



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

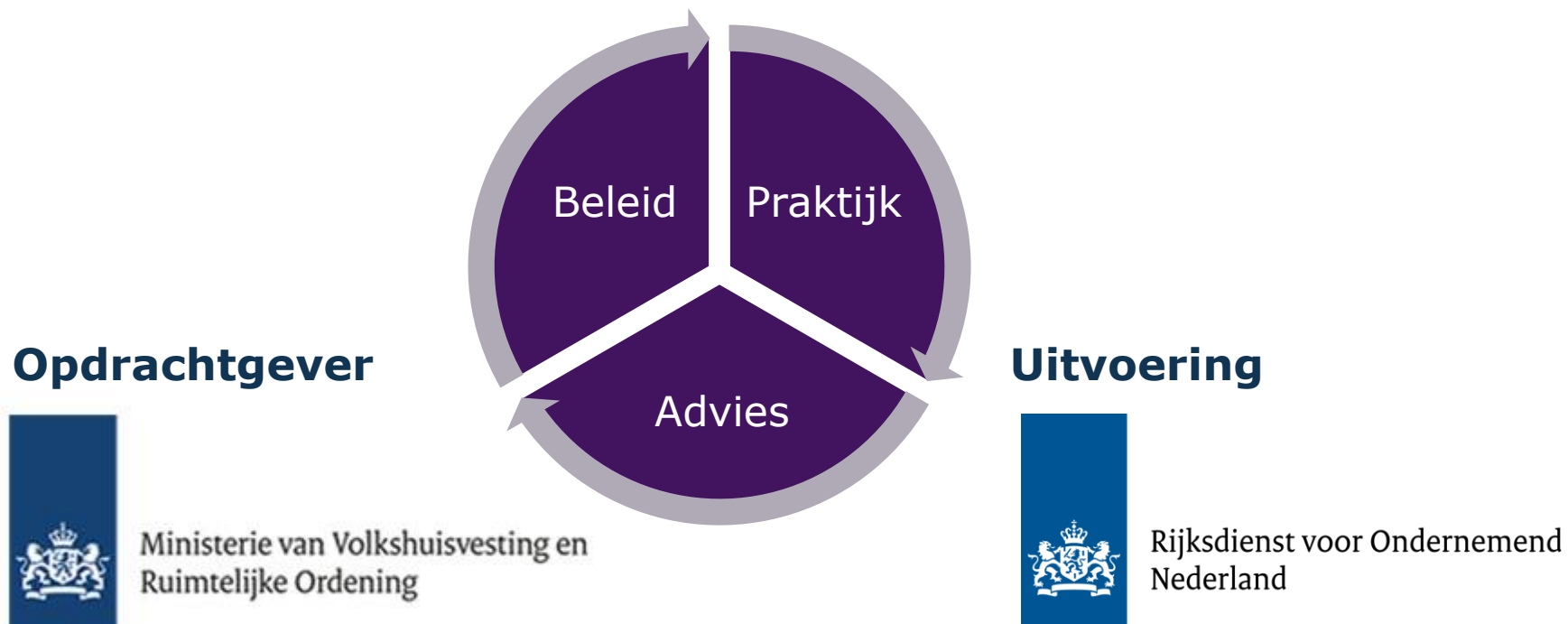
Introductie Expertteam Woningbouw

Themateam

Collectief bouwen en wonen



Team Stedelijke ontwikkeling en leefbaarheid (SOL)





Voor wie werkt het expertteam?



Gemeenten



Provincies



Woningcorporaties



Ontwikkelaars





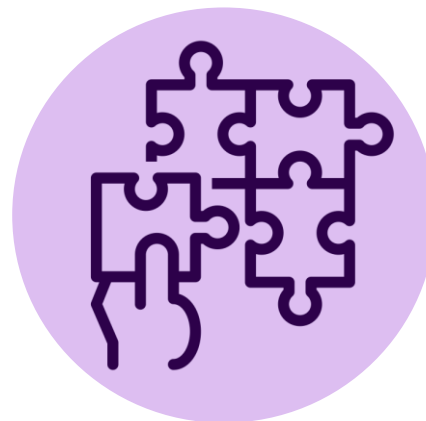
Hoe werkt het expertteam?



Vraaggericht



Inzet van
passende
expert(s)



Maatwerk



Cofinanciering
(30/70%)

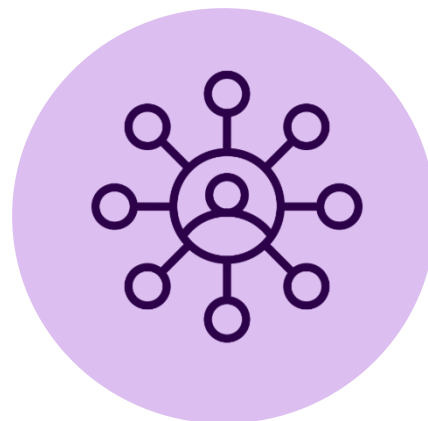




Waarom het expertteam?



Brede
kennis en
expertise



Verbinder
tussen praktijk
en beleid



Innovatieve
oplossingen



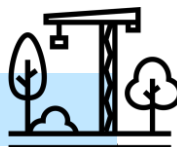
Integrale
aanpak





Op welke thema's biedt het expertteam ondersteuning?

Gebiedsontwikkeling



- Versnellen nieuwbouw
- Transformatie stationsgebieden
- Transformatie bedrijventerreinen
- Betaalbaar bouwen
- Stikstofproblematiek
- Netcongestie

Woonvormen



- Vastgoedtransformatie
- Tijdelijk en Verplaatsbare woningbouw
- Zelfbouw
- Collectieve woonvormen

Innovatief en Toekomstbestendig



- Versnellen procedures en interne werkprocessen
- Organiseren (PP-)samenwerking
- Bouwstroom
- Industrialisatie woningbouw – conceptueel en modulair bouwen
- Klimaatadaptatief bouwen
- Gebiedsgericht Beter Benutten (bestande omgeving)

Juridische en financiële vraagstukken



- Praktische gevolgen Didam-arrest
- Doorrekenen haalbaar woningbouwprogramma/project
- Inzicht en advies RO procedures
- Juridische mogelijkheden tijdelijke woningbouw



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Handreiking
Collectief bouwen en wonen
voor gemeenten

Handreiking
& Thematische Verdiepingen

**Collectief
Bouwen & Wonen**
voor gemeenten





Waarom deze handreiking?

- > Woningbouw vaak gericht op **productie** en **betaalbaarheid**
- > Maar wonen gaat over **thuis voelen** en onderdeel zijn van een **gemeenschap**
- > Collectief bouwen & wonen is een middel om de **gemeenschap te versterken**

De Handreiking = overzicht, praktisch en makkelijk leesbaar

4 thematische verdiepingen = om je te verdiepen in verschillende onderwerpen die bij collectief bouwen en wonen komen kijken.





Verdieping 1

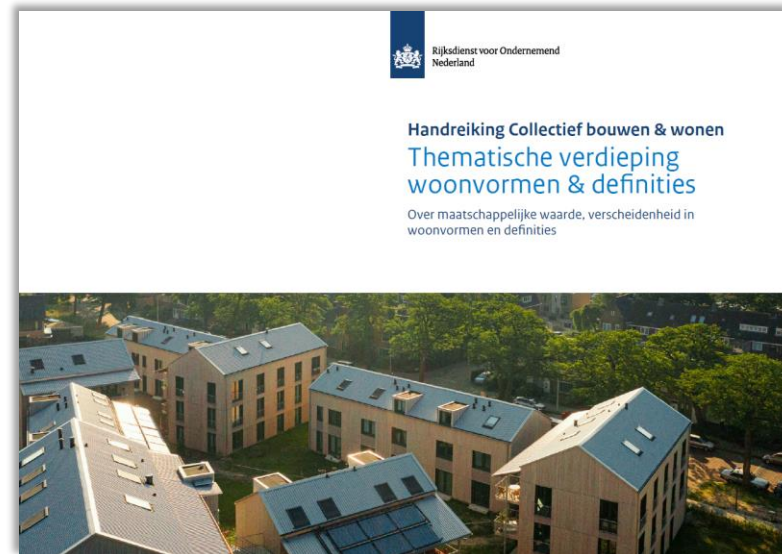
Woonvormen & definities

- Ordening en verscheidenheid (5 invalshoeken)
- Juridische definities

Verdieping 2

Doelen & Beleid

- Woonbeleid - Bepalen ambitieniveau
- Van omgevingsvisie naar huisvestingsverordening
- Afwegingskader volkshuisvesting
- Van beleid → uitvoering
- Voorbeeldbepalingen verordening





Verdieping 3

Selectie & verkoop

- Grond(prijs)beleid
- Didam -Duidelijkheid over Didam en verkoop aan collectief
- Selectieprocedures + eenvoudige verkoopprocedures
- Bepalingen koopovereenkomst

Verdieping 4

Kwaliteit & haalbaarheid

- Waarborgen kwaliteit initiatief - Checklist haalbaarheid
- Rechtsvormen en statuten -Voorbeeldbepalingen statuten
- Kwaliteitseisen procesbegeleiding
- Realitycheck initiatiefnemers





Voorbeelden uit Verdiepingen

Bestuurlijk gesprek

1. Wat gaan we doen?
2. Wat willen we bereiken?
3. ...

Thematische verdieping **doelen & beleid** | 20 

Bijlage 1: Voorbeeld bepalen ambitieniveaus

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

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

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

Implicaties voor acties en uitvoering:

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

Wat doe je niet:

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

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

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

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

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

Implicaties voor acties en uitvoering:

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

Wat doe je niet:

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

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

Resultaat: in alle gemeentelijke ontwikkelingen ruimte voor inwonersinitiatieven.

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

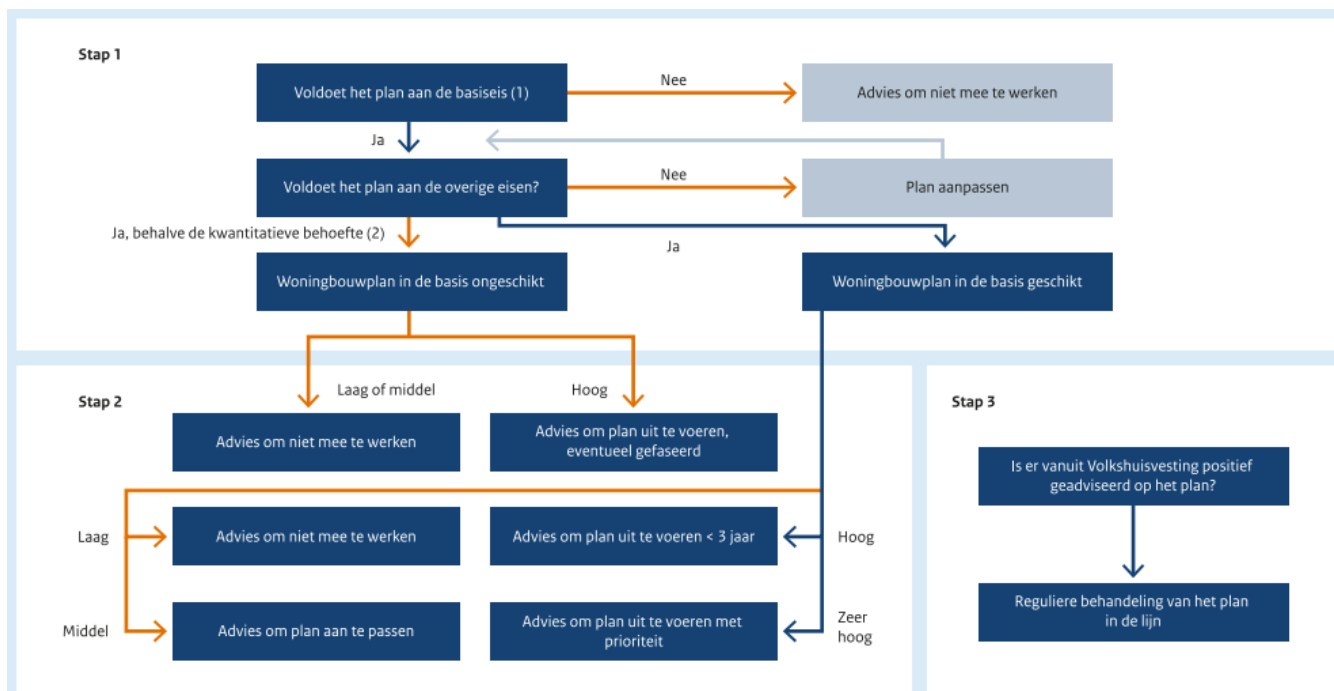
Implicaties voor acties en uitvoering:

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



Voorbeelden uit Verdiepingen

Initiatieven duidelijkheid bieden over afweging



Thematische verdieping doelen & beleid | 28

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



Voorbeelden uit Verdiepingen

Ontwikkelvormen en eigendom (koop of huur)


Zeggenschap en risico	Risico & zeggenschap 100%	Gedeeld risico & zeggenschap
Eigendom	Collectief (vereniging)	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



Voorbeelden uit Verdiepingen

5 invalshoeken woonvormen

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



Projectnaam	Arneo
Locatie	Arnhem, Gelderland
Programma	15 koopwoningen
Opgeleverd	2019

Maatschappelijke waarde				
Wonen	Zorg	Welzijn	Duurzaamheid	Burgerschap
Mate van gemeenschappelijkheid				
CPO	CPO+	Cohousing	Collectief wonen	
Duurzaamheid: Nutrientkringlopen, energie, water besparing, deels hergebruikt materialen				
Coöptatie: Consentbesluitvorming samen leven obv gemeenschappelijke visie				
Gebouwtypologie en collectiviteit				
Buitenruimte	Gezamenlijke tuin, totaal ca. 1 ha			
Ontmoetingsruimte	Woonkamer+keuken (ca. 100m ²)			
Gedeelde faciliteiten	Wasruimte, kantoor, werkplaats, fietsenbergingen, opslagruimte			
Ontwerpaspecten	Voordeuren gericht naar elkaar-ontmoeten stimuleren			
Zorgfaciliteiten	nvt			
Doelgroepgeschiktheid	nvt			
Doelgroep		nvt		
Ontwikkelvorm en eigendom		Koopwoningen in CPO ontwikkeld, VvE na oplevering om collectiviteit te borgen		



Waarom ben je hier vandaag?

- > Wie ben je en wat is jouw relatie met het thema collectieve woonvormen?
- > Wat wil je graag van ons weten?
- > Waar loop je in de praktijk tegenaan?





Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Ondersteuning via mail:
woningbouw@rvo.nl
o.v.v. Collectief bouwen en wonen

Handreiking

Collectief bouwen en
wonen voor gemeenten



Expertteam Woningbouw