

Beleid collectieve wooninitiatieven gemeente Soest

7 juli 2026

1 Inleiding

Een groot deel van de woningvoorraad in de gemeente Soest bestaat uit (ruime) gezinswoningen die niet aansluiten op de behoeften en financiële mogelijkheden van starters en ouderen. Collectieve wooninitiatieven kunnen hier een oplossing voor bieden. Voor jongeren speelt met name de betaalbaarheid hierin een rol; zij hopen door bijvoorbeeld zelf een woning te bouwen de woonkosten te verlagen. Ouderen kiezen steeds vaker voor collectieve woonvormen vanwege de wens om in een groepsverband te wonen, met het oog op toekomstige zorg- en welzijnsbehoeften, ontmoeting en omzien naar elkaar. Dit vraagt om maatwerk. Ook thema's als duurzaamheid kunnen een rol spelen.

Er zijn verschillende initiatieven die in Soest tevergeefs een plek zoeken. Realisatie komt niet vanzelf tot stand. Bouwgrond is meestal in handen van professionele partijen (ontwikkelaar, corporatie of belegger) die andere plannen hebben of onbekend zijn met dit soort initiatieven. In Soest speelt daarbij ook dat de gemeente zelf nauwelijks bouwgrond beschikbaar heeft.

Daarnaast speelt dat de ambtelijke capaciteit schaars is en we grote opgaven kennen op het gebied van woningbouw. De ervaring in veel gemeenten leert dat met duidelijke kaders en een vaste werkwijze, collectieve wooninitiatieven net zo snel worden gerealiseerd als reguliere woningbouwprojecten, zonder extra druk op ambtelijke capaciteit. Bovendien wordt de gemeente steeds vaker benaderd door initiatieven van inwoners, wat een belangrijke aanleiding vormt om beleid voor collectieve woonvormen vast te stellen.

1.1 Over dit document

Dit beleid beschrijft wat de gemeente wil bereiken met collectieve wooninitiatieven, welke afwegingen worden gemaakt, hoe we te werk gaan en wat we van anderen verwachten. Het dient als uitgangspunt voor nieuwe woningbouwprojecten, als input bij herzieningen van gerelateerd beleid en als basis voor overleg met belanghebbenden en partners. De aanleiding voor dit beleid is tweeledig: enerzijds sluit het aan bij de ambities uit de Omgevingsvisie en het Omgevingsprogramma Wonen, anderzijds ziet de gemeente een toenemend aantal initiatieven van inwoners voor collectieve woonvormen. Met dit beleid wil de gemeente duidelijkheid en houvast bieden voor zowel initiatiefnemers als samenwerkingspartners.

1.2 Bestaand relevant beleid

Omgevingsprogramma Wonen

De gemeente Soest wil een gevarieerd woningaanbod. Starters en ouderen hebben het op dit moment lastig op de woningmarkt. Daarom wil de gemeente Soest inzetten op woonvormen die voor starters en ouderen aantrekkelijk zijn. De gemeente Soest staat hierbij open voor nieuwe woonvormen die nog weinig binnen de gemeente voorkomen. Collectieve wooninitiatieven kunnen bijdragen aan deze opgave. De doelen die hierbij zijn opgesteld zijn: 'nieuwe woningen zijn in principe geschikt voor zowel jong als oud' en 'we werken mee aan initiatieven voor een meer gedifferentieerd woningaanbod'. Daarnaast vindt de gemeente het belangrijk dat de nieuwbouwwoningen langdurig betaalbaar blijven.

Omgevingsvisie

Bij particuliere initiatieven die leiden tot een concreet project gaat de gemeente uit van zelfrealisatie, de initiatiefnemer ontwikkelt dan op zijn eigen grond. Wanneer nodig sluit de gemeente vooraf een overeenkomst met de initiatiefnemers. Hierin worden de afspraken vastgelegd, kwalitatief (waar moeten de woningen aan voldoen en hoe ziet de directe buitenomgeving eruit) en financieel (welke bijdrage moet de ontwikkelaar betalen aan de gemeente). Dit beleid voor collectieve woonvormen vormt een nadere uitwerking van deze uitgangspunten en geeft richting aan de wijze waarop de gemeente met collectieve wooninitiatieven omgaat.

2 Hoe gaan we collectieve wooninitiatieven faciliteren en stimuleren?

2.1 Onze rol en instrumenten die we inzetten

De gemeente Soest hanteert een faciliterende en waar mogelijk stimulerende rol bij collectieve wooninitiatieven. Bij de intake, selectie en begeleiding van initiatieven volgt de gemeente de vastgestelde werkwijze en routes. De toepassing hiervan verschilt per initiatief en per grondeigendomssituatie.

Daarnaast zet de gemeente algemene instrumenten en acties in om de beleidsdoelen te realiseren. Zolang een collectief nog geen grondpositie heeft, ondersteunt de gemeente via 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:** Wij bieden lokale collectieve wooninitiatieven de mogelijkheid zich schriftelijk te presenteren, zodat wij op verzoek deze informatie kunnen delen met particulieren, grondeigenaren of professionele partijen, en andersom. Waar concrete kansen zijn of op verzoek, brengen wij initiatieven vrijblijvend in contact met derden, op een transparante en niet-exclusieve manier. De gemeente zal niet voor individuele collectieve wooninitiatieven actief zoeken naar mogelijke locaties of partijen.
- **Denken mee en verwijzen door:** Wij denken desgevraagd (beperkt) mee met collectieven om de kans op succes te vergroten. We geven geen inhoudelijk of procesmatig advies, bemiddelen niet tussen partijen of individuele deelnemers, en verstrekken geen financiële steun, kortingen of subsidies. Waar mogelijk verwijzen we door naar andere partijen die meer informatie, kennis of subsidies kunnen bieden.
- **Vastleggen van afspraken doen we in de regel privaatrechtelijk:** Vroeg of laat moeten afspraken over de realisatie van collectieve wooninitiatieven worden vastgelegd. Wij kiezen voor afspraken in overleg, met dit beleid als leidraad, en leggen deze vast in anterieure overeenkomsten. Publiekrechtelijke borging via het Omgevingsplan is beperkt en kan problemen geven als een initiatief niet doorgaat. Daarom geven wij de voorkeur aan privaatrechtelijke afspraken.

2.2 Twee routes voor nieuwe collectieve woningbouwinitiatieven

Route 1: Initiatief meldt zich met grondpositie

Een collectief is eigenaar of heeft het recht de grond te kopen. De gemeente toetst het initiatief aan dit beleid en denkt waar nodig mee over communicatie, participatie en de omgevingstafel. Als het initiatief niet volledig voldoet aan de voorwaarden van dit beleidsdocument, wordt het behandeld als een regulier woningbouwproject.

Route 2: Samenwerken met professionele initiatiefnemer

Een professionele initiatiefnemer (ontwikkelaar, corporatie of belegger) wil op een locatie een collectief woningbouwinitiatief ontplooiën. Als de gemeente kansen ziet voor collectief wonen, bespreekt zij met de initiatiefnemer of er ruimte kan worden geboden aan particuliere initiatieven. De gemeente kan dit niet afdwingen, maar stimuleert en ondersteunt waar mogelijk. Mogelijke uitkomsten:

- De professionele initiatiefnemer staat positief tegenover het verzoek: afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst; de gemeente denkt mee over het vervolgproces, maar de initiatiefnemer blijft eindverantwoordelijk.
- De professionele initiatiefnemer staat niet positief tegenover het verzoek: de gemeente laat het verzoek los.

3 Definities en voorwaarden voor collectief wonen in Soest

3.1 Wanneer is er sprake van een collectief wooninitiatief?

Er is geen wettelijke definitie van een collectief wooninitiatief. 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.

Een initiatief wordt in de gemeente Soest gezien als collectief wooninitiatief als het voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1) Het initiatief wordt ontwikkeld door particulieren door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), of door een samenwerking tussen een georganiseerde groep particulieren die is verenigd in een rechtspersoon (bijvoorbeeld een vereniging of coöperatie) 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), of
- b) 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).

3.2 De meerwaarde van collectieve wooninitiatieven voor Soest

Doorstroming woningmarkt: De ervaring laat zien dat er veel belangstelling voor collectief wonen is onder 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.

Langer zelfstandig thuis: Collectieve wooninitiatieven bieden ouderen de kans om langer zelfstandig thuis te wonen. Ouderen kunnen voor elkaar zorgen en gemeenschappelijke voorzieningen helpen tegen eenzaamheid.

Bijdrage aan doelstellingen op gebied van klimaat, duurzaam bouwen en natuurinclusiviteit: Door het delen van voorzieningen kan er worden bespaard op ruimte, materialen en investeringen t.o.v. individuele woningen.

Betaalbaar wonen: collectieve wooninitiatieven hebben geen winstoogmerk en zijn hierdoor betaalbaar.

Individuele en collectieve woonwensen: Collectieve wooninitiatieven worden aangepast op de wensen van haar leden, de woningen dragen bij aan een passende leefomgeving.

Diversiteit in woningvoorraad en leefomgeving: Collectieve woonvormen dragen bij aan diversiteit in de woningvoorraad en leefomgeving, door de toevoeging van nieuwe woonvormen en doelgroepen. Ook wanneer woningen grotendeels gelijk zijn in ontwerp zorgt de collectieve opzet voor een andere manier van wonen en samenleven.

Gemeenschapsontwikkeling van een buurt: Collectieve wooninitiatieven dragen bij aan de sociale cohesie. Het proces van de realisatie van de woningen en de (mogelijke) oprichting van een buurtvereniging dragen hieraan bij.

3.3 Verschillende vormen van collectief wonen

Verschillende vormen van collectief wonen lopen in de praktijk vaak door elkaar of worden met elkaar verward. Om helderheid te creëren, definiëren we deze woonvormen en begrenzen we ze ten opzichte van elkaar. Duidelijke definities voorkomen misverstanden, zorgen voor consistent beleid en bieden initiatiefnemers en andere betrokkenen gelijke behandeling en duidelijke verwachtingen. Daarom onderscheiden we in dit beleid de volgende vormen van collectief wonen:

- **Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO):** De toekomstige bewoners zijn individueel (verenigd in een collectief) de initiatiefnemer. Het collectief is verantwoordelijk voor de planontwikkeling, het ontwerp, en de realisatie van de woningen. Bewoners hebben maximale zeggenschap over ontwerp en realisatie, met ondersteuning van een externe adviseur. Het gaat hierbij altijd om koopwoningen, die zonder winstoogmerk worden ontwikkeld.
- **Medeopdrachtgeverschap (MO):** Bewoners zijn samen met een professionele partij (ontwikkelaar, corporatie of belegger) initiatiefnemer. Zeggenschap wordt gedeeld; bewoners hebben invloed, maar niet de volledige regie. Bij deze vorm heeft de eindgebruiker een lagere vorm van verantwoordelijkheid dan bij CPO. Het kan hier zowel om huur- als koopwoningen gaan.
- **Wooncoöperaties:** De coöperatie (rechtspersoon van bewoners) is initiatiefnemer. De bewoners huren van de coöperatie. Er is dus geen individueel woningbezit. Bewoners hebben langdurige zeggenschap en zelfbeheer; met focus op betaalbaarheid en gemeenschappelijkheid. Vaak is een buurtvereniging onderdeel bij deze woonvorm, wat zorgt voor een sterke sociale cohesie.

Welke ontwikkelvormen ziet de gemeente Soest als collectieve wooninitiatieven?

Alle bovengenoemde ontwikkel- en eigendomsvormen komen in aanmerking, zolang zij een collectief wooninitiatief zijn zoals benoemd in 3.1.

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 bijvoorbeeld 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.

3.4 Voorwaarden aan een collectief wooninitiatief

Onder een collectief verstaan we een formeel georganiseerde samenwerkingsvorm met rechtspersoonlijkheid, zoals een vereniging, stichting, coöperatie of andere rechtspersoon, waarin de onderlinge afspraken, verantwoordelijkheden en besluitvorming zijn vastgelegd. We hanteren een aantal voorwaarden in de samenwerking tussen gemeente en collectieven waarop we ook toetsen. We adviseren professionele initiatiefnemers 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.

- Particuliere initiatiefnemers verenigen zich in één collectief en dit collectief organiseert zich in een rechtspersoon (bijvoorbeeld een vereniging, stichting of coöperatie). Via deze rechtspersoon worden afspraken gemaakt met de gemeente over het planproces en de verdere ontwikkeling.
- Het collectief heeft deskundige begeleiding door een ervaren onafhankelijk procesbegeleider.
- Het collectief heeft een passend (financieel) commitment op individueel niveau. Dit betekent dat iedere deelnemer actief en financieel bijdraagt aan het collectieve wooninitiatief, bijvoorbeeld door een eigen financiële inbreng of borg of instemming met de verdeling van gemeenschappelijke lasten.
- Voor het aangaan van een reservering voor grond is de haalbaarheid van het initiatief aangetoond. Daarbij gaan we er van uit dat het initiatief ook de financiële draagkracht van haar individuele deelnemers onderzoekt.
- Voorafgaand aan het maken van afspraken heeft het collectief voldoende deelnemers om het project haalbaar te maken. Dit betekent dat het aantal deelnemers ongeveer gelijk is aan het aantal beoogde woningen, met een marge indien de financiële en organisatorische haalbaarheid niet in gevaar komt.
- Bij collectieve wooninitiatieven is een professionele partij betrokken die kan bijspringen bij uitval van deelnemers, zodat het project doorgang houdt en financiële en organisatorische risico's beheersbaar blijven.
- We gaan uit van maximale doorlooptijden in procedures. Als een collectief wooninitiatief niet tijdig haar afspraken nakomt, dan moet de gemeente of derde partij het overleg ten behoeve van de ontwikkeling kunnen verbreken als daar goede redenen voor zijn.
- Bij collectieve wooninitiatieven hechten we eraan dat er een vast aanspreekpunt en een eventuele vervanger met mandaat namens het collectief is. Bij voorkeur is dit de procesbegeleider of eventueel een procesbegeleider en een bestuurslid.

3.5 Vervolgacties

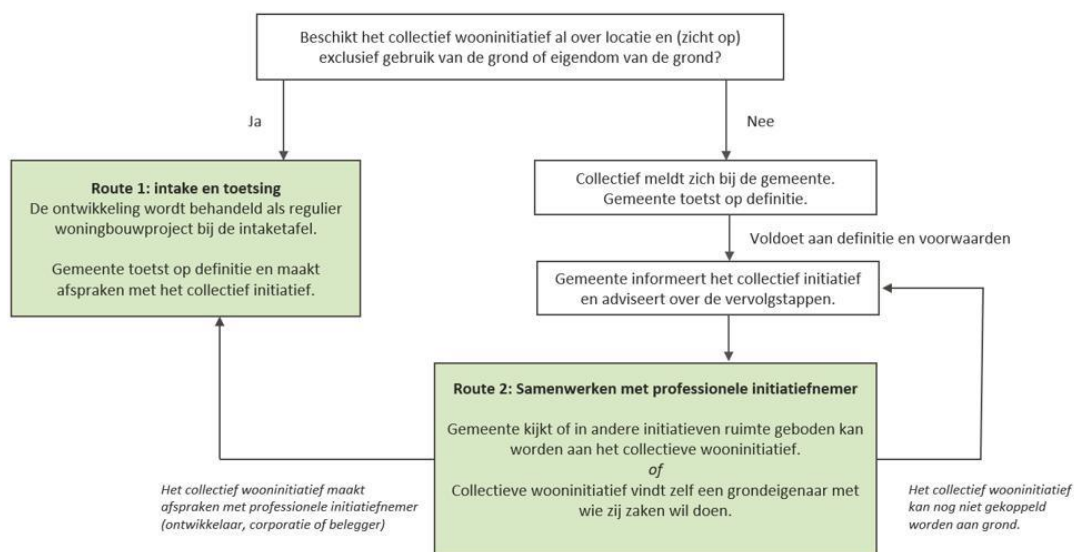
Participatie en communicatie: We communiceren over dit beleid, in het bijzonder met ontwikkelende partijen die in onze gemeente actief zijn en ons bekende initiatieven. We bespreken ook met de woningcorporaties of, en hoe zij kunnen bijdragen.

Pilots en evaluatie: 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. Twee jaar na de eerste initiatieaanvraag voor collectief wonen, zullen we dit beleid evalueren aan de hand van de uitgevoerde pilots en andere collectieve woningbouwinitiatieven die zich in die periode aandienen. Waar nodig wordt dit beleid dan aangevuld of aangepast.

4 Bijlage: stroomschema

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.



Deze beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking.

Vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van Soest op 7 juli 2026.