



Aan de gemeenteraad

Datum : 27 januari 2026
Zaaknummer : 4845450
Contactpersoon : Irina Wams
Bart van den Hoven
Telefoonnummer : 06-31114807
06-44128201

Onderwerp: Actieplan Collectieve Wooninitiatieven

Geachte voorzitter en leden,

Net als andere gemeenten heeft Arnhem een forse uitdaging op het gebied van de woningbouw. Ook streeft de gemeente naar een ongedeelde stad, met ruimte voor verschillende woonvormen en doelgroepen, passend op de locatie. Deze raadsbrief behelst het integrale actieplan collectieve wooninitiatieven.

Uit de Woonvisie: 'Een deel van de huidige en toekomstige inwoners wil graag zelf woningen ontwikkelen en zeggenschap hebben over hun woonomgeving. Bij collectieve woonvormen is vaak veel aandacht voor sociale cohesie, betaalbaar en duurzaam wonen en samen ouder worden. Door de verbondenheid die de bewoners vaak voelen met elkaar en hun omgeving, draagt het stimuleren van collectieve wooninitiatieven bij aan de veerkracht van onze wijken.'

In de Woonvisie hebben we ons tot opdracht gesteld om, meer dan voorgaande jaren, ruimte te geven aan collectieve woonvormen. Om hier uitvoering aan te geven hebben we dit actieplan Collectieve Wooninitiatieven Arnhem opgesteld. Onder de collectieve wooninitiatieven verstaan we in dit actieplan 'bewonersinitiatieven die zelf collectief willen bouwen of mee willen creëren in het bouwproces of in een bepaalde mate zeggenschap hebben in de exploitatiefase /beheer van complexen (o.a. de complexen van woningbouwcorporaties)'.

De komende jaren wil de gemeente de volgende vormen van collectief wonen stimuleren:

- Dit kan zijn door toekomstige bewoners te betrekken in het bouwproces. Denk aan vormen van Collectieve Wooninitiatieven (CWI's, voorheen Collectief Particulier Opdrachtgeverschap -CPO, zie [regeling](#) Provincie Gelderland), zelfstandige wooncoöperaties, mede-opdrachtgeverschap of cocreatie in het bouwproces.
- Het kan ook gaan om vormen van collectief samenwonen en samenleven. Denk aan woningen met een gedeelde en gezamenlijk door bewoners beheerde ontmoetingsruimte; aan bewoners die zelf nieuwe bewoners kiezen (coöptatie); aan geclusterde woonvormen voor senioren zoals Elderburen.



Datum: 27 januari 2026
Zaaknummer: 4845450
Pagina: 2

Deze brede definitie helpt ons om per locatie een passende vorm te kiezen en om collectief wonen als volwaardig onderdeel van de Arnhemse woningbouwopgave te positioneren.

Actieplan Collectieve Wooninitiatieven Arnhem

Een aantal initiatieven zijn al gestart en worden de komende jaren verder uitgewerkt. We brengen in beeld wat er al gebeurt en zetten nieuwe acties uit. We richten ons op vijf acties die elkaar versterken, bijdragen aan de uitvoering van de Woonvisie en zowel de huidige initiatieven ondersteunen als de randvoorwaarden scheppen voor toekomstige projecten.

Actie 1: locaties beschikbaar stellen

In Arnhem werken we aan de realisatie van minimaal tien locaties voor collectieve woonvormen binnen vijf jaar. Een overzichtskaart van de genoemde locaties is opgenomen als bijlage. Momenteel zijn twee projecten in de realisatiefase:

- CPO Grote Nel in Gaardenhage in Rijkerswoerd: actieve groep senioren die de tender gewonnen heeft en nu verder werkt aan hun planvorming.
- Coehoorn: project in realisatie; ervaringen worden benut voor nieuwe richtlijnen rond eigendom en beheer.

Projecten met reeds vastgestelde kaders zijn:

- Middachtensingel: hier wordt toegewerkt naar een gemengd programma van reguliere woningen en een collectieve woongroep. Uitgangspunten worden uitgewerkt en vormen straks de basis voor de uitvraag van de tender.
- Schaapsdrift: collectief wonen is als thema meegenomen in de voorbereidingen en vastgelegd in de gebiedsvisie.
- Schuytgraaf Veld 26/27: na een bestuurlijk besluit is een marktconsultatie uitgezet. Hiermee worden de mogelijkheden en randvoorwaarden voor CWI verkend zodat deze meegenomen kunnen worden in de uitvraag voor de tender.
- Rijnpark: conform de gebiedsvisie wordt hier circa 5% van de woningen collectief ingevuld. Dit is leidend voor de verdere planvorming.
- Nieuwbouw Laarkwartier: in de tender wordt meegegeven dat er een vorm van collectiviteit meegenomen wordt in de planvorming.
- Nijmeegseweg: initiatief met CPO-status binnen het project; begin volgend jaar wordt het programma vastgesteld

Nieuwe locaties in onderzoek:



Datum: 27 januari 2026
Zaaknummer: 4845450
Pagina: 3

- Malburgen: onderzoek naar mogelijkheden voor de realisatie van een beheercoöperatie vanuit Woningcorporatie Volkshuisvesting.
- Westzijde Heijenoordseweg: onderzoek naar mogelijkheden voor collectieve woonvormen

In Arnhem worden op dit moment op meerdere plekken nieuwe kansen voor collectieve woonvormen verkend. Per gebied wordt gezien welke locaties hiervoor mogelijk geschikt zijn en hoe dit aansluit op de lokale omstandigheden en opgave. De verkenning verloopt via de betrokken projectleider en richt zich op de vraag of en hoe collectieve woonvormen op deze plekken een plek kunnen krijgen in de verdere gebiedsontwikkeling.

We leggen de nadruk op het opnemen van CWI in gebiedsontwikkelingen, het organiseren van consultaties met marktpartijen en het vervullen van de makelaarsrol richting initiatieven en locaties. Daarbij wordt ook bewust gekeken waar CWI juist niet passend is, zodat verwachtingen helder blijven. Belangrijk is dat de afweging voor CWI voortaan systematisch en vroeg in het proces plaatsvindt. Daarmee wordt versnippering voorkomen en weten zowel marktpartijen als initiatieven waar ze aan toe zijn.

Actie 2: informeren en inspireren

Netwerkbijeenkomsten: het afgelopen jaar zijn er door de gemeente drie inspiratiebijeenkomsten georganiseerd over collectieve wooninitiatieven. Bij deze bijeenkomsten waren meer dan 200 mensen aanwezig waaronder overheden, financierders, wooncorporaties, collectieve initiatieven en andere stakeholders. We hebben meegewerkt aan een aantal publicaties, zoals het werkboek 'Van Solo naar Samen' over collectief Bouwen en Wonen. Tevens hebben we bijgedragen aan de ontwikkeling van landelijk instrumentarium ter ondersteuning van collectieve woonvormen, zoals de handleiding of ontwikkeling van een keurmerk voor wooncoöperaties.

Voorjaar 2026 wordt, in samenwerking met Netwerk Collectieve Huisvesters en Provincie Gelderland, een stadsbrede netwerkbijeenkomst georganiseerd. Doel van al deze bijeenkomsten is bewoners te informeren over de mogelijkheden en de meerwaarde van deze vorm van samen bouwen en samen leven, waar ze ondersteuning kunnen krijgen en hoe individuele bewoners elkaar kunnen vinden in een collectief.

Actie 3: initiatieven ondersteunen

De uitdaging is om de initiatieven te verbinden aan realistische actuele projecten en locaties. De gemeente speelt een actieve rol in de matchmaking daartussen. Daarom gaan we nu ook per locatie netwerkbijeenkomsten organiseren om een betere match tussen collectieven en locaties te bewerkstelligen. Door middel van netwerkbijeenkomsten krijgt de gemeente de collectieven beter in beeld en leren de stakeholders elkaar beter kennen en begrijpen. Daardoor brengen we letterlijk collectieven samen: voorbeeld is Gaardenhagen waarbij het collectief zich gevormd heeft na een



Datum: 27 januari 2026
Zaaknummer: 4845450
Pagina: 4

dergelijke bijeenkomst. Uiteindelijk heeft deze groep de tender van de gemeente gewonnen voor een nieuw woningbouwproject.

Om collectieven beter te ondersteunen biedt de gemeente daarnaast het Vastgoedplein (www.vastgoedplein.nl) als centraal aanspreekpunt waar ze informatie kunnen vinden en terecht kunnen voor vragen. Verder is voor de komende twee jaar een projectleider Collectieve Wooninitiatieven aangesteld. Hij heeft een makelaarsrol: initiatieven en groepen begeleiden, de koppeling aan locaties en stakeholders verzorgen en hen wegwijs maken in procedures. Tegelijkertijd worden collega-projectleiders gestimuleerd om CWI mee te nemen in hun gebiedsontwikkelingen. Hiermee wordt vanaf het begin van projecten toegewerkt naar een passende vorm van collectiviteit.

De gemeente Arnhem maakt actief gebruik van regionale en landelijke netwerken zoals de Collectieve Huisvesters, Cooplink, Provincie Gelderland en het RVO Expertteam. Hierdoor worden expertise en financieringsmogelijkheden toegankelijk voor Arnhemse projecten. Voor de ondersteuning van collectieve wooninitiatieven in verschillende fases van ontwikkeling hebben we samenwerkingsafspraken opgezet:

- Fase visievorming: begeleiding groepen door WBVG, LeefbaarheidsAlliantie, Cooplink en andere;
- Onderzoeksfase: inzet subsidie Provincie Gelderland voor haalbaarheidsstudie;
- Ontwerpfase: ruimtelijke voorstelling maken door architect en/of intern stedenbouwkundige bij plannen zodat collectieven gemakkelijker kunnen acteren op de ruimtelijke kaders van bepaalde locaties.

Voor wat betreft de financiering van de realisatie van toekomstige initiatieven bestaan naast traditionele middelen zoals hypothecaire leningen ook andere opties:

- Provinciale subsidies en inzet van het RVO-expertteam ondersteunen advies en haalbaarheid.
- Naast subsidie in de haalbaarheidsfase is ook een lening van de provincie mogelijk. Deze lening ondersteunt woningbouwprojecten bij de stap van planontwikkeling naar realisatie.
- Het aangekondigde landelijk revolverend fonds (ca. € 40 miljoen) gaat wooncoöperaties straks in staat stellen volledige financiering bij één loket te regelen. Arnhemse initiatieven kunnen daar eveneens van profiteren.



Datum: 27 januari 2026
Zaaknummer: 4845450
Pagina: 5

Motie:

Ter uitvoering van Motie 25M237 wordt het Stadsontwikkelfonds voortaan betrokken bij de afweging om collectieve wooninitiatieven te stimuleren. Inzet van dit fonds is afhankelijk van juridische mogelijkheden, beschikbare middelen en prioritering, en wordt per project beoordeeld. Eventuele bijdragen uit het fonds worden altijd via een raadsvoorstel aan de raad voorgelegd.

Door het in onze werkwijze expliciet betrekken van collectieve wooninitiatieven bij de prioriteiten die kunnen worden gemaakt vanuit het Stadsontwikkelfonds, beschouwen wij motie 25M237 als afgedaan.

Hoe uitvoering wordt gegeven aan de onderdelen uit de motie die gaan over sociale cohesie, duurzaamheid en betaalbaarheid, zal zijn beslag krijgen in de verdere uitwerking en voorwaarden van concrete projecten.

Actie 4: kennis en instrumentarium ontwikkelen

Het doel is om praktische instrumenten te ontwikkelen waarmee de aanpak voor collectief wonen onderdeel wordt van de reguliere gemeentelijke werkwijze. De inzet in 2025-2026 richt zich op het ontwikkelen van deze instrumenten:

Tendercriteria en randvoorwaarden die expliciet ruimte maken voor collectieve woonvormen. Dit is nu in voorbereiding bij Middachtensingel en Schuytgraaf. Er wordt gewerkt aan randvoorwaarden en spelregels, zodat CWI structureel een plek krijgt in tenders en planvorming. Daarmee wordt de ontwikkeling niet afhankelijk van losse initiatieven, maar ingebed in gemeentelijk beleid.

- **Marktconsultaties** Bij projecten zetten we marktconsultaties in om vooraf te toetsen welke vormen van collectief wonen haalbaar zijn en welke randvoorwaarden daarbij passen. Zo gebruiken we de consultatie bij Schuytgraaf Veld 26 en 27 om programmatische keuzes, samenwerkingsvormen en ruimtelijke uitgangspunten te toetsen voordat de tender wordt opgesteld. De opbrengst uit dit soort consultaties helpt om realistische kaders te formuleren voor de tenders en om beter aan te sluiten bij de praktijk van marktpartijen en collectieven.
- **Vertaling van lessen uit eerdere projecten** (zoals Coehoorn en Erve Bakhuys) naar richtlijnen over eigendom, beheer en binding, zodat nieuwe groepen beter voorbereid zijn.

Actie 5: collectieve woonvormen in samenwerking met woningcorporaties

In samenwerking met corporaties denkt de gemeente actief mee over de ontwikkeling van beheercoöperaties. Deze vorm is bekend in de vorm van Centraal Wonen projecten, waarbij een huurdersvereniging het beheer van een corporatie over kan nemen. De woningcorporatie blijft eigenaar van het vastgoed maar de beheercoöperatie krijgt in een bepaalde mate zeggenschap. Bijvoorbeeld over zelfbeheer van het complex of over invloed op de selectie van nieuwe bewoners. Daarbij kan een lagere



Datum: 27 januari 2026
Zaaknummer: 4845450
Pagina: 6

huur gevraagd worden of meer geïnvesteerd worden in collectieve voorzieningen. Voorbeelden in Arnhem: WBVG (Woningbouw Vereniging Gelderland) De WBVG is een 'toegelaten instelling' volgens de Woningwet, die verschillende complexen verhuurt waarbij bewoners zelf veel doen en beheren. Voorbeeld is het complex beheercoöperatie Casa de Pauw (in het voormalige kloostercomplex).

Met behulp van de expertise van onze samenwerkingspartners verkennen we samen met de woningcorporaties hoe we deze ontwikkeling meer kunnen stimuleren. We denken mee over de financiële en organisatorische opzet van de coöperatie en de begeleiding van de bewoners daarin. Daarbij overleggen we met woningcorporaties over de bewonerssamenstelling in de toekomst (gericht op diversiteit in de buurt en sociale cohesie). Gebruikelijk is dat de bewoners zelf (een deel van) hun nieuwe medebewoners mogen kiezen middels coöptatie.

De komende jaren wordt Rijnpark een belangrijke locatie voor de ontwikkeling van collectieve woonvormen. De opgedane ervaringen met het ondersteunen van beheercoöperaties gebruiken we voor de verdere ontwikkeling van een passende strategie in bijvoorbeeld Rijnpark en in andere wijken.

Een ander voorbeeld van gemeenschapsvorming in samenwerking met de corporaties is geclusterde woonvormen voor senioren zoals Elderburen van Portaal. Het is een gemengde woongemeenschap met bewoners die contact onderhouden met elkaar én met de buurt. Wat hen bindt is een actieve, betrokken houding: ze willen graag wonen in een omgeving waarin je iets voor elkaar kunt betekenen en gezamenlijk activiteiten onderneemt. Voor dit project is een woonvereniging opgericht. Deze is verantwoordelijk voor het beheer van de gezamenlijke voorzieningen, de activiteitenruimte en de gemeenschappelijke tuin. In de toekomst worden ook activiteiten georganiseerd die voor andere buurtbewoners toegankelijk zijn.

Samenwerken en netwerken

Voor het welslagen van dit actieplan is samenwerking essentieel. Arnhem levert actief input aan provinciale en landelijke netwerken en gebruikt de opgedane kennis voor de lokale menukaart en beleidsontwikkeling, om zo expertise bij te dragen en financieringsmogelijkheden te verruimen voor Arnhemse projecten. De komende jaren breiden we deze netwerken uit, intensiveren we bestaande samenwerkingsverbanden en initiëren we nieuwe partnerships. Naast de collectieven werken we momenteel samen met:

- Woningcorporaties: Volkshuisvesting, Portaal, Vivare
- Provincie Gelderland: financiële en beleidsmatige ondersteuning.
- RVO-expertteam, WBVG, Cooplink en de Vereniging van Collectieve Huisvesters: kennisdeling, begeleiding en financieringsadvies.
- Rabobank: betrokken bij coöperatieve financieringsmodellen.



Datum: 27 januari 2026
Zaaknummer: 4845450
Pagina: 7

- Projectontwikkelaars en bouwbedrijven: o.a. Van Wijnen, afstemmen via Woningbouwplatform Arnhem.

Door deze samenwerking structureel te organiseren ontstaat een stabiel netwerk dat nieuwe initiatieven sneller op weg helpt en bestaande projecten ondersteunt in hun verdere ontwikkeling.

Tot slot

Arnhem werkt actief aan de versterking van collectieve woonvormen als onderdeel van een toekomstbestendig en sociaal stedelijk woonbeleid. Met concrete locaties, duidelijke acties en werkwijzen en effectieve partnerschappen zorgen we dat collectief wonen de komende jaren stevig verankerd wordt in de Arnhemse woningbouwopgave. Door de ervaringen uit de projecten in realisatie te bundelen in een herkenbare werkwijze en deze te koppelen aan de prestatieafspraken en de gebiedsontwikkelingen ontstaat een duurzame structuur waarmee Arnhem de komende jaren gericht verder kan bouwen aan collectieve woonvormen in de stad. Met dit actieplan leggen we de basis voor een herkenbare en uitvoerbare aanpak waarmee collectieve woonvormen blijvend onderdeel worden van het Arnhemse woonbeleid.

Voortaan wordt uw raad geïnformeerd over de ontwikkelingen van collectieve woonvormen door middel van de jaarlijkse raadsbrief "Arnhem biedt woonruimte".

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
de secretaris, de burgemeester,

P. Sennema

A. Marcouch