Aan:	Wendy de Groot, Robin Hendriks | Provincie Noord-Brabant, team Wonen
Auteur:	Sanne Raes (stichting De Derde Bouwstroom)
Datum:	17 maart 2025
Betreft:	Rapportage opdracht provincie Noord-Brabant *Beleidsinventarisatie en ondersteuningsbehoeften verkenning collectieve wooninitiatieven in provincie Noord-Brabant*

Een onbekende wereld

Inhoudsopgave

1. Introductie ... 3
Van niche naar mainstream ... 3
Een zich ontwikkelend begrippenkader ... 3
2. Informatiebehoefte en aanpak ... 4
3. Overkoepelende kaders ... 5
3.1 Provinciaal beleid ... 5
3.2 Regionale verbanden ... 6
Regionale woondeals ... 6
Regionale samenwerkingsverbanden ... 7
4. Onderzoeksresultaten | gemeentelijk beleid ... 8
4.1 Context woon(zorg)beleid ... 8
De plek van collectief wonen in beleid ... 8
Vormen van collectief wonen in beleid ... 8
Beeldvorming bijdrage van wooncollectieven aan woningbouwproductie niet altijd positief ... 9
Vertaling ambitie naar stuurbare acties gebeurt weinig ... 9
Geen connectie potentie wooncollectieven voor sociaal maatschappelijke opgaven ... 10
Specifiek beleid in slechts 4 gemeenten ... 11
CPO-kavel uitgifte ... 11
Uitvoering van het beleid t.a.v. collectief wonen ... 12
Verschillende praktijken qua routering binnen gemeente m.b.t. collectieve wooninitiatieven ... 12
Toetsingskader regio Noord-Oost Brabant bijzondere woonvormen ... 12
5. Bevindingen – conclusies ... 13
Provinciaal beleidskaders onvoldoende specifiek ... 13
Potentiele rol die provincie kan pakken – voorbeeld Gelderland en Drenthe ... 13
Onbekendheid met wereld van collectief wonen en haar mogelijke impact ... 14
Geen gemeentelijke concrete ambities ... 14
Geen standaard definitie ... 14
Verschillende manieren van behandeling ... 14
6. Aanbevelingen ... 15
Veranker ambitie om collectief wonen beweging groter te maken in beleid ... 15
Algemene definities ontwikkelen collectief wonen ... 15
Ontsluiten van wereld van collectief wonen ... 15
Loket voor startende woongroepen ... 15
Informatiepunt van en voor gemeenten ... 16

1. Introductie

De *wereld van collectief wonen* omvat in Brabant naar schatting tussen de 200 en 300 collectieve wooninitiatieven. Deze burgerinitiatieven kennen een grote variëteit in samenlevingsvormen, idealen en maatschappelijke impact. Ze hebben betekenis op het gebied van wonen, zorg, welzijn, duurzaamheid en burgerschap. De beelden die men heeft over deze wereld, zijn al net zo veelkleurig maar niettemin overwegend positief.

Deze wereld bestaat al decennia, maar is groeiende de laatste jaren. Collectieve wooninitiatieven komen onder andere op als antwoord op een Rijksoverheid die de afgelopen decennia op volkshuisvestingterrein een terugtrekkende beweging heeft gemaakt. Maar ook omdat burgers naast consument van deze maatschappelijke diensten ook producent ervan willen zijn.

Van niche naar mainstream

Ondanks zijn omvang en impact is deze wereld relatief onbekend; een terra incognita, zoals een in dit onderzoek geïnterviewde wethouder het noemde. Meer wooncollectieven leiden tot meer betaalbare woningen, meer informele zorg, welzijn en duurzaamheid en meer betrokken burgers.

De vraag naar gemeenschappelijke woonvormen neemt toe. De schattingen lopen uiteen van 10% tot 25% van de woningzoekenden. Om de groei te bevorderen is De Derde Bouwstroom (DDB) ontstaan. DDB is een burgerinitiatief in de vorm van een non-profit stichting met als werkgebied Brabant. Vanuit de vraag, werkt ze aan een omslag van toevallige incidenten naar een bloeiende bouwstroom.

Daarbij werkt ze eraan dat initiatieven sneller en efficiënter tot een wooncollectief met het gewenste resultaat leiden. Juist vanwege hun meerwaarde verdient deze derde bouwstroom van wooncollectieven een eigen plek naast de traditionele bouwstromen.

Een zich ontwikkelend begrippenkader

De wereld van collectief wonen kent een verscheidenheid in taal. Soms ligt de nadruk op de identiteit van de gemeenschap. Dan spreekt men over woongemeenschap, woongroep of wooncollectief. Soms benadrukt men de woonvorm en praat men over hofjes, clusters of tiny houses. Dan weer komt de juridische vorm terug in de benaming, zoals een wooncoöperatie. Dan worden collectieven aangeduid als CPOs (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Hier gebruiken we de aanduiding *Collectief Wonen* als een overkoepelende term. De derde bouwstroom als term verwijst naar woningbouw door groepen particulieren, en is daarmee een verwijzing naar de andere twee bouwstromen. Woningbouw door corporaties (eerste) en woningbouw door marktpartijen (tweede).

2. Informatiebehoefte en aanpak

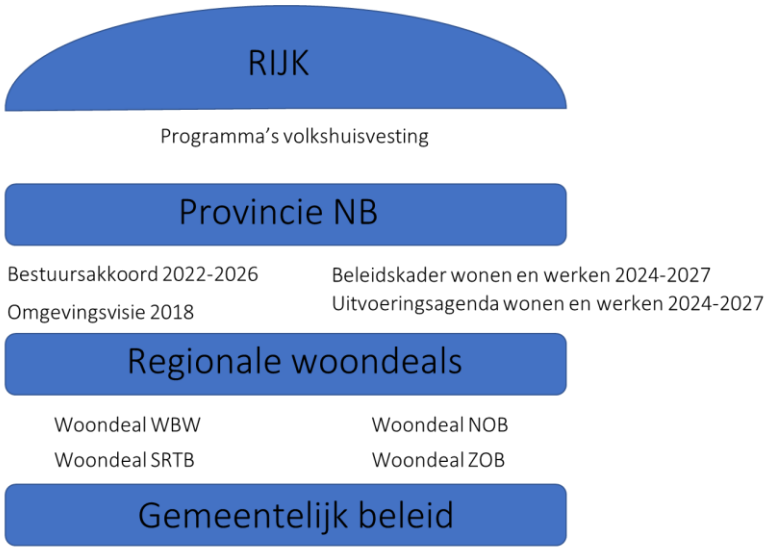
Provincie Noord-Brabant heeft stichting De Derde Bouwstroom gevraagd te onderzoeken welke plek wooncollectieven op dit moment (ijkpunt december 2024) in gemeentelijk beleid hebben en in hoeverre collectief wonen in de uitvoering van het beleid als instrument gezien wordt voor verschillende maatschappelijke opgaven. Ook is gevraagd na te gaan waarmee gemeenten in hun beleid en uitvoering ondersteund kunnen worden.

Om op deze vragen antwoord te geven zijn alle woon(zorg)gerelateerde beleidsdocumenten van alle 56 Brabantse gemeenten verzameld en bestudeerd. Dit levert een beeld op over de mate van inbedding van wooncollectieven in het huidige beleid (hoofdstuk 4). Op basis van dit beeld worden aanbevelingen gedaan om de belemmering 'gemeentelijk beleid' te verkleinen (hoofdstuk 5). Ook zal de rol van een provincie bij het aanjagen van de collectieve woonbeweging kort gereflecteerd worden.

Voor het tweede deel van het onderzoek is door middel van interviews met verschillende wethouders, zowel 1 op 1, als in groepsverband verkend wat voor ondersteuningsbehoefte er bestaan op het gebied van collectieve wooninitiatieven. Welke ondersteuning wordt er gemist, en met welke maatregelen zouden gemeenten geholpen kunnen worden om effectiever tot beleid en een efficiëntere uitvoering te komen, is beschreven in een lijst met aanbevelingen (hoofdstuk 6).

3. Overkoepelende kaders

Gemeentelijk beleid staat niet op zichzelf. Provinciaal beleid en de regionale woondeals zijn de overkoepelende kaders waarbinnen gemeenten en dus ook de Brabantse opereren. In dit hoofdstuk zal eerst binnen dit provinciale en regionale kader verkend worden in hoeverre collectief wonen hierin een plek hebben. In het volgende hoofdstuk volgt daarna een analyse van wooncollectieven binnen het gemeentelijk beleid.



Figuur 1: overkoepelende kaders van gemeentelijk beleid

3.1 Provinciaal beleid

In 2020 heeft de provincie het **actieprogramma nieuwe woonvormen en zelfbouw** opgesteld, waarin gestreefd werd naar 20-25% van de bouwproductie in (collectieve) zelfbouw. Daarbij stond in het **bestuursakkoord van 2019-2023** dat "bouwen in eigen beheer / collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) een meer centrale plaats verdient in de inspanningen van gemeenten, corporaties en marktpartijen." Echter, de koers van de provincie is in relatie tot collectieve zelfbouw in de jaren erna gewijzigd en heeft minder prioriteit gekregen.

In de geldende provinciale **omgevingsvisie (2018)** wordt aangegeven dat 'inwoners goed geïnformeerd zijn, en nemen inwoners (collectieven) steeds vaker zelf het initiatief. Denk aan […] het in particuliere opdracht bouwen van starters- of seniorenwoningen […].' (p.24). De trend dat burgers zelf aan de slag willen, kunnen en gaan en dat de provincie en de gemeenten hierin een centrale rol in dit samenspel moeten spelen komt duidelijk naar voren.

In het **huidige bestuursakkoord 2023-2027** wordt de focus wat betreft wonen gelegd op bouwproductie versnellen en vergroten. De Brabantse bouwopgave is namelijk groot (ca. 130.000 woningen moeten gerealiseerd worden tot met 2030). Hoewel de sociale verbondenheid een belangrijk element wordt bevonden, wordt CPO of bijzondere woonvormen niet beschreven als deel van de oplossing om deze bouwopgave in te vullen.

In het **beleidskader wonen en werken 2024-2027** wordt "ruimte voor nieuwe woonvormen" genoemd als onderdeel van de woonopgave (p29). In het planaanbod moeten o.a. door

veranderende woonbehoeften, nog flinke stappen gezet worden op “onderdelen zoals betaalbaarheid, flexwoningen, wonen in combinatie met zorg, collectieve woonvormen”. (p66)

De provincie stelt in het **beleidskader** dat ze enerzijds “de positie van nieuwe woonvormen wil versterken in de planning en programmering van gemeenten en bouwpartijen, en anderzijds het mogelijk maken dat meer van deze woonvormen gerealiseerd worden. Dit vraagt om voldoende ruimte.” (p67) De vertaling naar de subsidieregeling “collectieve woonvormen en sociale ondernemingen” wordt gemaakt, maar spreekt niet over een continue regeling tot het einde van de bestuursperiode. Op moment van schrijven is de subsidieregeling afgelopen.

In bij het beleidskader horende **uitvoeringsagenda wonen en werken 2024-2027** zijn activiteiten opgenomen om deze visie uit te gaan voeren. De activiteiten omvatten vooralsnog de periode tot 2024. Dit gaat om het stimuleren dat woningbouwplannen voor nieuwe, flexibele en tijdelijke woonvormen ruimte krijgen in (sub)regionale en gemeentelijke programmeringen. In deze activiteiten wordt “zorggedragen voor afspraken”, maar specifiekere beleidskaders welke concrete richting die afspraken zouden moeten gaan worden niet beschreven. Er worden ook geen streefpercentages van bepaalde woonvormen gemaakt, anders dan die in de woondeals (en door het Rijk opgelegd) afgesproken zijn (zie volgende paragraaf). Voor de periode 2025-2027 zijn (nog) geen activiteiten en invullingen van de actielijnen gepubliceerd op moment van schrijven.

3.2 Regionale verbanden

Regionale woondeals

In maart 2023 zijn bestuurlijke afspraken tussen gemeenten, corporaties, rijk en provincie over woon-opgaven vastgelegd in vier Brabantse regionale woondeals. De vraag is of er in deze woondeals specifieke uitgangspunten of beleid staat over collectieve woonvormen?

In het Rijksprogramma *wonen en zorg voor ouderen* worden geclusterde woonvormen aangereikt als woonvorm voor ouderen. Geclusterde woonvormen zouden in een aantal gevallen als wooncollectieven gedefinieerd kunnen worden. Voor elke regio wordt een invulling aan gegeven hoeveel geclusterde woningen voor ouderen er moeten komen (Zuid-Oost Brabant: 2810, Stedelijke Regio Breda Tilburg: 4400, Noord-Oost Brabant: 3500 en West-Brabant West: 1200). Echter, de maatschappelijke meerwaarde van geclusterde woonvormen, zoals met elkaar ouder worden, vermindering professionele zorg, duurzaamheid of leefbaarheid in de dorpen wordt in geen enkele regionale woondeal genoemd. In de definities van ‘geclusterde woonvorm’ komt wel naar voren dat deze woonvorm het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel bevorderen en daarmee eenzaamheid verminderen of tegengaan.

Ook in de concretere afspraken en ambities in de woondeals komt deze meerwaarde van geclusterde woonvormen niet terug. Collectieve woonvormen – meerdere generaties, CPO – wordt in geen enkele regionale woondeal specifiek benoemd als concrete afspraak of ambitie. Regio Noord-Oost Brabant (NOB) noemt collectief particulier opdrachtgeverschap ‘een mogelijkheid waarmee ouderen hun eigen woningen kunnen realiseren’. Stedelijke Regio Tilburg Breda heeft CPO in haar afkortingen lijst opgenomen, echter de afkorting komt niet terug in de dealtekst. West-Brabant beschrijft als enige regio een richtinggevend principe op het gebied van vraaggericht bouwen, waarin ‘ruimte voor nieuwe woonvormen de vraag naar toenemende differentiatie in de woonvraag mede in kan vullen’. Regio Zuid-Oost laat op geen enkele wijze uit over CPO, collectieve of nieuwe woonvormen in de woondeal.

Kortom, in de regionale woondeals is de collectieve woonvorm geen onderdeel van de woningbouwopgave. De invulling van woningbouwopgaven is primair gericht op kwantiteit en

bepaalde kwaliteiten zoals betaalbaarheid en geclusterde woonvormen voor ouderen. Bovendien zijn geclusterde woonvormen een vanuit het Rijk opgelegd criterium, waar de meerwaarde niet in de gemeenten zelf beschreven wordt. De woondeals maken geen koppeling tussen collectieve woonvormen en het oplossen van maatschappelijke opgaven.

Regionale samenwerkingsverbanden
In net andere configuraties werken Brabantse gemeenten in 4 regionale samenwerkingsverbanden samen: West Brabant (16 gemeenten), Hart van Brabant (11 gemeenten, waarvan 2 overlappend met West-Brabant), Metropool Regio Eindhoven (21 gemeenten) en de Regio Noord-Oost Brabant (10 gemeenten).

Deze regionale samenwerkingsafspraken gaan over vitale leefomgevingen (waarbij water en bodem leidend zijn), mobiliteit en bereikbaarheid, energiesystemen en het regionale vestigingsklimaat i.r.t. economische ontwikkelingen. Thematieken zoals wonen en met name collectieve woonprojecten, burgerinitiatieven, of andere woonvormen worden niet beschreven. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat wonen en woonvormen een lokale invulling betreft.

Jaarlijks wordt in de provinciale monitor het gemeentelijk planaanbod voor woningbouw geactualiseerd. In periodiek overleg tussen de regio's en de provincie wordt het actuele en het gerealiseerde planaanbod besproken. Dit planaanbod kan ook collectieve wooninitiatieven omvatten. Niet iedere gemeente monitort en rapporteert een aparte categorie 'collectieve woonproject/CPO/bijzondere woonvorm'. [1] Wanneer de omvang van de plancapaciteit achterblijft bij de realiteit, dan kan dit een onderwerp zijn wat de provincie agendeert in deze overleggen. De provincie ziet in deze overleggen de rol van agendasetter: bespreken, agenderen. Het is aan de regio en de gemeenten zelf om verder vervolg te geven aan deze afspraken.

[1] [1] Bijzondere woonvormen en zelfbouw in het hart van de woonopgave, Regionale werkgroep Noord-Oost Brabant, juni 2024; pagina 14

4. Onderzoeksresultaten | gemeentelijk beleid

4.1 Context woon(zorg)beleid

Er blijkt een grote verscheidenheid aan beleidsdocumenten onder de 56 Brabantse gemeenten (tabel 1). Woonvisies – geldig tot 2025 of 2026 – zijn de meest voorkomende geldende beleidsdocumenten. Een heel aantal gemeenten heeft in het najaar van 2024 hun woonzorgvisie vastgesteld, andere hadden in de periode 2015 tot 2020 al een toekomstvisie tot 2040 vastgesteld, welke nog geldend is. Ook is er een klein aantal welke al een volkshuisvestingsprogramma hebben vastgesteld. Gemeenten zijn aan het afwegen of ze de woonzorgvisie apart gaan beschrijven of dat ze deze includeren in het volkshuisvestingprogramma wat eind 2026 opgesteld moeten zijn.

Er is geen (provinciaal) verzamelpunt waar elke gemeente hun geldende woonbeleid moet deponeren. Dit maakt het verzamelen en vergelijken van verschillende type beleidsdocumenten arbeidsintensief.

Aan de woonzorgvisies liggen behoeftenonderzoeken en participatie trajecten met inwoners en lokale stakeholders ten grondslag.

In de woon(zorg)visies komen er een aantal maatschappelijke opgaven naar voren. Demografische verschuivingen, met name vergrijzing, toename in aantal kleinere huishoudens, en de bevolkingsgroei, zorgen voor consequenties op het vlak van wonen, zorg en welzijn. Door de krapte op de arbeidsmarkt, zal een groter beroep gedaan moeten worden op de zelf- en samenredzaamheid van inwoners en hun sociale netwerken. (Bron: Woonzorgvisie, Hart van Brabant) Er is grote(re) behoefte aan een woningvoorraad die past bij de behoefte van inwoners.

Circa 50% van de woonvisies hebben een uitvoeringsprogramma gepubliceerd. Een ander deel heeft de vertaling naar concrete acties in een woningbouwprogramma of woonagenda vertaald. De pluriformiteit valt op, zowel in het ambitieniveau en de concretisering naar de uitvoering toe. Een deel van de gemeenten heeft de woonzorgvisie/plannen opgesteld in samenwerking met bureaus zoals Companen, Stecgroep, Ruimtevolk, BRO, en LOS. Andere gemeenten hebben zelf de visies uitgewerkt.

De plek van collectief wonen in beleid

In de basis staan alle Brabantse gemeenten positief tegenover collectief wonen. In bijna alle beleidsdocumenten wordt 'CPO' of 'nieuwe woonvormen'/'bijzondere woonvormen'/ 'alternatieve woonvormen' genoemd. De Kempengemeenten (Bergeijk, Bladel-Netersel, Reusel-de Mierden en Eersel) expliciteren dit zelfs met "*We spreken als Kempengemeenten af een positieve grondhouding aan te nemen tegenover deze initiatieven.*" (woonzorgvisie Kempengemeenten, 2022)

Vormen van collectief wonen in beleid

CPO is een veelvuldig gebruikte term. Nieuwe woonvormen, bijzondere woonvormen, tiny houses, alternatieve woonvormen komen ook regelmatig voor. Den Bosch en Breda zijn de enige gemeenten die *wooncollectief* of *collectieve woonvorm* beschrijven. Deze twee gemeenten expliciteren de waarde van het samen wonen na oplevering.

Wooncoöperatie komt in 2 gemeentelijke documenten voor:

- Breda - Woonvisie 2024-2040: "*Andere innovatieve, collectieve woonvormen | Denk hierbij aan wooncoöperaties, een duurzaam wonen initiatief, collectieve woonvormen in familieverband en vormen van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). De randvoorwaarde die we stellen bij het faciliteren van innovatieve woonvormen is dat er na de*

realisatie ook sprake is én blijft van samenleven én dat bepaalde voorzieningen, activiteiten en verantwoordelijkheden worden gedeeld."

- Maashorst - beleidsprogramma wonen en zorg, 2024-2027: "*We zien kansen voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en wooncoöperaties om het bouwen voor senioren en doorstroom te bevorderen.*"

Beeldvorming bijdrage van wooncollectieven aan woningbouwproductie niet altijd positief
Ondanks dat de meerwaarde, zijn er een aantal gemeenten welke beschrijven dat CPO gedoe oplevert, complex is en daardoor (te)veel tijd en capaciteit kost. Hierdoor beperkt gemeente Waalre zich tot maximaal 1 CPO project tegelijkertijd.

- Drimmelen – bestuursakkoord 2022-2026*: "We gaan niet aan de slag met nieuwe CPO projecten, omdat die vertragend werken in de nieuwe bouwopgave.*' En dat terwijl in het programma Wonen 2030 uit 2022 staat dat de gemeente *"open staat voor experimentele woonvormen."*
- Land van Cuyk – Woonzorgvisie (2024): '*Toch blijkt het in de praktijk nog niet altijd lukt om goede initiatieven van de grond te krijgen. Het zijn vaak langjarige trajecten waardoor sommige bewoners binnen het collectief afhaken, bewonerscollectieven ervaren te weinig begeleiding om te weten aan welke voorwaarden hun initiatief moet voldoen en het is vaak niet duidelijk wie een geschikte locatie moet aandragen."*
- Waalre – visie Welzijnwonenzorg 2024-2030*: "CPO-initiatieven zijn complex en vragen veel inspanning van inwoners."* Maar ook in de actualisatie Woonnotitie 2023*: "Volgens de notitie moet ook via CPO geschikte seniorenhuisvesting worden gerealiseerd. Er loopt op dit moment een project (De Bleeck 1). Dit zijn voor de gemeente en deelnemers arbeidsintensieve trajecten met een langere doorlooptijd dan bij een reguliere ontwikkeling. Daarom gaan we uit van 1 CPO-project en pas na start bouw wordt het volgende CPO-project opgestart. Hiermee wordt ook onderlinge concurrentie (en daarmee vertraging) voorkomen. In de volgende fase van Waalre-noord is wederom een CPO project opgenomen."*

Vertaling ambitie naar stuurbare acties gebeurt weinig
Woorden als "open staan voor", "ruimte geven aan", "stimuleren en faciliteren" worden vaak genoemd als het gaat over 'CPO' of 'nieuwe woonvormen'/'bijzondere woonvormen'/ 'alternatieve woonvormen'.

In 5 van de 56 gemeenten (= ~9%) wordt een vertaling van zo'n positieve grondhouding naar een concrete ambitie of prestatie gemaakt. De gemeenten die wel deze vertaling gemaakt hebben, zijn:

- Sint Michielsgestel - programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2028*: "De gemeente spant zich in om tenminste 10% van het woningbouwprogramma van de gemeente te laten bestaan uit vernieuwende woonvormen (zoals particulier opdrachtgeverschap, collectief opdrachtgeverschap en andere innovatieve woonvormen). Dit staat los van de opgave voor flexwoningen."*
- Boxtel - programma volkshuisvesting en wonen-welzijn-zorg 2023-2027*: "Tenminste 20% van de nieuwe woningbouwplannen op niveau van de gemeente bestaat uit nieuwe woonvormen en zelfbouw."*
- Bernheze - woonvisie 2022-2026*: "Van het programma realiseren we 15 tot 25% in alternatieve woonvormen, aansluitend bij het provinciale Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en zelfbouw."*
- Den Bosch - uitvoeringsprogramma bij woonvisie (2020): *"Doel is om in ieder geval elk jaar 1 nieuwe locatie voor CPO uit te geven dan wel te faciliteren."*

- Maashorst - Beleidsprogramma wonen en zorg 2024-2030*: "Tenminste 10% van de nieuwe woningbouwplannen op programmaniveau bestaat uit nieuwe woonvormen, flexwonen en/of zelfbouw."*

De motivaties voor deze 5 gemeenten om deze concrete plannen op te nemen komt voort uit het inspelen op de veranderende woonbehoefte (diversificatie woningvoorraad en woningaantallen). Alleen Den Bosch gemeenten beschrijft de sociaal maatschappelijke meerwaardes als motivering voor het gestelde doel van 1 CPO per jaar.

"Collectieven dragen bij aan het samen leven, zorgen voor elkaar, langer thuiswonen, maar ook aan de leefbaarheid van buurten. Zelfbouwen draagt bij aan de vrije keuze om te wonen hoe je wilt. In nieuwe woonvormen komt de collectiviteit tot uiting in het delen van gemeenschappelijke ruimten, voorzieningen en diensten. De woonvormen sluiten daar op aan, bijvoorbeeld met hofwoningen met een collectieve voorziening of hoogbouw met, naast de kleinere eenheden, gemeenschappelijke ruimten, collectief groen en deelauto's." (Den Bosch, Woonvisie, Bouwsteen van de Bossche Omgevingsvisie, 2020)

Wat opvalt zowel bij deze 5 maar ook in de andere gemeenten, is, dat de impact die men met collectief wonen wenst (of zou kunnen behalen) op het gebied van wonen, zorg, welzijn, duurzaamheid of burgerschap niet concreet wordt. Deze vertaling is lastig, omdat een goed beeld van de impact van de wereld van collectief wonen ontbreekt.

Geen connectie potentie wooncollectieven voor sociaal maatschappelijke opgaven
Een direct gevolg van het ontbreken van een goed beeld van de impact van collectieve woonvormen, is dat ze buiten wonen, niet in relatie gebracht worden met maatschappelijke opgaven. Collectief wonen wordt met name beschreven in relatie tot de meerwaarde *woningbouw:* bouwen van woningen voor met name ouderen (geclusterde woningen, langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen), starters, diversificatie van de woningvoorraad, bouwen naar behoefte en betaalbaar bouwen. Gerelateerd hieraan zijn de doorstroming of de verhuisketen op gang brengen, en duurzaamheid.

In beperkte mate wordt collectief wonen beschreven in relatie tot sociaal maatschappelijke bijdragen zoals sociale cohesie verhogen, samenredzaamheid vergroten, omzien naar elkaar, en eenzaamheid verkleinen.

- Best – volkshuisvestingprogramma*: "Vaak draagt dit (CPO/ alternatieve woonvormen) bij aan hechtere gemeenschappen, meer sociale verbindingen en een prettig leefklimaat. Samen bouwen, gedeelde waarden rondom gemeenschapszin, zorg en welzijn onderdeel uitmaken van een initiatief."*

Specifiek het type 'geclusterde woonvormen' worden altijd in verband gebracht met wonen voor ouderen. Logisch, dit vloeit voort uit het Rijksprogramma 'Wonen voor ouderen'. Dit draagt op om zulke woningprogrammering op te nemen. Echter, de sprong naar collectief wonen waarin men naar elkaar omkijkt of meergeneratie-woonprojecten, de positieve impact die zulke ontwikkelingen en gemeenschappen kunnen hebben, wordt amper gemaakt.

Met uitzondering van Den Bosch, wordt door de andere gemeenten geen directe connectie gemaakt tussen collectieve wooninitiatieven en de sociaal maatschappelijke meerwaardes die ze op kunnen leveren. Wooncollectieven worden primair gezien in het licht van de (betaalbare) woningbouwopgave, maar niet als instrumenteel gezien op het sociale domein.

Hoewel de wethouder van Sint Michielsgestel de maatschappelijke meerwaarde in een interview wél erkend. *"Het mooie aan CPO is niet alleen de autonomie en zeggenschap van de deelnemers, maar deze projecten kunnen ook een grote maatschappelijke meerwaarde hebben," licht wethouder Van der Aa toe. "Bewoners gaan samen een project aan, wat de sociale cohesie en de gemeenschapszin bevordert."* (https://www.sint-michielsgestel.nl/persberichten/sint-michielsgestel-helpt-inwoners-met-een-cpo-initiatief, bezocht op 27-01-2025) Dit geeft aan dat de potentie al breder gedragen wordt, maar die potentie nog niet vertaald is in beleid.

Bovendien wordt woningbouw door burgers, als aanvulling op woningbouw door corporaties en commerciële partijen, niet gezien als een potentiële derde bouwstroom. Er wordt door veel gemeenten wel 'gestimuleerd en gefaciliteerd', en/of 'ruimte gegeven aan', maar zoals gezegd, een concrete vertaling naar doelstellingen wordt niet gemaakt. Dit ontbreken van harde afspraken, laat zien dat collectief wonen beschouwd wordt als een marginaal verschijnsel.

Specifiek beleid in slechts 4 gemeenten

Er zijn slechts 4 gemeenten dat hebben specifiek beleid heeft vastgesteld. Dit zijn:

- Breda – CPO beleid Breda 2020 en het Routeboekje CPO, 2021
- Oss – CPO Beleid Oss, 2022 met daarin een stappenplan CPO
- Bladel – beleidskader en beleidsregels CPO 2021
- Oirschot – Beleidskader CPO, 2024

Opvallend genoeg heeft maar 1 van deze 4 gemeenten met een vastgesteld CPO beleid, ook een concrete ambitie in beleid verankerd (Breda). Gemeente Oss is de enige Brabantse gemeente die voor zover bekend, een financiële bijdrage levert van €2500,- per CPO ter ondersteuning van het initiatief.

Boxtel en Sint-Michielsgestel hebben geen CPO beleid vastgesteld, maar wel een 'Leidraad CPO' opgesteld. Deze leidraad dient als richtlijn voor CPO initiatieven om binnen de mogelijkheden zo efficiënt mogelijk hun project te realiseren. Een handreiking/stappenplan voor initiatiefnemers, zoals Breda en Oss ook hun inwoners aanreiken.

Dit specifieke beleid is gericht op CPO, dit omvat niet alle andere vormen van collectieve wooninitiatieven.

In het interview met de wethouder van Bladel en met de ambtenaar van gemeente Oss, bleek dat het gemeentelijk apparaat ingericht is op CPOs. De werkwijze is ontwikkeld en er zijn standaarddocumenten opgesteld. Echter valt het op dat er geen actieve kennisdeling of gereedschappen (processen, stappenplannen, contracten) uitwisseling is tussen de gemeenten. Dit gebeurt sporadisch en ad hoc.

CPO-kavel uitgifte

Er zijn ook gemeenten die geen specifiek beleid vastgesteld hebben, maar wel CPO-kavels uitgeven, zoals o.a. Roosendaal, Gemert-Bakel, Eersel, en Boekel. Per project/kaveluitgifte wordt situationeel uitgiftebeleid rondom selectie en gronduitgifte voor de CPO-kavels opgesteld.

Wat in deze selectieprocedures, met en zonder beleid opvalt, is dat er gemeenten zijn die CPO-kavels uitgeven aan CPO-verenigingen *als collectief*, en dat er gemeenten zijn die CPO-kavels uitgeven aan *individuen* die na selectie met elkaar de CPO moeten gaan vormen. Dit roept vraagtekens op over de effectiviteit van het beleid. Het doel van het beleid is collectief wonen stimuleren, maar bestaande collectieven worden op deze manier uitgesloten. Dit roept ook

vraagtekens op over de voorkeursbehandeling van een groep die gedwongen wordt samen te werken en het uitsluiten van een bestaand collectief. De vraag is of dit past binnen het gelijkheidsbeginsel voortvloeiend uit het Didam-arrest.

Uitvoering van het beleid t.a.v. collectief wonen
Zoals eerder beschreven, er wordt in slechts enkele gevallen een vertaling gemaakt van “ruimte maken”, “stimuleren en faciliteren” naar concrete acties betreft wooncollectieven. Er wordt niet gesproken *hoe* men deze vorm van woningbouw wil ondersteunen anders dan “informeren”, “ondersteunen”, “faciliteren” of “contact met grotere woningbouwlocaties”.

Verschillende praktijken qua routering binnen gemeente m.b.t. collectieve wooninitiatieven
Er zijn een paar gemeenten die een proces hebben uitgewerkt als een initiatief(nemer) zich meldt bij de gemeente, zoals Oss, Breda, Sint-Michielsgestel, Boxtel en Bladel. Wanneer bijvoorbeeld een bewoner op de gemeentelijke website gaat zoeken, vindt men dan een CPO-uitleg pagina met een stappenplan en een contactpunt (tabel 2).

Als je op de websites van de andere gemeenten ‘CPO’, ‘woonvorm’, ‘collectief’ of ‘zelfbouw' intypt, levert dat in veel gevallen geen zoekresultaten op. In de paar gevallen waar wel een CPO webpagina is, is de verstrekte informatie summier, en zijn er geen doorverwijzingen naar wat je evt. zou moeten doen als je als burger met wooncollectieven aan de slag wilt gaan. Bovendien is er vaak geen contactinformatie om je gerichte vragen te stellen. Bijvoorbeeld de website van gemeente Eindhoven: de genoemde zoektermen leveren geen hits op (zie ook tabel 2). Daarentegen bleek uit de interviews dat er wel degelijk een adviseur van afdeling wonen is die CPO in haar portefeuille heeft.

Uit de interviews met ambtenaren uit verschillende gemeenten, blijkt verder dat de ingang van bewoners (point of entry) bij gemeentes verschillend is. Dit kan zijn via de website, maar ook via het algemene telefoonnummer, via kennissen die bij de gemeente werken (met name in kleine kernen is dit het geval), via het sturen van een e-mail naar het algemene emailadres, maar zelfs ook via de fysieke balie.

De interviews bevestigen dit beeld dat zowel in de initiatieffase als in ontwikkelfase, er geen standaard routering en/of aanpak is wat betreft bewonersinitiatieven voor woningbouw, en dat er niet of weinig onderling uitgewisseld worden over de best practices hoe om te gaan met bewonersinitiatieven. Ook komt naar voren dat elke gemeente min of meer het eigen wiel opnieuw uitvindt.

Toetsingskader regio Noord-Oost Brabant bijzondere woonvormen
Regio Noord-Oost Brabant heeft in november 2024 haar rapport gepubliceerd waarin een toetsingskader voor bijzondere woonvormen aangereikt wordt. Het is een hulpmiddel voor gemeenten welke ingezet kan worden voor selectie en aanbestedingen. Enkele gemeenten in deze regio refereren aan dit toetsingskader, maar vooralsnog is het niet verankerd in het beleid en dus ook niet ingebed in de uitvoering van het beleid.

5. Bevindingen – conclusies

Uit de beleidsanalyse komt naar voren dat collectief wonen niet in het hart van de woningbouwopgave van de Brabantse gemeenten staat. Ondanks de positieve grondhouding van alle gemeenten ten opzichte van wooncollectieven, hebben slechts 4 gemeenten specifiek beleid opgesteld. Dit beleid is gericht op collectief particulier opdrachtgeverschap, niet op een bredere derde bouwstroom. Slechts 5 gemeenten hebben concrete ambities opgenomen in hun woonzorg-uitvoeringsagenda of woonagenda.

Provinciaal beleidskaders onvoldoende specifiek

Om collectieve woonprojecten in het hart van de woonopgave te zetten, is het noodzakelijk deze te verankeren in specifiek en continue beleid. Dit wordt onderstreept door de TU Delft[2] en door regio Noord-Oost Brabant[3]. Het in 2020 ingezette provinciale beleid is niet gecontinueerd. De actuele omgevingsvisie, het actuele bestuursakkoord, de actuele Brabantse agenda wonen en de geldende regiodeals scheppen niet de benodigde specifieke beleidskaders om collectieve woonprojecten in het hart van de wonen- zorg en welzijnsopgaven terecht te laten komen.

Potentiele rol die provincie kan pakken – voorbeeld Gelderland en Drenthe

In de provincies Drenthe en Gelderland neemt de provincie een meer aanjagende rol wat betreft collectieve wooninitiatieven. Het verschil met Brabant (en overige provincies) is dat zij langdurig ingezet beleid hebben, en ook de vruchten ervan plukken.

Deze provincies communiceren naar gemeenten, dorpsraden en initiatiefnemers on hen te informeren over de mogelijkheden van zulke collectieve woonprojecten. Maar ook hun meerwaarde wordt voor kleine kernen wordt door provincie Drenthe gecommuniceerd.

Qua bezetting hebben beide provincies iemand uit team Wonen of het Impulsteam wonen vrijgemaakt om zich bezig te houden met collectieve wooninitiatieven. Deze personen coördineren (aan)vragen die bij de provincie binnen komen, houden een intakegesprek met initiatiefgroepen om de haalbaarheid te verifiëren, houden korte lijnen met de gemeente ambtenaren om de haalbaarheid vanuit gemeentelijk perspectief aan de voorkant te verifiëren. Bovendien coördineren ze ook informatiebijeenkomsten in de lokale gemeenschappen zelf, om de mogelijkheden van collectieve wooninitiatieven en de eerste stappen uit te leggen.

In de interviews kwam naar voren dat de Gelderse en Drentse aanpak Brabantse gemeenten aanspreekt. De continuïteit van het provinciale richtinggevende beleid is iets waar in Brabant ook behoefte naar is. Het rapport uit regio Noord-Oost Brabant schrijft dat ook vaak naar de provincie verwezen wordt in dit kader, en dat men niet zeker is van wat het beleid precies is. [4] Wanneer zo'n provinciaal kader er is, hoeft het niet van de bewijsvoering of van het lef en kunde van wethouders af te hangen of deze derde bouwstroom op gang gaat komen.

Bovendien kan een provinciaal geschept kader helpen om een mentaliteitsverandering teweeg te brengen. Zoals aangetoond in dit onderzoek is integratie van collectieve woonvormen in beleid

[2] Ruimte voor wonen *Naar een integrale aanpak van de Nederlandse woonopgave,* Vision Team Wonen van de TU Delft, 2024

[3] Bijzondere woonvormen en zelfbouw in het hart van de woonopgave, Regionale werkgroep Noord-Oost Brabant, juni 2024

[4] Bijzondere woonvormen en zelfbouw in het hart van de woonopgave, Regionale werkgroep Noord-Oost Brabant, juni 2024

summier. Met vastlegging in beleid – in concrete acties/prestatieafspraken - kan er een stevig fundament gelegd worden om collectieve woonvormen en de maatschappelijke opgaven te verankeren.

In het licht van capaciteit en organisatie tekorten, is het ook aan te bevelen om regionaal het beleid en de uitvoering aan te pakken. Actieve kennisuitwisseling faciliteren over hoe om te gaan met collectieve wooninitiatieven (procesmatig, stappenplannen, aanpak) op regionaal of provinciaal niveau is het minimale wat nodig is om te voorkomen dat het wiel niet steeds opnieuw uitgevonden hoeft te worden.

Onbekendheid met wereld van collectief wonen en haar mogelijke impact
De wereld van wooncollectieven is nog relatief onbekend, en onbekend maakt onbemind.[5] De onbekendheid zit op drie punten: in de aard van deze woonvorm, in de omvang van de hele wereld van wooncollectieven en in de impact die zulke woonvormen voor de maatschappij kunnen opleveren. Deze onbekendheid maakt dat collectief wonen weinig ingezet wordt als instrument om maatschappelijke opgaves aan te pakken. Doordat het woonvraagstuk met name vanuit fysieke en technische agenda's benaderd wordt, blijven meerwaardes van collectieve woonvormen voor de sociale agenda's zoals – vergrijzing, zorg, sociale ongelijkhied, eenzaamheid, enz. – ongezien in de beleidsdocumenten.[6]

Geen gemeentelijke concrete ambities
Ondanks groeiende behoefte bij bewoners aan deze woonvormen, is er weinig vertaling naar concrete ambities en afspraken om wooncollectieven te realiseren. Het bovenliggende probleem van het ontbreken van een specifiek beleidskader op nationaal en regionaal niveau, wordt versterkt door de reeds beschreven onbekendheid. Hierdoor is er geen beweegreden om collectief wonen in lokaal beleid te verankeren. Door het uitblijven van concrete afspraken en integratie in beleid, zal deze manier van woningbouw niet in het hart van de woonopgave terecht komen. De groeiende behoefte wordt op deze manier niet bediend of gefaciliteerd.

Geen standaard definitie
Veel beleidstukken spreken over CPO, maar er is duidelijk een gebrek aan algemene definities.

Verschillende manieren van behandeling
Er is geen standaard aanpak hoe om te gaan met initiatiefnemers en initiatiefgroepen. Hierdoor is het succes van een initiatief nu nog veelal afhankelijk van ambtenaren of wethouders die het initiatief een sympathiek plan vinden en voor het project zich willen hard maken.

Iedere gemeente ontwikkelt haar eigen processen in het omgaan met collectieve wooninitiatieven. Ad hoc wordt kennis en ervaringen uitgewisseld. De effectiviteit van de inzet kan op dit vlak duidelijk vergroot worden.

[5] Collectieve Woonvorm *inspirerende oplossingen voor actuele maatschappelijke vraagstukken,* A. van Westenend en J. van Duren, Zuyd Hogeschool, 2024, pagina 20.
[6] Ruimte voor collectief wonen, D. Czischke, M. Peute en S. Brysch, 2023

6. Aanbevelingen

Het tweede deel van het onderzoek richtte zich op een beeld te vormen over welke behoefte aan ondersteuning en met welke maatregelen gemeenten geholpen kunnen worden om effectiever tot beleid en een efficiëntere uitvoering te komen. Er zijn in de onderzoeksperiode twee werkconferenties georganiseerd en zijn er daarnaast interviews afgenomen met individuele gemeenten (wethouders en betrokken ambtenaren). Op basis van de informatie uit deze bijeenkomsten, zijn onderstaande aanbevelingen opgesteld.

Veranker ambitie om collectief wonen beweging groter te maken in beleid

Allereerst is het aan te bevelen om provinciaal beleid *richtinggevend* en *langdurig* in te zetten. Op deze manier kan een derde bouwstroom een plek gaan krijgen in de volkshuisvesting. Zolang dat nog niet gebeurd is, is het noodzakelijk om een provinciale (en liefst nationale) agenda hierop te voeren.

Actieve grondpolitiek bij gemeenten kan in dit licht ook gestimuleerd worden.

Het stimuleren van lef bij gemeenten om concrete ambities te formuleren in gemeentelijk uitvoeringsbeleid, zoals bijvoorbeeld het opnemen van een streefpercentage van woningbouwopgave in collectief verband ontwikkelen. Of als een gemeente geen eigen grond heeft, wel het lef hebben om bepaald percentage woningen in categorie 'collectief bouwen en wonen' in ontwikkelingen af te dwingen.

Algemene definities ontwikkelen collectief wonen

Een systeemverandering begint bij taal. Om de transitie naar een volwassen derde bouwstroom te maken, zijn algemene definities noodzakelijk. Het ontwikkelen van algemene definities en die aan te reiken, provinciebreed, is aan te bevelen.

Ontsluiten van wereld van collectief wonen

Uit het onderzoek komt duidelijk naar voren dat collectieve woonvormen niet gezien worden als (deel)oplossing van maatschappelijke opgaves, met uitzondering van de woningopgave. Enerzijds zou het helpen in de beeldvorming als er een duidelijke database is om de wereld van collectief wonen inzichtelijk te maken. Hierin wordt een overzicht gemaakt van alle reeds gerealiseerde projecten. Dit versterkt de boodschap: het kan wél, en laat de verschillende verschijningsvormen zien.

Daarnaast is het nodig om de maatschappelijke impact van de wereld van collectief wonen meetbaar/tastbaar te maken. Dit helpt gemeenten in hun beleidsvorming en met name in het concreet maken van de gewenste meerwaarden en het stellen van kaders per project.

Loket voor startende woongroepen

Een grote behoefte die naar boven kwam in alle bijeenkomsten, is een regionaal of provinciaal "loket" voor startende initiatiefgroepen. Dit loket helpt de startende groepen van keukentafelidee tot initiatiefgroep te ontwikkelen. Het fundament wordt gelegd om een stevige samenwerkingspartner te worden.

Dit is het voorwerk wat procesbegeleidingsbureaus doen, maar zolang er geen project gestart is – door ontbreken van een locatie vaak – is de begeleiding summier. Het afbreukrisico is vaak groot. Groepen zoeken in deze fase vaak houvast bij de gemeente. Net als de procesbegeleiders, kunnen

gemeenten ook zulke initiatiefnemers niet verder helpen. Een loket waar zulke initiatiefnemers en initiatiefgroepen gerijpt worden, is voor gemeenten ook aantrekkelijk. Zij krijgen dan te maken met deskundigere groepen, en worden hierdoor ontlast en hun inzet wordt effectiever.

Informatiepunt van en voor gemeenten

De tweede grote behoefte die naar voren kwam, is een informatiepunt van en voor (ambtenaren van) gemeenten. Dit informatiepunt verstrekt informatie bij het opzetten van beleid over collectief wonen en bij de uitvoering ervan. Daarnaast kan het informatiepunt ook kennisuitwisseling coördineren en inventariseren waarover kennisontwikkeling gewenst is.

In samenwerking met het RVO Expertteam ontwikkelt De Derde Bouwstroom op dit moment een handreiking voor gemeenten over collectief bouwen en wonen. Gemeenten hebben het druk, denken veelal dat ze een “goed” proces te pakken hebben, maar in de praktijk blijkt dat het eigenlijk veel simpeler kan. De samenwerking tussen gemeente en initiatief is daarbij uitgangspunt in plaats van de risico’s afdekmentaliteit die nog overheerst. Men is zich niet bewust van wat ze nog niet weten. Naar deze handreiking wordt door gemeenten uitgekeken. In samenwerking met de provincie - die inzet op collectief bouwen en wonen - zou een uitrolcampagne een goed begin van het informatiepunt kunnen opleveren.