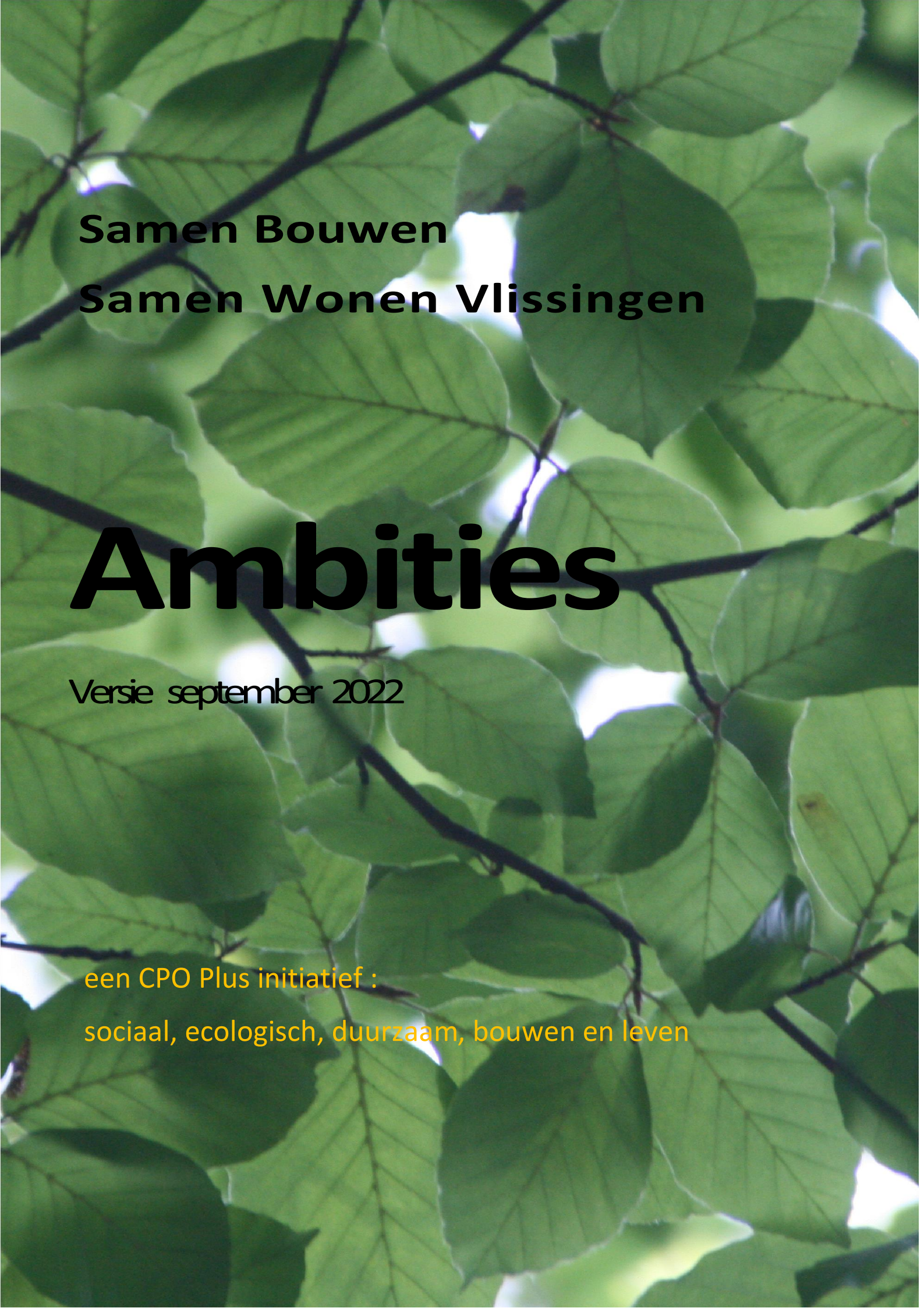


The background of the entire page is a close-up photograph of green leaves and dark brown branches, likely from a tree. The leaves are vibrant green with visible veins, and the branches are dark and woody. The lighting is soft, creating a natural and organic feel.

Samen Bouwen

Samen Wonen Vlissingen

Ambities

Versie september 2022

een CPO Plus initiatief :

sociaal, ecologisch, duurzaam, bouwen en leven

Samen bouwen en samen wonen

in Vlissingen, tussen kanaal en kust

Het realiseren van je eigen woonwensen en dan ook nog eens met ambities als samen met anderen, goed nabuurschap, betaalbaar, duurzaam en natuurinclusief is momenteel erg moeilijk. Toch zijn er wel degelijk mogelijkheden.

Als mensen zich vroegtijdig organiseren, samenwerken met andere gemotiveerde mensen, samen hun ideeën uitwerken en de medewerking van de gemeente weten te krijgen dan blijken plannen vaak wel degelijk maakbaar. Zeker als je laat zien dat je met andere organisaties wilt samenwerken en je wilt laten ondersteunen door (ervarings)deskudigen.

In Vlissingen zijn we met een aantal mensen zo'n initiatief begonnen. We noemen het voorlopig: *"Samen Bouwen Samen Wonen Vlissingen"*.

Wat en voor wie ?

Wij willen een buurtje bouwen van zo'n 40 woningen, de helft koop de helft huur. Iedereen die onze ambities ondersteunt kan meedoen en kan er wonen.

Eigen verantwoordelijkheid en zelfwerkzaamheid zijn voor ons kernwaarden net als gezamenlijke verantwoordelijkheid en samenwerking. We bedenken het project in grote lijnen zelf. Maar voor de (technische) uitwerking, een samenhangend ontwerp en de bouw huren we vakmensen in. We doen dit gezamenlijk, als "collectief opdrachtgever" (hierover zo dadelijk meer). Dit geldt natuurlijk ook voor deskundigheid (bijv. financiële zaken) die we al doende nodig hebben. Dit doen we samen met organisaties waarmee we samenwerken (komt ook nog terug).

Zo zorgen we in Vlissingen voor een buurt:

- met een combinatie van privéwoningen, gemeenschappelijke ruimtes en groen,
- door de bewoners zelf ontwikkeld,
- door de bewoners zelf beheerd,
- duurzaam, gericht op hergebruik, klimaat aanpasbaar,
- energieneutraal, zelfvoorzienend en levensloop aanpasbaar,
- bereikbaar voor ieder die actief bij wil dragen aan de idealen
- en oog, aandacht en zorg heeft voor de ander en de omgeving..

De koopwoningen betalen bewoners zelf. Hiervoor richten we een (koper)vereniging op.

Voor de huurwoningen hebben we andere partijen nodig, het liefst een woningbouwvereniging.





Ons project berust op drie pijlers: sociaal duurzaam, technisch duurzaam en ecologisch duurzaam

1. Sociaal duurzaam

de rode draad door ons project.

Ieder mens, elke deelnemer, is autonoom. Daar beginnen we mee.

Ieder heeft eigen mogelijkheden, eigen verlangens, eigen ambities die zijn of haar leven kleuren.

In ons project wonen, werken en leven we zo dat het er veilig, gezond en inclusief is en iedereen in staat stelt de eigen mogelijkheden optimaal te ontwikkelen en te benutten. Nu en later.

En mocht het eens moeilijker gaan dan kunnen we een beroep op elkaar doen.

We leveren elkaar zagezegd "goed nabuurschap".

"Delen" oftewel "samen doen" hoort hier wat ons betreft bij. De hele opzet van ons project getuigt hier van. Samen opdrachtgever zijn, ruimte delen, de energieopwekking en het waterbeheer samen regelen, gemeenschappelijke ruimtes en tuin vormgeven en onderhouden. Samen klussen doen of kennis delen.



Privé of beter samen?

En dan horen wij u denken: 'Moet ik dan alles gaan delen met de buren?'

Nee, we moeten er zelf ook niet aan denken.

Wij vinden het essentieel dat iedereen haar/zijn eigen leven kan leiden. En een eigen woning heeft. Deze privacy garanderen we.

Wel maken we over sommige dingen van te voren afspraken over delen. Dan kunnen we er bij de bouw al rekening mee houden. Energie, gedeeld groen, water.

Maar veel regelen deelnemers later onderling.

We gaan en willen niet alles van tevoren in groot verband regelen.

Het kloppend hart

Mooie voorbeelden van dit sociaal duurzaam zijn misschien wel onze gemeenschappelijke tuin en onze ontmoetingsruimte. Zij zijn er voor eenieder die in het project woont maar wij stellen ze nadrukkelijk ook open voor de mensen in onze wijde(re) omgeving. Met misschien plaats voor bijvoorbeeld een (school)moestuin en een tuinkas als ontmoetingsruimte.

Zo willen en kunnen we veel van wat we binnen het project bereiken, samen doen of delen ook delen met de wereld om ons heen. Ons project is een voorbeeld.

En wat nog meer bijvoorbeeld?

Bijvoorbeeld: gemeenschappelijke (moes)tuin, kas, ontmoetingsruimte eventueel met keukenfaciliteiten, logeerkamers, gemeenschappelijke berging voor fiets / gereedschap / auto e.d., werkplaats, gedeeld gereedschap, oplaadpunten, deelauto's. En aansluiting bij lokale innovatie.



2. Technisch duurzaam

Wij hechten veel belang aan het zoveel mogelijk beperken van onze voetafdruk. Al vanaf de bouw hebben we hier aandacht voor.

Modulair en circulair bouwen

Een van de ambities is om de woningen modulair en circulair te bouwen. Modulair heeft als meerwaarde dat de modules ook later en elders nog te gebruiken zijn. De flexibiliteit van deze woningen is een toegevoegde waarde omdat je er diverse doelgroepen mee helpt. Daarnaast streven we naar circulair bouwen. Dit kan door bij de bouw materialen (of zelfs hele bouwsels) van elders te gebruiken maar ook door ons materiaal zo in te kopen en te verwerken dat dit opnieuw bruikbaar is,.

Isolatie

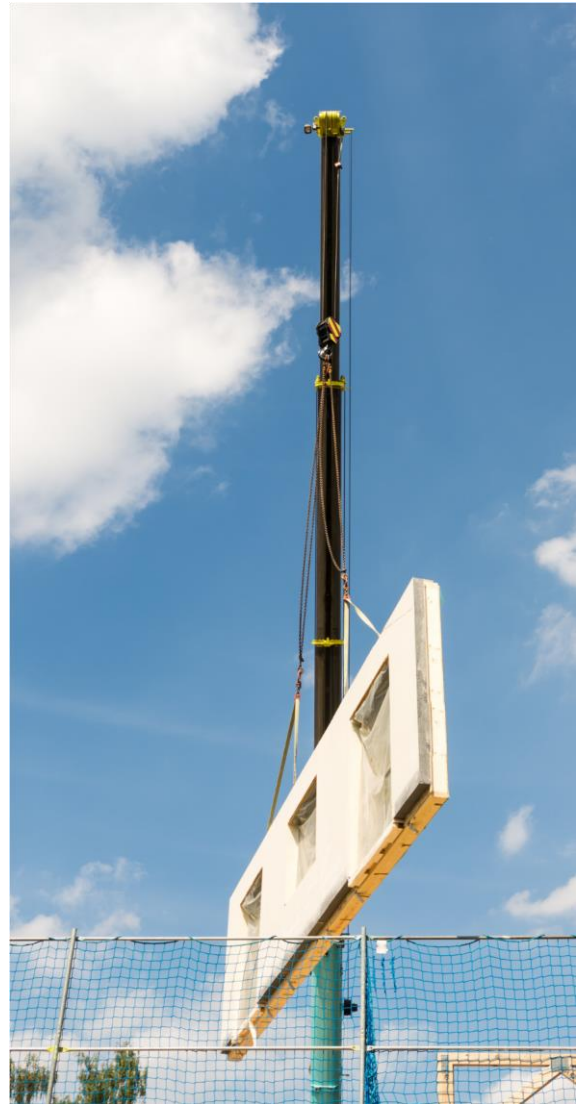
Wij werken volgens de Trias Energetica. Dit houdt in dat we de thermische schil van de woning zodanig (duurzaam) isoleren dat de warmtevraag zoveel mogelijk gereduceerd wordt. De warmte die we dan nog hebben willen wij zoveel mogelijk zelf opwekken.

Off-grid

Het zelf opwekken van energie is een van de pijlers van Off-grid. Het liefst gaan we compleet off-grid. Dit betekent compleet onafhankelijk wonen en niet aangesloten zijn voor elektriciteit, water etc. Riolering en internet uitgezonderd. We onderzoeken wat hier aan mogelijkheden is. Denk aan bv. toepassing zoals een regenkelder, infiltratiekragen, een wadi en/of bijvoorbeeld een buurtbatterij.

En wat nog meer bijvoorbeeld?

Bijvoorbeeld: modulair (uit de fabriek) en compact bouwen, uitgaan van hergebruik, natuurlijke materialen en isolatie (houtskelet), zelfvoorzienend in energie en waterhuishouding, warmtepompen, zonnecellen, zonwering en nachtventilatie, innovatieve vormen van opwekking en besparing, aansluiten bij /stimuleren van lokale innovaties.



3. Ecologisch duurzaam

Voor iedereen

De natuur krijgt in ons plan veel aandacht en ruimte. Natuurinclusief bouwen is een relatief nieuwe manier van bouwen. Al in de ontwerpfase van het project houden we rekening met aanpassingen vanwege het klimaat, streven we naar biodiversiteit en een gezonde leefomgeving.

De doelstellingen uit de “Klimaatadaptatiestrategie 2021-2026” van Provincie Zeeland kunnen we ten volle invullen. Opvang van water, groene daken, begroeide gevels en biodiversiteit zijn daarbij belangrijk. De woonomgeving vormt een speelplek voor kinderen en is een toevluchtsoord voor vlinders en insecten. De groene omgeving is een plek waar op warme dagen koele plekken te vinden zijn waar wij graag vertoeven. Onze tuinen zijn groen wat bijdraagt aan het voorkomen van wateroverlast.



Ecologische duurzaamheid behelst enorm veel. Van enkele aspecten weten we al wat we kunnen en willen. Op veel terreinen zullen we ons nog laten adviseren over actuele en gewenste ontwikkelingen.

Hergebruik van regenwater

Het is u vast niet ontgaan dat zoetwater een schaars goed is. Voor ons is het daarom van groot belang om regenwater efficiënt te hergebruiken. Het opvangen van regenwater kan dienen om de auto's te wassen, tuinen te besproeien maar bijvoorbeeld ook om toiletten door te spoelen.

Een biodiverse tuin en groenvoorziening

In onze pijler sociaal duurzaam is besproken dat we de gemeenschappelijke tuin voor iedereen open willen stellen. Niet alleen voor de mensen in de omgeving, maar ook voor de dieren en planten die in onze omgeving thuis horen. De inrichting van de buitenruimte, inclusief de eventuele verticale muurbekleding, moet zorgen voor een zo groot mogelijke diversiteit.

En wat nog meer bijvoorbeeld?

Bijvoorbeeld: doorspoelen met regenwater, natuurlijke groene inrichting / isolatie en uitstraling, biodiverse inrichting groen, natuurvriendelijke en energiearme buitenverlichting, bomenrijkdom, water opvangen / hergebruiken / laten bezinken (wadi's/vijvers), vermijden gesloten bestrating, kinderen betrekken, HZ en Natuur en Milieu betrekken. En aansluiting lokale initiatieven.

Een project, veertig (+/-) woningen, de helft koop, de helft huur. Sociaal, duurzaam. gemeenschappelijke voorzieningen en ruimte(s).

Hoe regelen we dit?

En wat is “cpo” precies?

Laten we beginnen met wat we al weten en hebben. Er is een actieve groep deelnemers. Zij willen het project verder ontwikkelen. Zij willen, als het zover is, hun huis kopen.

Onze koopwoningen

Als we onze kerngroep laten groeien naar 20 leden kunnen we de 20 koophuizen bouwen. En iedereen weet: samen sta je sterker. Naar de gemeente toe, naar architecten toe, naar bouwers toe. En naar eventuele partners toe. Samen ben je ook sterker in het ontwikkelen van ideeën en het bedenken wat je belangrijk vindt aan je huis, aan het project.

Daarom richten we een rechtspersoon op (een vereniging bijvoorbeeld). Deze regelt namens alle leden (dus collectief) dingen, zoals opdrachten geven aan een architect, een bouwonderneming, een adviseur. Deze vereniging oefent namens de alle leden het **Collectief Particulier Opdrachtgeverschap** uit. CPO dus.

Gemeente en provincie vinden zo’n vereniging van particulieren een betrouwbaar gesprekspartner.

In de vereniging regelen we ook ander zaken. Zoals rechten en plichten van de leden, hoe er gewerkt en besloten wordt, hoe kavels worden verdeeld, wie lid kan worden.

De leden samen bepalen wat er allemaal geregeld wordt.

Onze huurwoningen

Voor de huurwoningen hebben we partners nodig met geld en met sympathie voor onze doelen. Beleggers, een investeerder. Wat ons betreft het liefst een woningbouwvereniging die onze ambities steunt. We hebben intussen de eerste contacten gelegd. Veelbelovend. Een alternatief is dat we een wooncoöperatie opzetten. Alle leden brengen samen het geld voor het hele project op. Bijvoorbeeld eigen geld aangevuld met sponsoring of crowdfunding. Daarna kunnen alle leden huren van de wooncoöperatie.

Samenwerken met een partner betekent afspraken met elkaar maken. Over ontwerp en materiaalgebruik, toewijzing van woningen, beheer door huurders en kopers samen, over gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen.

Gemeenschappelijke voorzieningen en ruimte

Deze worden zowel in de koop- als de huurprijs doorberekend.

KORTOM

Doelgroep

Wij willen een mix van koop en huur. Tegen zo laag mogelijke stichtingskosten waardoor ze bereikbaar zijn voor alle doelgroepen. De realisatie van huurwoningen kan in samenwerking met een woningcorporatie of door oprichting van een wooncoöperatie. Deze verhuurt de woningen aan de leden. Welke vorm het ook wordt huurders en eigenaren moeten wel blijk geven onze ambities te ondersteunen. En ze worden samen verantwoordelijk voor het beheer.

Projectomvang

We richten ons op 40 huishoudens / woningen. Met zo'n aantal is het mogelijk om de gemeenschappelijke voorzieningen te realiseren en een brede doelgroep te bedienen. Daarnaast verhoogt een dergelijk aantal de kans dat ook de sociale cohesie optimaal wordt ingevuld.

Ondersteuning

Hoewel we uitgaan van kennis, kunde en zelfwerkzaamheid bij onze deelnemers is het in dit geval toch wel wenselijk dat wij ons professioneel laten ondersteunen. Wij doen daarvoor een beroep op de kennis en ervaring van Stichting Collectief Particulier Opdrachtgeverschap Zeeland (stichting CPOZ). De werkzaamheden namens de Stichting worden vanaf 1 januari 2021 uitgevoerd door Marsaki uit Goes.

Interesse?

www.samenbouwensamenwonenvlissingen.nl

Samen Wonen & Samen Bouwen

Ambitiedocument voor het collectief particulier opdrachtgeverschap Zeeland (CPOZ) te Vlissingen

Regenwater opvangen
- toiletten doorspoelen
- Tuin besproeien

Duurzaam
isoleren
Circulair en
modulair
bouwen

Diverse
doelgroepen met
verschillende
culturen

Gemeenschapp-
elijke tuin waar
eenieder te gast
mag zijn

Biodiverse
indeling van de
buitenruimte
met ruimte voor
flora en fauna

