

Visie co-housing concept

Uitgangspunten:

- Gemeente enthousiast maken met een exclusief project
- Insteek: Geclusterd wonen woonproject gezinnen, jongeren en senioren;
- Sociale cohesie bevorderen door creatie van “zorgzame gemeenschappen” waarin jong en oud voor elkaar zorgen;
- Innovatieve architectuur waarbij zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de natuur en biodiversiteit. Door ecologisch te bouwen wordt de milieu impact geminimaliseerd. Dat betekent dat de constructie en ook de gevels zoveel mogelijk uitgevoerd worden in materialen van natuurlijke oorsprong. Ook gaan wij met de architectuur bijdragen aan de biodiversiteit door groen op te nemen in bijvoorbeeld de gevel en het dak. Met deze maatregelen zorgen wij ervoor dat het wooncomplex een relatie aangaat met de omliggende natuur en deze natuur versterkt;
- Er wordt een ontmoetingsruimte gecreëerd met een sociëteit en een living lab voor innovatieve bedrijven, kennisinstellingen als hogescholen en universiteiten, eerstelijnszorg, gemeente en burgers uit de gemeente en naaste omgeving op gebied van zorginnovatie, duurzaamheid en comfortabel leven en wonen;
- Er wordt een digitale en fysieke sociale infrastructuur opgezet door middel van digitale huiskamer en digitaal ontmoetingspunt. Hierdoor hoeven zorgbehovende ouderen minder vaak uit huis voor een bezoek aan hun huisarts. Dat kan dan namelijk digitaal;
- Aandacht voor duurzaamheid is er op energiegebied door het principe van nul op de meter. Ook domotica zorgt voor een energiezuinige woning, omdat de lampen pas aangaan wanneer er beweging wordt geregistreerd. De woning wordt levensloopbestendig gemaakt door middel van smart building, smart living en een smart care systeem;
- Biodiversiteit wordt bevorderd door een nieuw te ontwikkelen landschapsplan zodat meer zoogdieren en vogelsoorten hier hun nieuwe leefgebied krijgen. Doel is naaldbomen te vervangen door meer bio diverse loofbomen zoals hazelaar, linde, veldesdoorn en haagbeuk. Met hun bladeren helpen zij de tuinbodem weer voedzaam en gezond te maken. Bovendien draagt het nieuwe loofhout bij aan het herstel van de mineralenbalans. Het gevolg is een gezond, gevarieerd bomen ensemble met kansen voor biodiversiteit.

Concept cohousing

Antrist Vastgoed heeft het woonconcept ‘co-housing’ ontwikkeld. Bij deze woonvorm staat de deeleconomie centraal. Cohousing probeert de voordelen van woningen in private eigendom te combineren met het delen van gemeenschappelijke voorzieningen en een verhoogd gemeenschapsgevoel. Door middel van privéwoningen die worden geclusterd rond dezelfde gedeelde ruimte, bevorderen we de sociale cohesie tussen jongeren, gezinnen en senioren. Het is abso-

luut een vereiste dat er privacy blijft. Daarom garanderen wij dat co-housing ver afstaat van leefgemeenschappen.

Het ontwerpproces legt steevast de nadruk op het bewust koesteren van sociale relaties. Huishoudens hebben een onafhankelijk inkomen en een privé-leven en met de burens plannen en beheren ze gezamenlijke gemeenschapsactiviteiten en gedeelde ruimtes. Elk geschakeld huis of eengezinswoning heeft traditionele voorzieningen, waaronder een eigen keuken, woonkamer, badkamer en slaapkamers. De gedeelde ruimtes hebben een gemeenschappelijk ontmoetingsruimte, een keuken met een grote eetruimte, een wassalon, een kinderspeelkamer, een televisiekamer, een co-workingspace, een muziekkamer, een atelier en logeerkamers. Ook buiten zijn er gedeelde ruimtes, waaronder parkeerplaatsen, voetpaden, speelpleintjes en sier- en moestuinen met fruitbomen. Burens delen ook middelen zoals gereedschap en tuinmateriaal, speelattributen, auto's en fietsen. Cohousing vergemakkelijkt de interactie tussen burens en levert daardoor sociale, praktische, economische en ecologische voordelen op.

De mens heeft een enorme behoefte aan onderling sociaal contact, ongeacht hun leeftijd. Wij vinden dat in een gemeenschap waarin gezinnen, jongeren en senioren samen leven en zorg dragen voor elkaar, aan ieder zijn behoeften wordt voldaan. Daarbij speelt innovatie een grote rol. Alle woningen zijn levensloopbestendig en voorzien voor domotica, waardoor senioren zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en functioneren. Ook is er in de ontwikkeling van dit project veel aandacht voor natuur en biodiversiteit. Dat betekent dat de constructie en ook de gevels zoveel mogelijk gebouwd zullen worden in materialen van natuurlijke oorsprong. Met deze maatregelen zorgen wij ervoor dat het wooncomplex een relatie aangaat met de omliggende natuur en deze versterkt.



Afbeelding afkomstig van Margry Arts Architecten

Het meervoudig ruimtegebruik door sharing kent de volgende uitgangspunten:

1. Geclusterd wonen door middel van variatie in grootte (S-M-L housing) van de woningen zodat ze gemakkelijk te verkleinen of te vergroten zijn. Zo behouden ze hun marktwaarde bij gewijzigde woonomstandigheden en gemeenschappelijke ruimtes;
2. Groen kent een prominente plaats door middel van verticale tuinen, stadstuinen, stadslandbouw, daktuinen, moestuinen met fruitbomen en siertuinen;
3. Er zijn gemeenschappelijke faciliteiten om samen te kunnen ontspannen;
4. De deeleconomie wordt gestimuleerd door deelauto's, deelfietsen, foodsharing en het gezamenlijk maken van maaltijden om sociale cohesie te stimuleren en beter omgaan met het voedselgebruik;
5. Kennisdeling en kruisbestuiving staat centraal. Daarom zijn er co-working ruimtes, een repair café, een showroom met living lab voor innovatieve bedrijven, kennisinstellingen op gebied van zorginnovatie, duurzaamheid en comfortabel wonen, bewegen en elkaar ontmoeten en is er ruimte voor de eerstelijnszorg.

De ideale bewonersgroep bestaat uit een mix van singels, koppels, gezinnen met kinderen, senioren en jongeren.



Afbeelding afkomstig van Margry Arts Architecten

De co-housing gemeenschappen zijn in de architectuur ontworpen om frequente interacties en de vorming van hechte relaties aan te moedigen. De huizen worden gegroepeerd langs een voetpad of een plein. Je parkeert aan de rand waardoor meer verkeersvrije ruimte en open groen ontstaat. Woningen hebben veelal aan de voorkant veranda's om zo ook de interactie te bevorderen. Buren worden aangemoedigd om binnen de gemeenschap te werken en voor hun buren te zorgen. Co-housing ontwikkelingen zijn opzettelijk beperkt tot ongeveer 14 -40

woningen en hebben gemeenschappelijke ruimtes waar bewoners met elkaar in contact kunnen komen. Hoewel co-housing ontwikkelingen zijn ontworpen om gemeenschap te stimuleren, hebben bewoners nog steeds zoveel persoonlijke privacy als ze willen. Bewoners kunnen kiezen wat ze doen om de juiste balans te vinden tussen hun privacy en de gemeenschap. Besluitvorming in cohousing gemeenschappen is gebaseerd op het vormen van een consensus binnen de gemeenschap. Bewoners hebben gedeelde ruimtes die ze allemaal kunnen gebruiken, wat geld bespaart. Zo hoeft niet iedereen een eigen speel- of werkkamer in zijn huis te hebben, als er gedeelde ruimtes zijn waar iedereen gebruik van kan maken. Co-housing biedt op die manier een antwoord op een aantal stedenbouwkundige knelpunten in Nederland: slimmer ruimtegebruik, rustige wijken, veilige speelruimte voor kinderen en compacter bouwen. Ook meer groenbehoud en aandacht voor waterhuishouding zijn in dit project belangrijk.



Afbeelding afkomstig van Margry Arts Architecten

Bij co-housing projecten wordt uitgegaan van complementaire architectuur. Een belangrijk kenmerk van dit model is de flexibiliteit voor de behoeften en waarden van de bewoners. Co-housing projecten zijn woonprojecten voor en door de bewoners. Het zet de traditionele projectontwikkeling op zijn kop. Eerst worden de bewoners gezocht. Die krijgen de kans om hun eigen buurt te dromen, uit te denken, te plannen en te bouwen. Om echt vraaggestuurd te bouwen is het essentieel dat de toekomstige bewoners een groot deel van het ontwerpproces aansturen en een complex uitbouwen die aansluit bij hun behoeftes.

Co-housing kan stedelijk, voorstedelijk of landelijk zijn. De fysieke vorm is typisch compact maar varieert van laagbouw appartementen tot herenhuizen tot geclusterde vrijstaande woningen. Dit bevordert de gelegenheid om elkaar te ontmoeten en de interactie met burens, evenals de veiligheid voor spelende

kinderen. De gedeelde groene ruimte is een ander kenmerk, of het nu gaat om tuinieren, spelen of plekken om samen te komen.

Naast de bovengenoemde “handen werk” activiteiten in het cohousing concept waarin thema’s aan bod komen van duurzaamheid, ecologie, welzijn en sociale contacten is er ook ruimte aan brain activiteiten. In samenwerking met het platform Burgers van Betekenis zoeken wij mogelijkheden om actief mee te doen aan initiatieven van instellingen en overheden die tot doel hebben om de kwaliteit van leven te verhogen. Zie website www.burgersvanbetekenis.nl

Juridisch

De juridische structuur is meestal een vereniging van huiseigenaren. De juridische vorm waarvoor gekozen is tweeledig. Enerzijds zijn het huizen met een individuele titel van eigendom van het onroerend goed en anderzijds een vereniging van huiseigenaren (condominium) voor de gemeenschappelijke ruimtes. Het Condo Bezit past bij de modellen van financiële instellingen en steden voor de ontwikkeling van meergezinswoningen. Cohousing verschilt van standaard condominiumontwikkeling omdat de ontwikkeling is ontworpen door of met aanzienlijke inbreng van de toekomstige bewoners. Het ontwerpproces legt steevast de nadruk op het bewust koesteren van sociale relaties tussen de bewoners. Gemeenschappelijke voorzieningen zijn gebaseerd op de werkelijke behoeften van de bewoners.



Afbeelding afkomstig van Margry Arts Architecten

Technisch gezien is een condominium een verzameling individuele wooneenheden en gemeenschappelijke ruimtes samen met het land waarop ze staan. Individueel eigendomsbezit binnen een condominium wordt opgevat als eigendom van alleen het luchtruim dat de grenzen van het huis begrensd. De grenzen van de ruimte worden gespecificeerd door een juridisch document dat bekend staat als een verklaring, dat is vastgelegd bij de notaris. Meestal bevatten deze grenzen de muren rondom een appartement, waardoor de huiseigenaar enkele interieur aanpassingen kan maken zonder de gemeenschappelijke ruimte te beïnvloeden. Alles buiten deze grens wordt gehouden in een onverdeeld eigendomsbelang door de vereniging van eigenaren dat is opgericht ten tijde van de oprichting van het condominium. De vereniging houdt dit onroerend goed in beheer namens de huiseigenaren.

Uitgangspunten

- Visie
- Gedachtengoed
- Nieuwe manier van wonen
- Aantrekkelijk voor gemeente
- Versterking van de gemeente en de locatie
- 14 tot 40 wooneenheden
- Laagbouw
- Slapen begane grond
- Extra kamers verdieping voor gezinnen
- Bewoners zoeken die hierop aansluiten en mee willen werken
- Plan opzet maken hoe aan te bieden aan potentiële bewoners
- Gemeenschappelijke interesse
- In hoofdlijnen dezelfde visie
- Bewoners bepalen het zelf
- Alles is bespreekbaar
- Borgen naar de toekomst
- Commitment
- Continuïteit
- Masterclass kinderen en cohousing
- Masterclass beslissen en consensus
- Masterclass financiën en juridisch

Community

- Ontmoeten
- Gezamenlijkheid
- Gemeenschappelijk
- Differentiatie 1 persoons, 2 persoons, gezin
- Gemengd gezinnen, ouderen en jongeren
- Privacy
- Kleine wijk
- Kleine voortuin en achtertuin met haag 60 cm

- Overig park gezamenlijk
- Orangerie
- Ontmoetingsruimte
- Bankjes
- In het groen
- Erfgedachte
- Parkeren los van wonen
- Levendigheid
- Beweging
- Samen koken
- Eenzaamheid voorkomen
- ICT
- Living lab
- Digitale huiskamer
- Lezingen
- Podcasts
- Thematisch werken, muziek, sport, cultuur, dieren, techniek,
- Stadslandbouw
- Atelier
- Sport

Duurzaam

- Natuurlijke en bio ecologische materialen
- Kleine footprint (CO2)
- Houten gevel eventueel met stro
- Schuurwoning
- Niet te veel verstening
- Cradle to cradle
- Circulair
- Zelfvoorzienend
- Wateropvang
- Zonnepanelen
- Energie neutraal
- Waterputten gebruiken voor sanitair
- Ecologische tuin ontwerp
- Biodiversiteit bevorderen

Sharing

- Mobiliteit met deelauto's, deel fietsen, deel scootmobiel
- Gemeenschappelijke ruimtes
- Gemeenschappelijke tuinen
- S-M-L housing
- Gemeenschappelijke faciliteiten
- Deeleconomie
- Coworking

Gebouw

- In ieder blok zitten 1-2-en 4 persoons stramienen (alleenstaande, ouderen met slaapkamer begane grond, gezinnen met 2 of 3 kinderen)
- Per blok vijf woningen
- Ieder stramien krijgt iets eigens in de vorm van dakopbouw of erker
- Iedere woning op de begane grond heeft veranda om de interactie te bevorderen
- Dak aan beide zijden volledig met zonnepanelen en dakvensters groen bedekt (geen pannen)
- Houten ecologische kozijnen
- De huiskamer komt midden in het voorste woonblok
- Muren wordt samengesteld op basis van strowanden
- Akoestisch afgesloten kinderkamer in gezamenlijke ruimte
- Transparante voordeuren
- Klinken aan de voordeur zodat kinderen steeds naar binnen kunnen lopen

Terrein met VVE in te richten

- Opstelplaats vuilniswagen, verhuishwagen en brandweer
- Vijf containers op voorterrein met gescheiden afval
- Voor ieder gezin een laadpaal gecamoufleerd in heg voorzijde terrein
- Opstelplaats fietsen en scootmobiel met oplaadpunt per woning aan achterzijde in overdekt gedeelte
- Opstelplaats overdekt met golfbuggy's, bolderkar of bakfiets om boodschappen en afval te vervoeren
- Op achterterrein locatie bepaald voor een vergunningsvrij houten bouwwerk
- Houten bouwwerk door eigenaren (VVE) zelf te bekostigen en te bouwen
- Houten bouwwerk voor repair café, tuingereedschap, elektrische fietsen, bolderkar, bakfiets, inklapbare speeltoestellen
- Kippenren en konijnenhok
- Sportveldje
- Visvijver voor opvang regenwater
- Diverse zitjes en looppaden met rolstoelvriendelijk materiaal
- Orangerie
- Moestuin en kruidentuin
- Fruitbomen
- Plantenborders

Huiskamer met VVE in te richten

- Lange tafel voor 10 personen
- Keukenblok
- Berging voor schoonmaak, techniek, opslag
- Kast voor spelletjes, boeken, krant
- Info bord met foto's en namen alle bewoners
- TV en muziekinstallatie
- Computerruimte

- Akoestische wand- en plafondbekleding
- Overdekt terras
- Buitentafel met 10 stoelen
- Op verdieping 2 slaapkamers en badkamer als B&B te verhuren (inkomsten VVE)

Verplichtingen via statuten

- Iedere bewoner is deeleigenaar van gezamenlijke ruimtes (gestaffeld naar m²)
- Bij aanschaf nieuwe auto dient deze elektrisch te zijn
- Opbrengst zonnepanelen opslaan in accu's van auto met app te verdelen naar gebruik
- Financiële bijdrage van bijvoorbeeld €1000 per jaar aan VVE voor gezamenlijke ruimtes
- Bijdrage (minimaal 1 persoon) aan community (bestuur VVE, koken, schoonmaak, ramen wassen, tuin, klusjes, repair café, ICT, thema lezingen, ontbijt B&B, verzorging dieren)
- Verkoop vaste m² prijs via VVE en leden (ballotage)
- Na 22.00 uur geen geluidsoverlast

Verkoop van een woning

- De verkoopprijs wordt door de VVE ieder jaar vastgesteld per m²
- De eigenaar doet samen met de VVE een oproep tot solliciteren
- In principe is een makelaar dan niet nodig
- Een toeslag voor een gemoderniseerde keuken is mogelijk