

## Beleid collectieve wooninitiatieven in Wageningen

Afwegingskader en procesvoorstel

### 1. INLEIDING

Collectieve woningbouwinitiatieven ‘van onder op’ dragen in meerdere opzichten bij aan de kwaliteit van leven in onze stad en bieden ruimte voor het vormgeven van collectieve en individuele woonwensen. Deze initiatieven sluiten goed aan op de intentie van de Omgevingswet en het Wagenings Kompas. Een veelgebruikte term is CPO: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Dit gaat over particulieren die in groepsverband hun eigen woningen ontwerpen en bouwen. In het coalitieakkoord ‘Samen aan de slag (2022-2026)’ staat het volgende te behalen resultaat benoemd:

*“We stellen kaders op over hoe en welke CPO-projecten we willen faciliteren en we bieden ambtelijke ondersteuning, op basis van die kaders, aan de meest kansrijke CPO initiatieven om hun project te realiseren.”*

Daarnaast heeft de gemeenteraad bij meerdere bouwprojecten moties /amendementen aangenomen over CPO. Hierin roept de raad het college van B&W op zich in te spannen om CPO of alternatieve woonvormen in het algemeen of een specifiek initiatief een plek te geven in een project. Het ontbreken van beleid op dit vlak maakt het lastig om hieraan uitvoering te geven.

Er zijn verschillende initiatieven die in Wageningen tevergeefs een plek zoeken. Realisatie komt niet vanzelf van de grond. Bouwgrond is meestal in handen van professionele partijen die andere plannen hebben of onbekend zijn met dit soort initiatieven. In Wageningen speelt daarbij ook dat de gemeente zelf nauwelijks bouwgrond beschikbaar heeft. Het realiseren van collectieve wooninitiatieven vraagt om stimuleren en samenwerken.

Er zijn inmiddels vele inspirerende voorbeelden in Nederland te vinden. Deze en overige informatie over collectieve woonvormen is o.a. te vinden op het platform [ruimtevoorcollectiefwonen.nl](https://ruimtevoorcollectiefwonen.nl)

#### 1.1 Over dit document

Dit beleid op hoofdlijnen beschrijft wat Wageningen wil bereiken met collectieve wooninitiatieven, welke afwegingen we maken, hoe we dat gaan doen en wat we verwachten van anderen. Het is een vertrekpunt voor lopende en nieuwe woningbouwprojecten en dient als input bij herzieningen van beleid dat aan dit thema raakt. Ook is het de basis voor gesprekken met belanghebbenden en potentiële partners.

We kiezen voor beleid op hoofdlijnen en een gefaseerde aanpak: we willen met dit afwegingskader en procesvoorstel ervaring opdoen met lopende en nieuwe woningbouwinitiatieven en aan de hand daarvan procedures en werkprocessen verder invullen en input leveren in andere lopende beleidstrajecten.

#### 1.2 Bestaand en nieuw relevant beleid

In de woonvisie Wageningen 2016-2025 “Samen wonen” staan enkele uitgangspunten die dit thema raken maar geen concrete handvaten bieden. Uitgangspunten zijn o.a. via maatwerk meer ruimte bieden voor experimenten voor specifieke woonvormen. (Collectief) particulier opdrachtgeverschap of collectieve wooninitiatieven worden niet benoemd in de visie maar in het Raadsbesluit is wel een amendement aangenomen waarin dit wordt toegevoegd als onderdeel van de missie. De Woningmarktstrategie 2019 biedt in het toetsingskader een bonus voor vernieuwende woonconcepten maar daarbij hoeft geen sprake te zijn van particulier initiatief of betrokkenheid.

Het Wagenings Kompas (koersdocument visie bebouwde kom) benoemt het stimuleren van delen van voorzieningen en vormen van gezamenlijk wonen, evenals het faciliteren van voor elkaar zorgen en het leven in deelgemeenschappen.

Dit beleidsstuk dient als input voor andere relevante beleidstrajecten waar de gemeente aan werkt of gaat werken. Dit geldt bijvoorbeeld voor de omgevingsvisie en het omgevingsplan, een nieuw volkshuisvestingsprogramma, een herziening van de woningmarktstrategie (toetsingskader woningbouwinitiatieven), een visie wonen en zorg en nota's grondbeleid en vastgoedbeleid.

### 1.3 Relevante wettelijke kaders en provinciaal beleid

De Omgevingswet die per 1 januari 2024 in werking treedt, is het belangrijkste wettelijke kader voor ruimtelijke ontwikkelingen en dus ook voor collectieve wooninitiatieven. Dit beleid zal meegenomen en doorvertaald worden in onze omgevingsvisie en omgevingsplan. De Omgevingswet maakt het net zoals nu al via de WRO mogelijk om 'particulier opdrachtgeverschap' als categorie te benoemen in het omgevingsplan. Er is echter maar gedeeltelijk sprake van overlap met het bredere en moeilijk eenduidig af te bakenen begrip "collectieve wooninitiatieven"<sup>1</sup>.

Een beperking volgt vanuit de Huisvestingswet en de achterliggende waarde van vrije vestiging in diverse wetten en verdragen<sup>2</sup>. Het is daarom slechts beperkt mogelijk om te sturen op voorrang aan inwoners van eigen gemeente of regio.

De provincie Gelderland is voorstander van collectieve wooninitiatieven en bevordert de totstandkoming via handreikingen/kennisoverdracht en door het subsidiëren en voorfinancieren van initiatieven die haalbaarheid willen onderzoeken of plannen willen uitwerken.

### 1.4 Over het begrip 'initiatief'

In dit document valt het woord 'initiatief' vaak. Het is van belang daarbij onderscheid te maken in wie de initiatiefnemer is. Dit kunnen namelijk verschillende partijen zijn.

#### Collectieve wooninitiatieven of collectieven

Centraal in dit beleid staan de initiatieven van particulieren die een collectief woonproject willen realiseren met als doel om daar zelf ook in te gaan wonen. We noemen dit '*collectieve wooninitiatieven*' of '*collectieven*'. De definitie staat omschreven in paragraaf 2.1. Waar in het vervolg het woord 'initiatieven' of 'initiatiefnemer' staat zonder verdere uitleg, bedoelen we altijd collectieve wooninitiatieven en de hierbij betrokken groep particulieren.

Om een wens om te zitten in een plan en realisatie is grond nodig, of een partij met grond met wie je kan samenwerken. Collectieven beschikken meestal niet zelf over grond en vinden het lastig om een partij te vinden die hen aan grond wil helpen. Hun initiatief bestaat dan voornamelijk uit een wens, idee of concept en niet uit een concreet bouwplan. Daarvoor is immers een locatie voor nodig.

#### Woningbouwinitiatieven

Anderzijds is er het begrip '*woningbouwinitiatief*'. In de praktijk bedoelen we daarmee initiatieven van doorgaans professionele partijen die een woningbouwplan willen realiseren en die beschikken over grond.

Hoe komt een woningbouwinitiatief in onze gemeente doorgaans tot stand? Een initiatiefnemer met grond en plannen meldt zich en we gaan als gemeente in gesprek. Soms leidt dit tot realisatie. Soms niet. De partij met grond en plannen is de eigenaar zelf of een ontwikkelaar die met de eigenaar afspraken heeft. Omdat er sprake is van grond, is er sprake van een locatie waar je vervolgens plannen op kan uitwerken, die plannen kan toetsen en uiteindelijk ook realiseren. In de regel hebben deze (professionele) partijen geen collectieve wooninitiatieven als doelgroep en bouwen ze niet voor zelfbewoning, maar voor de markt (koop of huur).

#### Collectief wooninitiatief en woningbouwinitiatief en hun onderlinge relatie

Een collectief wooninitiatief kan samenvallen met een woningbouwinitiatief als dit collectief over grond kan beschikken. In praktijk komt dit zelden voor. Er ligt dus een opgave om collectieven te koppelen aan woningbouwinitiatieven van andere partijen.

1) Deze definitie is nu benoemd in artikel 1.1.1. sub f van het BRO en na inwerkingtreding van de Omgevingswet zal een vergelijkbare definitie worden toegepast in het BKL artikel 5.161c.4: "particulier opdrachtgeverschap: een burger of een groep van burgers, georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk of krachtens een overeenkomst, die ten minste een zakelijk recht op het gebruik van de grond verkrijgt en volledige zeggenschap heeft en verantwoordelijkheid draagt over het gebruik van de grond en over het ontwerp en de bouw van de woning." Onze definitie is echter breder.

2) Uitgangspunt is vrije vestiging. Op dit moment is het in Wageningen alleen mogelijk onder voorwaarde van aantoonbare schaarste te sturen op lokale en regionale voorrang voor sociale huurwoningen die worden verhuurd door toegelaten instellingen. Dit kan eventueel worden uitgebreid met overige huurwoningen. Na eventuele inwerkingtreding van de gewijzigde Huisvestingswet zijn er ook mogelijkheden om te sturen op goedkope koopwoningen. Complicaties daarbij zijn dat dat dat voor hele categorieën in een gemeente of eventueel wijk vraagt om een vergunningsplicht en schaarste altijd moet worden aangetoond. Dat vraagt afwegingen die breder zijn dan dit beleid voor collectieve wooninitiatieven.

Voor woningbouwinitiatieven van die andere partijen (meestal professionele partijen zoals een ontwikkelaar) gebruiken we voor de duidelijkheid de term 'professionele woningbouwinitiatieven' of voor de partij die dit initiatief neemt: 'professionele initiatiefnemer'.

## 2. COLLECTIEVE WOONINITIATIEVEN EN DE MEERWAARDE VOOR WAGENINGEN

### 2.1 Definitie: Wanneer is er sprake van een collectief wooninitiatief?

Er is geen wettelijke definitie en in praktijk zien we verschillende invullingen van het begrip. Collectieve wooninitiatieven zijn woningbouwinitiatieven door of met particuliere initiatiefnemers die samen naar eigen wens hun woningen ontwerpen en bouwen, die hun buurt vorm willen geven en die in enige mate collectiviteit nastreven in het wonen en leven. Die woonwensen kunnen gaan over de woning (indeling, architectuur, materialen, duurzaamheid), over een woongebouw of buurt (stedenbouw, groen of gedeeld programma) of sociale activiteiten in de woon- en leef sfeer. Bestaande woningbouw houdt doorgaans geen rekening met dit soort wensen.

Een initiatief beschouwen we in Wageningen als een collectief wooninitiatief als deze voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1) Het initiatief wordt ontwikkeld door particulieren door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), of door een contractueel vastgelegde samenwerking tussen een georganiseerde groep particulieren en een professionele ontwikkelende partij. Essentieel is dat het collectief en haar deelnemers een doorslaggevende stem hebben in het ontwerpen en bouwen van hun eigen woningen en woonomgeving.
- 2) Het initiatief heeft tot doel zelfstandige woningen te bouwen (nieuwbouw, transformatie of renovatie) voor zelfbewoning als eigenaar-bewoner of als huurder en nadrukkelijk niet als investering of middel om te speculeren.
- 3) Er is sprake van een component van collectief wonen en leven dat tot uiting komt in:
  - a) een collectief programma in de vorm van gedeelde ruimten voor ontmoeten of voorzieningen (denk aan een tuin, berging, ontmoetingsruimte of logeervoorzieningen),
  - b) en een visie op collectief wonen/leven (denk aan gemeenschappelijke activiteiten als huishoudelijke aangelegenheden, gemeenschappelijk beheer van gebouw, tuinen en terrein, omzien naar elkaar of eventueel het samen ontplooiën van economische activiteiten als ateliers, praktijken et cetera).

Initiatieven die niet voldoen aan de derde eis, kunnen nog steeds een waardevolle aanvulling zijn voor Wageningen, maar krijgen geen prioriteit en zullen we niet actief stimuleren. Binnen deze definitie zijn er veel verschillende varianten denkbaar in eigendom (koop, huur, tussenvorm) of verschijningsvorm. Daarmee is een collectief wooninitiatief breder dan het begrip 'CPO'. In de rest van dit hoofdstuk onderbouwen we de keuze voor bovenstaande definitie.

### 2.2 De meerwaarde van collectieve wooninitiatieven voor Wageningen

De gemeente Wageningen ziet collectieve wooninitiatieven als een welkome aanvulling op de bestaande woningvoorraad en de reguliere woningbouwplannen omdat deze initiatieven kunnen bijdragen aan meerdere maatschappelijke doelen. Omdat zowel ruimte en capaciteit schaars zijn, vinden we het belangrijk om voorrang te geven aan initiatieven die aan deze doelen bijdragen:

#### 1. Collectieve wooninitiatieven willen graag bouwen in hun eigen stad of regio en kunnen daarmee bijdragen aan doorstroming op de woningmarkt.

De ervaring en onderzoek in Wageningen laten zien dat er veel belangstelling is van potentiële doorstromers. Bij ouderen speelt mee dat ze soms in grote woningen wonen maar niet zomaar willen verhuizen naar een appartement. Ze zijn vaak op zoek zijn naar een woonvorm die aansluit op hun levensfase en specifieke woonwensen.

#### 2. Collectieve wooninitiatieven kunnen bijdragen aan langer zelfstandig thuis blijven wonen.

Denk aan hofjes of andere collectieve woonvormen voor ouderen. Dit is voor Wageningen een belangrijke opgave in het sociaal domein. De vraag naar collectieve woonvormen voor ouderen neemt toe en er wordt een toenemend beroep gedaan op zelfredzaamheid en informele onderlinge zorg. Er zijn al veel voorbeelden in het land van dit soort initiatieven. Door het gebruik van collectieve voorzieningen en ruimten, activiteiten of simpelweg 'naar elkaar omzien' dragen ze bij aan meerdere doelen: het voorkomen van eenzaamheid, het onderling leveren van informele zorg of zelfs een alternatief voor mantelzorg of thuiszorg. '

### **3. Collectieve wooninitiatieven willen bovengemiddeld bijdragen aan doelstellingen op het gebied van klimaat, duurzaam bouwen en natuurinclusiviteit .**

Het komt regelmatig voor dat particulieren vanuit intrinsieke motivatie duurzamer willen bouwen dan minimaal wordt vereist. Ook in Wageningen is die belangstelling er (zie paragraaf 2.5). Door het delen van voorzieningen kan er bespaard worden op benodigde ruimte, materialen en investeringen in vergelijking met individuele woningen.

### **4. Collectieve wooninitiatieven kunnen bijdragen aan de realisatie van betaalbaar wonen.**

Bij de bekende Wageningse initiatieven is er veel behoefte aan bouwen in betaalbare categorieën en de gemeente heeft op dit gebied een grote opgave. Omdat collectieve wooninitiatieven zelf regie hebben op ontwerp en kosten hebben ze meer regie op de uiteindelijke vrij-op-naam-prijs of huurprijs.

### **5. Collectieve wooninitiatieven dragen bij aan realisatie van individuele en collectieve woonwensen.**

Het stelt burgers in staat zelf vorm te geven aan hun leefomgeving en hoe ze willen wonen en samenleven. Het past daarmee in de geest van de omgevingswet. Het geeft initiatiefnemers meer zeggenschap over programma, ontwerp en kosten van hun woning. Het kan ook kosten besparen en daarmee de betaalbaarheid van woningen vergroten.

### **6. Collectieve wooninitiatieven dragen bij aan diversiteit in de woningvoorraad en leefomgeving.**

Dit soort initiatieven kan verrassende stedenbouw, architectuur en openbare ruimte opleveren en zorgt ook op de langere termijn voor een divers woonaanbod.

### **7. Collectieve wooninitiatieven kunnen bijdragen aan inclusief, divers en intergenerationeel wonen.**

### **8. Collectieve wooninitiatieven dragen bij aan de gemeenschapontwikkeling van een buurt.**

## **2.3 CPO en andere ontwikkelvormen van collectief wonen**

### **CPO**

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een veel voorkomende ontwikkelvorm bij collectieve wooninitiatieven. Bij CPO zijn toekomstige bewoners in groepsverband opdrachtgever voor ontwerp en bouw van hun eigen koopwoning voor eigen rekening en risico. Meestal gaat dat via een vereniging als rechtspersoon. Een voordeel is de grote mate van vrijheid en zeggenschap. Een nadeel is dat deelname tijdsinvesteringen vergt van deelnemers en risico's meebrengt. Niet iedereen zit daar op te wachten of kan dit financieren. CPO is de enige ontwikkelvorm voor collectieven die ook verankerd is in het publiekrecht (WRO en Omgevingswet)<sup>1</sup>.

Het collectieve karakter van CPO beperkt zich in praktijk soms tot alleen het ontwikkelproces. Er is dan geen sprake van collectieve voorzieningen of activiteiten in de woonfase. In dat geval voldoen CPO's niet volledig aan onze definitie voor collectieve wooninitiatieven en vallen ze buiten dit kader.

### **Wooncoöperatie**

De wooncoöperatie is een coöperatieve vereniging die woningen ontwikkelt en aan haar leden verhuurt. Een groot voordeel is dat dit coöperatieve eigendom voor de lange termijn is geborgd. Het is mogelijk om marktontwikkelingen en huurprijzen op termijn los te koppelen en zo woningen voor de oorspronkelijke doelgroep te kunnen behouden. Financiering van deze vorm is echter nog lastig. Er zijn veel experimenten en het Rijk komt mogelijk met aanvullend beleid.

### **Mede-opdrachtgeverschap**

Dit is een samenwerkingsverband tussen particulieren en één of meer professionele partijen. Deze laatste manier kent veel mogelijke variaties in de verdeling van zeggenschap en risico's. Idealiter geldt voor de particulier: wel de lusten, niet de lasten. Groot voordeel is de betrokkenheid van professionele partijen. Zij kunnen faciliteren in het wegnemen van risico's, voorfinanciering en achtervang<sup>3</sup>. Ook een corporatie kan deze rol vervullen. Het ontwikkelen van huurwoningen is dus ook mogelijk. De mate van zeggenschap voor particulieren is dan logischerwijs wel beperkt omdat het eigendom dan bij een belegger of corporatie ligt.

### **Mengvormen**

Mengvormen tussen CPO en mede-opdrachtgeverschap bestaan ook: een corporatie of belegger participeert dan in een CPO samen met de beoogde huurders.

## **Welke ontwikkelvormen ziet Wageningen als collectieve wooninitiatieven?**

3 ) Een voorbeeld is het concept ecodorp: een samenwerking van een corporatie en een groep toekomstige huurders met een gedeelde filosofie en gemeenschappelijke ruimten en activiteiten en een mate van zelfbeheer. Een andere bekende variant is de Knarrenhof, een landelijke stichting die met lokale groepen particulieren samen hofjes voor (toekomstige) senioren bouwen.

Alle bovengenoemde ontwikkel- en eigendomsvormen komen in principe in aanmerking, zolang zij voldoen aan de definitie voor collectieve wooninitiatieven en andere criteria in dit beleidsstuk.

#### **Welke ontwikkelvormen vallen buiten dit kader?**

Initiatieven die niet voldoen aan onze definitie, kunnen nog steeds maatschappelijke meerwaarde hebben en wenselijk zijn, maar vallen buiten de scope van dit kader. Het gaat dan o.a. om:

- Individuele particulier ontwikkelde woonvormen als losse tiny houses en zelfbouwkavels.
- CPO zonder collectieve component van wonen en leven;
- Institutionele woonzorginitiatieven die niet voldoen aan onze definitie;
- Woongroepen die bestaan uit onzelfstandige woningen in bestaande woningen.

Hiervoor geldt het beleid (en parapubestemmingsplan) kamergewijze verhuur. Bij grootschalige transformaties of renovaties waarvoor het bestemmingsplan moet worden aangepast sluiten we een collectief wooninitiatief met onzelfstandige woningen niet uit mits er sprake is van collectief eigendom of een wooncoöperatie.

#### **2.4 De fysieke vorm(en) van collectief wonen**

Er zijn verschillende ruimtelijke vormen waarin collectief wonen kan plaatsvinden. Denk aan een hofje voor ouderen, tiny houses, erfdelen, een ecodorp, een appartementengebouw of grondgebonden woningen met gedeelde voorzieningen. In ons beleid doen we geen uitspraken over de wenselijkheid van deze vormen. Dat zal met name afhangen van ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders die voor specifieke locaties worden opgesteld, de omgevingsvisie en het omgevingsplan.

#### **2.5 De vraag naar Collectief Wonen en CPO in Wageningen**

De (potentiële) vraag naar wonen in collectief verband is lastig in te schatten. Afhankelijk van de invulling variëren inschattingen over de potentiële behoefte aan wonen in een collectief woonproject aanzienlijk. Een door Platform Duurzaam Wageningen in 2022 uitgezette enquête over behoefte aan alternatieve woonvormen leverde werd 158 keer ingevuld. Een groot deel van de respondenten blijkt behoefte te hebben aan een bepaalde mate van collectief wonen. Er is interesse voor zowel koop als huur. Achterliggende motieven verschillen maar sluiten aan op de in paragraaf 2.2 genoemde maatschappelijke doelen.

In het voorjaar van 2023 is een enquête uitgezet onder de in Wageningen bij de gemeente bekende collectieve wooninitiatieven op collectief niveau. Zes initiatieven hebben schriftelijk gereageerd, met twee initiatieven is een gesprek gevoerd. Er zijn een paar kleine initiatieven maar ook enkele met meer dan 100 geïnteresseerden. Vaak gaat het om een combinatie van koop en huur in verschillende prijsklassen waaronder ook sociale huur en sociale koop. Bijna alle initiatieven hebben een bovengemiddelde interesse in duurzaam bouwen, wonen en leven, ideeën over collectiviteit waaronder ook informele onderlinge zorg in het kader van zelfstandig langer thuis wonen. Het aantal actieve leden met een voorttrekkende rol is bij alle initiatieven beperkt, maar de achterban is soms groot. Deze bevroegde initiatieven zijn naar eigen zeggen samen goed voor minimaal 100 woningen en mogelijk meer. Een meerderheid staat open voor renovatie/transformatie.

Bij beide onderzoeken heeft de meerderheid sociale en/of economische binding met Wageningen of is woonachtig in Wageningen. Het gaat vaak om doorstromers, sommige initiatieven kennen in meerderheid senioren. Vaak is er sprake van een mix van leeftijden of is dat het streven. Een van de initiatieven werkt aan een concreet plan samen met een professionele partij die grond bezit.

In het algemeen staat men open voor samenwerking met professionele partijen of andere groepen particulieren. Op de vraag hoe de gemeente kan helpen worden de volgende antwoorden gegeven:

- (Hulp bij het zoeken naar) locaties of partijen met locaties.
- Meedenken in het proces, bijvoorbeeld rondom participatie of ruimtelijke procedures.
- Duidelijke voorwaarden, procedures, bij wie moet je zijn.
- Subsidies tijdens planvorming (nu al mogelijk via de provincie Gelderland).
- Overtuigen projectontwikkelaars van de voordelen van ontwikkelen met eindgebruikers.

### **3. AFWEGINGSKADER: PRIORITEITEN EN VOORWAARDEN**

#### **3.1 Doel**

Wageningen wil het realiseren van collectieve wooninitiatieven faciliteren en stimuleren. Daarmee willen we bijdragen aan meerdere maatschappelijke doelen zoals genoemd in hoofdstuk 2 en bieden we collectieve initiatieven de mogelijkheid om hun woonwensen te realiseren. We hanteren daarbij de definitie van collectieve wooninitiatieven zoals omschreven in paragraaf 2.1.

### 3.2 We maken een integrale afweging per woningbouwinitiatief en locatie

In de basis kiezen we ervoor om collectief wonen te stimuleren en faciliteren en daarbij dit afwegingkader toe te passen. Dat betekent niet dat we voortaan bij elk woningbouwinitiatief aansturen op een bepaald aandeel collectief wonen en we willen ook geen algemeen kwantitatief doel stellen. We laten ons leiden door de bestaande vraag in de samenleving en de kansen die zich voordoen gekoppeld aan concrete locaties. Daarbij kijken we niet alleen naar kansen maar ook naar beperkingen en bredere overwegingen die bij elke locatie en initiatief aan de orde zijn. We willen ruimte houden om beargumenteerd van dit kader af te wijken als daar goede redenen toe zijn.

Bij elk woningbouwinitiatief vindt na aanmelding bij de gemeente een integrale afweging plaats. Elke locatie is anders. Ook de manier waarop een woningbouwinitiatief tot stand komt en het moment waarop particuliere collectieven in beeld komen, kan verschillen. Dit hangt onder andere af van wie de eigenaar is van de grond. In paragraaf 4.2 gaan we dieper in op de verschillende 'routes' die we daarbij kunnen volgen. Als onderdeel van die brede integrale afweging bij elk woningbouwinitiatief wordt ook dit afwegingskader betrokken.

Bij de afweging over het faciliteren en stimuleren van collectieve wooninitiatieven hanteren we algemene prioriteiten (paragraaf 3.3), een afwegingskader (paragraaf 3.4) en uitgangspunten en aandachtspunten (paragraaf 3.5). Ook stellen we voorwaarden aan collectieve wooninitiatieven (paragraaf 3.6).

### 3.3 Algemene prioriteiten

#### We willen lokale doorstroming bevorderen

Voor zover wettelijk mogelijk is, stimuleren we collectieve wooninitiatieven die lokale binding hebben en die bijdragen aan doorstroming op de woningmarkt in Wageningen. De mogelijkheden om daar op te selecteren en af te dwingen, worden echter ernstig beperkt door de Huisvestingswet. Wel kunnen en zullen we stimuleren dat lokale initiatieven zich kunnen ontplooiën en kenbaar kunnen maken door een aantal algemene maatregelen die we in hoofdstuk 4 benoemen. Bij de uiteindelijke selectie van initiatieven en de toewijzing van woningen aan leden van een collectief is lokale binding niet iets waar op gestuurd kan en zal worden.

In de praktijk zoeken initiatiefnemers vaak in de eigen plaats of regio. De ons bekende collectieve wooninitiatieven geven aan dat de meeste deelnemers in Wageningen of eventueel een buurgemeente wonen.

#### We beginnen met lopende projecten

Er is al een aantal professionele woningbouwinitiatieven waar de gemeenteraad zich heeft uitgesproken over de wenselijkheid om collectief wonen of CPO een plek te geven. Ook is er al een collectief wooninitiatief met eigen grond met wie de gemeente in gesprek is. Deze krijgen sowieso aandacht en prioriteit boven nieuwe initiatieven. Voor zover er geen andere afspraken zijn gemaakt is dit beleid wel van toepassing op de verdere invulling<sup>4</sup>. Dat geldt dus ook voor de definitie van het begrip collectieve wooninitiatieven (in plaats van het beperktere begrip CPO).

### 3.4 Afwegingskader

Bij de intake van woningbouwinitiatieven en de (eventuele) selectie en begeleiding van collectieve wooninitiatieven vindt steeds een maatwerk-afweging plaats als onderdeel van een bredere integrale afweging, waarbij dit kader als leidraad dient. We maken hierbij onderscheid in een getrapte afweging:

1. Is de locatie/het woningbouwinitiatief geschikt voor collectieve wooninitiatieven?
2. In hoeverre dragen collectieve wooninitiatieven bij aan maatschappelijke doelen?
3. Praktische uitvoeringsoverwegingen.

#### Afweging 1: is een locatie/woningbouwinitiatief geschikt voor collectieve wooninitiatieven?

Of een locatie geschikt is, hangt af van meerdere factoren. De belangrijkste noemen we hier.

Stimuleren van collectieve wooninitiatieven mag in de regel niet ten koste gaan van (de versnelling van) de algemene woningbouwopgave tenzij er zwaarwegende redenen zijn om daar in bepaalde gevallen van af te wijken. Locaties waar een complexe verdichtings- en versnellingsopgave ligt en waarbij redenen zijn om te focussen op snelheid en kwantiteit lenen zich in de regel minder goed. Locaties of bestaande gebouwen in stadswijken waar meer ruimte is voor een eigen plek en die een impuls kunnen gebruiken qua aantallen inwoners, diversiteit of ruimtelijke kwaliteit zijn mogelijk extra interessant voor

4) Op peildatum 1 september gaat het om het eigen initiatief 'de Hemelbestormers'. Voor de Driegen fase II ligt er een verplichting om 30-35 woningen in CPO te realiseren. Voor De Dorschkamp en Costerweg 5 is het College opgeroepen zich in te spannen om CPO een plek te geven. Omdat CPO hier niet nader is gedefinieerd hanteren we de definitie voor collectieve wooninitiatieven die in dit beleidskader is omschreven.

particuliere initiatieven. Sowieso kijken we op elke locatie naar mogelijke kansen en beperkingen op basis van ruimtelijke kaders en beleid.

Het initiatief voor een woningbouwproject ligt doorgaans bij de eigenaar. Dit kunnen particulieren zijn, maar vaak is dit een professionele partij of grondeigenaar. Eventueel zou dit ook de gemeente kunnen zijn. Locaties in handen van de gemeente of particulieren zijn makkelijker in te zetten voor collectieve wooninitiatieven dan locaties in handen van professionele partijen die andere belangen of doelen hebben. We geven dus voorrang aan woningbouwinitiatieven waar er de wil en energie is om collectieve wooninitiatieven een deel te laten uitmaken van de ontwikkeling. We zetten in op overtuiging en zoeken naar gedeelde belangen en willen geen eenzijdige verplichtingen opleggen aan partijen.

Ook van belang is een inschatting in hoeverre een locatie/ontwikkeling risico's loopt bij aanpassing van het omgevingsplan. Voor particulieren is het bovengemiddeld van belang dat de externe risico's op haalbaarheid beperkt zijn.

We willen de vraag volgen. Het is dus ook belangrijk om in te schatten in hoeverre er belangstelling is van collectieve wooninitiatieven in een bepaalde locatie en onder bepaalde voorwaarden. Dat kan bijvoorbeeld aan de hand van peilingen onder bekende initiatieven.

### **Afweging 2: Bijdrage aan maatschappelijke doelstellingen**

We toetsen in hoeverre collectieve wooninitiatieven bijdragen aan de volgende maatschappelijke doelstellingen, met onderlinge prioritering. Als er meerdere initiatieven met dezelfde prioriteit zijn, dan geven we daarbinnen voorrang aan initiatieven die ook aan andere maatschappelijke doelstellingen bijdragen.

1. ***(hoogste prioriteit:) collectieve wooninitiatieven die bijdragen aan doelen op het gebied van langer zelfstandig thuis wonen van senioren of andere groepen met een zorgvraag waarbij sprake is van kansen voor het organiseren van informele of laagdrempelige zorg.***  
Dit is een grote maatschappelijke opgave voor Wageningen. We denken aan woonvormen met een minimale collectiviteit op het gebied van informele onderlinge zorg en ruimte voor onderlinge ontmoeting of activiteiten. Dit moet tot uiting komen in de doelstellingen van het initiatief. Er is geen sprake van verplichte collectieve afname van zorg maar het scheppen van omstandigheden om eventueel op termijn geclusterde zorg te kunnen aanbieden wordt wel als meerwaarde gezien. Verdere invulling van dit criterium volgt uit de op te stellen visie wonen en zorg. Voorwaarde voor deze prioriteit is wel dat de locatie geschikt is voor langer thuis wonen door de nabijheid van voorzieningen en openbaar vervoer.
2. ***collectieve wooninitiatieven die bovengemiddeld en meer dan de wettelijke vereisten aandacht schenken aan duurzaam bouwen en/of wonen in de brede zin van het woord.***  
Dan gaat het niet alleen om het bijdragen aan klimaatneutraliteit maar ook om natuurinclusief, biobased of circulair bouwen, zuinig gebruik van schaarse grondstoffen. In het bijzonder doen we dit door het faciliteren van initiatieven in bestaande bebouwing bij ingrijpende renovatie/transformatie maar eventueel ook bij nieuwbouw. We sluiten daarbij aan op de doelen zoals die verwoord zijn in de Routekaart Wageningen Klimaatneutraal en het beleid duurzaam bouwen waaronder het duurzaamheidsprofiel.
3. ***collectieve wooninitiatieven waarvan minimaal tweederde van het woningaantal in de categorieën voor betaalbaar wonen vallen.***  
Hier hebben we als gemeente en regio een grote opgave en we willen daar ook via collectief wonen aan bijdragen.
4. ***collectieve wooninitiatieven die bijdragen aan het realiseren van individuele en collectieve woonwensen en/of diversiteit van de woningvoorraad en leefomgeving.***

Collectieve wooninitiatieven die niet bijdragen aan bovengenoemde genoemde maatschappelijke doelen, komen niet in aanmerking voor actieve ondersteuning door de gemeente.

### **Afweging 3: praktische uitvoeringsoverwegingen**

We geven naast kwalitatieve overwegingen zoals hierboven beschreven ook voorrang aan locaties/woningbouwinitiatieven waarbij we de kans op (tijdige) realisatie hoger inschatten en waarbij met een beperkte inzet zoveel mogelijk bereikt kan worden in zowel aantallen woningen als de kwaliteit van de betreffende projecten. Dit vertalen we o.a. in de volgende afwegingen:

- We geven grotere projecten (met meer woningen) voorrang boven kleinere. Met dezelfde inspanning realiseren we dan meer woningen.
- We toetsen aan overige uitgangspunten en aandachtspunten (zie paragraaf 3.5).
- We geven voorrang aan woningbouwinitiatieven en collectieve wooninitiatieven met de grootste kans op snelle en succesvolle realisatie. Leidraad daarbij is een toets op voorwaarden en eisen

die we stellen op het gebied van o.a. begeleiding en 'hardheid' van het initiatief (zie paragraaf 3.6).

### **3.5 Overige uitgangspunten en aandachtspunten**

#### **Collectieve wooninitiatieven passen binnen bestaand beleid en bestaande afspraken**

Al het bestaand beleid en afwegingen die gemaakt worden bij de intake en verdere begeleiding van woningbouwinitiatieven, gelden ook voor collectieve wooninitiatieven of projecten waar zij deel van uitmaken. Dat geldt dus ook voor de woningmarktstrategie (toetsingskader woningbouwinitiatieven). Bij lopende woningbouwinitiatieven respecteren we reeds gemaakte afspraken.

#### **We gaan voor snelheid, duidelijkheid en transparantie**

Doel is om de planvorming minstens zo snel te laten verlopen als bij een regulier woningbouwproject. We hanteren duidelijke afspraken en procedures, o.a. over een open en transparant selectieproces met gelijke kansen<sup>5</sup> en (maximale) doorlooptijden van planontwikkeling tussen initiatief en start bouw. We hanteren voorwaarden voor collectieve wooninitiatieven voor wie wij ons inspannen en adviseren grondeigenaren/professionele initiatiefnemers dat ook te doen om de kans op succes te vergroten (zie paragraaf 3.6).

We gaan uit van marktconforme grondprijzen en het zo vroeg mogelijk verschaffen van duidelijkheid hierover. Ook streven we naar duidelijke ruimtelijke randvoorwaarden op hoofdlijnen in de vorm van een kavelpaspoort. Hierdoor vermijden we onwenselijke en mogelijk vertragende discussies. Daarbij zullen we onnodige invulling en detaillering voorkomen om zo voldoende ruimte over te laten. Vastleggen wat moet, vrijlaten wat kan.

#### **We gaan zorgvuldig om met schaarse ambtelijke capaciteit**

Een aandachtspunt is dat ambtelijke capaciteit schaars is en we grote opgaven kennen op het gebied van woningbouw. De ervaring in veel gemeenten leert dat ontwikkelingen door particulieren minstens zo snel tot realisatie kunnen komen als reguliere woningbouwprojecten en per saldo niet meer ambtelijke capaciteit vragen dan reguliere projecten. Particulieren hebben immers een direct belang. Veel hangt af van wat er op een locatie speelt en in welk stadium particulieren in beeld komen. Essentieel is dat procedures, voorwaarden qua ruimte en prijs vroegtijdig duidelijk zijn.

#### **Integrale planvorming**

Daar waar collectieve wooninitiatieven deel uitmaken van een grotere ontwikkeling streven we bij de planvorming voor een integrale aanpak op het niveau van het gehele project (denk aan ruimtelijke procedures, participatie en communicatie) zonder de vrijheid van particulieren onnodig in te perken.

#### **Collectieve Wooninitiatieven en sociale huur**

Bij sociale huur in collectieve projecten is het idee dat de toekomstige huurder al aan tafel zit tijdens de ontwikkeling. Vanzelfsprekend moet de huurder passen bij het project en andersom. Doorgaans worden sociale huurwoningen toegewezen via een aanbod- of lotingmodel. Een uitzonderingspositie voor collectieve wooninitiatieven moet geborgd worden via de huisvestingsverordening. Aandachtspunt is dat er voldoende nieuwbouwwoningen via reguliere kanalen aangeboden blijven.

### **3.6 Voorwaarden die we stellen aan de collectieve wooninitiatieven**

We hanteren een aantal voorwaarden in de samenwerking tussen gemeente en collectieven waarop we ook zullen toetsen. We adviseren professionele initiatiefnemer in hun eigen belang om deze toe te passen in hun samenwerking met particulieren. Als bij de intake nog niet aan alle voorwaarden wordt voldaan, dan worden hier nadere afspraken over gemaakt.

- We eisen dat particulieren zich formeel verenigen en via een rechtspersoon afspraken maken over grondreservering, planproces et cetera.
- We eisen deskundige begeleiding door een ervaren onafhankelijk procesbegeleider.
- We eisen een passend (financieel) commitment op individueel niveau.
- Voor het aangaan van een reservering voor grond vragen we dat de haalbaarheid van het initiatief wordt aangetoond. Daarbij gaan we er van uit dat het initiatief ook de financiële draagkracht van haar individuele deelnemers onderzoekt.
- Wil een collectief een bepaald aantal woningen bouwen, dan moet zij op elk moment dat afspraken worden gemaakt minimaal datzelfde aantal leden/deelnemers hebben met bijbehorend commitment en een toets op haalbaarheid.

5 ) Dit geldt niet als het initiatief ligt bij een particulier collectief met een grondpositie (route 1 in paragraaf 4.2).



- We sturen aan op het regelen van professionele achtervang om daarmee risico's van uitval van leden op cruciale momenten te verkleinen.
- We gaan uit van maximale doorlooptijden in procedures. Als een collectief wooninitiatief niet tijdig haar afspraken nakomt, dan moet de gemeente of derde partij de samenwerking kunnen verbreken als daar goede redenen voor zijn.

Bij collectieve wooninitiatieven vragen we een vast aanspreekpunt en een eventuele vervanger met mandaat namens het collectief. Bij voorkeur is dit de procesbegeleider of eventueel een procesbegeleider en een bestuurslid.

#### **4. PROCESVOORSTEL: HOE GAAN WE COLLECTIEVE WOONINITIATIEVEN FACILITEREN EN STIMULEREN?**

##### **4.1 Onze rol en instrumenten die we inzetten**

Wageningen kiest in de basis voor een faciliterende en waar mogelijk stimulerende rol in het bevorderen van collectieve wooninitiatieven en realisatie van hun plannen. Bij de intake van woningbouwinitiatieven en de eventuele selectie en begeleiding van collectieve wooninitiatieven hanteren we het afwegingskader in hoofdstuk 3 en volgen we een van de drie mogelijke routes zoals omschreven in paragraaf 4.2. Omdat die routes en het grondeigenaarschap verschillen, zal de toepassing van het afwegingskader in praktijk ook steeds iets anders verlopen. Daarnaast zullen we via een aantal algemene acties en middelen bijdragen aan onze beleidsdoelen. Zolang collectieve wooninitiatieven nog geen zicht hebben op grond, zal de gemeente zich inspannen om deze collectieven te helpen bij het vinden van grond door onder andere de volgende maatregelen:

##### **Een aanspreekpunt intern en extern**

Er komt een ambtelijk aanspreekpunt voor zowel particuliere initiatieven als professionele partijen

##### **Informatie en communicatie**

We communiceren proactief over ons beleid en nodigen partijen uit met ons of met elkaar in contact te komen als ze iets willen.

##### **Een initiatievenregister**

We houden een eenvoudig register bij van initiatieven die zich melden zodat we op de hoogte zijn van wensen en mogelijkheden en waar nodig partijen met elkaar in contact kunnen brengen.

##### **Contact faciliteren**

We werken mee aan een mogelijkheid voor lokale collectieve wooninitiatieven om zich te presenteren zodat ze gevonden kunnen worden door geïnteresseerde particulieren, grondeigenaren of professionele partijen en andersom. We proberen om lokale particuliere collectieve wooninitiatieven vrijblijvend in contact te brengen met professionele partijen (grondeigenaren, ontwikkelaars of corporatie) als we concrete kansen zien of als daarom wordt gevraagd. Daarbij is het uitgangspunt dat we transparant werken en niet exclusief (1 op 1) initiatieven aan andere partijen koppelen.

De gemeente zal niet voor individuele collectieve wooninitiatieven actief zoeken naar mogelijke locaties of partijen voor zover die niet al bekend zijn.

##### **We denken mee en verwijzen door**

We denken desgevraagd vanuit een meewerkende houding (beperkt) mee met collectieven om de kans op succes te vergroten. We geven zelf geen inhoudelijk of procesmatig advies, we vervullen geen bemiddelende rol tussen partijen onderling of met individuele deelnemers. Ook verstrekken we geen financiële hulp, kortingen of subsidies. We verwijzen waar mogelijk door naar andere partijen die meer informatie, kennis of subsidies kunnen verstrekken, waaronder provincie Gelderland.

##### **Vastleggen van afspraken doen we in de regel privaatrechtelijk**

Vroeg of laten moeten afspraken over de realisatie van collectieve wooninitiatieven worden vastgelegd. We kiezen vooralsnog niet voor eenzijdig verplichten dus het gaat om afspraken die in overleg tot stand komen met dit beleid als onze leidraad. We leggen afspraken vast in anterieure overeenkomsten en eventuele voorlopers daarvan.

Het publiekrecht biedt alleen mogelijkheden om CPO als ontwikkelvorm af te dwingen in het Omgevingsplan met een strenge definitie van CPO1. Omdat Wageningen bewust kiest voor een bredere definitie van collectieve wooninitiatieven is borging via het omgevingsplan niet altijd mogelijk. Daarnaast kan het ook complicaties geven als een collectief wooninitiatief uiteindelijk niet tot realisatie overgaat. Om deze redenen zetten wij hier vooralsnog niet op in en leggen we afspraken bij voorkeur privaatrechtelijk vast.

#### 4.2 Drie routes voor nieuwe woningbouwinitiatieven

We maken bij nieuwe initiatieven onderscheid in drie 'routes' hoe een initiatief tot stand komt:

1. Een collectief wooninitiatief meldt zich zelf en beschikt al over grond.
2. Een professionele initiatiefnemer meldt zich.
3. De gemeente neemt in de toekomst mogelijk zelf het initiatief.

Bij route 1 en 2 komt een initiatief via een intakeprocedure bij ons binnen. Bij Route 3 nemen we zelf het initiatief. In alle gevallen vindt er op dat moment een integrale brede afweging plaats of en hoe we collectieve wooninitiatieven willen bevorderen (zie hoofdstuk 3). In bijlage 1 zijn de drie routes vanuit het perspectief van een collectief initiatief dat zich bij ons kenbaar maakt in een stroomschema weergegeven. NB Zo lang een collectief wooninitiatief niet via een van deze drie routes aan grond gekoppeld kan worden, zal de gemeente zich blijven inspannen door middel van de maatregelen genoemd in paragraaf 4.1.

##### **Route 1. Een collectief wooninitiatief meldt zich zelf met (zicht op) een grondpositie.**

Bij route 1 is het collectieve wooninitiatief zelf eigenaar of heeft het recht om de grond te mogen kopen. In dit geval valt het collectieve wooninitiatief samen met de initiatiefnemer van het woningbouwproject. De gemeente kan dan rechtstreeks zaken doen met het collectief.

Bij een integrale afweging toetsen we het initiatief ook aan dit beleid. Een prioritering en nadere selectie is niet van toepassing aangezien er bij deze route slechts sprake is van één initiatief met (zicht op) een grondpositie. Wel moet het initiatief aantonen dat zij het exclusieve recht hebben om dit stuk grond te ontwikkelen en dat zij (eventueel binnen een afzienbare termijn) aan alle voorwaarden voldoet. Waar mogelijk en nodig denken wij met het initiatief mee, bijvoorbeeld op het gebied van communicatie en participatie en inzet van de omgevingstafel. Als een initiatief niet aan de gestelde voorwaarden voldoet, dan beschouwen we het als een regulier woningbouwinitiatief dat we op gebruikelijke wijze beoordelen en eventueel begeleiden.

##### **Route 2. Een (professionele) initiatiefnemer meldt zich bij de gemeente.**

Het gaat hier om een eigenaar of ontwikkelaar die op een bepaalde locatie een woningbouwinitiatief wil ontplooiën. Als we kansen zien voor collectieve wooninitiatieven dan bespreken we met de professionele initiatiefnemer of en zo ja onder welke voorwaarden die bereid is om ruimte te bieden aan particuliere initiatieven. Vooralsnog zal de gemeente dit niet eenzijdig afdwingen via anterieure overeenkomsten. Wel proberen we deze collectieve wooninitiatieven een plek te geven op basis van stimuleren, overtuigen en het zoeken naar wederzijds belang. Mogelijk moeten er sowieso onderhandelingen plaatsvinden waarbij het belang van collectieve wooninitiatieven en dit beleid door de gemeente in de onderhandelingen ingebracht kan worden. Er zijn twee uitkomsten mogelijk:

*De professionele initiatiefnemer staat positief tegenover ons verzoek.*

We leggen afspraken vast in een anterieure overeenkomst. Waar nodig denken we mee over het vervolgproces. Uiteindelijk is de professionele initiatiefnemer verantwoordelijk voor het verdere proces en dus ook voor de selectie van en samenwerking met een collectief wooninitiatief.

*De professionele initiatiefnemer staat niet open voor het faciliteren van een collectief wooninitiatief.*

Als er na een verzoek vanuit de gemeente en eventuele andere stimulering geen noodzaak is tot onderhandelingen, laten we onze wens los. In het vervolg kan de gemeente afhankelijk van het dan geldende grondbeleid overwegen of ze bereid is om onderhandelingen te voeren over aankoop van een deel van de grond om zo zelf grond uit te kunnen voor collectieve wooninitiatieven. Na aankoop zou dan route 3 gelden (zie hieronder).

##### **Route 3. De gemeente geeft zelf grond of vastgoed uit voor woningbouw.**

De gemeente heeft nagenoeg geen eigen grond die ingezet kan worden. De gemeente zal onderzoeken of het in het kader van grondbeleid of vastgoedbeleid mogelijk is om vastgoed of aan te bieden of gronden te verwerven en deze vervolgens aan te bieden voor collectieve wooninitiatieven. Als dit mogelijk en wenselijk blijkt, dan zal steeds per locatie het belang van woningbouw in het algemeen en collectief wonen in het bijzonder worden afgewogen tegen andere claims en daarmee samenhangende doelen. Die afwegingen vallen buiten de scope van dit beleid.

Volgens (nog uit te werken) procedures zal de gemeente dan zorgdragen voor een selectie, reserveringsovereenkomst, afspraken over aanpassen omgevingsplan en uiteindelijke levering van grond. Een van de overwegingen is of we zelf eerst een wijziging van het omgevingsplan laten vaststellen en bouwrijpe grond leveren. Dit kan de doorlooptijd van een proces bespoedigen en beperkt het risico van particulieren.

### 4.3 Vervolgacties

#### **Doorvertaling in ander beleid**

We onderzoeken of het een mogelijkheid is om eigen vastgoed of eigen gronden in te kunnen zitten voor collectieve wooninitiatieven. Dit doen we in het kader van separate beleidstrajecten op het gebied van grondbeleid en gemeentelijk vastgoed. Er lopen nog andere beleidstrajecten op het gebied van wonen en ruimte die pas op een later moment worden afgerond. Dit zijn de omgevingsvisie en omgevingsplan, de visie wonen en zorg, een nieuw volkshuisvestingsprogramma en een aanpassing van de woningmarktstrategie (toetsingskader woningbouwinitiatieven). Dit beleid voor collectieve wooninitiatieven zal bij die uitwerkingen worden betrokken.

#### **Participatie en communicatie**

Voor de totstandkoming van dit beleid heeft een participatietraject plaatsgevonden in de vorm van een enquête onder ons bekende initiatieven. We communiceren over dit beleid, in het bijzonder met ontwikkelende partijen die in onze gemeente actief zijn en ons bekende initiatieven. We bespreken ook met de Woningstichting en eventueel andere corporaties of, en hoe zij kunnen bijdragen.

#### **Pilots en evaluatie**

Komende twee jaar zullen we werk met werk maken. Daar waar we al betrokken zijn bij woningbouwinitiatieven waar collectief wonen een rol speelt, zullen we deze en onze inzet daarbij als pilot beschouwen. Binnen deze pilots zullen we procedures en voorwaarden voor dit project verder uitwerken. We maken daarbij dankbaar gebruik van voorbeeldbeleid van andere gemeenten.

Na twee jaren zullen we dit beleid evalueren aan de hand van de uitgevoerde pilots en andere woningbouwinitiatieven die zich in die periode aandienen. Waar nodig wordt dit beleid dan aangevuld of aangepast. Daarbij kijken we ook de bovengenoemde doorvertaling in andere beleidsstukken.

**BIJLAGE 1: STROOMSCHEMA BIJ DE DRIE ROUTES HOE WONINGBOUW-INITIATIEVEN MET COLLECTIEF WONEN TOT STAND KUNNEN KOMEN (ZIE PARAGRAAF 4.2)**

