de gemeente en vervangt - op den duur - het bestemmingsplan. Het volkshuisvestelijke beleid uit het Omgevingsplan moeten gemeenten nader uitwerken in een **Volkshuisvestingsprogramma**. Dit Volkshuisvestingprogramma komt in de plaats van de Woonvisie en de Woonzorgvisie.
- ◆ de **Omgevingsvergunning** geeft toestemming om bepaalde activiteiten binnen de fysieke leefomgeving uit te voeren, na een gemeentelijke toets. Bedoeling is dat initiatiefnemers via één aanvraag bij één loket (Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO)) duidelijkheid krijgen over hun bouwplannen.

*Nieuwe Omgevingswet regelt alles voor de omgeving, Rijksoverheid.nl*  
[www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/omgevingswet/vernieuwing-omgevingsrecht](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/omgevingswet/vernieuwing-omgevingsrecht)

### Woningcorporaties

In vrijwel alle dorpen in Nederland zijn woningcorporaties actief. Zij zijn eigenaar van en beheren de sociale huurwoningenvoorraad. Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken jaarlijks prestatieafspraken over hun activiteiten in het komende jaar. Woningcorporaties kunnen voor wooninitiatieven een interessante partner zijn wanneer in het initiatief ook huurwoningen gewenst zijn.

### Marktpartijen

Marktpartijen zijn commerciële vastgoedondernemingen (beleggers, projectontwikkelaars en aannemers) die zich bezighouden met de ontwikkeling van nieuwbouw. Zij kopen daartoe vaak grond of gebouwen en gaan dan met de gemeente in gesprek over wat er op die locatie mag komen. Voor wooninitiatieven kan een marktpartij - soms op verzoek van de gemeente - een samenwerkingspartner zijn.

## Bijlage 2 Provinciale organisaties voor kleine kernen

Vereniging Groninger Dorpen  
Doarpswurk Fryslân  
Brede Overleggroep Kleine Dorpen Drenthe  
Overijsselse Vereniging van Krachtige Kernen  
Dorpshuizen en Kleine Kernen Gelderland  
Dorpswerk Noord-Holland  
Zuid-Hollandse Vereniging Kleine Kernen  
Zeeuwse Vereniging Kleinen Kernen  
Vereniging Kleine Kernen Noord-Brabant  
Vereniging Kleine Kernen Limburg

[www.groningerdorpen.nl](http://www.groningerdorpen.nl)  
[www.doarpswurk.frl](http://www.doarpswurk.frl)  
[www.bokd.nl](http://www.bokd.nl)  
[www.ovkk.nl](http://www.ovkk.nl)  
[www.dkk gelderland.nl](http://www.dkk gelderland.nl)  
[www.dorpswerknh.nl](http://www.dorpswerknh.nl)  
[www.zhvkk.nl](http://www.zhvkk.nl)  
[www.zvkk.nl](http://www.zvkk.nl)  
[www.vkknnoordbrabant.nl](http://www.vkknnoordbrabant.nl)  
[www.vkkl.nl](http://www.vkkl.nl)

