

Externe Visie Mindful Wonen

Juni 2022

Inhoudsopgave

Inleiding	1
Gemeenschap	2
Type woningen en gedeelde voorzieningen	2
Duurzame bouw en architectuur	4
Structuur woongemeenschap	5
Financiering	6
Locatie	6
Beheer	8
Samenwerkingspartners	8

Inleiding

Nederland bevindt zich in een wooncrisis. Niet alleen is er een groot tekort aan betaalbare woningen, maar er zullen ook grote stappen gezet moeten worden om te zorgen dat de woningen die er gebouwd worden in de toekomst betaalbaar blijven en bijdragen aan het leefbaar houden van het klimaat. Op buurtniveau is er bovendien bij veel mensen behoefte aan meer sociale samenhang om te komen tot grotere sociale veiligheid en meer menselijk contact. De kerngroep van Mindful Wonen bestaat op dit moment uit starters die zelf initiatief willen nemen om samen met een gemeente op te trekken om een dergelijke woonomgeving te creëren.

Betaalbaar en duurzaam bouwen in een groene woonomgeving is daarbij voor ons het uitgangspunt. Betaalbaar wonen is belangrijk omdat bewoners dan meer vrijheid hebben om bij te dragen aan de gemeenschap en zich buiten hun werk om te ontwikkelen. Duurzaam wonen is een belangrijke voorwaarde om ook toekomstige generaties in staat te stellen om prettig te wonen en te leven. Een groene woonomgeving nodigt uit tot bewegen en ontspannen en ontmoeten.

In onze toekomstige gemeenschap is er plek voor 20 tot 25 mensen met verschillende gezinssamenstellingen en woonbehoeftes. Mindfulness is de gemene deler onder de bewoners en dit willen we onder andere vormgeven door regelmatig samen te mediteren.

Onze toekomstige gemeenschap heeft een open uitstraling naar de buurt. Door middel van het openstellen van onze multifunctionele ruimte, stilteruimte, 'food coop' en deelauto('s) zullen we een ontmoetingsplek creëren voor buurtbewoners. Ook zullen we met regelmaat rondleidingen organiseren om mensen kennis te laten maken en om vergelijkbare initiatieven in staat te stellen om inspiratie op te doen en te leren.

Gemeenschap

We zien dat er grote maatschappelijke uitdagingen liggen op het gebied van sociale cohesie, zingeving en menselijk contact. Onze gemeenschap wil graag een alternatief bieden op een sterk individualistische maatschappij terwijl we tegelijk elkaar de ruimte geven om een eigen huishouden te hebben en eigen keuzes te maken. Dit zal ook een bredere uitstraling hebben naar de buurt doordat we mensen uitnodigen om passende activiteiten te organiseren in onze stilte- en multifunctionele ruimte en lid te worden van onze 'food coop'.

De leden van de gemeenschap zijn op dagelijkse of wekelijkse basis onderdeel van elkaars leven. Dit geven we onder andere vorm door samen te oefenen met mindfulness, bijvoorbeeld door zitmeditatie, samen zingen of samen met aandacht te eten. De initiatiefnemers van Mindful Wonen zijn geïnspireerd door de mindfulness-beweging¹ van Thich Nhat Hanh en hebben allemaal ervaring met een meditatiegroep in deze traditie. Daarbij zijn we niet dogmatisch en staan we ook open voor andere inspiratiebronnen voor een bewust leven. In onze gemeenschap werken we samen om onze ideale vorm van (samen)leven dagelijks gestalte te geven. Als samenlevende groep van mensen die allemaal waarde zien in leven in aandacht kunnen we elkaar helpen om ons te ontplooiën en de beste versie van onszelf te worden.

Alle volwassen bewoners werken mee in tenminste één van de verschillende cirkels die de gemeenschap op sociaal, financieel en structureel vlak draaiende houden en helpen ontwikkelen. We kiezen als groep zelf nieuwe passende mensen om mee samen te wonen en we houden de huren betaalbaar zodat mensen voldoende tijd en energie hebben om bij te kunnen dragen aan de gemeenschap.

Type woningen en gedeelde voorzieningen

In onze toekomstige gemeenschap is er plek voor 20 tot 25 mensen met verschillende gezinssamenstellingen en woonbehoeftes. Op ons terrein staan straks 3 verschillende typen woningen: de woongroep(en), zelfstandige woningen en gezinswoningen. Daarnaast zijn er een aantal gemeenschappelijke gebouwen.

Ontwerp

We kiezen grotendeels voor houten, gelijkvloerse, bungalow-woningen. Hierdoor kom je makkelijk buiten en daardoor sneller met elkaar in contact. De deuren van elke woning komen uit op de gemeenschappelijke tuin. Hierdoor heb je altijd een verbinding met de gemeenschap als je je huis binnenkomt of verlaat. Ook willen we aan de randen van het terrein een tiny forest creëren. Door de gelijkvloerse woningen en de gewenste natuur om ons heen hebben wij een oppervlakte van 1 hectare nodig.

In de ontwerpfase zullen we een aantal standaard huizen kiezen en een aantal op maat gemaakte huizen. We willen graag enige flexibiliteit van het aantal woningen per woningtype behouden, zodat er in de ontwerpfase nog aanpassingen gemaakt kunnen worden.

¹ Zie voor meer informatie www.aandacht.net/beoefening/mindfulness

Woningtypen

Woongroepen

We willen 1 à 2 woongroepen. In een woongroep wonen 4 mensen. Er is voor iedere bewoner een persoonlijke slaap-/woonkamer (30 m²) en er zijn een gemeenschappelijke woonkeuken (30-40 m²), wc en badkamer. Het totale woonoppervlak is ongeveer 175 m².

Bungalows

We willen 4 tot 6 zelfstandige woningen creëren die geschikt zijn voor 1 à 2 mensen. Deze krijgen een woonkamer met keuken (20m²), een badkamer, wc en 2 slaapkamers (2x15m²). Het totale woonoppervlak is 50 à 60 m².

Gezinswoningen

We willen 2 tot 4 gezinswoningen creëren. Gezinswoningen zijn geschikt voor 3, 4 of 5 mensen. Er is 1 grote woonkamer met keuken (30m²), een badkamer, wc, washok en 3 slaapkamers (3x15m²). Het totale woonoppervlak is 90 à 110m².

Type gemeenschappelijke ruimtes

Gemeenschappelijk gebouw

Eén gebouw met meerdere functies en een totale oppervlakte van ongeveer 100m². Allereerst is er een multifunctionele ruimte van ongeveer 30m² die gebruikt kan worden als huiskamer, voor vergaderingen, culturele bijeenkomsten en voor feestjes. Ook is er gelegenheid om te kunnen koken.

In de wasruimte (15m²) staan drie wasmachines en een drooghok die gebruikt worden door de bewoners van de woongroep en de zelfstandige eenheden. Er is een ruimte (10 m²) om de 'food coop' te faciliteren (gezamenlijke inkoop van lokaal en biologisch voedsel) .

Het gastenverblijf is bedoeld voor het verblijf van gasten van alle bewoners. Er zijn 2 slaapkamers (2x15m²), een badkamer en een wc.

Meditatieruimte

De meditatieruimte heeft een stil en leeg karakter. Er is plek voor ten minste 20 mensen om in een kring te mediteren. De totale oppervlakte is ongeveer 40m². We gaan deze ruimte zoveel mogelijk bouwen met circulaire materialen.

Schuur

In de schuur staan gereedschappen voor de tuin en voor klussen. De totale oppervlakte is ongeveer 30m².

Fietsenstalling

Elke bewoner kan hier zijn/haar fiets kwijt. De totale oppervlakte is ongeveer 50m².

Buurtgerichte voorzieningen

Buurtbewoners kunnen voor een bescheiden prijs passende activiteiten organiseren in onze meditatieruimte en de multifunctionele ruimte. Daarnaast zullen we ook openbare meditatie-avonden organiseren waar buurtbewoners welkom zijn. Ook onze 'food coop' is toegankelijk voor de buurt. Buurtbewoners kunnen door lid te worden van de voedselcoöperatie voedsel (biologisch droogwaar en lokale verse producten) afhalen in de 'food coop'. De voedselcoöperatie draait op basis van vrijwilligerswerk van de leden waardoor er veel verbinding en gezamenlijke verantwoordelijkheid wordt gecreëerd. Tevens biedt het een mooi platform voor lokale boeren. Door deze twee gemeenschappelijke ruimtes open te stellen voor de buurt willen we buurtbewoners een plek bieden om elkaar te ontmoeten.

Naast ruimtes willen we ook graag één of meerdere deelauto's aan gaan bieden voor zowel de bewoners als de buurt. Door dit samen te regelen kunnen we automobilititeit betaalbaar en duurzaam houden en besparen we parkeerplaatsen. Ook levert dit extra verbinding op met elkaar en met de buurt.

Duurzame bouw en architectuur

Materialen

Onze woningen worden gerealiseerd met natuurlijke en circulaire materialen, met name met hout. Dit betekent houtskeletbouw met duurzame houtsoorten en zo mogelijk gebeitst thermowood als buitenschil. Hout heeft een goede energie- en CO₂-balans, thermowood in het bijzonder heeft een lange levensduur en met een UV-beschermende coating geeft het de woningen een mooie, natuurlijke en warme uitstraling. Aan het einde van de levensduur van de woningen kunnen de gebruikte materialen makkelijk gecomposteerd worden of hergebruikt.

Energie

De woningen zijn goed geïsoleerd, met een maximale energiebehoefte voor verwarmen en koelen van 55 kWh per m² per jaar (de BENG 1-norm). Er komt geen aansluiting op het gasnet en alle gebruikte energie is afkomstig van zon en/of wind en opgewekt in Nederland. Verwarming gebeurt door middel van warmtepompen, het uitgangspunt is dat er per m² per jaar maximaal 15kWh (COP 4) aan groene stroom nodig is voor verwarmen en koelen. Dit gaat uit van een optimale balans tussen kosten en efficiëntie.

Voor het zelf opwekken van (zonne-)stroom zal een afweging worden gemaakt tussen energiebalans (wind is in het algemeen beter dan zon), opslag (ter plaatse opslaan of terugleveren aan het net), esthetiek en kosten. Op termijn zien we zonnedakpannen met energieopslag in een buurtbatterij als ideale optie maar we denken met de installatie daarvan te wachten op de volgende generatie accu's. We gaan voor volledige energieneutraliteit binnen 15 jaar.

Water

Wat betreft water willen we van het begin af aan zelfvoorzienend zijn. Het zal een systeem vereisen van regenwateropvang en -opslag met filters om dit water op te waarderen tot

drinkwaterkwaliteit. Daarnaast zal water door middel van helofytenfilters met aparte tanks en een apart filtersysteem worden hergebruikt voor de toiletten, douches en tuinen. De tanks moeten voldoende groot zijn om ook bij de lange, hete zomers die we in de toekomst kunnen verwachten voldoende water te hebben. Voor de tuinen gebruiken we grondwater.

Met behulp van een douche-WTW en een spaardouche met verneveling wordt het energieverbruik voor douchen beperkt zonder grote concessies te doen aan comfort. Alle apparaten zijn zo energie- en waterbesparend mogelijk.

Groen

De buitenruimtes worden ingericht met veel groen en zijn gericht op voetgangers. Er lopen eenrichtingsverkeer straten langs de woningen voor fietsers, verhuizingen en hulpdiensten maar mensen bewegen zich in principe lopend over het terrein. Het terrein wordt aan alle kanten omringd door een tiny forest met uitlopers die de verschillende delen van elkaar scheiden. Het tiny forest is primair bedoeld als natuurontwikkeling en de natuur kan er haar gang gaan. Bij de woningen hebben mensen ruimte om desgewenst kruiden en/of bloemen te planten en er is ruimte voor moestuinen.

Inrichting buitenruimte

De ruimte biedt mensen voldoende privacy terwijl ze tegelijk sociale veiligheid uitstraalt en spontane ontmoetingen faciliteert. Er is ruimte voor kinderen om vrij te spelen en er is een deel ingericht als stiltetuin. Er komt een gemeenschappelijke parkeerplaats met een of meerdere deelauto's en laadpalen en een gemeenschappelijke fietsenstalling met stopcontacten en verwarming tot 12 graden voor e-bikes.

Samenwerkingspartners

Onze wens is om ongeveer een hectare landbouwgrond in overleg met een gemeente te herbestemmen tot natuur en wonen. Qua financiering ligt samenwerking met Triodos of GLS voor de hand in combinatie met crowdfunding of achtergestelde leningen. Daarnaast houden we nauwlettend in de gaten of er vanuit het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting een fonds voor wooncoöperaties komt waarmee wij (een deel) van de financiering kunnen rondkrijgen. Het valt te onderzoeken of de distributeur van de prefabwoningen in staat is om deze sleutelklaar af te leveren of dat er samenwerking nodig is met een (duurzame) aannemer als Eco+Bouw. Voor de inrichting van het terrein willen we graag samenwerken met een landschapsarchitect.

Structuur woongemeenschap

We kiezen voor een vastgoedcoöperatie, waarbij het land, de woningen en de installaties eigendom zijn van de wooncoöperatie. De juridische entiteit is een coöperatieve vereniging.

We gaan zelf het land aankopen en de woningen ontwikkelen. Ons doel is om land met een agrarische bestemming te kopen en om daarvoor een bestemmingsplanwijziging aan de gemeente te vragen. Doordat we grond voor een relatief lage prijs kunnen aankopen, houden we het wonen betaalbaar en toegankelijk voor iedereen.

Ons uitgangspunt is dat wonen in onze woongemeenschap toegankelijk moet zijn voor mensen uit alle inkomensgroepen. We willen woningen aanbieden die betaalbaar zijn voor mensen met een laag inkomen, en tegelijkertijd willen we mensen die meer verdienen dan de sociale huur inkomensgrens niet uitsluiten. Een wooncoöperatie die woningen aan haar leden verhuurt is daarvoor wat ons betreft de beste vorm..

Financiering

Aanloopkosten

Voorafgaand aan de daadwerkelijke investering t.b.v. de nieuwbouw, verwachten we kosten te maken voor o.a. de notaris, taxateur, landschapsarchitect en intermediair voor de bank. Daarnaast zullen we tot realisatie kosten maken voor o.a. de website en de zakelijke bankrekening. Dit willen we o.a. financieren door een subsidie en renteloze lening van de provincie Gelderland. Zie bijlage A.

Investerings- en financieringsbegroting

We schatten de totale investering op EUR 1,9 miljoen. Dit is opgebouwd uit de kosten voor de aankoop van land, inrichting van het terrein, fundering, bouwpakketten, montagekosten, inrichting van keukens en badkamers, energie- en watervoorzieningen en installatiekosten. Daarnaast gaan we uit van een afsluitprovisie van de bank en reserveren we 10% voor onvoorziene kosten. Zie bijlage B.

De beoogde financiering heeft 3 componenten:

1. Zakelijke lening bij Triodos Bank of de GLS bank: dit zijn banken waarvan we weten dat die wooncoöperaties financiert. Een conditie voor een zakelijke lening is dat tenminste 20% van de totale investering wordt gefinancierd door eigen vermogen.
2. Achtergestelde leningen bij derden of crowdfunding: zouden door de bank kunnen worden gezien als eigen vermogen. Dit is 20% van de totale investering.
3. Of in plaats van 1 en 2 een lening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting met een nog nader te bepalen eigen aandeel, mogelijk in de orde van grootte van 5%, op te brengen door de toekomstige bewoners.

Voor de aannames achter de voorwaarden van de beoogde financiering verwijzen wij naar bijlage C.

Exploitatiebegroting

Zoals te zien is in bijlage D gaan we uit van een maximale kale huurprijs van EUR 500 voor woningen in de woongroepen, EUR 700 voor de woningen voor de bungalows en EUR 1000 voor gezinswoningen. Daarnaast komt er nog een klein deel van de inkomsten van de vereniging uit servicekosten van de leden en verhuur ruimten aan derden.

De maandelijkse kosten bestaan uit rente- en aflossingsverplichtingen van de verschillende financieringen, reserveringen voor groot onderhoud en verenigingskosten.

Locatie

We zoeken bij voorkeur een locatie in de buurt van de Veluwe of de Utrechtse Heuvelrug op loopafstand van relatief ongerepte natuur. De wens is om op maximaal 15 minuten loopafstand of van een klein of 15 minuten fietsafstand van een groter treinstation te zitten. Ook willen we graag basisvoorzieningen als een school en winkels op maximaal 20 minuten reisafstand. Treinstations die voor de hand liggen zijn Oosterbeek, Wolfheze, Ede-Wageningen, alle drie de stations in Veenendaal, Driebergen-Zeist, Rhenen, Maarn, Bunnik, Rheden en Dieren.

Het mooiste lijkt ons het bebouwen en vergroenen van landbouwgronden in het kader van de aanpak van de stikstofproblematiek in de buurt van natuurgebieden.

Beheer

Onder beheer verstaan we het laten maken en bijhouden van een Meerjaren Onderhoudsplanning (MJOP), het aantrekken en evalueren van partners voor het uitvoeren van het onderhoud en de financiële administratie. Ook het vaststellen van een passende jaarlijkse huurverhoging en het bijhouden van wijzigingen in relevante regelgeving. Hiervoor zoeken we de juiste partners waarbij het uitgangspunt is dat de taken worden uitbesteed terwijl er veel zeggenschap blijft bij de ALV.