CPO
Ambitie

Samen Wonen & Samen Bouwen

Ambitiedocument voor het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap project te Vlissingen

CONCEPT 2022

Samen Wonen & Samen Bouwen

Het realiseren van je eigen woonwensen is voor mensen met de ambitie voor goed nabuurschap, betaalbaar bouwen en duurzaam en natuurinclusief wonen in de huidige overspannen markt lastig tot niet te realiseren. Alleen als toekomstige bewoners zich vroegtijdig organiseren, medewerking van de gemeente krijgen en zich professioneel laten ondersteunen is een dergelijk ambitieus plan maakbaar. Wij willen in Vlissingen komen tot de ontwikkeling van een project middels collectief particulier opdrachtgeverschap waarbij we ons richten op een omvang van 30 tot 40 woningen.

Onze ambitie is te komen tot de bouw van een kleinschalige woonwijk waar gelijkgestemden uit verschillende doelgroepen zich thuis voelen. Daarbij zijn de te realiseren woningen van belang, maar zeker ook de inrichting en het gezamenlijk gebruik van de openbare ruimte. Basis is goed nabuurschap, omzien naar elkaar, een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid en zorg voor de woonomgeving.

Vanuit diverse workshops is dit ambitiedocument ontstaan. Mochten wij uw interesse gewekt hebben naar aanleiding van deze inleiding, dan nodigen wij u graag uit om dit document door te lezen om te kijken of u soortgelijke ambities deelt. Wellicht dat u onderdeel wilt zijn van dit uitzonderlijk mooie project!

Wat is CPO?

CPO staat voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouwproject.

De toekomstige bewoners richten een rechtspersoon op die hen in staat stelt om in het projectontwikkelingsproces gezamenlijk als opdrachtgever op te treden. Tot en met de fase van definitief ontwerp werkt een kopersvereniging meestal namens al haar leden aan een collectief plan; één en ander binnen gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Hierbij hebben alle deelnemers voortdurend inzicht en inspraak in de keuze van het bouwsysteem, de bouwmaterialen, het afwerkingsniveau en het kostenniveau. In de fasen daarna hebben individuele kopers de gelegenheid zelf te beslissen over de indeling en afwerking van hun eigen woning.

Omdat toekomstige bewoners door middel van een eerste inleg zelf een deel van het voortraject financieren, is een CPO-vereniging in staat om zelf als volledig risicodragend projectontwikkelaar op te treden.

Door in een zo vroeg stadium mee te bepalen wat en hoe er gebouwd gaat worden, wordt een bijzonder grote betrokkenheid van de toekomstige CPO'ers gekweekt bij hun woning en (nieuwe) buurt. Toekomstige bewoners hebben al hart voor hun buurt voordat de bouw gestart is.

Daarnaast worden ze in staat gesteld om -als de kavels eenmaal uitgegeven worden aan de individuele deelnemers- zelf hun plekje binnen het CPO-project te kiezen. Daarmee kiezen ze ook hun eigen buren, die ze tijdens het voortraject hebben leren kennen. Bovendien is een welhaast direct gevolg van gezamenlijk bouwen, dat ook al aan het (collectief) beheer van woningen en woonomgeving gedacht wordt, wat de duurzaamheid van de nieuwe buurt een belangrijke impuls geeft. Op deze wijze zijn kopers -binnen de stedenbouwkundig uitgezette kaders- in de gelegenheid maximale zeggenschap uit te oefenen op hun eigen toekomstige woonbuurt. Dat dit grote voordelen biedt ten opzichte van reguliere nieuwbouwprojecten behoeft geen betoog.

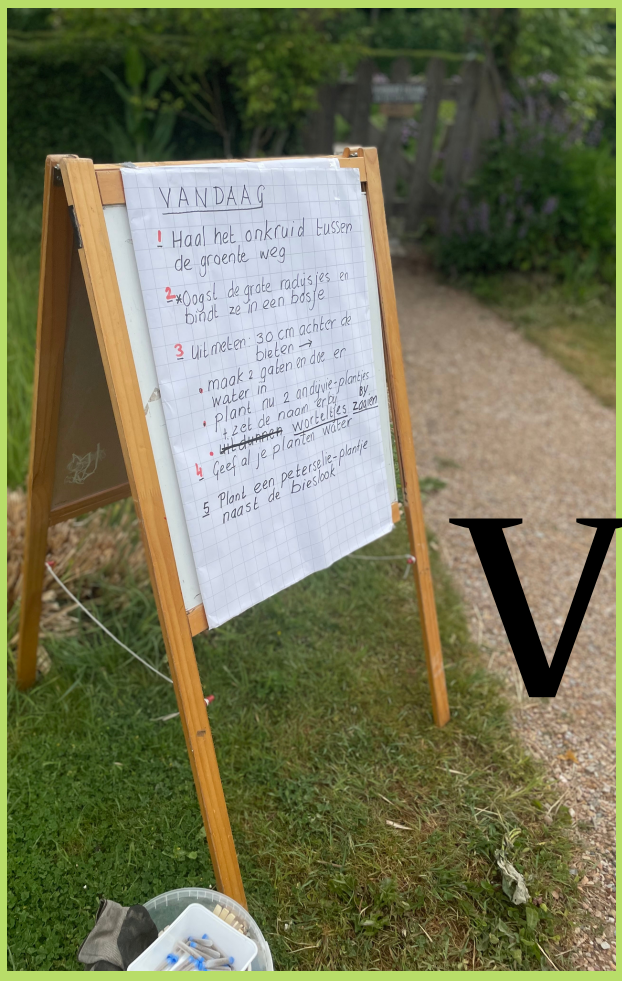
Het project waar we u in dit document kennis mee laten maken berust op drie pijlers: sociaal duurzaam, technisch duurzaam en ecologisch duurzaam.

Voor binnen & voor buiten

Sociaal duurzaam ziet men als verbintenis om veilige, gezonde en inclusieve samenleving te creëren. Een samenleving die alle deelnemers in staat stelt om hun volledige potentieel te bereiken zonder afbreuk te doen aan levende en toekomstige generaties.

Een belangrijke pijler voor deze ontwikkeling is dan ook om deze sociale duurzaamheid naar elkaar uit te stralen door tezamen zaken te gaan delen, een deeleconomie. Waarom zou elke eigenaar in het bezit moeten zijn van een eigen grasmaaier als het delen van een grasmaaier veel kosten- en milieubewuster is? Dit is één voorbeeld van de velen zaken die gedeeld worden in een concept. Op pagina 5 is de ambitiekaart voor sociaal duurzaam opgenomen.

Sociaal duurzaam 'voor binnen & voor buiten' staat voor de duurzaamheid naar elkaar én de omgeving rondom. Het streven is een ideaalbeeld waar iedereen welkom is in een gemeenschappelijke tuin waar ruimte is voor plezier, educatie en persoonlijke ontwikkeling.



VERBIN

Privacy

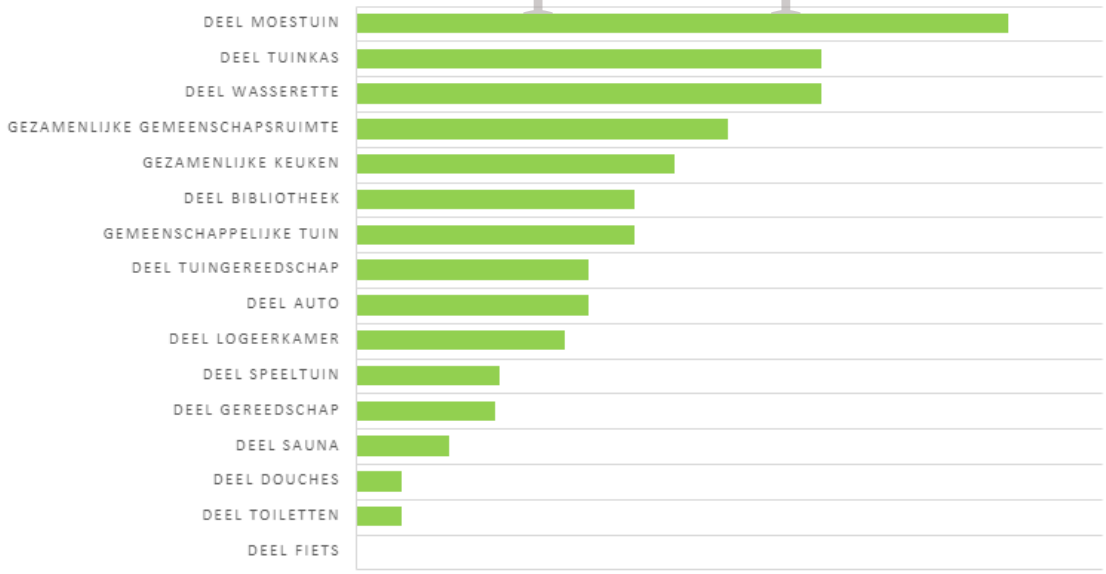
Dan horen wij u denken: 'Moet ik dan alles gaan delen met de buren?' Zeker niet. Wij zoeken én hechten waarde aan ieders privacy. Deze privacy waarborgen we door met elkaar regels af te spreken, maar ook zeker tezamen de dialoog aan te gaan wanneer hier behoefte aan is.

01

Sociaal duurzaam

DEN

Sociaal duurzaam in perspectief



Er zijn een heel veel zaken te delen. In een workshop met de kerngroep en geïnteresseerden zijn een aantal thema's besproken welke in het kader van sociaal duurzaam gedeeld kunnen worden. In de ambitiekaart hierboven is te zien wat de prioritering is van de thema's naar aanleiding van desbetreffende workshop. U kunt de figuur lezen als volgt: hoe langer de balk, des te meer mensen hierop stemmen.

Het kloppend hart

Het uitgangspunt van sociaal duurzaam is voor dit project een gemeenschappelijke tuin in combinatie met privé tuinen. De gemeenschappelijke tuin is voor eenieder die in de wijk woont maar ook voor de omgeving. Iedereen, jong en oud, zou te gast in de tuin mogen zijn. De wens is een diverse tuin waar een moestuin\tuinkas gedeeld wordt met geïnteresseerden. Ook is er gesproken over een gemeenschappelijke ruimte die gebruikt kan worden om te eten of gasten te ontvangen. Dit kan in combinatie met een wasserette, een logeerkamer, een klein keukenblok en een bibliotheek(je).

Wat hoef je niet te verwachten?

In theorie kunnen we alles delen. Echter zijn er zaken besproken die we niet willen delen en deze zijn ook benoemd. Douches en toiletten ziet men voornamelijk als privé goed. Ondanks dat deze zaken wel besproken zijn, zien we graag dat elk huis eigen sanitaire voorzieningen krijgt. Ook een sauna is privé goed en zal indien gewenst persoonlijk worden aangeschaft. Daarnaast zien we de meeste meerwaarde in het delen van tuingereedschap in tegenstelling tot ál het gereedschap.

“

Het verbinden van mensen, leven in harmonie met elkaar en met de natuur, zoals men dat vroeger in een dorp deed; dat is onze droom.

2.Technisch duurzaam

Wij hechten veel belang aan het zoveel mogelijk beperken van onze voetafdruk. Ook in de bouw willen we hier aandacht aan besteden.

Modulair en circulair bouwen

Een van de ambities is om de woningen modulair en circulair te bouwen. Modulair bouwen zien wij als meerwaarde opdat de modules ook nog gebruikt kunnen worden voor een andere invulling op het terrein of voor een ander project. De flexibiliteit van de woningen is een toegevoegde waarde om diverse doelgroepen te faciliteren. Daarnaast is circulair bouwen een streven. Dit zien wij in de vorm van circulaire bouwmaterialen maar ook dat we eventuele gebouwen die al op een toekomstige locatie aanwezig zijn beogen te herbestemmen.

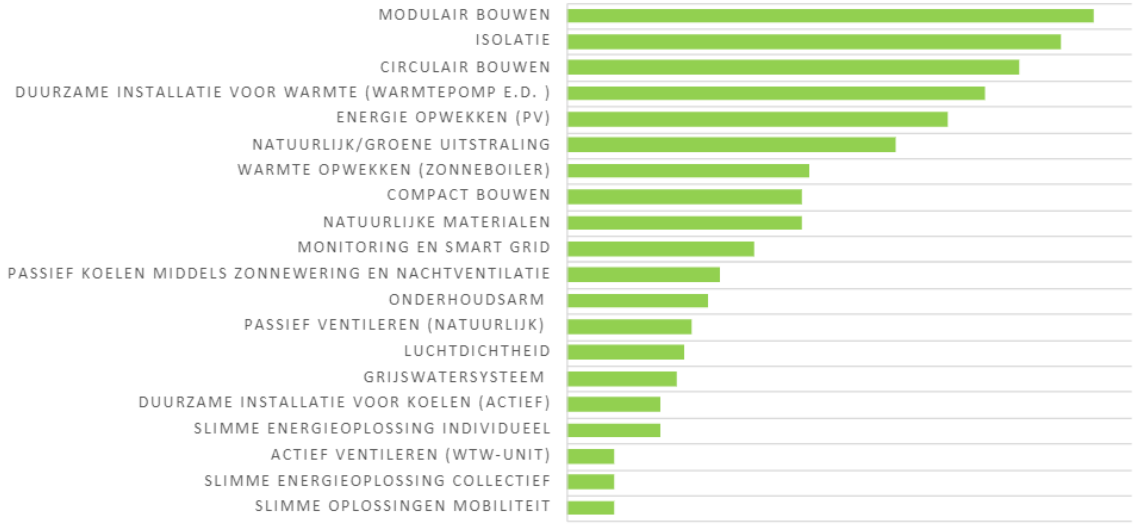
Isolatie

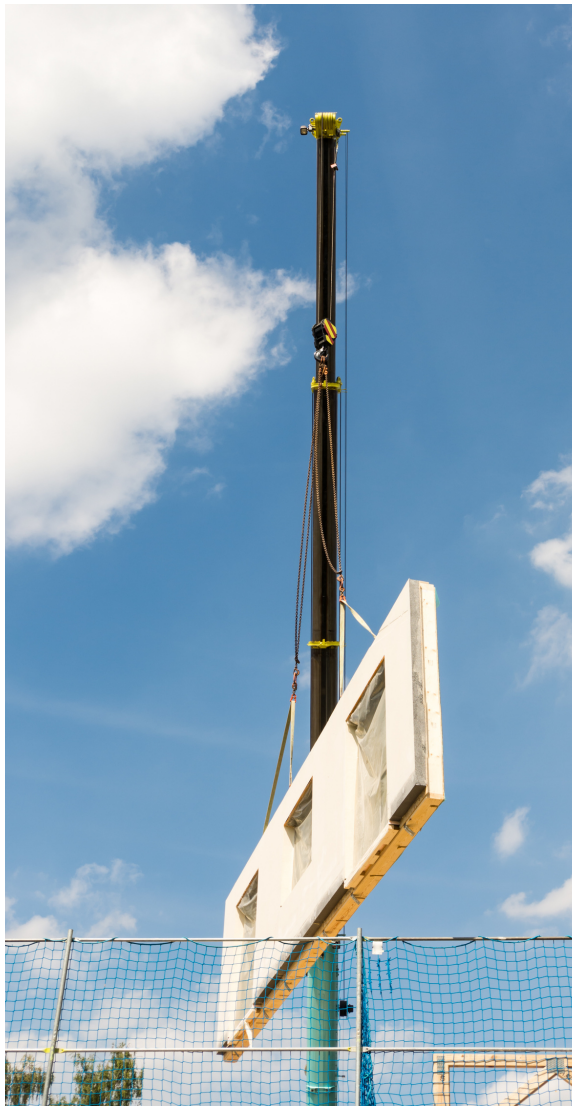
Voor de realisatie van het project ambiëren wij te werken volgens de Trias Energetica. Dit houdt in dat we aan de voorkant de thermische schil van de woning zodanig (duurzaam) isoleren dat de warmtevraag zoveel mogelijk gereduceerd wordt. De warmtevraag die we dan nog hebben willen wij zoveel mogelijk 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 dat we compleet onafhankelijk wonen (elektriciteit, water etc). Riolering en internet zijn hiervan uitgesloten. We gaan nog onderzoeken in hoeverre dit tot de mogelijkheden behoort. We denken hierbij aan toepassing zoals een regenkelder, infiltratiekratten, een wadi en/of bijvoorbeeld een buurtbatterij met collectieve zonnepanelen.

Technisch duurzaam in perspectief





“

Het liefst gaan we off-grid. Dit betekent dat we compleet onafhankelijk wonen (elektriciteit, water, etc*). We onderzoeken nog in hoeverre dit haalbaar is.

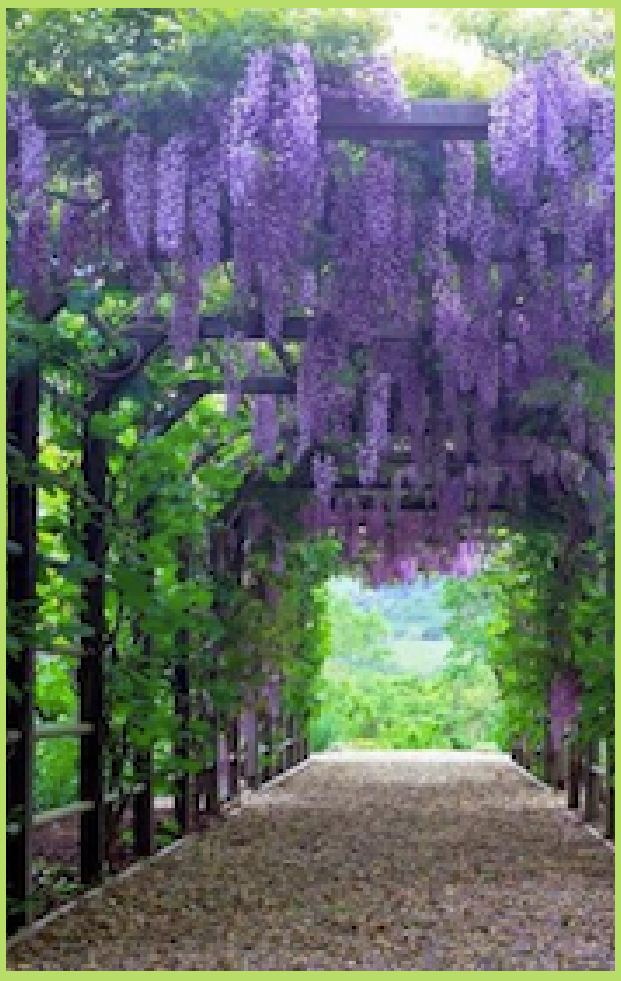
*Geen paniek, exclusief internet en riolering.

3. Ecologisch duurzaam

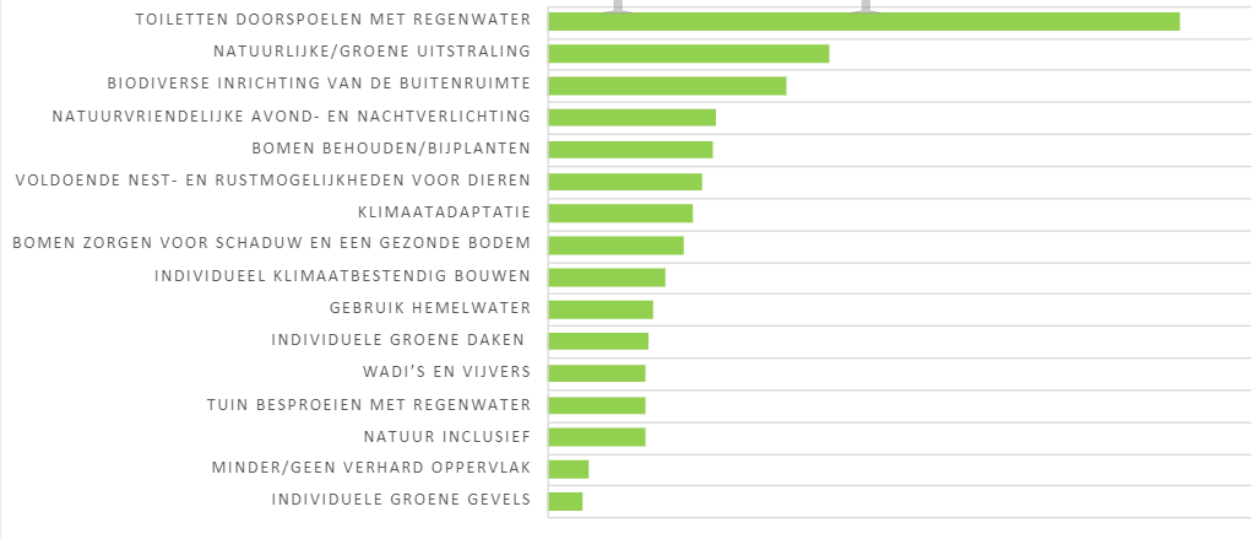
Voor iedereen

De natuur krijgt in ons plan veel aandacht en ruimte. Natuurinclusief bouwen is een relatief nieuwe manier van bouwen. Daarbij wordt in de ontwerpfase van de woningen en de omgeving al rekening gehouden met klimaatadaptatie, biodiversiteit en een gezonde leefomgeving.

De doelstellingen uit de Klimaatadaptatiestrategie 2021-2026 van de Provincie Zeeland kunnen we ten volle invullen. Opvang van water, groene daken, begroeide gevels en biodiversiteit zijn daarbij belangrijke elementen. De woonomgeving vormt een speelplek voor kinderen en en 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.



Ecologisch duurzaam in perspectief



Er zijn heel veel zaken te delen. In een workshop met de kerngroep en geïnteresseerden zijn een aantal thema's besproken welke in het kader van ecologisch duurzaam gedeeld kunnen worden. In de ambitiekaart hierboven is te zien wat de prioritering is van de thema's naar aanleiding van desbetreffende workshop. U kunt de figuur lezen als volgt: hoe langer de balk, des te meer mensen hierop stemmen

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

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 alle dieren en planten. De inrichting van de buitenruimte willen we dan ook zo aanpakken dat we zoveel mogelijk (inheemse) soorten kunnen huisvesten.

Doelgroep

Wij willen een mix realiseren van koopwoningen en mogelijk huurwoningen tegen zo laag mogelijke stichtingskosten waardoor deze bereikbaar zijn voor alle doelgroepen. Met een gevarieerde bewoning door ouderen, starters, gezinnen en alleenstaanden wordt de sociale cohesie optimaal ingevuld. Naast diversiteit in leeftijd zoeken we ook naar diversiteit in cultuur. De realisatie van huurwoningen kan in samenwerking met een woningcorporatie of in de vorm van een woning coöperatie. Een wooncoöperatie is een woonvorm waarbij de leden (bewoners) gezamenlijk verantwoordelijkheid nemen over hun huisvesting. In deze vorm van zelforganisatie besturen en beheren bewoners gezamenlijk hun eigen wooncomplex. Ze maken bijvoorbeeld afspraken over het delen van ruimtes en voorzieningen, het innen van de huur en het aannemen van nieuwe bewoners.

Projectomvang

Om onze doelstellingen en ambities optimaal in te invullen is een projectomvang van 30 tot 40 woningen gewenst c.q. noodzakelijk. Met een dergelijke projectgrootte 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. De gewenste locatie bevindt zich in de nabijheid van voorzieningen voor zowel ouderen, jongeren en kinderen zodat men hier zo lang mogelijk zelfstandig kan blijven wonen en functioneren.

Ondersteuning

Om onze droom waar te maken en tot een realiseerbaar plan te komen is professionele ondersteuning onontbeerlijk. Wij doen daarvoor een beroep op de kennis en ervaring van Stichting Collectief Particulier Opdrachtgeverschap Zeeland (CPOZ). De werkzaamheden namens de Stichting worden vanaf 1 januari 2021 uitgevoerd door Marsaki uit Goes.

Interesse?

Samen Wonen & Samen Bouwen

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

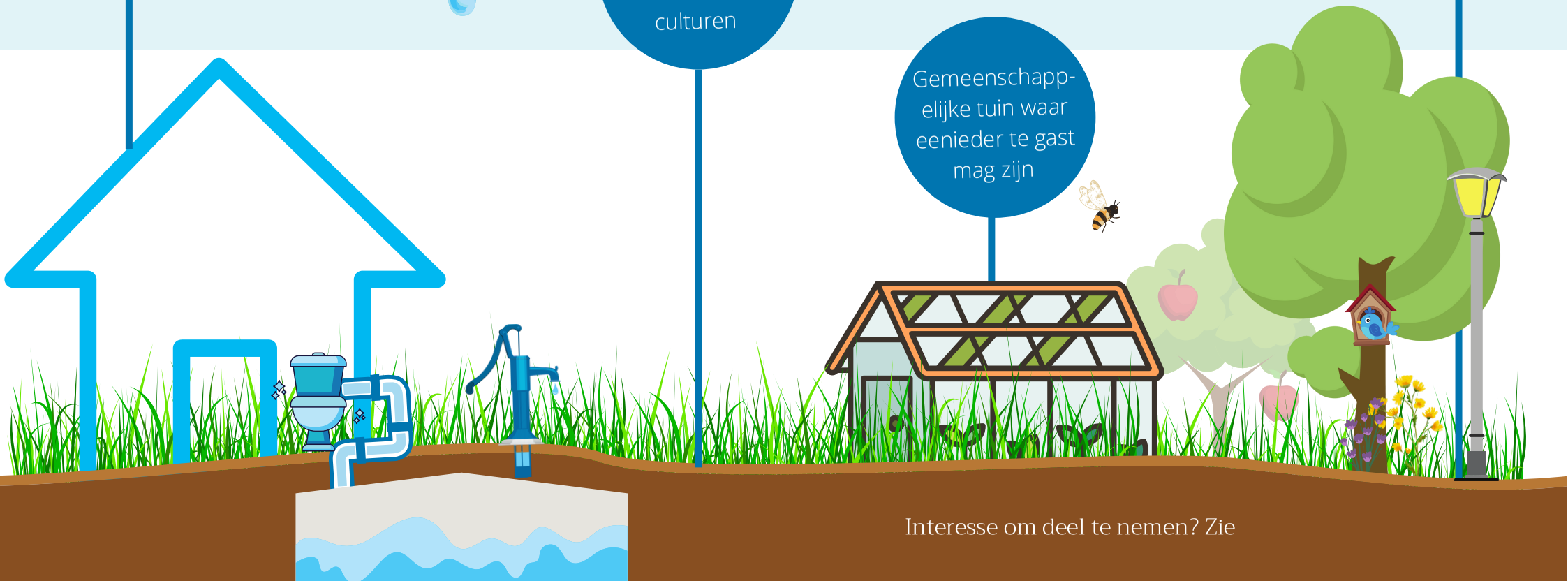
Regenwater opvangen
- toiletten doorspoelen
-Tuin besproeien

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



Interesse om deel te nemen? Zie