Beleidsregels Collectief Wonen (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en wooncoöperatie) gemeente Houten 2026

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten;

Overwegende:

- het college het wenselijk acht om de ontwikkeling van collectieve inwonersinitiatieven voor woningbouw (lees: collectief wonen) in Houten te faciliteren;
- de gemeenteraad het belang van collectief wonen heeft onderschreven in onder meer de Woonvisie, de Visie Houten Oost, de Doelgroepenverordening, de Vereveningsverordening en diverse moties;
- het college daarbij prioriteit wil geven aan collectieve woonvormen waarbij toekomstige bewoners zelf volledig risicodragend zijn en de zeggenschap hebben over hun woonproject;
- het college deze vormen van collectief wonen mogelijk wil maken op nader te bepalen gemeentelijke gronden;

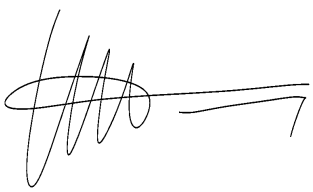
Gelet op:

- het bepaalde in de Woonvisie 2021-2030 Houten;
- het bepaalde in de Visie Houten Oost;
- het bepaalde in de Omgevingsagenda Houten 2040 en verder;
- het bepaalde in de Doelgroepenverordening voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koop van de gemeente Houten 2023
- het bepaalde in de Vereveningsverordening sociale huur gemeente Houten 2025.

Artikelen:

1. De gemeente faciliteert Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) op nader te bepalen gemeentelijke gronden.
2. Een CPO is een woningbouwproject door bewoners collectief ontwikkeld en collectief aanbesteed waarbij toekomstige bewoners zelf (risicodragend) opdrachtgever zijn; alsook initiatieven die voldoen aan de definitie volgens artikel 18a van de Woningwet.
3. De gemeente faciliteert wooncoöperaties op nader te bepalen gemeentelijke gronden.
4. Een wooncoöperatie is een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid die zich ten doel stelt om haar leden in staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving. Indien die woongelegenheden zijn gesplitst in appartementsrechten in de zin van artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, betreft dat beheer en onderhoud uitsluitend die gedeelten van die woongelegenheden, welke zijn bestemd om door de leden van de wooncoöperatie als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, onverminderd een regeling als bedoeld in artikel 112 lid 4 van dat boek.

Houten, 9 juni 2026
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Houten,

de secretaris,	de burgemeester,
	
R. van Netten	H.C. Heerschop

Toelichting bij de beleidsregels Collectief Wonen gemeente Houten 2026

Algemeen

Met de Beleidsregels Collectief Wonen geeft het college uitvoering aan de wens van de gemeenteraad om collectieve inwonersinitiatieven voor woningbouw te faciliteren. Deze wens is onder meer vastgelegd in de Woonvisie, de Visie Houten Oost, de Doelgroepenverordening, de Vereveningsverordening en diverse raadsuitingen, waaronder motie 024-2025 Inwonersinitiatieven: Samen comfortabel wonen.

De beleidsregels zijn kaderstellend van aard. Zij geven richting aan welke vormen van collectief wonen de gemeente Houten faciliteert op gemeentelijke gronden, zonder vooruit te lopen op concrete locaties, aantallen of uitvoeringsprocedures. Nadere uitwerking, waaronder criteria voor toewijzing en selectie van initiatieven, wordt in een vervolgstap als aanvulling uitgewerkt binnen de kaders van deze beleidsregels.

Artikelsgewijs

Artikel 1

- In dit artikel is vastgelegd dat de gemeente Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) faciliteert op nader te bepalen gemeentelijke gronden. Met dit artikel maakt de gemeente expliciet dat zij CPO aanmerkt als een wenselijke en te faciliteren vorm van collectief wonen.
- De keuze voor CPO sluit aan bij de Doelgroepenverordening en de Vereveningsverordening, waarin aan risicodragende inwonersinitiatieven een bijzondere positie is toegekend. Door CPO expliciet te benoemen ontstaat duidelijkheid over de gemeentelijke prioritering.

Artikel 2

- Artikel 2 bevat de definitie van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap die de gemeente Houten hanteert. Kern van deze definitie is dat toekomstige bewoners gezamenlijk en volledig risicodragend opdrachtgever zijn bij de ontwikkeling van hun woningbouwproject in de koopsector.
- Met deze definitie wordt aangesloten bij artikel 18 a van de Woningwet. Initiatieven waarbij bewoners niet volledig risicodragend zij of waarbij de ontwikkeling in handen is van een derder partij vallen buiten de reikwijdte van deze regels. .

Artikel 3

- In dit artikel is bepaald dat de gemeente wooncoöperaties faciliteert op nader te bepalen gemeentelijke gronden. Wooncoöperaties vormen, net als CPO’s, een collectieve woonvorm waarbij bewoners zelf verantwoordelijkheid dragen voor hun woonproject in de huursector.
- Door wooncoöperaties expliciet te benoemen, geeft de gemeente uitvoering aan de ambitie om ook in de huursector ruimte te bieden aan collectieve en blijvend betaalbare woonvormen met zeggenschap bij de bewoners.

Artikel 4

- Artikel 4 bevat de juridische definitie van een wooncoöperatie. Deze definitie is gebaseerd op de Woningwet en het Burgerlijk Wetboek en maakt duidelijk welke organisaties als wooncoöperatie worden aangemerkt voor de toepassing van deze beleidsregels.

- Met deze definitie wordt een duidelijke afbakening aangebracht ten opzichte van woningcorporaties en andere samenwerkingsvormen waarbij bewoners niet gezamenlijk eigenaar en risicodrager zijn.