

Handboek wooncoöperaties Utrecht

Een praktische gids voor iedereen
die een wooncoöperatie
gaat oprichten.



Inleiding

Steeds meer mensen zoeken naar alternatieve manieren om betaalbaar en prettig te wonen. Een wooncoöperatie is zo'n alternatief: een vorm waarbij bewoners samen hun woningen beheren en/of ontwikkelen. Ze bepalen gezamenlijk hoe ze willen wonen, delen voorzieningen waar ze dat willen, en creëren zo betaalbare huurwoningen waar ze als het ware 'van zichzelf huren'.

Deze vorm van gezamenlijk wonen wint snel aan populariteit. Waar er aan het begin van deze eeuw nog maar een handjevol wooncoöperaties waren, zijn er in 2021 al 1.300 groepen actief in Nederland. Wooncoöperaties zijn ook in Utrecht niet nieuw. De eerste ontstond al in 1912: de Coöperatieve Woningvereniging van gemeentepersoneel. Deze leverde in 1916 haar eerste woningen op en ging later, in 1972, op in wat nu woningbouwcorporatie Woonin is.

Een nieuwe golf van wooncoöperaties volgde in de jaren '80 en '90. Veel daarvan bestaan nog steeds. Een bekend voorbeeld is politiek-cultureel centrum [ACU](#). Dit begon als kraakpand en werd in 1997 aangekocht (gelegaliseerd). Het pand herbergt niet alleen een (eet)café en een concertzaal, maar ook een professionele keuken op de eerste verdieping en woonruimte op de tweede. Strowis, het hostel om de hoek, hoort er ook bij. [Het Labrehuis](#) en [Moirra](#) zijn andere bekende voorbeelden. Daarnaast zijn er nog veel meer (onopvallende) wooncoöperaties in de stad die al sinds jaar en dag zorgen voor betaalbare woonruimte voor een diverse groep mensen.

In landen als Duitsland, Zwitserland en Oostenrijk zijn wooncoöperaties al decennia lang een vanzelfsprekend onderdeel van de woningmarkt. Nederland volgt nu voorzichtig dit voorbeeld: in 2015 kreeg deze woonvorm een officiële plek in onze Woningwet. In de Woningwet is onder meer vastgelegd dat bewoners van sociale huurwoningen de mogelijkheid hebben om het beheer van bestaande woningen over te nemen (een beheercoöperatie) of gezamenlijk hun woningen aan te kopen. Naast deze vormen nemen groepen het initiatief om gezamenlijk huurwoningen te bouwen, in dit katern spreken we dan van een nieuwbouwcoöperatie.

Het coöperatieve model werkt niet alleen voor wonen. Het Hof van Cartesius is daar een mooi voorbeeld van: wat in 2017 begon met 1 paviljoen voor 25 ondernemers, is uitgegroeid tot een werkplek voor 1.100 'Hofleden'. Verdeeld over 8 paviljoens is er nu 3.500 m² aan werkruimte. Er worden festivals georganiseerd, er is een groene buitenruimte, een café en vergaderruimte – en alles is volledig circulair gebouwd.

Steeds meer mensen kloppen voor informatie en advies over wooncoöperaties aan bij [!WOON](#) en [Cooplink](#) (de landelijke vereniging voor wooncoöperaties). Groepen laten van zich horen in de gemeenteraad, en tijdens gesprekken en bijeenkomsten met de gemeente blijkt telkens weer hoe groot de behoefte is aan deze woonvorm. De gemeente Utrecht speelt hier actief op in. Na een succesvolle motie over betaalbaar wonen presenteerde de gemeente in 2021 het [Actieplan Wooncoöperaties](#). Dit plan maakt duidelijk hoe Utrecht wooncoöperaties wil stimuleren: door geschikte locaties te bestemmen, heldere regels op te stellen en ondersteuning te bieden bij het oprichten.

Eind 2024 zette de gemeente een nieuwe stap met het Uitvoeringsprogramma Utrechtse Wooncoöperaties. Dit beleidsstuk beschrijft concreet hoe Utrecht wooncoöperaties de komende jaren gaat ondersteunen: van het vinden van geschikte locaties tot advies over financiering en regelgeving.

In dit katern richten we ons specifiek op de **kansen en mogelijkheden voor wooncoöperaties in Utrecht**. We bespreken hoe je een nieuwbouw- of beheercoöperatie kunt starten, welke mogelijkheden je hebt als je bestaand vastgoed aan wilt kopen, en welke ondersteuning je van de gemeente kunt verwachten. De nieuwbouwcoöperatie en de beheercoöperatie zijn allebei een goede vorm om blijvend betaalbare huurwoningen te realiseren voor mensen met een laag- en middeninkomen.

Let op! CPO-initiatieven worden in dit katern niet behandeld. Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap werkt een groep samen om koopwoningen te realiseren. Wooncoöperaties betreffen altijd (sociale) huur. De gemeente Utrecht onderscheidt in haar [Uitvoeringsprogramma](#) vijf varianten van de wooncoöperatie, waaronder ook een kopersvariant. Omdat er voor deze laatste nog geen concreet beleid is en het onduidelijk is of banken dit willen financieren, laten we deze variant in dit katern buiten beschouwing.



Inhoud

Inleiding	2
1. Aan de slag met wooncoöperaties in Utrecht	5
1.1 Waarom een wooncoöperatie?	5
Voordelen van een wooncoöperatie	5
1.2 De ambitie van de gemeente	6
Welke vormen van de wooncoöperatie zijn er?	9
2. Nieuwbouw op een kavel van de gemeente	10
2.1 Bouwgrond direct via de gemeente	10
Stappenplan	12
2.2 Bouwgrond via een woningbouwcorporatie of projectontwikkelaar	15
3. Zelf op zoek naar grond of vastgoed	16
3.1 Een bestaand pand kopen	18
Van de gemeente	18
In het wild (funda)	19
Van een woningbouwcorporatie	19
3.2 Bouwgrond kopen	20
3.3 Samenwerken met een projectontwikkelaar	20
3.4 Particulier bezit in het Uitvoeringsplan van de gemeente Utrecht	21
4. Beheercoöperaties: samenwerken met een woningbouwcorporatie	22
4.1 Wat is een beheercoöperatie?	23
4.2 Beheercoöperaties in Utrecht	24
Geschiedenis	24
Tegenwoordig	26
5. Hulp en samenwerking in Utrecht	29
5.1 Contact	30
5.2 Platform Wooncoöperaties Utrecht	30
5.3 Overige organisaties en bronnen	33
5.4 Landelijk Handboek Wooncoöperaties komt eraan	33
Bijlage: Stappenplan selectieprocedure wooncoöperaties gemeente Utrecht	34

1. Aan de slag met wooncoöperaties in Utrecht



Hoofdstuk 1

Aan de slag met wooncoöperaties in Utrecht

Een wooncoöperatie is meer dan alleen een manier om betaalbaar te wonen. Het is een vorm van gezamenlijk leven waarbij bewoners zelf de regie hebben over hun woonomgeving. Als groep bepaal je niet alleen hoe je wilt wonen, maar ook met wie. Je deelt voorzieningen waar dat handig is, en je beslist samen over het beheer en onderhoud van je wooncomplex.

Wil je een wooncoöperatie beginnen? Dan komt er veel op je af: van het vormen van een sterke groep tot het regelen van financiering. In het [Handboek Wooncoöperaties Amsterdam](#) vind je uitgebreide informatie over de basis: hoe je een groep vormt, waarom visie en kernwaarden belangrijk zijn, en welke stappen je moet zetten om je ideeën te realiseren.

Dit katern bouwt daarop voort met een focus op Utrecht. We laten zien welke mogelijkheden de gemeente biedt via het Uitvoeringsprogramma Wooncoöperaties, en welke routes er zijn om jouw wooncoöperatie in deze stad te realiseren: van het vinden van een locatie tot het aanvragen van gemeentesubsidies en het krijgen van de juiste ondersteuning.

1.1 Waarom een wooncoöperatie?

Een wooncoöperatie draait om samen beslissen en samen doen. Als bewoners verenig je je in een coöperatie zonder winstoogmerk. Samen bepaal je hoe je wilt wonen en wat je wilt delen. Denk aan een gemeenschappelijke tuin, een werkplaats, parkeervoorzieningen of een logeerkamer. Ook maak je afspraken over praktische zaken zoals het innen van huren en het aannemen van nieuwe bewoners.

De grootte en vorm kunnen sterk verschillen. Sommige wooncoöperaties bestaan uit een kleine, hechte vriendengroep, andere uit een grotere, lossere gemeenschap. Wat alle succesvolle wooncoöperaties gemeen hebben, is een gedeelde visie. Dit kan een gezamenlijke wens zijn (bijvoorbeeld duurzaam wonen), een gedeelde levensfase (zoals jonge gezinnen of senioren) of een gemeenschappelijke hobby. Deze verbindende factor is essentieel voor het slagen van je (gedeelde) woondroom.

Voordelen van een wooncoöperatie

- **Betaalbaar wonen voor de lange termijn.** Door samen te werken en zonder winstoogmerk te opereren, creëer je betaalbare huurwoningen die ook betaalbaar blijven. Je investeert samen in de toekomst van je woonplek.
- **Een levendige gemeenschap.** Gedeelde ruimtes en voorzieningen zorgen vanzelf voor ontmoeting. Of je nu samen de tuin onderhoudt, een feest organiseert, boodschappen voor een zieke doet of gewoon een praatje maakt bij de gedeelde wasmachine: er ontstaat een natuurlijke vorm van nabuurschap.
- **Slim delen = samen besparen.** Van een elektrische deelauto tot gezamenlijke huishoudapparaten: een wooncoöperatie past uitstekend in het idee van de deeleconomie. Door voorzieningen te delen bespaar je niet alleen kosten, maar

draag je ook bij aan een duurzame toekomst. Sommige wooncoöperaties delen ook zorg- of kinderopvangvoorzieningen.

- Zeggenschap over je woonomgeving. Als bewoners bepaal je zelf hoe je wilt wonen. Die betrokkenheid zorgt voor aantrekkelijke woningen en wijken met een fijn leefklimaat.

1.2 De ambitie van de gemeente

Utrecht ziet wooncoöperaties als een waardevolle aanvulling op het bestaande woningaanbod. Met het Actieplan Utrechtse Wooncoöperaties maakt de gemeente hier werk van. Het doel? Wooncoöperaties een vaste plek geven in de stad en ze toegankelijk maken voor een breed publiek.

De gemeente doet dit niet alleen met woorden, maar ook met daden. Zo stelt Utrecht jaarlijks minimaal twee locaties beschikbaar voor nieuwe wooncoöperaties. Daarnaast kunnen initiatieven rekenen op advies en financiële ondersteuning bij het ontwikkelen van hun plannen.

Waarom wil de gemeente meer wooncoöperaties in Utrecht?

De gemeente noemt vier belangrijke voordelen:

- Langjarig betaalbaar wonen
 - Focus op sociale en middenhuur, precies wat de stad nodig heeft
 - Bewoners hebben zelf belang bij langdurige betaalbaarheid
 - Geen winstoogmerk, dus huren blijven laag
 - De gemeente kan in de **erfpacht** regels opleggen zodat verkoop niet zomaar mogelijk is
- Meer eigenaarschap/betrokkenheid
 - Zelfbeheer en zelfbestuur (en actieve betrokkenheid bij onderhoud en beheer) zorgen voor meer eigenaarschap
 - Bewoners hebben meer regie op hun directe woonomgeving

- Meer sociale cohesie
 - Gedeelde ruimtes en activiteiten bevorderen contact
 - Wederkerigheid en nabuurschap helpen tegen eenzaamheid en dragen eraan bij dat bewoners langer zelfstandig kunnen blijven wonen
 - Onderlinge hulp vermindert de vraag naar professionele zorgondersteuning
- Meer maatwerk in woningaanbod
 - Wooncoöperaties kunnen verschillende typen huurwoningen combineren, wat beter aansluit bij de behoeften van bewoners. Dit is uniek: woningbouwcorporaties richten zich vooral op sociale huur, marktpartijen juist op duurdere segmenten

Utrecht stelt jaarlijks minimaal twee locaties beschikbaar voor wooncoöperaties. Dit kunnen nieuwbouwkavels zijn, bestaande gemeentelijke panden en locaties van derde partijen die de gemeente heeft kunnen 'verzilveren'. De toewijzing gaat via een selectieprocedure. Wooncoöperaties die worden gekozen, krijgen de grond of het pand in erfpacht uitgegeven. Bij erfpacht koop je de grond niet, maar 'huur' je deze van de gemeente en betaal je hiervoor een jaarlijkse **erfpachtcanon**. Omdat je de grond niet hoeft te kopen, heb je bij de start minder kosten.

! Let op Tijdelijke locaties komen niet in aanmerking. De reden is simpel: het opzetten van een wooncoöperatie kost veel tijd en energie. Die investering moet zich kunnen terugbetalen in langdurig betaalbare huurwoningen. Een tijdelijke locatie past daar niet bij.



Interview met Dennis de Vries

“Wooncoöperaties moeten de norm worden in Utrecht”

Utrecht maakt werk van wooncoöperaties. Wethouder Dennis de Vries* wil met nieuw beleid de weg vrijmaken voor deze, en andere innovatieve woonvormen in Utrecht. We spraken Dennis over het Uitvoeringsplan en kansen voor ‘zijn’ stad.



“Ik ben zelf een groot fan van wooncoöperaties,” zegt Dennis. “In Utrecht is deze woonvorm nu nog een niche. Het is belangrijk dat de gemeente haar verantwoordelijkheid pakt om het proces voor wooncoöperaties toegankelijker te maken.” De gemeente gaat daarom kavels aanwijzen die uitsluitend beschikbaar komen voor wooncoöperaties. Een stappenplan maakt duidelijk welke route groepen vanaf oprichting tot bouw moeten doorlopen.

“Ik vind het heel positief dat er nu specifiek beleid ligt voor wooncoöperaties,” zegt Dennis. “Deze woonvorm garandeert langjarig betaalbaar wonen én heeft geen winstoogmerk. Dat laatste is voor mij ideologisch heel belangrijk.” Bovendien zijn bewoners van een wooncoöperatie samen verantwoordelijk voor hun directe leefomgeving. “Het is een prachtige manier om gemeenschapsvorming te stimuleren in de stad.”

Als wethouder pakt Dennis dan ook elke kans aan om het belang van nieuw beleid voor wooncoöperaties bij zijn collega’s tussen de oren te krijgen. “Ik begin

tegenwoordig bijna elk debat in de gemeenteraad met: ‘de woningmarkt is stuk.’ Wonen is een basaal grondrecht, maar tegelijkertijd is het voor veel inwoners van deze stad niet meer betaalbaar. Er is jarenlang gedacht dat de markt het wel zou oplossen, maar dat is gewoon niet zo. Het heeft enkel geleid tot dikke winsten op panden en bouwlocaties.”

Als gevolg van politieke keuzes in het verleden, beschikt de gemeente Utrecht over relatief weinig eigen grond om zelf te bestemmen. “Hoewel wooncoöperaties zelf niet winstgedreven zijn, zijn ze nog steeds onderdeel van een winstgedreven samenleving,” legt Dennis uit. “Als je de invulling van nieuwbouwkavels vrijlaat en iedereen mee kan dingen, zie je vaak dat nieuwe woonvormen zoals wooncoöperaties het onderspit delven. Zonder goed gemeentebestuur is het voor wooncoöperaties dan ook bijna onmogelijk om voet aan de grond te krijgen.” Daarom heeft de gemeente in het Uitvoeringsplan vastgelegd dat er kavels komen die uitsluitend beschikbaar zijn voor wooncoöperaties. “Zo zorgen we ervoor dat deze groepen een eerlijke kans krijgen,” aldus Dennis.

Elkaar leren kennen

Voordat de eerste steen gestapeld kan worden is er een lange weg te gaan. Het proces voor het verwerven van een kavel begint voor initiatieven al lang voordat er daadwerkelijk kavels beschikbaar komen. “Ook in

“Laten we ervoor zorgen dat wooncoöperaties uiteindelijk de norm worden in Utrecht.”

de initiatieffase is het voor ons als gemeente ontzettend waardevol om samen met groepen op te trekken,” legt Dennis uit. “Het helpt om elkaar al een beetje te leren kennen en van groepen te horen wat zij van de gemeente nodig hebben.” Daarom organiseert de gemeente af en toe bijeenkomsten voor (toekomstige en bestaande) wooncoöperaties. Inmiddels heeft de gemeente, naast het beschikbaar stellen van kavels, een vast aanspreekpunt ingesteld **en heeft ze subsidies in het leven geroepen**. Groepen die meedoen aan de gemeentelijke tender, kunnen financiële ondersteuning aanvragen voor de uitwerking van hun plan.

De gemeente wil de komende jaren minimaal twee kavels per jaar aanwijzen voor groepen uit de Kaartenbak. “Voor groepen is het dan vanaf het begin duidelijk hoe het proces verloopt,” zegt Dennis. “En ook voor ons als gemeente is de Kaartenbak prettig. Met inschrijving in de Kaartenbak is er al een voorselectie van geschikte groepen en hoeven we niet telkens ad hoc te bepalen wat we een groep moeten vragen.”

Dennis moedigt groepen aan om duidelijk te laten zien waar ze voor staan. “Elk initiatief is zo anders, dat vind ik ontzettend mooi. Laat maar zien waar jouw groep zich in onderscheidt.” Hij kan zich voorstellen dat een tenderprocedure voor groepen soms voelt als een competitie: het is ‘zij of wij’. “Maar je ontkomt niet aan selectie,” zegt Dennis. “Wettelijk kunnen we immers niet één-op-één toewijzen, dus we zullen sowieso iets moeten organiseren waarop initiatieven zich kunnen intekenen.”

Beleid op de lange termijn

“Het is nu nog complex om een wooncoöperatie te realiseren,” erkent Dennis. “Je moet je weg vinden in systemen die niet voldoende zijn ingericht op dit soort nieuwe woonvormen. Maar ik denk echt dat dat met ons Uitvoeringsplan kan veranderen.”

Daarbij probeert Dennis wooncoöperaties ook op de lange termijn te borgen in beleid. De nota Wonen en Volkshuisvesting beschrijft het beleid voor de komende tien jaar. Daarin heeft Dennis plannen verankerd die verder gaan dan het Uitvoeringsplan en daarmee ook zijn politieke termijn overleven. Zo zorgt hij ervoor dat zijn opvolger een goede basis heeft om op voort te bouwen aan meer wooncoöperaties in Utrecht.

Het is klein beginnen. Dat beseft Dennis ook. Maar, zo zegt hij: “Het is een begin. Laten we ervoor zorgen dat wooncoöperaties uiteindelijk de norm worden in Utrecht.”

** Dennis de Vries (PvdA) is sinds juni 2022 wethouder in Utrecht. Hij is verantwoordelijk voor de portefeuilles Wonen, Jeugd en Jeugdzorg, Buurt- en wijkgericht werken, Mbo en Vastgoed. Daarnaast is hij verantwoordelijk wethouder voor de wijken Zuidwest en Noordwest.*

Inspiratie

“Freiburg is het walhalla voor wooncoöperaties [In Freiburg is het bouwen van sociale gemeenschappen al vier decennia een vast onderdeel van stadsontwikkeling, red.]. Ik ben er nu een paar keer geweest, elke keer zie en leer ik weer nieuwe dingen en kom ik vol inspiratie terug.

Het feit alleen al dat daar een heel gebied is ontwikkeld zonder winstoogmerk! Dat heeft niet alleen geleid tot betaalbare woningen, maar ook de gemeenschapsvorming versterkt. De ene groep is actief in de openbare ruimte, een andere groep organiseert een fietsenstalling met fietsenmaker — alles geïnitieerd vanuit de coöperaties zelf.

Ook in Utrecht zijn mogelijk kansen. Kan een wooncoöperatie bijvoorbeeld een buurtfunctie hebben, zoals een inloophuis? Hoe kan een groep inspelen op toekomstige zorgvragen? Of kan een wooncoöperatie bijvoorbeeld een pand delen met een creatieve broedplaats? Ik zie voor mezelf een rol om ook in Utrecht op zoek te gaan naar dergelijke combinatiefuncties.”

Verdieping

Brief aan de raad bij het Uitvoeringsprogramma Wooncoöperaties 2024-2028:

Deze brief van 4 december 2024 informeert de gemeenteraad over het Uitvoeringsprogramma voor wooncoöperaties in Utrecht. Het document beschrijft de stappen die de gemeente wil nemen om wooncoöperaties te faciliteren, waaronder het beschikbaar stellen van locaties en financiële ondersteuning.

Uitvoeringsprogramma Wooncoöperaties 2024-2028: Dit programma geeft concreet invulling aan de ondersteuning van wooncoöperaties in Utrecht. Het bevat plannen voor het jaarlijks beschikbaar stellen van ten minste twee betaalbare locaties voor wooncoöperaties en maatregelen om gemeentelijke processen eenvoudiger en transparanter te maken. Daarnaast wordt ingegaan op financiële ondersteuning en subsidiemogelijkheden voor initiatieven.

Welke vormen van de wooncoöperatie zijn er?

Een wooncoöperatie geeft mensen zelf de regie over hun woning en woonomgeving. De gemeente Utrecht zegt ruimte te bieden aan collectieve woonvoorzieningen in al hun verschijningsvormen, zoals CPO en woonvormen zoals 'woongroepen' en 'hofjes'. In Utrecht stimuleert zij met name wooncoöperaties om zich verder te ontwikkelen.

In Utrecht zijn er op dit moment twee wooncoöperatievormen die de meeste kans van slagen hebben, omdat hier concreet beleid voor is:

Bij een **nieuwbouwcoöperatie** ontwikkelt een groep bewoners samen een nieuw woonproject. Ze regelen zelf de financiering, het ontwerp en de bouw. Na oplevering beheren ze het complex gezamenlijk. Het doel is om betaalbare en duurzame huurwoningen te realiseren die aansluiten bij de wensen van de bewoners. In hoofdstuk 2 lees je hier meer over.

Bij een **beheercoöperatie** nemen bewoners het beheer van bestaande huurwoningen over, meestal van een woningbouwcorporatie. De woningbouwcorporatie blijft eigenaar, maar de bewoners zorgen samen voor de leefbaarheid. Soms regelen ze samen het onderhoud van de woningen en krijgen ze zeggenschap over nieuwe huurders. Hierover vind je meer informatie in hoofdstuk 4.

In onderstaande tabel kun je in een oogopslag zien op welk type *gemeentelijke ondersteuning* je kunt rekenen als je in Utrecht een collectief woonproject wilt realiseren.

	Wooncoöperatie	CPO
Meedoen aan tenders	ja	ja
Organisatorische ondersteuning	ja	nee
Financiële ondersteuning	ja	nee

Daarnaast vallen woongroepen ook onder collectieve woonvormen. Vaak hebben deze een link met een woningbouwcorporatie, in dat geval spreken we van beheercoöperaties (zie hoofdstuk 4). Om in aanmerking te komen voor gemeentelijke ondersteuning, is het opstellen van een intentieverklaring met de woningbouwcorporatie de eerste stap. Wil je weten hoe je dat aanpakt? Neem dan contact op met het steunpunt van !WOON, zie hoofdstuk 5.



2.

Nieuwbouw op een kavel van de gemeente

Hoofdstuk 2

Nieuwbouw op een kavel van de gemeente

Bouwgrond in de gemeente Utrecht is schaars. De gemeente heeft bovendien maar een deel van de grond in eigen bezit, en moet zorgvuldig kiezen aan wie ze deze grond uitgeeft. De meeste gemeentes doen dat middels een openbare selectieprocedure: een zogeheten tender. Ook wooncoöperaties krijgen met een tender te maken. Alle wooncoöperaties die zich op tijd hebben aangemeld, kunnen meedingen naar een kavel. De gemeente kiest vervolgens het beste plan.

Als je een nieuwbouwcoöperatie wilt realiseren, zijn er twee manieren om dit aan te pakken, afhankelijk van de betrokkenheid van de gemeente en je eigen initiatief.

We lichten ze hierna kort toe.



2.1 Bouwgrond direct via de gemeente

De meest directe route naar een nieuwbouwcoöperatie loopt via een nieuwbouwkavel van de gemeente. Hierbij krijg je als wooncoöperatie de grond in erfpacht: de gemeente blijft eigenaar van de grond, maar jouw coöperatie krijgt alle rechten om er te bouwen. Ook al betaal je vervolgens jaarlijks een vergoeding (canon) voor het gebruik, met erfpacht hoef je de grond niet te kopen en dit maakt het een stuk gemakkelijker om de financiering rond te krijgen. In de erfpachtvoorwaarden legt de gemeente vast waar je je aan moet houden, bijvoorbeeld dat de huren betaalbaar moeten blijven.

Als je een kavel toegewezen krijgt, ben je als coöperatie zelf verantwoordelijk voor het hele proces: van het samenstellen van je groep en het maken van een plan tot het ontwerp, de financiering, de bouw en later het beheer.

Voor 2025 zijn er al twee concrete mogelijkheden om een nieuwbouwkavel te verwerven: [een kavel in Leidsche Rijn Centrum](#) en [een kavel in Zuilen-Noord](#). Voor elke kavel maakt de gemeente een selectiebrochure. Hierin vind je alle belangrijke informatie: wat de opdracht precies inhoudt, aan welke voorwaarden je moet voldoen en hoe de selectieprocedure werkt.

Stappenplan

STAP 1: DE KAARTENBAK

Voordat je kunt meedingen naar een kavel, moet je wooncoöperatie zijn ingeschreven in de gemeentelijke 'Kaartenbak'. Dit is een register van erkende wooncoöperaties.

Om daarin te komen, moet je aan een aantal voorwaarden voldoen:

- Je wooncoöperatie moet officieel zijn opgericht als vereniging of coöperatie en ingeschreven staan bij de Kamer van Koophandel.
- Je moet minimaal vijf leden hebben (waarvan minimaal drie bestuursleden) die ook daadwerkelijk in de wooncoöperatie willen gaan wonen.
- Je bent verplicht om een aantal artikelen uit de modelstatuten over te nemen.
- He kunt je hier inschrijven in de kaartenbak. Crowdbuilding heeft voor de gemeente Utrecht een aanmeldpagina gemaakt.

De modelstatuten zijn er niet voor niets: de gemeente wil er zeker van zijn dat de woningen ook op de lange termijn betaalbaar blijven en niet worden verkocht ('uitgepond'). Het is daarom verplicht om bepaalde artikelen uit de modelstatuten over te nemen. Verwerk deze zo goed mogelijk in je eigen statuten en ga met de gemeente in gesprek over eventuele knelpunten. Dit gebeurt nu ook al via het Utrechts Platform Wooncoöperaties.

Zijn jullie de gelukkigen die geselecteerd zijn voor een kavel? Dan wordt de inschrijving in de Kaartenbak tijdelijk bevroren tot het selectieproces is afgerond. Je kunt namelijk niet meedoen aan meerdere selecties tegelijk. Word je niet geselecteerd? Geen zorgen: je blijft gewoon in de Kaartenbak staan voor een volgende kans.

Let op! Je wooncoöperatie moet zijn toegelaten tot de Kaartenbak voor de sluitingsdatum van een kavel. Het vormen van een visie en het oprichten van een vereniging of coöperatie duurt gemiddeld een halfjaar. Zorg dus dat je op tijd begint om te voorkomen dat je straks achter het net vist als jullie favoriete kavel aangeboden wordt!

Algemene visie

Als het goed is, hebben jullie al veel keukentafelgesprekken en creatieve sessies achter de rug om jullie visie te ontwikkelen (en zo niet, dan raden we dat zeker aan!). Voor de gemeente is deze visie essentieel: zij wil kunnen inschatten of jullie groep in staat is om daadwerkelijk woningen te realiseren. De gemeente heeft hiervoor een speciale leidraad opgesteld.

Administratieve voorwaarden

Voor je aanmelding in de Kaartenbak heeft de gemeente de volgende documenten nodig:

1. Algemene gegevens:
 - Naam van je wooncoöperatie
 - Aantal leden (minimaal vijf)
 - Gegevens van je hoofdvertegenwoordiger (naam, contactgegevens en of deze persoon bestuurslid is)
2. Je algemene visie
3. Een recent uittreksel van de Kamer van Koophandel
4. Een ondertekende akkoordverklaring voor de modelstatuten.

Interview met de gemeente

Na je inschrijving nodigt de gemeente je uit voor een interview. Voorafgaand aan dit gesprek controleert de gemeente het inschrijfformulier en jullie statuten. Ze bekijkt ook jullie algemene visie; als die nog niet helemaal voldoet, krijg je dat voor het interview te horen zodat je dit tijdens het gesprek kunt bespreken.

Bij het interview moeten minimaal vijf leden aanwezig zijn, waaronder in elk geval alle bestuursleden. Mocht jullie algemene visie na het gesprek nog steeds niet helemaal aan de eisen voldoen, dan krijgen jullie de kans om deze aan te passen.

Als alle documenten en het interview in orde zijn, worden jullie definitief ingeschreven in de Kaartenbak. Je krijgt hiervan een bevestiging per mail.

Inschrijving actueel houden

Als je eenmaal in de Kaartenbak staat, zijn er nog een paar zaken om rekening mee te houden. Elk jaar moet je voor 31 december laten weten of je wooncoöperatie nog bestaat en actief is. Ook eventuele wijzigingen in je visie of statuten moet je doorgeven, en wanneer de gemeente de modelstatuten actualiseert, moeten jullie hier opnieuw mee akkoord gaan. Dit doe je allemaal via wooncooperaties@utrecht.nl.

STAP 2: KAVELSPECIFIEKE VISIE

Zit jouw initiatief in de Kaartenbak, dan kun je je inschrijven op een nieuwbouwkavel van de gemeente. Beschikbare kavels voor wooncoöperaties worden aangekondigd op de [nieuwpagina](#) van de gemeente Utrecht. Als je je hebt ingeschreven voor de nieuwsbrief, krijg je hier ook bericht over. Past een kavel bij jullie plannen? Schrijf je dan in voor die specifieke kavel.

Als er voor die ene kavel veel interesse is, loot een notaris vijf initiatieven die een kavelspecifieke visie mogen indienen. Met deze visie doe je als het ware een 'bod' op de kavel. Om je hierbij te helpen, stelt de gemeente een subsidie van 1.000 euro beschikbaar voor het uitwerken van je plannen.

Deze visie is een stuk concreter dan je algemene visie. Je beschrijft hoeveel en wat voor woningen je wilt bouwen, hoe groot je wooncoöperatie wordt en welke huurprijzen je voor ogen hebt. Ook leg je uit waarom juist deze kavel bij jullie past, wat je ideeën zijn over de ruimtelijke invulling, hoe je de financiering wilt regelen en welke risico's je ziet. Voor het inschrijvings- en lotingsproces kun je ongeveer twee maanden rekenen, voor het maken van de kavelspecifieke visie krijg je ongeveer vier maanden de tijd.

Tip! Het is slim om in deze fase al een architect een schets te laten maken en een financieel adviseur mee te laten kijken. Dit hoeft nog niet heel uitgebreid (let op de kosten!), maar wat professionele ondersteuning kan je plan wel sterker maken. Wil je advies over geschikte experts of heb je andere vragen? Neem dan contact op met !WOON.

STAP 3: PLAN VAN AANPAKFASE

Is je kavelspecifieke visie geselecteerd? Mooi! Dan mag je als enige wooncoöperatie door naar fase 3: je gaat een Plan van Aanpak maken. Samen met je team van experts (procesondersteuner, architect en financieel adviseur) werk je alle plannen verder uit. Een deel heb je in de vorige fases al voorbereid, maar nu moet je alles preciezer uitwerken. Je maakt een complete [businesscase](#) met exploitatieberekening en financieringsplan. Ook maak je een schetsontwerp met plattegronden van je toekomstige wooncomplex. De gemeente kijkt mee of alles haalbaar en betaalbaar is.

Omdat deze fase behoorlijk wat geld kan kosten, helpt de gemeente een handje met een subsidie van 5.000 euro. Het kan heel goed dat de kosten in deze fase meer zijn dan 5.000 euro. Hoe financier je deze kosten? Bespreek met elkaar of je bijvoorbeeld een eigen bijdrage van de toekomstige bewoners vraagt of dat je een crowdfundingcampagne start.

! Let op In deze fase kun je nog geen beroep doen op het toekomstige landelijke leenfonds, dat kan pas als de [optieovereenkomst](#) ondertekend is.

STAP 4: OPTIEOVEREENKOMST EN ERFPACHTOVEREENKOMST

Is je [Plan van Aanpak](#) goedgekeurd? Dan volgt de volgende belangrijke mijlpaal: je tekent een optieovereenkomst met de gemeente. Hiermee krijg je het recht om de kavel te ontwikkelen en binnen twaalf maanden een erfpachtovereenkomst af te sluiten. Wel moet je eerst een reserveringsvergoeding betalen: als borgsom voor de optie betaal je 5% van de grondprijs. De hoogte van dit bedrag hangt sterk af van de grootte van de kavel, maar loopt al gauw in de tienduizenden euro's. Mogelijk zul je een deel van de kosten moeten financieren met eigen inleg of crowdfunding. In de toekomst willen de gemeente en het Rijk hieraan bijdragen; hoe en hoeveel is nog onzeker, op dit moment zijn ze de plannen nog aan het uitwerken. Wil je de laatste stand van zaken omtrent de financieringsmogelijkheden weten? Neem contact op met !WOON of de gemeente.

! Let op De optieovereenkomst teken je alleen als de gemeente overtuigd is van de haalbaarheid van jullie plan. Vertrouw niet blind op het oordeel van de gemeente, maar neem je plan zelf ook goed door met je team voordat je de optieovereenkomst tekent: jullie zijn immers zelf verantwoordelijk voor het inschatten van de risico's.

In deze fase ga je met je architect aan de slag. Eerst maak je een Voorlopig Ontwerp (VO), daarna werk je dat uit tot een Definitief Ontwerp (DO). Voor het maken van het VO heb je zes maanden de tijd en voor het maken van het DO twaalf maanden. Als de gemeente je DO heeft goedgekeurd, krijg je de erfpachtaanbieding: deze moet je binnen achttien maanden na het tekenen van de optieovereenkomst hebben getekend.

STAP 5: OMGEVINGSVERGUNNING, TEKENEN ERFPACHTOVEREENKOMST, JURIDISCHE LEVERING, BOUWRIJP MAKEN EN START BOUW

Gefeliciteerd! Als jullie hier zijn, zijn jullie al ver op weg in het realiseren van jullie woondroom. Er staat dan misschien nog geen fundering, maar jullie hebben al een aantal grote bureaucratische hobbels genomen en jullie kunnen door naar de bouwfase. Binnen twaalf maanden na het tekenen van de erfpachtovereenkomst neemt het gemeentebestuur een uitgiftebesluit. En dan wordt het écht spannend: zodra de grond is geleverd, kunnen jullie eindelijk gaan bouwen. Het moment waar je al die tijd naartoe hebt gewerkt! Voor meer informatie over alle stappen in het selectieproces van de gemeente, zie bijlage.

! Let op Een nieuwbouwcoöperatie opzetten vraagt tijd en energie. Je begint met het vormen van je groep en het oprichten van de coöperatie. Daarna volgt het ontwikkelproces: van eerste schetsen tot definitief ontwerp. En uiteindelijk natuurlijk de bouw zelf.

Het hele proces kan jaren duren, maar laat je niet afschrikken: als je voor nieuwbouw op een gemeentelijke kavel gaat, heb je in Utrecht als wooncoöperatie een streepje voor. De gemeente reserveert kavels specifiek voor wooncoöperaties en biedt ondersteuning tijdens het proces. Win je de selectieprocedure? Dan heb je een stevige basis om je plannen waar te maken. De gemeente blijft betrokken en denkt met je mee: dat vergroot je kans op succes aanzienlijk.

Fondsen voor wooncoöperaties

Faciliteit voor lenen | Goed nieuws: de gemeente Utrecht heeft drie miljoen euro vrijgemaakt om wooncoöperaties te ondersteunen. Dit geld komt uit het Fonds Betaalbare Koop, maar wordt nu breder ingezet om langdurig betaalbaar wonen mogelijk te maken (zie [raadsbrief betaalbaar wonen en inzet fonds betaalbare koop](#)). Met dit geld helpt de gemeente wooncoöperaties hun plannen financieel haalbaar te maken én zorgt ze voor de nodige procesondersteuning.

Landelijk leenfonds | Er komt ook hulp vanuit Den Haag: het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) werkt momenteel aan een [landelijk leenfonds voor wooncoöperaties](#). Met dit fonds kun je straks geld lenen voor de planfase (denk aan de architect en bouwvergunning) en een deel van de bouw zelf. Als alles volgens plan verloopt, kan de winnaar van de eerste tender in Leidsche Rijn al gebruikmaken van dit fonds. Loopt de regeling toch vertraging op? Dan heeft Utrecht een plan B: de gemeente heeft anderhalf miljoen euro gereserveerd om bij te dragen aan het landelijk leenfonds. Hoe dat precies gaat werken, wordt nog uitgewerkt. Houd voor updates de nieuwsbrief van de gemeente in de gaten en kijk op [wooninfo.nl](#) of [cooplink.nl](#).

Solidariteitsfonds | Het Uitvoeringsplan noemt ook een solidariteitsfonds, naar [Zwitsers voorbeeld](#). Met zo'n fonds kunnen wooncoöperaties elkaar financieel ondersteunen. Dat is echter toekomstmuziek: de eerste jaren hebben nieuwe wooncoöperaties simpelweg nog geen financiële ruimte om ook nog andere wooncoöperaties te ondersteunen. Er wordt nu gekeken of er een landelijk solidariteitsfonds kan komen. Lukt dat niet, dan richt Utrecht zelf een fonds op.

2.2 Bouwgrond via een woningbouwcorporatie of projectontwikkelaar

Wanneer de gemeente grond verkoopt aan een woningbouwcorporatie of projectontwikkelaar, kan zij als voorwaarde stellen dat een deel van de locatie wordt bestemd voor een wooncoöperatie. Dit biedt kansen maar vraagt wel om goede afspraken. Je moet als wooncoöperatie namelijk intensief gaan samenwerken met de ontwikkelende partij. Net als bij een directe kavel van de gemeente ben je als coöperatie zelf aan zet voor alle praktische zaken: van het vormen van je groep tot het maken van plannen en het regelen van de financiering. Het verschil is dat je dit traject niet alleen doorloopt, maar samen met een professionele partij die ook eigen belangen heeft.

Tip! Begin met het uitwerken van een heldere visie: hoe ziet jullie ideale wooncomplex eruit en welke waarden zijn daarbij belangrijk? Het vormen van een missie en visie is de basis van jullie project en helpt om koers te houden in een langdurig proces — helemaal wanneer je intensief samenwerkt met een andere (grote) partij! Meer weten? Lees dan hoofdstuk 2.2 van ons [Handboek Wooncoöperaties Amsterdam](#).

Tip! Ga vooral in gesprek met het team [wooncoöperaties van de gemeente Utrecht](#). Zij kunnen je vertellen hoe ze jullie initiatief kunnen ondersteunen. Belangrijk is dat je daarbij goed kunt uitleggen welke waarde jullie wooncoöperatie toevoegt aan de stad. Denk aan het creëren van betaalbare woonruimte, het bouwen van een duurzaam complex, het tegengaan van eenzaamheid of het realiseren van levensloopbestendige woningen voor 55-plussers, om maar iets te noemen.

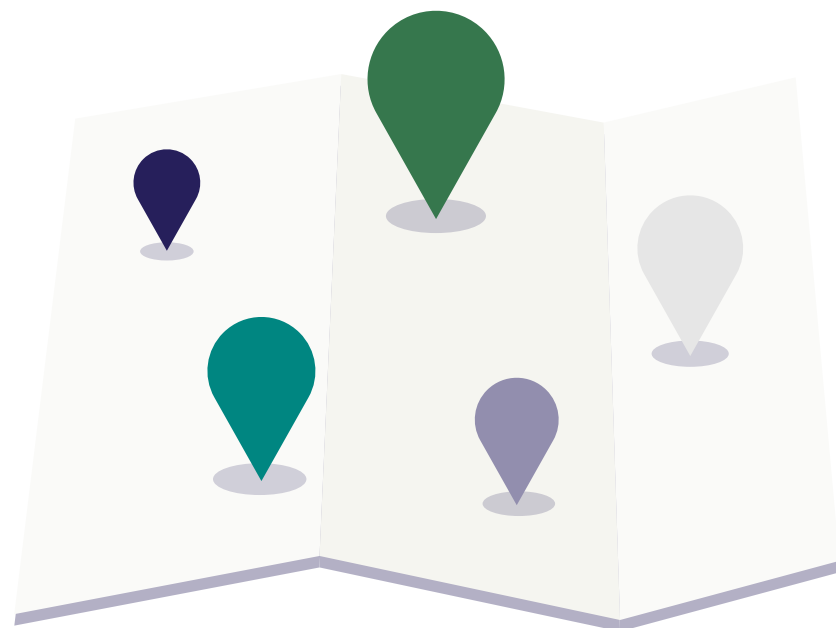


3. Zelf op zoek naar grond of vastgoed

Hoofdstuk 3

Zelf op zoek naar grond of vastgoed

In het Uitvoeringsplan heeft de gemeente vastgelegd dat ze locaties beschikbaar stelt voor wooncoöperaties en deze via een tenderprocedure toewijst. Maar je kunt natuurlijk ook zelf op zoek gaan naar bouwgrond of naar een bestaand pand voor jullie wooncoöperatie. Misschien heb je grond in het vizier die de gemeente (nog) niet heeft geormerkt voor een wooncoöperatie maar waar jullie wel degelijk mogelijkheden zien. Onze ervaring is dat het mogelijk is om op eigen houtje een locatie te verwerven, maar dat dit absoluut geen eenvoudige route is.



Utrecht is een van de snelst groeiende steden van Nederland en qua inwonertal de vierde stad van Nederland ([374.238 inwoners in 2024](#)). Grond en vastgoed zijn schaars en wat er nog rest van de taart is dikwijls al verdeeld onder projectontwikkelaars, particuliere beleggers en woningbouwcorporaties. Veruit de meeste grond en het meeste vastgoed in de stad is eigendom van particulieren.

De gemeente zegt weinig invloed te hebben op de bestemming van grond en vastgoed dat al in het bezit is van derden. Binnen haar mogelijkheden probeert de gemeente wel degelijk invloed uit te oefenen om wooncoöperaties een eerlijkere kans te geven in deze concurrerende woningmarkt. Denk aan:

- **Omgevingsplannen:** de gemeente kan in de omgevingsplannen aansturen op een woningbouwcategorie voor zelfbouw (waar wooncoöperaties van kunnen profiteren). Ook kan de gemeente grond aanwijzen voor sociale en middenhuur.
- **Beleidsmaatregelen:** de gemeente geeft altijd eisen of wensen mee wanneer er in de stad sprake is van nieuwbouw of transformatie. Soms sluit de gemeente een **samenwerkingsovereenkomst** af met de ontwikkelaar van een bepaald gebied. In zo'n overeenkomst kan de gemeente afspraken opnemen over het aantal woningen en de prijscategorie van de woningen (koop, sociale en/of middenhuur), en de gemeente kan ook aansturen op zelfbouw.
- **Financiële middelen:** de gemeente heeft geld gereserveerd om wooncoöperaties te ondersteunen en groepen een eerlijkere kans te geven naast de grotere commerciële partijen. Zie kader 'Fondsen voor wooncoöperaties' op pagina 14.

3.1 Een bestaand pand kopen

Elke dag loop je langs dat ene lege kantoorpand of die oude school. Een groot pand, misschien wel geschikt voor voldoende woningen voor jouw gedroomde wooncoöperatie. Is het niet een idee om dat pand met jullie groep aan te kopen en te verbouwen naar jullie woonwensen?

Het aankopen van een bestaand pand lijkt op het eerste gezicht misschien makkelijker dan het ingewikkelde proces van het compleet ontwikkelen van een nieuwbouwlocatie. Tegelijkertijd is het waarschijnlijk geen verrassing dat het aanbod van woningen in Utrecht schaars is en de prijzen hoog zijn. Wooncoöperaties hebben mede als doel om (langdurig) betaalbare woningen te realiseren. De huidige hoge marktprijzen maken dit echter erg lastig. Als je als wooncoöperatie tegen andere (commerciële) partijen moet opbieden, heb je over het algemeen weinig kans op een betaalbaar pand. We schetsen hieronder voor de volledigheid toch drie mogelijkheden.

! Let op Houd er rekening mee dat je voor het realiseren van een wooncoöperatie in een bestaand pand vergunningen nodig hebt zoals een omgevingsvergunning. Meer informatie? Neem contact op met het steunpunt van !WOON.

Van de gemeente

Naast bouw kavels kan de gemeente ook bestaande panden beschikbaar stellen voor wooncoöperaties. Als er een geschikt pand vrijkomt, wordt dit via een tenderprocedure toegekend. Wil je geen kansen missen? Schrijf je dan in voor de nieuwsbrief wooncoöperaties via wooncooperaties@utrecht.nl.

Verdieping

Als je met de gemeente in gesprek gaat over de aankoop van een pand, is het goed om te weten dat er een vaste procedure bestaat. Je vindt de [beleidsregels](#) en andere informatie over verkoop op de gemeentewebsite. In de meeste gevallen zal de gemeente kiezen voor een openbare procedure.

Je maakt de meeste kans om geselecteerd te worden als je goed scoort op de wegingscriteria. Deze criteria zijn vergelijkbaar met die voor een nieuwbouwkavel: ze gaan over je doelgroep, duurzaamheid, betrokkenheid bij de buurt en de haalbaarheid van je plannen. Het Uitvoeringsplan noemt de verkoop van bestaande panden aan wooncoöperaties expliciet als optie. Het is dus in je voordeel als een pand wordt aangeboden specifiek voor wooncoöperaties — maar dat hangt natuurlijk wel af van welke panden er vrijkomen.

Leestip! In het essay '[woekerruimte](#)' van [LSA bewoners](#) lees je hoe de (gemeentelijke) vastgoedmarkt werkt en hoe het ook écht anders kan. De strekking van de auteurs is dat maatschappelijk vastgoed beschikbaar moet zijn als een plek waar de samenleving zichzelf kan ontwikkelen. Het essay sluit af met tips over hoe je als initiatief een positie kunt verwerven in gemeentelijk beleid, hoe je lokale financiering kunt regelen en hoe je de juiste bondgenoten vindt.



In het wild (funda)

Als wooncoöperatie kun je ook op de particuliere markt vastgoed kopen. Grote kans dat je in je zoektocht naar woonruimte al eens op funda hebt gekeken. De krappe woningmarkt drijft helaas niet alleen de prijzen op, maar zorgt er ook voor dat panden vaak maar kort te koop staan. Je zult als initiatief heel snel moeten beslissen of het pand voor jullie geschikt is en of jullie een bod willen doen. Wanneer er meerdere partijen geïnteresseerd zijn, is het ook nog hopen dat een ander niet al (hoger) heeft geboden voordat jullie een besluit hebben kunnen nemen. Eigenlijk zou je als wooncoöperatie je wensen, eisen en vooral ook financiële ruimte al helemaal uitgekristalliseerd willen hebben voordat het gedroomde pand überhaupt op de markt komt.

Alhoewel de kansen op funda misschien niet zo groot zijn, kun je als wooncoöperatie toch op de particuliere markt slagen. Wat jullie onderscheidt van reguliere bouw is dat een wooncoöperatie vaak inzet op meerdere maatschappelijke doelen. Denk aan eenzaamheidsbestrijding, buurtfunctie, duurzaamheid, groenvoorzieningen etcetera. Als je als initiatief goed je meerwaarde kunt onderbouwen, stijgt je gunfactor en heb je bij sommige eigenaren een streepje voor.

Een bestaand pand ombouwen tot wooncoöperatie is niet per se eenvoudiger dan nieuwbouw. Vooral als het pand nog geen woonfunctie heeft, komt er veel bij kijken. Je moet niet alleen rekening houden met de verbouwing zelf, maar ook met gemeentelijke toestemming voor functiewijziging. Die toestemming is niet vanzelfsprekend. In de 'Beleidsregels Kleinschalige Transformatie Naar Wonen' kun je meer over te weten komen over kleinschalige transformatie (maximaal drie woningen).



Tips!

- Vergroot je zoekgebied: kijk niet alleen rond in de stad, maar zoek ook breder in de provincie Utrecht.
- Soms zien verkopers de meerwaarde van een wooncoöperatie. Een Utrechtse verkoopmakelaar van een oude boerderij in Zuilen was zo enthousiast over het plan van de VoorVechters om het pand als groep aan te kopen, dat ze samen tot een overeenkomst zijn gekomen. Die welwillendheid heb je nodig bij het realiseren van je initiatief.

Van een woningbouwcorporatie

In Artikel 18a van de Woningwet staat dat een woningbouwcorporatie woningen onder bepaalde voorwaarden aan zittende bewoners mag verkopen. Zo moet er bijvoorbeeld sprake zijn van minimaal vijf huurders van vijf nabijgelegen woningen in een wooncomplex of 'administratieve eenheid' en er moet toestemming worden gegeven door de Autoriteit woningcorporaties (toezichthouder voor woningbouwcorporaties).

Woningbouwcorporaties verkopen liever geen vastgoed, omdat ze zich richten op hun opgave: betaalbare huisvesting voor mensen met een kleinere portemonnee. Als ze toch vastgoed verkopen aan een wooncoöperatie, mogen ze wettelijk 50% korting geven op de marktwaarde. Deze speciale regeling is bedoeld om wooncoöperaties te stimuleren. In de praktijk zijn woningbouwcorporaties echter terughoudend met het geven van korting, omdat ze de opbrengst nodig hebben voor nieuwbouw of de verduurzaming van hun vastgoed. Bovendien blijft zelfs met korting de aankoopprijs voor veel wooncoöperaties vaak te hoog.

Is er een kans dat je vastgoed kan overnemen van een woningbouwcorporatie? Zorg dan dat je vroeg in het proces goede afspraken maakt. De verkoop van meerdere woningen vereist meestal goedkeuring van de directie. Het is daarom essentieel

om eerst een intentieovereenkomst te sluiten voordat je tijd en geld investeert in de uitwerking van je plannen. In zo'n overeenkomst leg je vast dat de woningbouwcorporatie bereid is tot verkoop als jullie plan haalbaar blijkt. Zonder deze toezegging loop je het risico dat al je voorbereidende werk voor niets is.

! Let op In Utrecht verkopen woningbouwcorporaties momenteel alleen in uitzonderlijke gevallen vastgoed aan zittende huurders die het pand met een wooncoöperatie willen overnemen.

Overhoop

Overhoop is een Utrechtse wooncoöperatie die in 2020 een slooppand kocht van woningbouwcorporatie Mitros [nu *Woonin*, red.]. Dat dit geen gemakkelijk proces was, vertelt bewoner Frank Mulder in zijn interview in het Handboek Wooncoöperaties Amsterdam.

3.2 Bouwgrond kopen

Zoek je een bouwkaavel voor je nieuwbouwcoöperatie buiten de gemeentelijke tenders om? We merkten al op dat in Utrecht grond schaars is. Helaas is bouwgrond nog een stuk schaarser. Wil je toch naar deze mogelijkheid kijken, houd dan rekening met het volgende:

- Is het toegestaan om (permanent) te wonen op het stuk grond dat je op het oog hebt? Als dat niet het geval is, bestaat er dan de mogelijkheid dat de bestemming omgezet kan worden naar wonen? Het spreekt voor zich, maar het is ontzettend belangrijk dat je voor de aankoop precies weet wat de mogelijkheden van een perceel zijn.
- Wanneer koop je de grond? Als je én de grond moet kopen én de planontwikkeling moet voorfinancieren, kom je uit op hoge kosten die een bank niet voorfinanciert. Ontwikkel vooraf een realistisch plan voor de dekking van deze kosten. Bespreek ook met je groep wat de gevolgen zijn als het niet lukt om jullie

wooncomplex te realiseren. Deze risico's moet je goed in kaart brengen.

- De gemeente is een onmisbare partner, vooral wanneer de bestemming van de grond gewijzigd moet worden. Het beste moment om met de gemeente in gesprek te gaan is wanneer je bijna overeenstemming hebt over een **koopovereenkomst met ontbindende voorwaarden**. Zorg wel dat je zeker weet dat de verkoper begrijpt wat een wooncoöperatie is en bereid is aan jullie initiatief te verkopen. Ga dit overleg met de gemeente in elk geval altijd aan voordat je de koopovereenkomst ondertekent.

3.3 Samenwerken met een projectontwikkelaar

Soms ontstaat er een kans voor jullie wooncoöperatie om samen met een projectontwikkelaar of belegger een wooncomplex te ontwikkelen. Deze partijen kunnen de meerwaarde van een wooncoöperatie inzien, bijvoorbeeld omdat jullie reeds actief en van betekenis zijn voor de buurt (zoals Bajesdorp in Amsterdam), of omdat jullie betaalbare huurwoningen kunnen realiseren die passen in de gemeentelijke opgave voor het gebied.

Als het omgevingsplan aangepast moet worden, kan de gemeente aan ontwikkelaars vaak extra voorwaarden stellen voor betaalbare huurwoningen en voorzieningen zoals scholen, culturele broedplekken of buurtvoorzieningen. Uiteraard willen ontwikkelaars met het ontwikkelen van een gebied geld verdienen, dat is immers hun bedrijfsmodel. Maar gebiedsontwikkeling gaat om meer dan alleen woningen bouwen: het gaat om het creëren van een duurzame, leefbare woonomgeving. Daar ligt jullie kans: misschien kan de ontwikkelaar wel goede sier maken met jullie innovatieve woonconcept.



Tips! voor de samenwerking met een projectontwikkelaar

- Kies een ontwikkelaar met de juiste ervaring: zoek een partij die ervaring heeft met **co-creatie** en burgerinitiatieven. De ontwikkelaar moet begrijpen welke voorwaarden jullie nodig hebben en deze kunnen inpassen in hun werkprocessen. Of ze moeten op zijn minst bereid zijn om samen te onderzoeken hoe jullie tot een succesvol project kunnen komen. Vraag andere wooncoöperaties naar hun ervaringen en referenties, Cooplink kan jullie in contact brengen met bestaande initiatieven.
- Zodra jullie in gesprek zijn, wees dan geduldig en stel je coöperatief op. Houd vast aan je missie en visie en leg deze vast in de intentieovereenkomst met de ontwikkelaar. Werk toe naar een optieovereenkomst waarin je juridisch het recht krijgt om woningen te ontwikkelen of af te nemen.
- Ga een gesprek met een ontwikkelaar niet alleen aan. Neem een ervaren procesondersteuner mee die bekend is met dit soort onderhandelingen. Neem contact op met !WOON als je een procesondersteuner zoekt.

Soms worden bewonersinitiatieven door een gemeente of projectontwikkelaar uitgenodigd om mee te denken over de invulling van een gebied, zonder dat de exacte plannen al vastliggen. Er is dan misschien een globale visie met begrippen als 'nabuurschap', 'duurzaamheid' en 'zorgzaamheid', en er wordt een klankbordgroep gevormd met betrokkenen. Het zou natuurlijk zomaar kunnen dat dit jullie je gedroomde locatie gaat opleveren, maar er zijn ook een aantal rode vlaggen.

Wees een beetje op je hoede voor participatietrajecten met bewoners waar:

- Het proces geen duidelijke kop en staart heeft, geen heldere kaders.
- Er veel mooie beloftes worden gedaan, zonder concrete uitleg hoe bewonersinitiatieven daadwerkelijk een **grondpositie** kunnen krijgen.
- Er geen visie is op het inbedden van bewonersinitiatieven en hun behoeften, denk aan: passende grondprijs, tijd om financiering rond te krijgen, medewerking van de gemeente en beschikbare ambtelijke capaciteit.

Tip! Onderzoek wie de eigenaar van de grond is en welke partijen mogelijk al geselecteerd zijn om daar woningen te mogen ontwikkelen. Heb je een gebied op het oog, raadpleeg dan het omgevingsplan en welke regels daar gelden. Op de website van de gemeente vind je een overzicht van **bouwprojecten** en het **Omgevingsloket** biedt een overzicht van regels en beleid die gelden voor bepaalde locaties en toekomstige gebiedsontwikkelingen. Dikwijls moet er een mix komen van koop- en huurwoningen, maar misschien zijn er ook andere criteria. Misschien wordt er zelfs expliciet iets genoemd over wooncoöperaties!

3.4 Particulier bezit in het Uitvoeringsplan van de gemeente Utrecht

De komende jaren wordt er in Utrecht veel gebouwd door projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties. De gemeente wil hierbij ruimte maken voor wooncoöperaties door in haar beleid en de ruimtelijke kaders vast te leggen dat deze op bepaalde plekken worden opgenomen in de bouwplannen. Voordat dit gebeurt, onderzoekt de gemeente eerst: staat de ontwikkelende partij open voor een wooncoöperatie? Is de locatie geschikt voor een wooncoöperatie? Is een wooncoöperatie op die plek een waardevolle aanvulling? Als deze vragen positief worden beantwoord, kan de gemeente afspraken maken met de ontwikkelaar over het realiseren van een wooncoöperatie op de betreffende locatie.

Je kunt als initiatief zelf ook stappen zetten: zodra je in de Kaartenbak staat (zie [pagina 34](#)), heb je al een aantal noodzakelijke stappen doorlopen en een professionele basis gevormd. Het biedt geen garanties, maar het kan je wel een streepje voor geven in gesprekken met projectontwikkelaars.



4. Beheercoöperaties: samenwerken met een woningbouwcorporatie

Hoofdstuk 4

Beheercoöperaties: samenwerken met een woningbouwcorporatie

Utrecht kent veel woongroepen en woongemeenschappen die in de praktijk functioneren als een beheercoöperatie. Echter, zowel de gemeente als de woningbouwcorporaties hebben momenteel geen beleid voor het oprichten van nieuwe beheercoöperaties. Voor bewoners die het beheer van hun sociale huurwoningen over willen nemen van de woningbouwcorporatie blijft het daarom maatwerk en een kwestie van geluk. Zodra dit verandert, zullen wij dit hoofdstuk updaten.

4.1 Wat is een beheercoöperatie?

Wat in de volksmond vooral bekend is als woongroep of woongemeenschap is in de praktijk vaak een beheercoöperatie. Tenminste, als wordt voldaan aan de volgende eigenschappen:

- De groep bestaat uit een collectief van minimaal vijf huurders van in elkaars nabijheid gelegen wooneenheden (van uiteraard sociale huur).
- De woningbouwcorporatie is eigenaar van het vastgoed.
- De bewoners nemen zelf het beheer (en eventueel het onderhoud) van het pand/de wooneenheden voor hun rekening.

Onder 'beheer' vallen onderhoudstaken die nodig zijn om een gebouw te kunnen verhuren. Onderhoud kun je splitsen in klein en groot. Een lamp vervangen en het



bijvullen van de cv-ketel zijn kleine onderhoudstaken. Onder groot onderhoud valt alles wat je aan de buitenkant van het gebouw doet, bijvoorbeeld het dak repareren of het houtwerk schilderen. De precieze taakverdeling wordt samen met de woningbouwcorporatie opgesteld.

Verdieping

In hoofdstuk 4 van het Handboek Wooncoöperaties Amsterdam staan we uitgebreider stil bij de beheercoöperatie. Ook lees je in dat hoofdstuk meer over de Woningwet. Bovendien vind je in het Handboek interviews met twee bestaande beheercoöperaties: Copekcabana (bestaand vastgoed dat door de bewoners en Ymere werd gerenoveerd) en Akropolistoren (een humanistische woongemeenschap voor 55-plussers, waar de bewoners al vroeg in het ontwerpproces van de woontoren betrokken waren).

4.2 Beheercoöperaties in Utrecht

Je kunt als zittende huurders een vereniging oprichten en – in samenspraak met de woningbouwcorporatie – het beheer (en eventueel onderhoud) van een bestaand pand of bestaande woningen overnemen, of je kunt een plan opstellen voor nieuwbouw. Het doel is in alle gevallen: meer zeggenschap over jouw eigen woonomgeving. Hoe staat het met bestaande beheercoöperaties in Utrecht en welke kansen zijn er als je er een wilt oprichten?

Geschiedenis

Zoals in de inleiding van dit katern al werd genoemd, kent Utrecht een rijke traditie van gemeenschappelijk wonen. Veel van deze woongemeenschappen stammen uit de jaren '70, '80, '90 en 2000 toen (net als nu) de woningnood hoog was. Panden werden gekraakt, er werd geëxperimenteerd met nieuwe woonvormen (zoals de experimentele flats in Overvecht, 1971), de eerste Centraal Wonen-projecten ontstonden (zoals de Klopvaart, 1984 en de Kersentuin, 2003) en het eerste door bewoners ontworpen en gebouwde ecologisch woonproject (het Groene Dak, 1993) kwam van de grond.

Al deze woonprojecten delen een belangrijk kenmerk: bewoners beheren gezamenlijk hun collectieve voorzieningen en ruimtes. Hoewel ze destijds niet als zodanig werden benoemd, zouden we veel van deze woongemeenschappen nu als beheercoöperaties beschouwen.



Centraal Wonen

Volgens de Vereniging Gemeenschappelijk Wonen zijn er in Nederland ongeveer zestig Centraal Wonen-projecten, gebouwd tussen 1977 en begin jaren 2000. Verreweg de meeste projecten zijn in de jaren '80 gerealiseerd. De panden hebben vaak een kenmerkende architectuur: woningen onderverdeeld in clusters, met gevels of elementen in felle kleuren, dikwijls gesitueerd rondom een gemeenschappelijke tuin of een autovrije wandelstraat. De initiatiefnemers van Centraal Wonen geloofden dat deze woonvorm een oplossing bood voor maatschappelijke vraagstukken, zoals de achtergestelde positie van de vrouw, toenemende eenzaamheid en de eenzijdige woningvoorraad van eengezinswoningen en flats.

Volgens de Woningwet moet een woningbouwcorporatie meewerken als huurders een plan willen maken voor het overnemen van beheer of vastgoed. De woningbouwcorporatie is verplicht hiervoor 5.000 euro beschikbaar te stellen aan het bewonerscollectief. Dit budget is bedoeld voor het inhuren van externe expertise, zoals een deskundige of een procesbegeleider, en mag niet worden gebruikt voor het uitbetalen van de eigen uren.

Je hebt recht op deze vergoeding zodra je je plannen officieel meldt bij de woningbouwcorporatie. Dit doe je met een brief waarin je aangeeft a) dat je een haalbaarheidsonderzoek wilt doen, b) op welke huurwoningen je verzoek betrekking heeft en c) wie de aanvragers zijn. Dit noemen we een verkenning. De woningbouwcorporatie moet deze verkenning melden bij de Autoriteit woningcorporaties. Vanaf dat moment geldt er een beschermingsperiode van zes maanden waarin de woningen niet gesloopt of verkocht mogen worden.

De vergoeding wordt per complex maar één keer verstrekt. Als de beheercoöperatie niet tot stand komt, is de woningbouwcorporatie niet verplicht het budget opnieuw beschikbaar te stellen. Wel kunnen ze hier vrijwillig toe besluiten. Navraag doen kan dus nooit kwaad. Op pagina 97 van het Handboek Wooncoöperaties Amsterdam geven we een aantal tips voor het besteden van het budget.

Tip! Dien je melding niet te snel in. De termijn van zes maanden voor het haalbaarheidsonderzoek gaat direct lopen. Ga eerst in gesprek met de woningbouwcorporatie en zorg voor een intentieverklaring (zie stroomschema op pagina 94 van het Handboek Wooncoöperaties Amsterdam). Als de woningbouwcorporatie geen intentieverklaring wil tekenen, is de kans op succes klein.

Bron: Artikel 2, lid 3 Besluit Toegelaten Instellingen

Tegenwoordig

Utrechtse woningbouwcorporaties lijken momenteel terughoudend met het ontwikkelen van nieuwe complexen samen met bewoners of het opnemen van beheercoöperaties in hun portefeuille. Een uitzondering is [Vereniging Blom](#) in de wijk Veemarkt, in het noordoostelijke deel van de stad. Na de sluiting van de Veemarkthallen, in 2012, werd dit wooncomplex door woningbouwcorporatie Woonin ontwikkeld als onderdeel van een nieuwe, duurzame wijk. Het beheer is in handen van de bewonersvereniging.

Er bestaan ook tussenvormen: woon(zorg)complexen waarbij het de bedoeling is dat er een bewonerscommunity ontstaat. Vaak zet de woningbouwcorporatie wel een communitycoach of bewonersconsulent in, maar houdt zij zelf de controle over toewijzing, beheer en gemeenschappelijke ruimtes. Een voorbeeld is het [Hof van Leeuwensteyn](#) in Leidsche Rijn. Het ontbreken van coöptatie (zie hieronder) roept wel vragen op over de mogelijkheid om hier een stevige bewonersgemeenschap te laten ontstaan.

Oproep

Ken je voorbeelden van succesvolle co-creatie tussen bewoners en woningbouwcorporaties die we niet hebben genoemd? Geef ons een [seintje!](#) We nemen deze graag mee in een update van deze publicatie.

HET BELANG VAN COÖPTATIE VOOR WOONGEMEENSCHAPPEN

Essentieel bij alle vormen van gemeenschappelijk wonen is dat de leden samen bepalen wie er in hun groep komt wonen. De nieuwe bewoner wordt gekozen aan de hand van een profiel dat voldoet aan een aantal voorwaarden (zoals inkomens-eisen en samenstelling huishouden) en de kernwaarden van de woongemeenschap. Dit heet coöptatierecht. Bij bestaande woongemeenschappen wordt het recht om zelf (sociale) huurwoningen toe te wijzen vaak gedoogd, maar dit staat soms onder druk. Het is belangrijk dat je hier goede afspraken over maakt met de woningbouwcorporatie. Op het moment dat jullie geen invloed (meer) hebben op wie er komt wonen in jullie wooncomplex, is het namelijk zeer de vraag of het gezamenlijke karakter wel behouden blijft.

Net als in veel andere gemeentes wordt in Utrecht het beleid voor het toewijzen van woningen geregeld in de gemeentelijke huisvestingsverordening. Daarin staan strikte regels voor het toewijzen van sociale huurwoningen. In actie 4 van het Uitvoeringsprogramma zegt de gemeente toe om de huisvestingsverordening zodanig aan te passen zodat woonruimte voor wooncoöperaties op een goede manier kan worden toegewezen. Bij de eerstvolgende reguliere aanpassing van de huisvestingsverordening wordt dit meegenomen.



Een paar vragen aan woningbouwcorporatie Woonin

Woonin heeft ongeveer 35.000 sociale huurwoningen, zowel in de gemeente Utrecht als daarbuiten. Als manager Wonen bij Woonin houdt Anemoon van Dijk zich bezig met bijzondere woonconcepten, waaronder ook wooncoöperaties. We stelden haar een paar vragen over wooncoöperaties in Utrecht.



Hoe denkt Woonin over woongemeenschappen, zoals beheercoöperaties en vastgoedcoöperaties?

Anemoon: “We zijn enthousiast over het ondersteunen van en werken met woongemeenschappen, en over het idee dat bewoners sterke gemeenschappen vormen door onder andere zelf de woningen toe te wijzen.

We zijn echter een grote organisatie met veel gestandaardiseerde processen, terwijl een beheercoöperatie vaak vraagt om maatwerk. Dat maakt het voor ons nog weleens lastig. We komen bijvoorbeeld hobbels tegen als het gaat om de uitvoering van de beheertaken en de onderlinge relatie en communicatie – dat laatste omdat er twee werelden bij elkaar komen en we elkaars taal niet altijd spreken. En er spelen ook nog eens verschillende belangen. Op de lange termijn zou er zelfs irritatie kunnen ontstaan tussen ons en bewoners, dat is natuurlijk zonde. Daarom willen we meer expertise ontwikkelen in het ondersteunen van woongemeenschappen door vaker en intensiever met hen samen te werken.

Vastgoedcoöperaties zijn een ander verhaal. Dat is voor ons als woningbouwcorporatie lastiger, het zit niet in ons DNA. We worden er doorgaans ook hard op afgerekend als we vastgoed verkopen aan zittende huurders. De tijd dat woningbouwcorporaties vastgoed aan beleggers verkochten is al lang voorbij. Onze woningen zijn voor mensen die in aanmerking komen voor sociale huur. Dat is onze opdracht en dan strookt

“Daarom willen we meer expertise ontwikkelen door vaker en intensiever met hen samen te werken.”

verkoop, aan zowel beleggers als zittende huurders, eigenlijk niet met het rechtvaardigheidsbeginsel waar we aan gebonden zijn.

Momenteel hebben we één beheercoöperatie in ons bestand. Onze ervaring is dat het lastig is om onderhoud op de langere termijn door bewoners zelf te laten doen. Hoe zorg je voor de continuïteit? Soms gaat er iemand met veel technische kennis weg en dan is het nog maar afwachten hoe dat gat gevuld wordt. We zijn momenteel in gesprek met de beheer-

coöperatie of het misschien handiger is als wij het technisch beheer toch weer overnemen en de groep wel het recht op coöptatie behoudt. Want het heeft, wat ons betreft, echt een meerwaarde als huurders van een woongemeenschap zelf de woningen toewijzen. Ik zie in coöptatie meer kansen dan in het onderbrengen van het onderhoud bij bewoners.”

Hoe kunnen bewoners hun kans op een succesvolle samenwerking met Woonin vergroten?

“Het is onze taak om te voorzien in rechtvaardige huisvesting voor iedereen. Hieronder valt ook het huisvesten van bijzondere doelgroepen. We zijn altijd op zoek naar win-winsituaties, een constructie waarbij we de doelen van een woongemeenschap kunnen verenigen met onze kerntaken. Denk aan initiatieven die ervoor openstaan om woonruimte voor mensen uit bijzondere doelgroepen op te nemen in hun wooncomplex. Onze ervaring is bijvoorbeeld dat statushouders gemakkelijker hun weg vinden in onze maatschappij wanneer zij onderdeel worden van een bestaande groep, dan wanneer wij ergens een losse woonruimte toewijzen. Of misschien zijn er wel woongemeenschappen die een deel van hun woningen willen bestemmen voor mensen die al lang op de wachtlijst staan.”

Wat is jouw gouden tip?

“Verdiep je in elkaars wereld, wees flexibel en pro-actief, zoek naar verbinding en gemeenschappelijkheid. Ga niet met de hakken in het zand, maar zoek samen met de woningbouwcorporatie naar gemene delers en oplossingen.”

Tip! Het Utrechts Platform Wooncoöperaties organiseert in het voorjaar van 2025 samen met woningbouwcorporatie Woonin, de gemeente en !WOON een informatiemarkt en netwerkbijeenkomst voor Utrechtse woningbouwcorporaties en bewoners-initiatieven in Utrecht. Schrijf je in voor de nieuwsbrief van de gemeente voor updates en meer informatie, dit doe je door door een mail te sturen naar wooncooperaties@utrecht.nl. Of houd de [nieuwspagina van !WOON](#) in de gaten.

Verdieping

De grootste woningbouwcorporaties binnen de gemeente Utrecht zijn:

- [Bo-Ex](#)
→ [Lees meer over woongroepen binnen Bo-Ex](#)
- [Czaswonen](#)
- [Habion](#)
- [Portaal](#)
→ [Lees meer over woongroepen binnen Portaal](#)
- [SSHU](#) (studentenhuisvesting)
- [Woonin](#)
→ [Lees meer over woongroepen binnen Woonin](#)
- [Woonzorg](#)

Een volledig overzicht van het bezit van Utrechtse woningbouwcorporaties vind je op [deze kaart](#).

Kijk voor een overzicht van bestaande beheercoöperaties in Utrecht op:

- [Vereniging Gemeenschappelijk Wonen](#)
- [Woongroep.net](#)
- [Cooplinc](#)

Een overzicht van de regelgeving rondom sociale en middenhuur, en wie hiervoor in aanmerking komt, vind je op de [website van de gemeente Utrecht](#).

Verdieping

- De Kraakbond Utrecht voerde medio 1975 een [eigen onderzoek](#) uit en kwam toen uit op 300 tot 600 kraakpanden in Utrecht met in totaal rond de 2.500 bewoners.

5. Hulp en samenwerking in Utrecht

Hoofdstuk 5

Hulp en samenwerking in Utrecht

We zien de behoefte naar collectief wonen groeien en er ontstaan daadwerkelijk steeds meer wooncoöperaties — ook in Utrecht. Het is een uitdagend proces, het beleid in Utrecht staat nog in de kinderschoenen. Maar we hopen dat dit katern je op weg helpt. Want als het lukt, heb je wel je eigen woondroom gerealiseerd. Wil je meer leren over het oprichten van een wooncoöperatie? Lees dan ons [Handboek Wooncoöperaties Amsterdam](#).



5.1 Contact

Gemeente Utrecht Op de hoogte blijven van openbare inschrijvingen en andere beschikbare kavels in Utrecht? Schrijf je in voor de gemeentelijke nieuwsbrief door een e-mail te sturen naar wooncooperaties@utrecht.nl. Of kijk op de [website van de gemeente: Samen in een wooncoöperatie wonen](#).

Stichting !WOON Zijn jullie een startende groep en willen jullie advies, training en coaching op maat? Dan kunnen jullie terecht bij ons [steunpunt](#). Stuur een e-mail naar wooncooperatie@wooninfo.nl of bel op werkdagen ons algemene nummer 020 523 01 30 en vraag naar Team Wooncoöperaties.

5.2 Platform Wooncoöperaties Utrecht

Een aantal Utrechtse initiatieven hebben zich verenigd om kennis te delen over de ervaringen met gemeentelijk beleid en het realiseren van een wooncoöperatie in Utrecht. Het platform verbindt wooncoöperaties met de gemeente en andere partijen zoals woningbouwcorporaties en treedt op als spreekbuis namens de Utrechtse initiatieven. Het platform wordt ondersteund door !WOON. Wil je een keer een vergadering bijwonen of een vraag stellen? Schrijf je in voor de [maillijst](#), de beheerder van de maillijst zet je dan op de algemene aankondigingslijst van het platform en vervolgens kun je ook zelf een e-mail sturen naar alle leden van het platform.

Niek Bevers

Niek Bevers is sinds 2021 samen met Olga Leever duovoorzitter van wooncoöperatie Casa Calor. Tijdens de opstartfase van deze Utrechtse wooncoöperatie is Niek zo enthousiast geworden over wooncoöperaties dat hij inmiddels ook contactpersoon is van het kersverse Platform Wooncoöperaties Utrecht.



Niek: “Juist voor een stad als Utrecht hebben wooncoöperaties echt een meerwaarde. Ruim de helft van de huishoudens bestaat uit singles en een groot deel

van die groep woont in een eengezinswoning. Omdat je in een wooncoöperatie ruimtes en voorzieningen, zoals een tuin maar bijvoorbeeld ook wasmachines en auto’s deelt, heb je vervolgens voldoende aan een veel kleinere eigen woonruimte – daar zit gewoon heel veel winst.

Wat ik bovendien het mooie vind aan wooncoöperaties: het garandeert betaalbare huur, en niet slechts voor even maar tot in lengte der dagen. Dus als ik mag dromen, dan zou ik willen dat wooncoöperaties over tien jaar een substantieel deel uitmaken van de woonvoorraad in Utrecht. Ik hoop dat het platform dan volop actief is en wordt gebruikt als kennisinstituut bij de ontwikkeling van de stad Utrecht.”

Platform wooncoöperaties

“Op dit moment zitten we met het platform nog in de voorbereidingsfase, we zijn eigenlijk een ‘platform in oprichting’. We hebben goed contact met de gemeente en afgelopen jaar zelfs al ons eerste succes behaald.

In 2021 heeft de gemeente Utrecht het Actieplan Utrechtse Wooncoöperaties vastgesteld maar in de voorjaarsnota van 2024 zag ik dat er alweer bezuinigd zou worden op wooncoöperaties. In zo'n korte tijd is het echter praktisch onmogelijk om ook maar iets van een dergelijk plan te realiseren. We hebben toen een raadsbrief opgesteld met argumenten tegen de geplande bezuinigingen en die hebben we via het nog op te richten platform laten ondertekenen door alle Utrechtse wooncoöperatie-initiatieven. Uiteindelijk resulteerde die brief in een motie en zijn de bezuinigingen tegengehouden. Niet slecht voor een platform dat destijds nog niet eens bestond.”

“Dus als ik mag dromen, dan zou ik willen dat wooncoöperaties over tien jaar een substantieel deel uitmaken van de woonvoorraad in Utrecht.”

Estafette

“Naast dat ik mij inzet voor het platform, ben ik vooral bezig met onze eigen wooncoöperatie: Casa Calor. Zelf ruil ik mijn huidige koopwoning maar wat graag in voor wonen in een wooncoöperatie. Ik zie mezelf in nabijheid van anderen wonen, waarbij ik meer dan nu mijn tijd, ruimte en dagelijks leven deel met mijn burens, terwijl ik nog wel mijn eigen voordeur heb. Mijn vriendin en ik hebben een latrelatie, we hebben allebei kinderen en we willen heel graag gezamenlijker wonen zonder onze gezinnen samen te voegen tot één huishouden. In een wooncoöperatie kan dat.

Ik geloof helemaal niet in die *ver-ikking* die nu in de maatschappij gaande is, ik denk juist dat we het sámen moeten doen. Dat zie je ook terug in het hele traject om er te komen. Ik bijt mij bijvoorbeeld met heel veel plezier vast in de opstartfase waarin we nu zitten, en als we straks daadwerkelijk gaan bouwen staat er iemand anders uit de groep op, iemand met ervaring en kennis op juist dat gebied. Dit project is een estafette waaraan straks ieder van ons een eigen stuk heeft bijgedragen.”

Creativiteit

“Ik ben nu zo’n jaar of vier bezig met wooncoöperaties en ik zie zeker beweging in Utrecht. Ik denk dat het woonlandschap in Utrecht er over drie, vier jaar heel anders uit zal zien. Laten we hopen dat de huidige ontwikkelingen leiden tot het ontstaan van meer wooncoöperaties. Hier moet de politiek ook haar rol pakken. De gemeente geeft aan meer wooncoöperaties te willen, maar dan moet ze dat ook expliciet benoemen

in de nieuwe plannen voor de stad. Zet op bepaalde nieuwbouwkavels, bijvoorbeeld voor polder Rijnenburg (een van de grootste nieuwbouwlocatie van het land, red), ook echt het stempel ‘wooncoöperatie’. Nu is het bestemmingsplan van een kavel vaak te vrijblijvend en is ‘reguliere bouw’ wooncoöperaties alsnog te vlug af.

Natuurlijk is het wonen in een wooncoöperatie pionieren, zeker zolang daar nog geen concreet

beleid voor is opgesteld. Dit vraagt om creativiteit en doorzetten. Voordat je kunt wonen moet er heel veel gebeuren en komt er veel op je af – het is de kunst om je daardoor niet te laten ontmoedigen. Dat wil ik ook helemaal niet, want ik kijk er juist ontzettend naar uit om met gelijkgestemden en nieuwe vrienden een wooncollectief te vormen. En tot het zover is, ben je sowieso al stuurman op je eigen schip.”

casacalor.nl

“Je ziet bij alle wooncoöperaties dat ze iets terug willen doen voor de maatschappij en hun directe woonomgeving. Wij ook, denk aan een wekelijks ‘papiercafé’ waar we mensen helpen met het invullen van formulieren, een weggeefwinkel of een tijdelijke woonplek voor mensen die op straat zijn komen te staan.”

5.3 Overige organisaties en bronnen

Cooplink

Cooplink is een landelijk netwerk van en voor wooncoöperaties. Cooplink verbindt initiatieven, organiseert kennisbijeenkomsten en behartigt de belangen van wooncoöperaties bij de (landelijke) politiek en financiële instellingen. Naast Cooplink zijn er ook internationale netwerkorganisaties zoals de International Coöperatieve Alliance.

Crowdbuilding

Crowdbuilding is het platform voor collectief bouwen in Nederland, de plek waar initiatiefnemers en locaties samenkomen. Crowdbuilding heeft voor de gemeente Utrecht een aanmeldpagina voor de kaartenbak gemaakt. Die kun je hier vinden.


5.4 Landelijk Handboek Wooncoöperaties komt eraan

!WOON werkt momenteel aan een landelijk Handboek Wooncoöperaties. Het landelijk handboek bouwt voort op de succesvolle Amsterdamse editie uit 2022, die veel gelezen wordt door initiatiefnemers, beleidsmakers en ondersteuners.

In het landelijke handboek is er aandacht voor:

- het landelijk leenfonds voor wooncoöperaties
- het landelijke keurmerk voor wooncoöperaties
- wetgeving vanuit het Rijk
- een katern voor elke gemeente met serieus beleid voor wooncoöperaties, zoals Utrecht
- een vernieuwd hoofdstuk financiering, in samenwerking met de Rabobank
- best practices: interviews met initiatieven uit binnen- en buitenland

Via onze website en social media houden we je op de hoogte van het verschijnen ervan!

 www.wooninfo.nl/vraagbaak/wooncooperatie/handboekwooncooperaties

 www.facebook.com/wooninfo

 www.linkedin.com/company/wooninfo

 www.instagram.com/stichtingwoon

Bijlage

Stappenplan selectieprocedure wooncoöperaties gemeente Utrecht

Stappen verwerven locatie (zelfbouwkavel of pand) wooncoöperatie tot aan start bouw	Kosten	Let op
Fase 0. Samenstellen wooncoöperatie		
Vorm een wooncoöperatie die op het moment van inschrijven in de Kaartenbak uit minstens vijf leden bestaat.		Weet van elkaar wat jullie wensen, verwachtingen, ambities en financieringsmogelijkheden zijn. !Woon en Cooplink kunnen jullie bij dit proces helpen.
Fase 1. Inschrijven Kaartenbak		
De wooncoöperatie stelt een algemene visie op.	Eventuele advieskosten	Jullie algemene visie geeft inzicht in: waarom de groep de keuze heeft gemaakt voor een wooncoöperatie; doel en doelgroep van de wooncoöperatie; de ideeën voor de langdurige exploitatie en beheer van het complex; de organisatie van de wooncoöperatie en aansprakelijkheid van de leden (waaronder de wijze van zeggenschap bij alle verschillende fases van het project) en de aanpak van de financiering. In het inschrijfformulier van de Kaartenbak kun je lezen waar de algemene visie aan moet voldoen, hoe de algemene visie wordt beoordeeld en aan welke andere voorwaarden de wooncoöperatie moet voldoen om toegelaten te worden tot de Kaartenbak.
De wooncoöperatie richt een vereniging op en schrijft zich in bij de Kamer van Koophandel.	Kosten notaris en inschrijvingskosten KVK	Voor het oprichten van een vereniging moet jullie wooncoöperatie bestaan uit minimaal vijf leden, waaronder minimaal drie bestuursleden.
Meld de wooncoöperatie aan bij de gemeentelijke Kaartenbak voor wooncoöperaties via het emailadres wooncooperaties@utrecht.nl .		Door inschrijving in de Kaartenbak verklaart jullie wooncoöperatie akkoord te zijn met de modelstatuten.
De wooncoöperatie ontvangt een uitnodiging voor een interview met de gemeente Utrecht.		Tijdens het interview kunnen jullie een toelichting geven op de algemene visie en krijgen jullie feedback van de gemeente.

Als de inschrijvingsdocumenten van de wooncoöperatie worden goedgekeurd, wordt de wooncoöperatie definitief ingeschreven in de Kaartenbak.		Elk jaar moeten jullie voor 31 december laten weten of de wooncoöperatie nog bestaat en actief is. Ook publiceert de gemeente jaarlijks een actuele versie van de modelstatuten en wordt jullie gevraagd om opnieuw akkoord te gaan. Dit gaat allemaal via wooncooperaties@utrecht.nl
De wooncoöperatie ontvangt een bevestigingsmail van inschrijving in de Kaartenbak.		Bewaar deze bevestiging goed! Deze hebben jullie nodig bij inschrijving op een locatie.
Fase 2. Inschrijven op een locatie en selectieprocedure		
Als er een locatie voor een wooncoöperatie op de markt komt, ontvangen alle ingeschreven wooncoöperaties hierover een e-mail.		Voor elke wooncoöperatielocatie die op de markt komt geldt een inschrijvings-termijn.
Wooncoöperaties die zijn toegelaten in de Kaartenbak kunnen zich inschrijven voor de selectieprocedure van een locatie.		Voorwaarden inschrijving: 1. Jullie wooncoöperatie mag maar aan één selectie tegelijk meedoen. 2. Jullie wooncoöperatie mag maximaal één optieovereenkomst of erfpacht-overeenkomst afsluiten voor een gemeentelijke wooncoöperatielocatie.
De Algemene Visie waarmee de wooncoöperatie zich in de Kaartenbak heeft ingeschreven moet ongewijzigd ingediend worden.		
Afhankelijk van de belangstelling voor een locatie wordt er geloot om maximaal vijf wooncoöperaties toe te laten tot de volgende stap.		Burgemeester en wethouders kunnen opgaves in de markt zetten die zich geheel richten op het ontwikkelen van huur- of koopwoningen door een wooncoöperatie. Deze kavels worden uitgezet onder alle initiatieven die zich hebben ingeschreven in de gemeentelijke Kaartenbak. Selectie vindt plaats op basis van een selectieleidraad. De beste inschrijving krijgt een optie om een project voor een wooncoöperatie te ontwikkelen. De opgave wordt gepubliceerd via de website Vastgoedaanbod. Inschrijving voor de gemeentelijke Kaartenbak kan via het invullen van een aanmeldformulier, te verkrijgen via de website Vastgoedaanbod. Artikel 4 lid 3 van deze Beleidsregels is van toepassing op deze selectiemethode.

Fase 3. Selectietraject locatie		
De overgebleven vijf wooncoöperaties wordt gevraagd om hun algemene visie aan te vullen met een Locatiespecifieke Visie .	Eventuele advieskosten	In de selectiebrochure van de gemeente kunnen jullie lezen waar de Locatiespecifieke Visie aan moet voldoen. Jullie kunnen deskundigen inhuren voor advies bij het opstellen van de Locatiespecifieke Visie. Voor deze fase is een onkostenvergoeding beschikbaar van 1.000 euro per wooncoöperatie.
Er wordt een groepsinterview gehouden met minimaal vijf leden van de wooncoöperatie (waarvan minimaal één bestuurslid).		Tijdens het interview kunnen jullie de schriftelijke documenten onderbouwen.
De gemeente nodigt de wooncoöperatie die het hoogst scoort op de betreffende kavel uit om een Plan van Aanpak op te stellen.		De afgevalen wooncoöperaties blijven in de Kaartenbak aanwezig en kunnen meedoen aan een volgende locatieselectie.
Fase 4. Plan van aanpakfase		
De gemeente nodigt de geselecteerde wooncoöperatie uit voor een formeel moment/bijeenkomst in verband met de toelating tot de Plan van Aanpakfase.		Bij deze bijeenkomst zijn jullie aanwezig met minimaal vijf leden (waarvan tenminste drie bestuursleden) van jullie wooncoöperatie.
De wooncoöperatie stelt een Plan van Aanpak en een haalbare businesscase op.		Jullie Plan van Aanpak en de businesscase zijn een uitwerking van jullie eerder ingediende algemene en Locatiespecifieke Visie. Ook moet het Plan van Aanpak voldoen aan door de gemeente gestelde randvoorwaarden, zoals het programma, de locatieregels, het omgevingsplan, etcetera. In de selectiebrochure vind je waar het Plan van Aanpak aan moet voldoen. Voor het opstellen van het Plan van Aanpak en de businesscase krijgen jullie een onkostenvergoeding van 5.000 euro.
De wooncoöperatie regelt de voorfinanciering.	Kosten voorfinanciering	In deze fase kunnen jullie nog geen bancaire financiering aangaan, maar vanaf de volgende fase (optieovereenkomst) hebben jullie echter wel voorfinanciering nodig voor de waarborgsom en bijvoorbeeld kosten van notaris, architect, procesbegeleiding, financieel advies, omgevingsvergunning en dergelijke. Zorg ervoor dat deze kosten inzichtelijk zijn.
De selectiecommissie beoordeelt het Plan van Aanpak. Als het Plan van Aanpak voldoet aan de randvoorwaarden, tekent de wooncoöperatie een optieovereenkomst.	Eventuele advieskosten	In deze fase krijgen jullie de mogelijkheid om het Plan van Aanpak in een presentatie mondeling toe te lichten. In de selectiebrochure staat opgenomen waar de selectiecommissie het Plan van Aanpak op beoordeelt.

Fase 5. Optieovereenkomst		
De wooncoöperatie ondertekent de optieovereenkomst.		Een optieovereenkomst geeft jullie tot twaalf maanden na ondertekening van de optieovereenkomst het recht om voor de betreffende locatie een overeenkomst tot uitgifte in erfpacht te sluiten. Het Plan van Aanpak en de businesscase zijn bijlagen van de optieovereenkomst zodat voor (én na) uitgifte van de locatie kan toetsen of jullie je aan de inschrijving hebben gehouden.
De wooncoöperatie betaalt een reserveringsvergoeding.	Reserveringsvergoeding	De reserverings- of optievergoeding bedraagt 5% van de voorlopige grondprijs per jaar en wordt – bij uitgifte in erfpacht – verrekend met de grondprijs. Deze wordt jaarlijks geïndexeerd met 2%.
De wooncoöperatie werkt het bouwplan verder uit tot Voorlopig Ontwerp (VO) en vervolgens Definitief Ontwerp (DO) .	Kosten architect, procesbegeleiding, financieel advies, etc.	Gemeente moet binnen een periode van 6 maanden het voorlopig ontwerp ontvangen hebben. De wooncoöperatie moet binnen 12 maanden het definitief ontwerp ingediend hebben.
De wooncoöperatie bepaalt het juiste moment om de financiering te regelen.	Kosten financieel adviseur	Zorg ervoor dat jullie kosten inzichtelijk zijn en houd daarbij bijvoorbeeld rekening met de betaling van de reserveringsvergoeding en de BTW die jullie over de voorlopige grondprijs moeten betalen.
Na goedkeuring van het DO en het bijbehorende financieringsplan (dat inzicht geeft in de wijze van financiering van het project) krijgt de wooncoöperatie de erfpachtaanbieding .		

Fase 6. Erfpachtovereenkomst		
De gemeente stuurt erfpachtaanbieding naar de wooncoöperatie, als aan de voorwaarden in de optieovereenkomst is voldaan.		Dit gebeurt uiterlijk vier weken voor het aflopen van de optieperiode.
De wooncoöperatie accepteert de erfpachtaanbieding.		Jullie moeten de erfpachtaanbieding uiterlijk achttien maanden na ondertekening van de optieovereenkomst hebben geaccepteerd.
De wooncoöperatie vraagt een omgevingsvergunning aan voor de bouw van het volledige gebouw.	Legeskosten , kosten financieel adviseur, overige advieskosten	De omgevingsvergunning moet uiterlijk twaalf maanden na de uiterste datum van acceptatie van de erfpachtovereenkomst verleend en in werking getreden zijn.
De wooncoöperatie selecteert een aannemer, sluit een aannemingsovereenkomst en laat een bestek uitwerken.		
De wooncoöperatie sluit een bancaire lening.	Kosten sluiten bancaire lening	Vaak kan de bancaire lening op basis van de offerte pas gesloten worden, nadat het erfpachtrecht is gevestigd. Pas op dat moment komt het geld uit de bancaire lening beschikbaar.
De erfpachtovereenkomst komt tot stand na acceptatie van de erfpachtaanbieding onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring.		
De wooncoöperatie betaalt een waarborgsom.	Waarborgsom	
Fase 7. Vestiging erfpachtrecht en levering locatie		
Locatie wordt juridisch en bouwrijp opgeleverd.	Kosten BTW	Uiterlijk twaalf maanden na acceptatie van de erfpachtaanbieding wordt het uitgiftebesluit door het gemeentebestuur genomen en kan de locatie geleverd worden. Voorwaarde voor de juridische levering is een in werking getreden omgevingsvergunning voor een plan dat past binnen de locatieregels en de financiering gezekerd is. Bij juridische levering van de grond moet de wooncoöperatie in één keer de BTW (21%) over de grond betalen.
Fase 8. Bouw en oplevering		
Start bouw.	Bouwkosten, kosten aannemer, verhuiskosten, verzekeringen	Volgens de regels van de omgevingsvergunning moet de wooncoöperatie binnen 6 maanden na inwerkingtreding van de omgevingsvergunning beginnen met bouwen. 36 maanden na acceptatie van de erfpachtaanbieding moet het bouwwerk klaar zijn.

Begrippenlijst

De ambitie van de gemeente P6

Erfpacht Zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een andere onroerende zaak te houden en te gebruiken.

Erfpachtcanon Vergoeding voor het gebruik van de grond waarop je huis staat.

Stap 3: Plan van Aanpakfase P13

Businesscase Tool om investeringsbeslissingen te onderbouwen. Bestaat uit een financiële onderbouwing, een stappenplan en een risicoafweging.

Optieovereenkomst Een overeenkomst die een wooncoöperatie het recht geeft om binnen een bepaalde tijd een plan voor een stuk grond te maken, en om bij succesvolle planvorming een erfpachtovereenkomst met de gemeente te sluiten.

Erfpachtovereenkomst Een overeenkomst waarin erfpachtrecht wordt gesloten.

Plan van Aanpak Een plan waarin de wooncoöperatie aantoont dat het in staat is om binnen een bepaalde tijd met gecontracteerde ondersteuners (procesondersteuner, architect, adviseurs) een wooncomplex te realiseren.

Zelf op zoek naar grond of vastgoed P17

Omgevingsplan Het omgevingsplan bevat algemene regels van de gemeente voor de fysieke leefomgeving. In het omgevingsplan zijn regels opgenomen waar je mag bouwen en welke bestemming de bebouwing heeft. Elke gemeente heeft één omgevingsplan onder de Omgevingswet.

Samenwerkingsovereenkomst Dit is een overeenkomst waarin een ontwikkelaar en de gemeente afspraken vastleggen over de concrete ontwikkeling van een gebied. De samenwerkingsovereenkomst regelt heel precies wie wat doet (bijvoorbeeld: de gemeente onderhoudt de straten en school, de ontwikkelaar bouwt woningen, en de woningbouwcorporatie zorgt voor sociale huurwoningen etcetera).

Bouwgrond kopen P20

Koopovereenkomst met ontbindende voorwaarden Een koopovereenkomst waarin voorwaarden zijn opgenomen waaronder de koop niet doorgaat. Bijvoorbeeld: onder voorbehoud van financiering. Let op, ook bij het invoeren van de ontbindende voorwaarden zijn er kosten verschuldigd aan de verkopende partij.

Samenwerken met een projectontwikkelaar P21

Co-creatie Ontwikkeling (van woningen) waarin partijen op gelijke voet (met respect voor hun verschillende competenties en rollen) samenwerken.

Grondpositie De mogelijkheid van een partij om op basis van een overeenkomst een stuk grond te verwerven, om daar vervolgens een bouwplan te realiseren. Een grondpositie kan een optieovereenkomst (zie verderop) zijn, maar bijvoorbeeld ook het eigendom van een stuk land.

Interview Woonin P27

Vastgoedcoöperatie Een wooncoöperatie die woningen in eigendom heeft en die aan de leden van de vereniging of coöperatie verhuurt.

Rechtvaardigheidsbeginsel Een algemene term die beschrijft dat het handelen van een instantie of gemeente aan algemene rechtsbeginselen dient te voldoen. Denk aan redelijkheid en billijkheid, evenredigheid, rechtszekerheid, en handelen zonder willekeur.

Bijlage: Stappenplan selectieprocedure wooncoöperaties gemeente Utrecht P34

Locatiespecifieke visie of kavelspecifieke visie Een visie voor een locatie (een pand of een stuk grond) waarin de wooncoöperatie op basis van hun algemene visie uitlegt hoe een specifieke locatie vormgegeven wordt. Hoeveel woningen kun je op de locatie concreet bouwen, hoe doe je dat en wat kost het?

Waarborgsom Een bedrag als zekerheid. Op het moment dat niet voldaan wordt aan de voorwaarden uit de optieovereenkomst krijg je het betaalde waarborgbedrag niet terug.

Voorlopig Ontwerp (VO) Uitwerking van het eerder gemaakte schetsontwerp.

Definitief Ontwerp (DO) Verdere uitwerking van het Voorlopig Ontwerp.

Erfpachtaanbieding Een aanbieding voor een erfpacht-overeenkomst.

Legeskosten Administratieve vergoeding voor overheidswerkzaamheden.

Aannemingsovereenkomst Een overeenkomst met een aannemer voor het bouwen van een bouwwerk.

Bestek Een beschrijving van de materialen en uitvoeringsvoorwaarden zodat een aannemer precies weet wat hij/zij/die moet bouwen en met welk materiaal.

Omgevingsvergunning Een vergunning voor het bouwen van een bouwwerk. De omgevingsvergunning moet voldoen aan het omgevingsplan.

Colofon

Publicatiedatum 24 maart 2025

Tekst en samenstelling Clemens Mol, Tessa Buck, Stichting !WOON

Projectmanagement Tessa Buck, Mirjam van Heugten, Stichting !WOON

Eindredactie en interviews wethouder Dennis de Vries en Niek Bevers

Christine Geense (In Breedste Zin) en Janneke van Riel

Ontwerp en opmaak hollandse meesters, Utrecht

Fotocredits interviews

Foto Niek Bevers, eigen foto

Foto wethouder Dennis de Vries, fotograaf Bas van Setten

Foto Anemoon van Dijk, eigen foto

Disclaimer

Gebruik van onderdelen van deze uitgave door middel van digitale media, druk, fotokopieën, geautomatiseerde gegevensbestanden of op welke andere wijze ook is toegestaan voor niet-commerciële doeleinden, wel graag met bronvermelding en verwijzing naar [wooninfo.nl](https://www.wooninfo.nl).

Wil je delen van het handboek overnemen voor eigen gebruik, neem dan contact met ons op via [wooninfo.nl/contact](https://www.wooninfo.nl/contact).

Beeldmateriaal

We hebben onze uiterste best gedaan om bronnen en rechthebbenden van beeldmateriaal dat wordt gebruikt te achterhalen. Wanneer desondanks beeldmateriaal wordt getoond waarvan je (mede-)rechthebbende bent en waarvoor je geen toestemming hebt verleend, kun je je wenden tot info@wooninfo.nl of neem contact met ons op via [wooninfo.nl/contact](https://www.wooninfo.nl/contact).



Deze publicatie is mede mogelijk gemaakt door de gemeente Utrecht



Nawoord

Op 29 april 2023 overleed tijdens een wandeling in Wales Utrechter en bestuursvoorzitter van Cooplink Trevor James. Trevor heeft zich jarenlang ingezet voor bewonersgroepen die gezamenlijk hun woondroom willen realiseren en ook in zijn eigen woonplaats zette hij zich onvermoeibaar en met veel bevoegenheid in voor meer bewonersinitiatieven, waaronder wooncoöperaties.

Bij het schrijven van dit katern hebben we vaak aan Trevor gedacht. Hij heeft zich bij Cooplink met hart en ziel ingezet voor eerlijkere kansen voor wooncoöperaties. We zien dit katern en ook het Uitvoeringsplan van de gemeente Utrecht dan ook voor een belangrijk deel als zijn verdienste.

We hopen dat met het Utrechtse Uitvoeringsprogramma wooncoöperaties een vast onderdeel van de woningvoorraad, en een deel van de oplossing voor de woningnood worden. De gemeente Utrecht is een van de gemeentes in Nederland die concrete stappen zet. Hopelijk volgen er snel meer.

We danken Cooplink voor de samenwerking en roepen alle wooncoöperaties op om lid te worden van deze vereniging van, voor en door wooncoöperaties. Samen bereik je altijd meer.

Clemens Mol

Tessa Buck



