

# De grote Co-wonen gids

Samen wonen met familie of gelijkgestemden,  
zo organiseer je dat.



# Inhoudsopgave

Introductie	3
Verschillende vormen van Co-wonen	5
Voorbeeld 1	7
Kenmerken van Co-wonen	8
Transformatie van bestaande bouw	10
Wel of niet splitsen	11
Financiering van Co-wonen	12
Voorbeeld 2	14
Stappenplan: Van idee tot realiteit	15
Voorbeeld 3	17
Bijlage 1: Invultemplate Co-wonen	18
Bijlage 2: Checklist - Van idee tot realiteit in Co-wonen	22

# Introductie

**Wonen is een mensenrecht. Toch is het voor veel mensen eerder een bron van zorg dan van rust. Er zijn te weinig huizen, de prijzen blijven stijgen en de wachtlijsten voor sociale huur zijn lang. Bovendien sluiten bestaande woningen niet altijd goed aan bij hoe mensen willen wonen: samen, duurzaam en in het groen. De behoefte aan andere woonvormen – voor jonge, oude en toekomstige generaties – blijft groeien.**

Cohousing, Co-wonen of gemeenschappelijk wonen zijn allemaal termen die gebruikt worden voor de groeiende behoefte om samen te wonen en onderdeel te zijn van een community. Door de huidige krapte op de woningmarkt is het bovendien een woonvorm die steeds meer mensen zien als een realistische oplossing. Edwin van Veluw en Dirk Bugter van Triodos Bank verstrekken regelmatig hypotheek aan Co-wonen projecten en delen in dit handboek hun kennis en ervaring. Zo hoef je het wiel niet zelf uit te vinden.

## **Co-wonen een oud concept in een nieuw jasje**

Co-wonen betekent samenwonen met bijvoorbeeld gelijkgestemden, familie of meerdere gezinnen onder één dak of op één erf. Ieder heeft een eigen plek, maar er zijn ook gedeelde ruimtes – van de keuken, de schuur en de tuin tot de logeerkamer of badkamer. Samen ben je eigenaar van het geheel. Dat betekent samen beslissen, samen investeren in duurzame oplossingen en voor elkaar



zorgen. Zo wordt het dagelijkse leven een beetje lichter en leuker.

Co-wonen is geen tijdelijke trend, maar een herontdekking van een oud principe: dat we sterker staan als we dingen samen doen. Ooit was het heel gewoon dat gezinnen, inclusief ouders en kinderen – en soms zelfs grootouders – samenwoonden. Maar in de loop van de tijd werd dat steeds [minder vanzelfsprekend](#).

Nu zien we dat idee terugkomen: mede door woningnood, ruimtegebrek en nieuwe woonbehoeften. Steeds vaker wordt samenwonen uitgebreid met gelijkgestemden, vrienden, broers en zussen, of meerdere gezinnen die voor de lange termijn kiezen voor één dak of erf.

Dirk Bugter: “De eerste recente experimenten met Co-wonen zagen we bij de opkomst van mantelzorgwoningen en het concept [kangoeroewonen](#) – waarbij ouders en (volwassen) kinderen dicht bij elkaar wonen, vaak in aparte woningen of wooneenheden op hetzelfde erf. De laatste jaren zien we steeds meer behoefte aan duurzame woonvormen: twee volwaardige woningen in één pand, wel of niet gesplitst, maar mét een bewuste keuze om langdurig samen te leven. We merken dat veel mensen terugverlangen naar verbondenheid, naar noaberschap. Niet alleen

binnen families, maar ook tussen vrienden en gelijkgestemden.”

Naast de sociale voordelen speelt ook de financiële kant een rol. Voor veel mensen is het kopen van een eigen woning onhaalbaar geworden, maar samen lukt het vaak wél. Door krachten en middelen voor de lange termijn te bundelen, kunnen groepen een pand kopen dat individueel buiten bereik zou liggen. Bovendien profiteren zij – als mede-eigenaren – mee van waardeinstijgingen op de woningmarkt. “Mensen zijn samen eigenaar. Dat is wezenlijk anders dan bij een traditionele huurder.”

Co-wonen is een belangrijk thema voor Triodos Bank. Niet alleen omdat het de woningnood in Nederland kan verzachten, maar juist ook om het sociale karakter van deze woonvorm. “Veel mensen kennen Triodos Bank als duurzame bank, maar onze sociaal-maatschappelijke kant is minder bekend”, zegt Kitty de Heiden, directeur Personal & Private Banking bij Triodos Bank. “Maar juist om die reden worden we zo blij van Co-wonen. Het kan helpen bij allerlei uitdagingen in de samenleving die wij belangrijk vinden. Denk bijvoorbeeld aan vergrijzing, eenzaamheid en mantelzorg. Co-wonen zorgt voor meer mensen achter de voordeur, die elkaar kunnen ondersteunen en

bijvoorbeeld gemakkelijker spullen met elkaar kunnen delen.”

Triodos Bank verstrekt daarom nu al hypotheek aan co-woonprojecten. “En hoewel deze woonvorm nog in opkomst is, en er soms hobbels zijn op het gebied van wet- en regelgeving, denken we graag mee over hoe het wél kan. Of je nu met z’n vieren of met z’n tien wilt samenwonen, kom bij ons langs. Dan kijken we gezamenlijk wat er mogelijk is”, aldus De Heiden. “We zien dat Co-wonen echt iets toevoegt en willen deze (vooralsnog) kleine markt graag ondersteunen. We verwachten dat steeds meer mensen de komende jaren voor Co-wonen kiezen. En dat dit veel een positieve impact zal hebben op allerlei maatschappelijke thema’s.” In deze gids nemen we je stap voor stap mee in wat Co-wonen is en vooral: hoe je er zélf mee aan de slag kunt. We laten zien dat het meer is dan samen een pand kopen. Het gaat om het opbouwen van een gemeenschap met een gedeelde visie, praktische afspraken, juridische structuren en haalbare financiële constructies.

Co-wonen is niet voor iedereen. Het vraagt om een lange termijn visie, initiatief, organisatie en ook wel wat flexibiliteit, zowel in wonen als in denken. Wie eraan begint, stelt zich open voor een leven met anderen, en voor het vormgeven van iets nieuws.

We hopen dat deze gids je informeert én inspireert. Of je nu alleen nieuwsgierig bent of al concrete plannen hebt: laat je uitdagen, laat je aanmoedigen, en – vooral – durf te doen. Anders wonen begint met anders denken. En met elkaar.

*Let op: dit is geen juridisch document, maar een praktische gids vol tips.*



# Verschillende vormen van Co-wonen

**Co-wonen is een flexibele woonvorm die zich aanpast aan de behoeften van verschillende groepen mensen. Er is geen standaardmodel: je kunt met familie of gelijkgestemden wonen. Van twee gezinnen die samen een boerderij delen, tot zes gelijkgestemden die een stadswoning bewonen, tot grootouders die onder één dak wonen met hun (klein)kinderen – Co-wonen komt in vele vormen voor.**

Wat al deze vormen gemeen hebben, is dat de bewoners ervoor kiezen om voor de lange termijn zelfstandige woonruimte met gedeelde voorzieningen te combineren. Co-wonen is bovendien vaak duurzamer. Door ruimtes en spullen te delen, kunnen bewoners samen investeren in bijvoorbeeld zonnepanelen, een warmtepomp, een groen dak of elektrische deelauto's. Vaak hebben ze een gezamenlijke moestuin of delen ze het onderhoud van de tuin.

Daarnaast biedt Co-wonen ook financiële voordelen. Omdat je met meer mensen bent, kun je de kosten en investeringen delen en is het vaak mogelijk om samen een woning te kopen die individueel niet betaalbaar zou zijn. Zo komt het bezit van een huis weer binnen bereik en profiteren bewoners als mede-eigenaren mee van waardeinstijgingen op de woningmarkt.

## 1. Samenwonen met familie

Samenwonen met familie kan met je broer of zus, met andere familieleden of met meerdere generaties, zoals je (groot)ouders.

Bij meergeneratiewonen leven verschillende generaties – vaak ouders, kinderen en kleinkinderen – samen op één erf of in één pand. Deze woonvorm maakt wederzijdse zorg mogelijk: grootouders zorgen voor kleinkinderen en kinderen zorgen voor ouders. De verbondenheid groeit, en praktische hulp is altijd dichtbij. Dit kan in de stad en op het platteland.



## 2. Samenwonen met gelijkgestemden

Samenwonen met gelijkgestemden kan ook in de stad of op het platteland. In de stad kun je samen een pand kopen, de ruimtes verdelen en samenwonen. De beperkte ruimte in de stad maakt gedeelde voorzieningen extra waardevol: zoals een dakterras, fietsenstalling, logeerkamer, wasruimte of gemeenschappelijke werkplek.

Deze vorm van Co-wonen maakt wonen in de stad socialer en betaalbaarder. “Maar gemeenten keuren deze vorm van Co-wonen niet altijd goed,” zegt Dirk. “Omdat ze het dan zien als het opsplitsen van een woning. Sommige gemeenten beschouwen een Co-wonenproject nog als [kamerverhuur of woningonttrekking](#).”



Dat betekent dat de woning volgens hen wordt ‘onttrokken’ aan de reguliere woningvoorraad – bijvoorbeeld doordat meerdere huishoudens één pand delen of een woning wordt gesplitst zonder vergunning. “Daardoor word je als samenwonende volwassenen al snel gezien als een studentenhuis. Dat beeld is echt achterhaald en moet veranderen.”

“Een gemeente kan vaak meer verdienen door een oud schoolgebouw te verkopen aan een projectontwikkelaar dan aan een groep particulieren”, vervolgt Dirk. “Gemeenten moeten echt oppassen dat zulke panden niet automatisch in de commerciële molen verdwijnen, maar juist ruimte creëren voor sociale, duurzame initiatieven.” Gelukkig zijn er ook gemeenten die hierin het voortouw nemen.

Op het platteland en in dorpen zie je vaak dat gelijkgestemden samen een boerderij of vrijstaand huis kopen. Daarbij horen soms ook bijgebouwen of stukken land. De gedeelde schuur, tuin of kas zijn natuurlijk ideaal om samen te delen. Zo kan er een hechte, zelfvoorzienende community in het groen ontstaan.

## VOORBEELD 1

# Vier vrienden toveren vervallen boerderij om tot paradijs

Vier vrienden – twee koppels – kochten samen een vervallen boerderij net buiten Zwolle en transformeren deze stap voor stap tot een groen paradijs. Ze delen een visie op duurzaam en gezamenlijk leven, met ruimte voor een grote tuin, een kas vol fruitbomen, en een gezamenlijke moestuin die al snel verse groenten opleverde. De boerderij werd op een natuurlijke manier verdeeld in twee woondelen, maar veel wordt gedeeld: van ruimtes tot gereedschap en avonden met vrienden

aan de lange tafel in de kas. Iedereen brengt eigen talenten in: van timmeren tot plannen, van tuinieren tot organiseren. Door hun krachten te bundelen, bouwen ze niet alleen aan een huis, maar aan een gedeelde manier van leven waarin samenwerking en vriendschap centraal staan.

Lees [hier](#) het hele interview.



# Kenmerken van Co-wonen

Co-wonen is méér dan samenwonen. De onderstaande kenmerken vormen de basis van deze woonvorm.

## 1. Eén woning, gedeelde en eigen ruimtes

Als je gezamenlijk een woning of perceel koopt, dalen de kosten per huishouden. In plaats van een volledige woning voor iedereen, kies je voor privéruimtes en gedeelde voorzieningen, zoals een gezamenlijke keuken, logeerkamer, wasruimte of werkplaats. Zo heb je minder vierkante meters nodig, wat scheelt in de prijs en meer kwaliteit van leven geeft. Ook onderhoudskosten voor de tuin of installaties kun je delen.

“Let wel op”, zegt Edwin. “Co-wonen is geen investeringsmodel. Het draait om samenwonen voor de langere termijn. Niet om te speculeren op de woningmarkt of te streven naar rendement. Want als je samenwoont en je wilt het huis verkopen, dan moet je het daar met z’n allen over eens zijn. Die beslissing is lastiger dan als je alleen of met z’n tweeën woont.”

## 2. Gedeelde voorzieningen

Samen gebruik maken van ruimtes en spullen is efficiënter én duurzamer. Een gedeelde logeerkamer bespaart ruimte, één gereedschapset of wasmachine is vaak genoeg voor iedereen. Een gezamenlijke tuin, buitenruimte of werkplek biedt plek voor ontmoeting, ontspanning en samenwerking voor iedereen. Delen leidt tot minder bezit, méér gebruiksgemak en méér sociaal contact.



## 3. Gezamenlijk beheer en besluitvorming

Bij Co-wonen nemen bewoners samen beslissingen over onderhoud, financiën en andere onderlinge afspraken. Vaak gebeurt dit op basis van gelijkwaardigheid: via consensus, sociocratische of holacratische besluitvorming of een bewonersvereniging. Bij [sociocratische besluitvorming](#) draait het niet om stemmen of meerderheden, maar om het bereiken van *geen overwegend bezwaar* in de groep. Iedereen wordt gehoord, en beslissingen worden pas genomen als alle betrokkenen ermee kunnen instemmen. Door verantwoordelijkheid op die manier te delen, ontstaat meer eigenaarschap en betrokkenheid. Bij [holacratische besluitvorming](#) is de beslissingsbevoegdheid verdeeld over verschillende rollen die niet hiërarchisch zijn. Iemand gaat over de tuin en is in die hoedanigheid bevoegd om te besluiten wanneer de bloembollen de grond ingaan bijvoorbeeld. Daar hoeft niet de hele groep over mee te denken.

#### 4. Gedeelde kosten

De kosten voor je hypotheek, energie, water, internet en verzekeringen worden meestal evenredig verdeeld. Daarnaast bespaar je op aanschaf van apparaten, onderhoud en diensten. Dat maakt Co-wonen financieel aantrekkelijk.

#### 5. Duurzaamheid

Veel Co-wonenprojecten hebben duurzaamheid als uitgangspunt. De bewoners investeren samen in zonnepanelen, isolatie, regenwateropvang of deelvervoer. Samen compact wonen verlaagt ook het grondstof- en

energieverbruik en het aantal spullen dat normaal per huishouden nodig is, want één boormachine, ladder of wasmachine is vaak genoeg.

#### 6. Sociaal: wonen in verbinding

Co-wonen is sociaal en voor de lange termijn. In plaats van anoniem naast elkaar leven, bouw je aan een gemeenschap waarin burens elkaar kennen, ondersteunen en samen dingen organiseren. Dat geeft veiligheid, nabijheid en levenskwaliteit – zeker voor ouderen, alleenstaanden en jonge gezinnen.



# Transformatie van bestaande bouw

Volgens Edwin en Dirk biedt Co-wonen niet alleen kansen voor nieuwe woonvormen, maar ook voor de herbestemming van bestaande gebouwen. In veel steden staat zo'n tien procent van het vastgoed leeg, terwijl de vraag naar betaalbare woningen blijft groeien. Tegelijkertijd is het opvallend dat sommige wooncorporaties met wachtlijsten van minimaal acht jaar tóch leegstand hebben. "Dat is moeilijk te begrijpen", zegt Edwin. "Er zijn dus woningen, er is vraag – maar het beleid sluit daar nog niet goed op aan. Dat vraagt om soepelere regels, bijvoorbeeld voor bestemmingsplannen."

Ook grotere panden buiten de stad bieden goede kansen om te transformeren tot woonunits. Denk aan leegstaande schoolgebouwen, zorginstellingen, boerderijen en kantoren die zo een nieuwe functie kunnen krijgen. Zulke transformaties voorkomen leegstand, behouden bestaande gebouwen en dragen bij aan duurzamer ruimtegebruik. Toch is het in de praktijk vaak lastig om ze te realiseren.

Het ombouwen van bestaande gebouwen tot woonruimte is complex door wet- en regelgeving, technische beperkingen en financiële onzekerheden. Een andere bestemming vraagt vaak om nieuwe vergunningen en aanpassingen aan moderne eisen, zoals brandveiligheid en isolatie. Oude constructies brengen bovendien onvoorziene kosten met zich mee, wat investeerders soms terughoudend maakt.

Ondanks deze hindernissen laten succesvolle Co-wonenprojecten zien dat het wél kan. Door samenwerking tussen gemeenten, banken en initiatiefnemers, en met vernieuwende oplossingen zoals transformatievergunningen en modulaire bouwconcepten, ontstaan steeds meer voorbeelden van geslaagde herbestemming. Met doorzettingsvermogen en een gedeelde visie kunnen leegstaande panden veranderen in toekomstbestendige woonplekken waar mensen samenwonen. Meerdere mensen achter een voordeur zorgt voor meer woonruimte voor iedereen.

## Wel of niet splitsen?

Bij Co-wonen koop je samen een woning voor de lange termijn, die je niet per se wilt splitsen. Is een woning gesplitst, dan kun je ieder een eigen hypotheek afsluiten. “Maar je kunt wel de mogelijkheid openhouden om later alsnog te splitsen, bijvoorbeeld bij verkoop”, zegt Edwin. “Dat voorkomt onnodige kosten nu, maar geeft flexibiliteit voor later.”

Vooral bij Co-wonen met familie – bijvoorbeeld ouders die met een kind en diens gezin gaan samenwonen – is het cruciaal om ook in gesprek te gaan met broers of zussen die niet meedoen. Als de overwaarde uit het ouderlijk huis in het gezamenlijke project wordt gestoken, is het belangrijk daar vooraf

goede afspraken over te maken. Denk aan vastleggen hoeveel iedereen investeert, wie welk deel bezit, en wat er gebeurt bij overlijden of verkoop. Zo voorkom je scheve verhoudingen en blijft de onderlinge band goed – óók als het woonproject verandert.



# Financiering van Co-wonen

Wie met meer dan twee mensen een huis wil kopen, komt al snel buiten de gebaande paden terecht. Hypotheekregels, verzekeringen, fiscale constructies en zelfs software van banken en verzekeraars zijn vaak niet ingericht op gedeeld eigenaarschap. Triodos Bank ziet in deze woonvorm juist kansen voor de toekomst van de woningmarkt en verstrekt actief hypotheeklen aan co-woonprojecten.

“Alle bancaire en verzekeringssystemen zijn eigenlijk ingericht op één of twee personen”, legt Dirk uit. “Zodra je met drie of vier mensen samen een huis wilt kopen – en ook alle inkomens wilt meenemen – raken de systemen in de war. Maar dat is nu precies wat wij wél doen en wat we willen uitbreiden.”

Samen met collega Edwin werkt hij eraan dat het gemakkelijker wordt om een hypotheek af te sluiten op naam van meerdere volwassenen die samen een woning willen kopen en delen. Edwin: “Co-wonen voor vier personen kunnen we nu al realiseren. Net als Co-wonen voor een groep groter dan acht personen via een zakelijke hypotheek. De uitdaging ligt nu in het financieren van een project voor zes tot acht mensen. Daar is veel behoefte aan.

Bij die groepsgrootte zien we zowel kansen als risico's: sommige risico's worden kleiner doordat lasten worden gedeeld, maar andere – zoals afspraken over eigendom en besluitvorming – vragen om meer duidelijkheid.” Hij legt uit: “Als iemand tijdelijk niet kan werken, kan de rest van de groep de kosten gemakkelijker dragen omdat ze gedeeld worden. Maar met meer mensen heb je ook meer afspraken nodig, en dat maakt het proces complexer.”

Triodos Bank probeert het proces van het aanvragen van een hypotheek zo ‘regulier’ mogelijk te laten verlopen – oftewel: vergelijkbaar met hoe het gaat wanneer je alleen of met z'n tweeën een hypotheek aanvraagt. “We denken in mogelijkheden binnen de kaders die we hebben en we proberen tegelijkertijd nieuwe mogelijkheden te creëren,” zegt Dirk. Bij Triodos Bank neemt het aantal hypotheeklen voor Co-wonen toe. “Er zijn nog veel juridische en fiscale uitdagingen, maar aan ons ligt het niet,” zegt Edwin. “Wij bewijzen intussen dat het wél kan en blijven de kansen verder ontwikkelen.”

De oproep van Triodos Bank is helder: laat ruimte voor collectieve, kleinschalige initiatieven. Pas bestemmingsplannen aan, ondersteun biobased renovatie, en voorkom dat geschikte panden alleen bereikbaar zijn voor grote partijen met winstoogmerk. Dirk: “We kunnen dit als samenleving beter organiseren. De behoefte is er – nu het beleid nog.”

De praktijk wijst uit dat Co-wonen niet alleen bij de hypotheek, maar ook op andere plekken botst op technische beperkingen. Veel software bij andere partijen die betrokken zijn bij de aankoop van een huis, laten slechts twee namen toe, zoals bijvoorbeeld bij een taxatie of opstalverzekering. “Dat zijn echt domme dingen waar je steeds weer tegenaan loopt”, zegt Edwin. Ook notarissen, makelaars en gemeenten zijn nog niet altijd ingesteld op Co-wonen. Je moet soms slalommen door het systeem. Wij attenderen onze klanten op dienstverleners die wel denken in mogelijkheden en onze klanten kunnen helpen.”

## Samenwonen: de kansen en risico's

Co-wonen richt zich op de lange termijn en vraagt om vertrouwen én goede afspraken. Want: wat als een van de bewoners besluit het project te verlaten? Volgens Dirk is dat niet anders dan bij een traditioneel stel met een gezamenlijke hypotheek. "Je bent net zo kwetsbaar met z'n tweeën als met z'n vieren", zegt hij.

Het verschil is dat bewoners van Co-wonenprojecten bewust kiezen voor die manier van samenwonen – vaak met een gedeelde visie en duidelijke afspraken vooraf. Edwin: "Daarom werken wij met een adviesrapport per deelnemer, waarin de risico's helder in kaart worden gebracht. De rapporten worden besproken met de hele groep." Zo ontstaat er transparantie én veerkracht.

Op juridisch vlak is het soms zoeken naar oplossingen. Bijvoorbeeld als het gaat om het recht op nabestaandenpensioen, dat wettelijk alleen tussen partners bestaat, of het afsluiten van een overlijdensrisicoverzekering op elkaars leven. Maar juist dankzij creatief maatwerk en solidariteit binnen de groep ontstaan er nieuwe vormen van zekerheid. Zo kan de groep kiezen voor een gezamenlijke VvE-reservering, of afspraken maken, geïnspireerd op het idee van een [broodfonds](#).

Een broodfonds is een solidariteitsregeling waarbij deelnemers elkaar financieel steunen bij ziekte. In Co-wonen kun je ditzelfde principe gebruiken door gezamenlijk te sparen voor onvoorziene kosten, elkaar te helpen bij tegenslag en daarbij duidelijke afspraken te maken over bijdragen en ondersteuning.

Dirk: "Co-wonen betekent dat je een emotionele en financiële verbintenis aangaat. Daarom benadrukken hypotheekadviseurs van Triodos Bank het belang van een duurzame relatie tussen de bewoners. Of het nu gaat

om ouders en kinderen, gelijkgestemden of partners: je deelt niet alleen een voordeur, maar ook verantwoordelijkheden, geld en toekomstplannen. 'Bezint eer ge begint' luidt het advies. Want hoewel Co-wonen veel kan opleveren, kan het bij conflicten ook ingewikkeld worden. Wat gebeurt er als iemand wil vertrekken? Hoe verdeel je kosten en eigendom? En hoe voorkom je scheve verhoudingen? Het vraagt om zorgvuldige afspraken en vertrouwen. "Een gezamenlijke hypotheek is een soort huwelijk", zegt Dirk. "Als je uit elkaar gaat, moet je dat ook netjes kunnen ontvlechten. Dat lukt alleen als je het vooraf goed hebt geregeld."

Als bijlage 1 bij deze gids, vind je een handig template dat je samen kunt invullen. Zo komen een groot aantal onderwerpen al in de beginfase van je plannen aan bod en weet je waar je aan moet denken voor het vervolg.



# Drie generaties onder één dak

In het dorpje De Hoef wonen drie generaties onder één dak: grootouders, ouders en kinderen. Sandra en Rik besloten samen met Sandra's ouders, Rob en Ivonne, een woning te zoeken waar ze zelfstandig maar dichtbij elkaar konden leven. Toen de gezondheid van Sandra's moeder achteruitging en de dagelijkse zorg moeilijker werd op afstand, ontstond het idee om samen te gaan wonen. Niet in één huis, maar ieder met een eigen woongedeelte, verbonden via een gang.

Na een intensieve zoektocht vonden ze een woning die bestond uit twee geschakelde delen met uitzicht over de rivier en omliggende weilanden. Hoewel er verbouwingen nodig waren, besloten er ervoor te gaan. Beide gezinnen verkochten hun huizen en zo konden ze het nieuwe huis financieren. De woning werd verduurzaamd, onder andere met zonnepanelen en een warmtepomp, en heringericht. Zo hebben beide huishoudens voldoende privacy en comfort.

Iedereen woont zelfstandig, maar profiteert van elkaars nabijheid. Praktische hulp is dichtbij als het nodig is, en de sociale verbondenheid tussen grootouders en kleinkinderen is groot. Ze houden elkaars dieren als iemand op vakantie is, delen gereedschap en tuin, en houden een oogje in het zeil. De kinderen vinden het vanzelfsprekend dat opa en oma naast de deur wonen – handig voor een praatje, een lift of een glas limonade.

Deze manier van samenleven blijkt een duurzame, sociale oplossing, die ruimte biedt voor wederzijdse steun zonder dat de bewoners hun autonomie hoeven op te offeren. Ze laten zien hoe intergenerationeel samenwonen meer kan zijn dan een noodoplossing: het is een toekomstgerichte woonvorm waarin nabijheid, zelfstandigheid en zorg voor elkaar samenkomen.

Lees [hier](#) het hele interview.



# Stappenplan: Van idee tot realiteit

## Van idee tot plan: maak je woondroom concreet

Elk Co-wonenproject begint met een verlangen: anders wonen. Samenleven met familie of gelijkgestemden. De eerste stap is om dat verlangen concreet te maken en je wensen op papier te zetten en er ook een visie aan te verbinden.

Waar droom je van? Wil je in de stad of op het platteland wonen? Is het een tijdelijk initiatief of juist een permanente woonvorm? Wil je zelf bouwen of (gedeeltelijk) laten bouwen of wil je liever in een bestaand pand iets realiseren?

Wie zijn de mensen met wie je wilt wonen? Wil je jouw financiële situatie in alle openheid met hen delen? Wil je zo veel mogelijk privacy en vrij zelfstandig wonen of wil je juist heel veel delen en bijvoorbeeld elke avond samen eten?

Wat vind je verder belangrijk voor je Co-wonenproject? Is het alleen een woonproject of wil je ook nog iets voor de buurt en dus andere burens betekenen? Bijvoorbeeld door samen te werken aan een voedselbos. Culturele avonden te organiseren. Alles is in principe mogelijk, maar het is wel slim om het vooraf helder op papier te zetten zodat de neuzen van alle toekomstige co-bewoners dezelfde kant op staan.

Leg deze uitgangspunten vast in een visiedocument. Dat vormt de basis voor gesprekken met nieuwe deelnemers, overheden, investeerders en financiers.

Een plan maken betekent ook: je oriënteren op juridische vormen, financieringsopties en bouw mogelijkheden. Verdiep je vroeg in het traject in voorbeelden van bestaande projecten. Voor inspiratie kan je terecht op [De Kleur van Geld](#) en [hetkanWEL](#) en ga voor een inhoudelijk gesprek op tijd in gesprek met [experts van Triodos Bank](#). Is jullie visie helder

en komt het financiële plaatje in beeld? Dan kun je door naar de volgende stap.

## De juiste mensen vinden

Het succes van Co-wonen staat of valt met de groep. Soms heb je die groep vanaf het begin al staan (bijvoorbeeld in het geval van vrienden of familie) en werk je samen aan je visie. Maar soms werkt het andersom: je hebt een helder idee over een Co-wonenproject en zoekt daar mensen bij.

Het vinden van de juiste mensen is net zo belangrijk als het vinden van een goede plek. Je wilt niet dat er meteen al strijd of conflict ontstaat over hoe het Co-wonenproject eruit moet zien en je wilt ook niet eindeloos overleggen over alle details van het project, want dat zorgt voor de nodige vertraging bij het realiseren van je Co-wonenproject. Bovendien is het handig om eenheid uit te stralen en met één mond te spreken als je in gesprek gaat met financiers en de gemeente over je Co-wonenproject. Wees daarom vanaf het begin open en helder over de visie. Transparantie voorkomt teleurstelling of conflicten verderop in het traject.

## Goede vragen om te stellen zijn:

- Hoeveel tijd en geld wil je investeren?
- Hoeveel wil je delen? En wat liever niet?
- Wat verwacht je van het gemeenschappelijke deel?
- Hoe neem je beslissingen als groep?

Als je samenwoont met familie, is het belangrijk ook het gesprek aan te gaan met gezinsleden die niet direct betrokken zijn. Zo voorkom je misverstanden of gevoelens van buitensluiting.

Ga je samenwonen met vrienden of gelijkgestemden, besef je dan dat groepsvorming tijd kost. Het zorgen voor een goede groepsdynamiek blijft niet alleen in het begin, maar ook als je al lang samenwoont altijd een punt van aandacht.

In deze beginfase verken je samen jullie visie. Wat zijn jullie gedeelde waarden? Hoeveel wil je delen – en wat liever niet? Wat zijn de wensen, grenzen en verwachtingen van ieder betrokken huishouden?

### **Financiën en hypotheek: begin er vroeg mee**

Je financiële mogelijkheden bepalen in grote mate wat er haalbaar is voor jullie als groep. Wacht daarom niet tot je een locatie op het oog hebt, maar breng al in een vroeg stadium in kaart wat jij (en de anderen) kunt lenen of inbrengen. Hoeveel eigen geld is beschikbaar? Hoe zit het met inkomens, schulden, of overwaarde op een vorige woning?

Een hypotheek voor Co-wonen vergt voorbereiding en advies. Door tijdig in gesprek te gaan met een adviseur krijg je inzicht in wat financieel mogelijk is. Zo kun je jullie woonwensen beter afstemmen op een realistisch budget.

### **Een locatie zoeken**

Een geschikte plek vinden is meestal een van de grootste uitdagingen. In steden is grond schaars en duur, terwijl op het platteland het bestemmingsplan of het gebrek aan voorzieningen juist beperkend kan zijn. Toch zijn er kansen – als je weet wat je zoekt.

Stel een zoekprofiel op. Een zoekprofiel is een overzicht van jullie wensen en eisen voor een woning of locatie. Het helpt om gericht te zoeken én duidelijk te communiceren met bijvoorbeeld makelaars, gemeenten of projectontwikkelaars.

Start ermee jullie locatiecriteriën scherp te formuleren:

- **Bestaand pand of nieuwbouw?**
- **In of buiten de stad?**
- **Ruimte voor tuin, buitenruimte of voedselproductie?**
- **Bereikbaarheid met ov en fiets?**

Leg daarna contact met gemeenten, woningcorporaties en projectontwikkelaars. Vraag naar restlocaties, erfpachtconstructies en panden met een maatschappelijke bestemming. Leegstaande boerderijen, schoolgebouwen, kerken en zorginstellingen bieden soms onverwachte mogelijkheden.

Let bij aankoop op de juridische, bouwtechnische en milieutechnische aspecten. En vergeet de buurt niet: de sociale en fysieke omgeving beïnvloedt hoe prettig je straks samenleeft. Breng de omgeving daarom vroeg in het proces op de hoogte – dat voorkomt weerstand en vergroot de kans op een vergunning.

Tot slot: wees geduldig én flexibel. Een geschikte locatie vinden duurt vaak langer dan gehoopt. Gebruik die tijd om de groep en visie te versterken, en zorg dat je voorbereid bent als zich een kans voordoet.

In bijlage 2 vind je een handige checklist, die je helpt om de verschillende stappen te doorlopen.

# Intergenerationaal samenwonen versterkt familiecultuur

Feike en Marcia van Dijk wilden al jaren met hun dochter Melissa, schoonzoon Robbert en drie kleindochters samenwonen. Toen hun bestaande woning te klein bleek en de huizenprijzen bleven stijgen, besloten ze het plan nieuw leven in te blazen. Ze verkochten de huizen van beide gezinnen en gingen samen op zoek naar een ruime, moderne gezinswoning waar drie generaties zelfstandig maar dichtbij elkaar konden leven.

Het eerste beoogde pand viel af doordat er agrarische grond aan was verbonden, waarvoor geen standaard hypotheek mogelijk was. De familie pauzeerde de zoektocht om de financiële en juridische voorbereiding te verbeteren. Via een kennis die eerder een soortgelijk project had gerealiseerd, kregen zij waardevolle tips, contact met een notaris die ervaring had met meerpersoonshypotheeken en een verzekeraar die de benodigde opstalpolis op vier namen kon afsluiten. Met deze 'gouden adressen' bleek maatwerk wél mogelijk.

Uiteindelijk vonden zij een energiezuinige, recent gebouwde woning. Triodos Bank, die vaker Co-wonen financiert, verstreekte een hypotheek op vier inkomens. De gemeente bevestigde dat de familie als 'duurzaam gemeenschappelijk huishouden' vergunningsvrij samen kon wonen, waardoor vertraging uitbleef. Wel moesten Melissa en Robbert hun huis versneld verkopen omdat een overbruggingsfinanciering niet haalbaar was. Dankzij meewerkende kopers lukte dit binnen de deadline.

In de nieuwe woning beschikt ieder gezinsgedeelte over eigen slaap- en leefruimten rond een grote gezamenlijke woonkeuken. Verder delen zij een tuin met kas, waar ze ontspannen en samen eten. Voor dagelijkse kosten en toekomstige investeringen – zoals zonnepanelen, een wateraccu en extra isolatie – hanteren ze een gezamenlijk budget. Taken worden verdeeld naar talent: Robbert regelt boodschappen, Feike coördineert verduurzaming, en Marcia vangt de kleinkinderen op wanneer nodig.

Dankzij duidelijke afspraken, gelijkwaardige inspraak en wederzijdse steun realiseerden drie generaties hun woon- en zorgdroom. Het project toont hoe intergenerationeel samenwonen niet alleen betaalbaarder en duurzamer kan zijn, maar ook een hechte, veerkrachtige familiecultuur versterkt.

Lees [hier](#) het hele interview.



# Bijlage 1: Invultemplate Co-wonen

## Uitgangspunten voor het samenwonen

**Wie worden juridisch eigenaar van de woning?**

*Vul de namen in:*

**Wat is ieders aandeel (%) in het eigendom?**

Denk ook aan de mogelijke invloed van schenkingen, leningen of inbreng van eigen vermogen

*Vul het percentage in en leg dit vast bij de notaris:*

**Wat brengt ieder in aan eigen vermogen?**

*Vul dit in voor alle personen:*

**Is er een voorkeursrecht bij verkoop** (moet je eerst binnen de groep verkopen?)

*Zorg dat je altijd eerst binnen de groep aanbiedt.*

*Bepaal samen hoe je de verkoopprijs vaststelt (bijv. 2 taxaties). Leg dit vast bij de notaris:*

**Hoe ga je beslissingen nemen, bijvoorbeeld over investeringen of onderhoud?**

*Kies je voor een socratisch model of democratisch:*

### **Welke afspraken maak je met broers en zussen of andere kinderen met wie je niet gaat samenwonen?**

*Bespreek dit tijdig met elkaar. Leg het daarna vast bij de notaris:*

### **Wie heeft recht op het huis als iemand overlijdt?**

Tip: Benoem elkaar als erfgenaam in testament als dat wenselijk is

Zorg voor een verklaring van erfrecht als iemand overlijdt

*Bespreek dit met elkaar en de notaris en leg de afspraken op tijd vast:*

## **Financiering van de gezamenlijke woning**

### **Met welke bank sluit je de hypotheek af?**

Denk aan een gesprek met hypotheekadviseur die ervaring heeft met Co-wonen

*Met Triodos Bank natuurlijk:*

### **Wat gebeurt er bij overlijden (denk o.a. aan een overlijdensrisicoverzekering)?**

*Dit komt terug in het adviesgesprek met de financieel adviseur:*

### **Wat gebeurt er bij scheiding?**

*Dit komt terug in het adviesgesprek met de financieel adviseur:*

**Wat gebeurt er als er kinderen komen?**

*Dit komt terug in het adviesgesprek met de financieel adviseur:*

**Is er recht op nabestaandenpensioen?** (Alleen tussen wettelijke partners!)

Informeer bij pensioenfonds naar opties

*Dit komt terug in het adviesgesprek met de financieel adviseur:*

**Wie betaalt welk deel van de maandlasten?**

*Bepaal dit vooraf:*

**Zorg ook voor een overlijdensrisicoverzekering op elkaars leven.**

*Vraag verschillende offertes aan:*

**Is er een testament opgesteld?**

*Organiseer dit en bespreek het met de notaris:*

## Praktische afspraken

### Hoe ga je om met onderhoudsreserves of verbouwbudget?

Is er een noodfonds (in de stijl van een broodfonds) voor tegenslag?

*Bepaal dit samen:*

### Hoeveel spaart ieder per maand voor onderhoud en nood?

let op: leg afspraken vast en maak een begroting

*Bepaal dit samen en leg het vast:*

### Hoe verdeel je kosten (ook bij kinderen en logees)

*Neem hier beslissingen over:*

### Wat doe je bij conflicten?

Kies je ervoor om een mediator in te schakelen, of een onafhankelijke bekende.

*Neem hier een beslissing over en leg het vast:*

# Bijlage 2: Checklist

## Van idee tot realiteit in Co-wonen

### 1. Van idee tot plan

Formuleer je persoonlijke woonwens: met wie, waar, hoe lang?

Verzamel voorbeelden van bestaande projecten ter inspiratie en ga daar langs

Bespreek of je je financiële situatie open wilt delen met de groep

Verken samen de gedeelde waarden, wensen en grenzen

Maak een **visiedocument** met de kernprincipes van jullie project

Verken juridische vormen (zoals VvE of woongroep)

Raadpleeg experts (juridisch, financieel, sociaal, bouwkundig)

### 2. De juiste mensen vinden

Als je met een grotere groep gaat samenwonen (meer dan 4 personen), formeer dan een kleine, betrokken kerngroep die de kar trekt, het visiedocument schrijft en het woord voert.

Spreek verwachtingen uit: tijd, geld, inzet en gemeenschappelijkheid

Bespreek besluitvorming: hoe worden beslissingen genomen?

Betrek ook niet-deelnemende familieleden bij het proces

Maak afspraken over communicatie en conflictbemiddeling

Evalueer regelmatig de groepsdynamiek

### 3. Financiën en hypotheek – begin er vroeg mee

**Breng de financiële situatie van alle deelnemers in kaart:**

Eigen geld

Inkomens

Schulden

Overwaarde op eerdere woning

Onderzoek financieringsopties (bijv. gezamenlijke hypotheek, generatiehypotheek)

Informeel naar hypotheekopties voor meerdere personen

Laat je adviseren door een financieel adviseur met ervaring in Co-wonen

Stel een gezamenlijk financieel plan op

Onderzoek of aanvullende constructies nodig zijn (bijv. onderlinge afspraken over risico's)

## 4. Een locatie zoeken

Stel een **zoekprofiel** op met jullie woonwensen:

Bestaand pand of nieuwbouw?

Stedelijk of landelijk?

Gemeenschappelijke buitenruimte of tuin?

Bereikbaarheid (OV, fiets)?

### **Zoek actief contact met:**

Gemeenten

Woningcorporaties

Projectontwikkelaars

### **Vraag naar:**

Herbestemmingspanden (kerken, boerderijen, scholen, zorginstellingen)

Erfpachtconstructies

Duurzame nieuwbouwplannen

Check:

Bestemmingsplan en vergunningsmogelijkheden

Bouwkundige en milieutechnische staat

Sociale omgeving en draagvlak in de buurt

Triodos Bank  
Hoofdstraat 10  
3972 LA Driebergen-Rijsenburg  
Telefoonnummer: 030 694 2500  
Website: [www.triodos.nl/hypotheken](http://www.triodos.nl/hypotheken)

**Triodos**  **Bank**