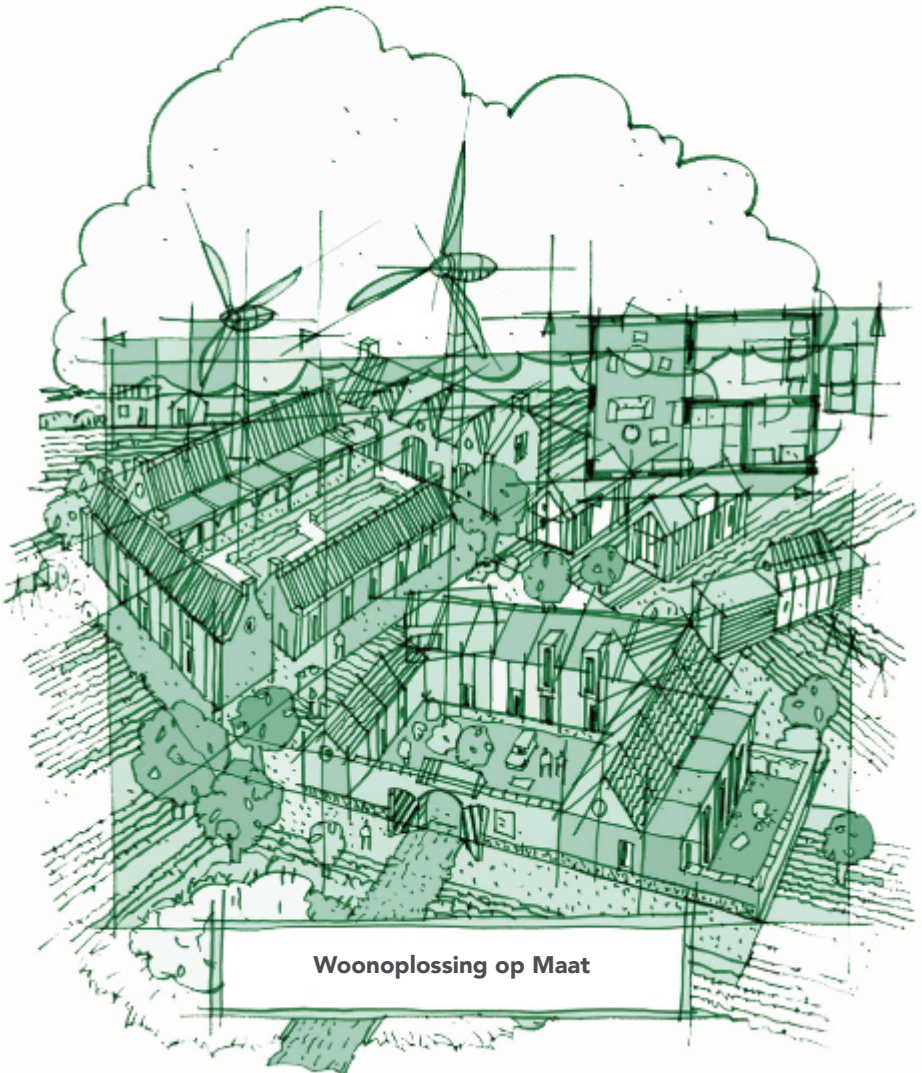


Collectieve Wooninitiatieven

betaalbare
woonvormen
in Oosterwold



Woonplossing op Maat

Collectieve Wooninitiatieven

betaalbare
woonvormen
in Oosterwold

WE MOETEN ERVOOR ZORGEN
DAT MENSEN MET EEN GEWOON INKOMEN
OOK EEN EIGEN HUIS KUNNEN BETALEN.
**WE MOETEN BOUWEN WAT MENSEN ZICH
KUNNEN VEROORLOVEN EN DESNOODS
KLEINER BOUWEN.** ALLES WAT HELPT OM
BETAALBAARHEID TE BEVORDEREN.

Hugo de Jonge

Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
in bpd magazine

Collectieve Wooninitiatieven

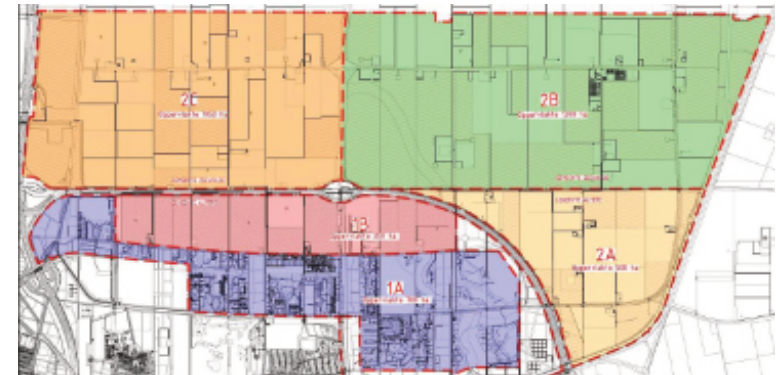
Bouwen, wonen en leven in Oosterwold	4
WOM formeert woongroepen rond woonthema's	12
1 Buurtschap Buitenhof	19
2 Uit Zeeklei Gestampt	21
3 Kloosterwold	23
4 Casco Bouw Community	25
5 Buitenleven	27
Inschrijfprocedure	30
Contact	38



OOSTERWOLD

**Bouwen - Wonen - Leven
in het landelijke buitengebied van Almere en Zeewolde**

Wonen in Oosterwold zou voor iedereen mogelijk moeten zijn. Het 4300 hectare grote gebied heeft de omvang van een stad als Amstelveen. De autosnelweg A27 doorsnijdt Oosterwold. Het gebied boven de weg ligt grotendeels in de gemeente Zeewolde. Daaronder in Almere.



Het in hoge mate agrarische landschap heeft een woonbestemming. Op basis van bijzondere voorwaarden mag er worden gebouwd. Met 50% (stads) landbouw blijft Oosterwold groen en ruimtelijke open. Bouwfases 1, 1B en 2A liggen in Almere. In bouwphase 1B – de strook grond direct onder de A27 – komen op korte termijn percelen vrij.



2015 - Bestuurlijk overleg Oosterwold plant de eerste boom aan de Auguste Comteweg

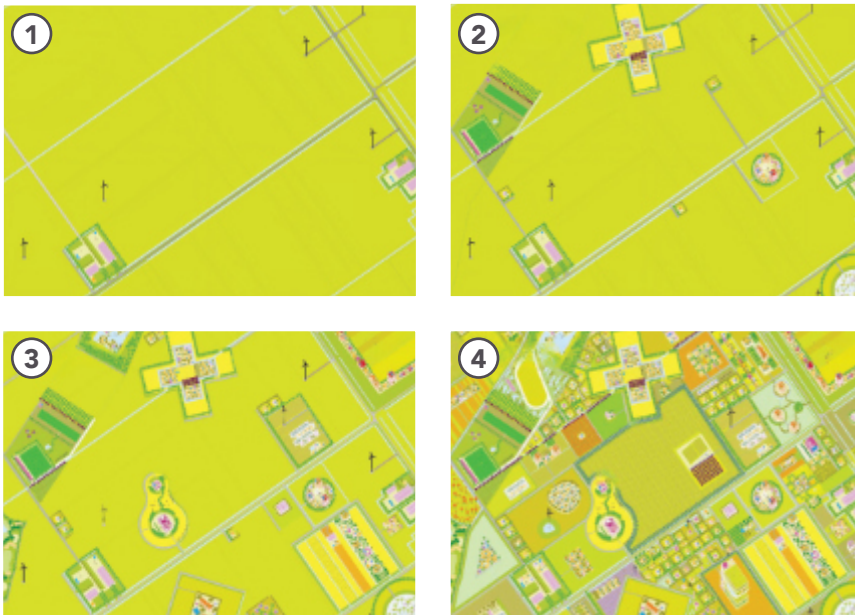


De bijzondere gebiedsontwikkeling van Oosterwold werd in 2012 gelanceerd. In 2016 vestigden zich aan de Auguste Comteweg de eerste bewoners. Bouwfase 1A zit nagenoeg vol.

Meer betaalbaarheid

De gronden in Oosterwold zijn eigendom van het Rijksvastgoed Bedrijf (RVB), projectontwikkelaars, woningcorporaties, beleggers en agrariërs. Recent is de ontwikkeling van de eerste bouwfase geëvalueerd. Wat ging er goed, wat fout, wat zou anders moeten? Het onderzoek is belangrijk voor de doorontwikkeling van bouwfases 1B en 2. Enkele uitkomsten:

- meer aandacht voor betaalbare en sociale woningbouw, zodat ook mensen met een smalle beurs zich in Oosterwold kunnen vestigen.
- en omdat Oosterwold organisch en zelfvoorzienend groeit: meer accent op woonkernen met gemeenschappelijke planontwikkeling. Zoals Oosterwold ooit was bedoeld.



Stap voor stap groeit Oosterwold van een agrarisch naar woonlandschap (beeld MVRDV)

Meer collectiviteit

Tevens heeft NIO Stedelijk Onderzoek & Advies in 2020 een onderzoek verricht naar Community-vorming in Oosterwold. Enkele conclusies:

- er zijn minder buurtschappen met een sociale sterke samenhang gerealiseerd dan de bedenkers van Oosterwold voor ogen hadden.
- men maakt zich zorgen over de inclusiviteit en toegankelijkheid van Oosterwold voor middeninkomens.
- samenwerking is afhankelijk van de bereidwilligheid van gelijkgestemde burens. Het wordt lastig als mensen sterk van elkaar verschillen.
- publieke plekken en voorzieningen kunnen ervoor zorgen dat bewoners van een woonveld ook iets met elkaar delen.
- clustervorming van woningen heeft als doel om ruimtelijke versnippering tegen te gaan. Maar dat lukt niet als initiatiefnemers alleen maar individuele motieven hebben.



Onze specialisatie: samen buurtschappen ontwikkelen

Woonoplossing op Maat, kortom WOM, is een samenwerkingsverband van professionals met veel expertise op terrein van gebiedsontwikkeling. De meesten van hen wonen zelf in Oosterwold. Zijn er vanaf de lancering van de anders-dan-anders woonontwikkeling nauw bij betrokken. Met hun rijke kennis en opgedane ervaringen functioneert WOM regelmatig als klankbord voor de gemeente en eigenaren met een grondpositie in Oosterwold.



v.l.n.r. Mark Evers, Daan Fröger, Maurice van Vessum, Corrie Bosma, Aad Bouwhuis, Ernst Fröger

Woonplossing op Maat heeft zich gespecialiseerd in het ontwikkelen van buurtschappen. In het formeren van woongroepen die collectief de eigen leefomgeving tot stand willen brengen. Met doordachte vormgeving en een dorpse sfeer op menselijke maat. Waar alledaagse ontmoetingen essentieel voor saamhorigheid zijn. Geen anonieme woonomgevingen, maar leefomgevingen met inhoud en eigen identiteit.

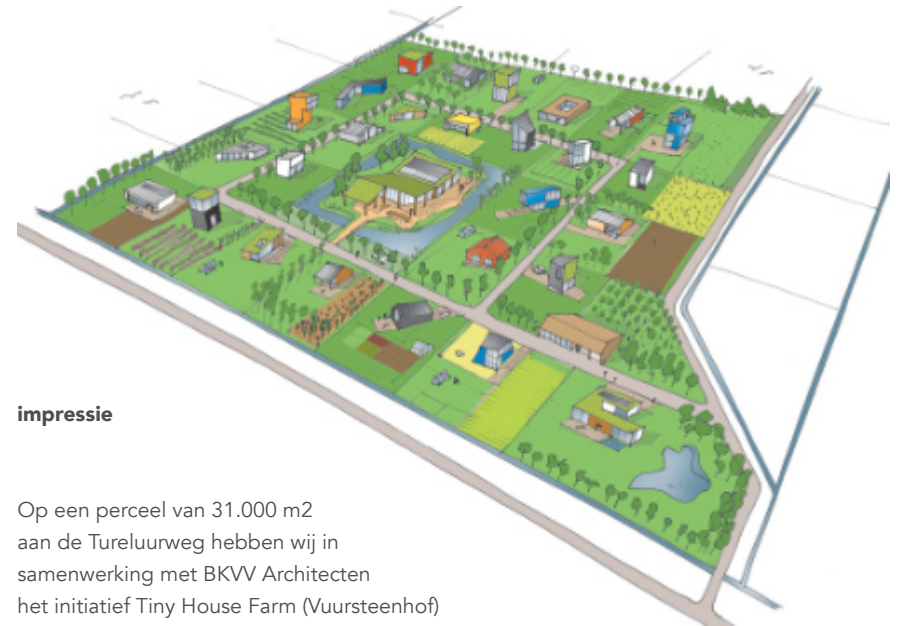
Enkele deelnemers van WOM waren als initiatiefnemer nauw bij collectieve wooninitiatieven in Oosterwold betrokken. Waaronder De Moestuin van Oosterwold, Buitenplaats Oosterwold en de Tiny House Farm (Vuursteenhof). Recent heeft Woonplossing op Maat, in samenspraak met de gebiedsorganisatie, het buurtschap Uit Zeeklei Gestamp geïnitieerd. Betaalbaar wonen voor huishoudens met een modaal of iets boven modaal inkomen.

Hierna enkele van door ons gerealiseerde collectieve initiatieven.



Tiny Lofts Oosterwold

Tiny House Farm



impressie

Op een perceel van 31.000 m² aan de Tureluurweg hebben wij in samenwerking met BKVV Architecten het initiatief Tiny House Farm (Vuursteenhof) bedacht en voor 31 huishoudens gerealiseerd.

De bewoners waren volkomen vrij in de keuze van hun woning. Centraal op het park bevindt zich een verzamelgebouw met sedumdak met daarin gemeenschappelijke wasmachines, een fitnesscentrum, opslag van tuingereedschappen en een gezellige ontmoetingsplek voor bewonersbijeenkomsten en met een keuken voor samen koken en eten.

realisatie



Buitenplaats Oosterwold



impressie

Op een perceel van 110.000 m² aan de Emiel Durkheimweg hebben wij in samenwerking met Loos van Vliet Landschapsarchitectuur het initiatief Buitenplaats Oosterwold bedacht en voor 64 huishoudens gerealiseerd. Inclusief de infrastructuur van bestrate parkwegen en verlichting, een schapenweide rondom, de waterhuishouding met vijvers en de aanplant van groen. De bewoners waren volledig vrij in de keuze van hun woning.

realisatie



... en we namen het initiatief voor **De Moestuin van Oosterwold**. Veertien eenvoudige industriële Loodswoningen aan de Auguste Comteweg op kavels van ongeveer 900 m².

impressie



realisatie



.... en we realiseerden in nauwe samenwerking met de eindgebruikers zeventien Tiny Lofts van Mill Home met een vloeroppervlak van 30 tot 80 m². Aan de Kantweg en op meerdere plekken in Oosterwold. Woningen voor starters, kleine huishoudens maar ook doorstromers, mensen die bewust voor kleiner wonen hebben gekozen en een woning voor een jong gezin achterlaten.

**WOONOPLOSSING OP MAAT
FORMEERT WOONGROEPEN
ROND WOONTHEMA'S**

Woonplossing op Maat formeert woongroepen rond woonthema's

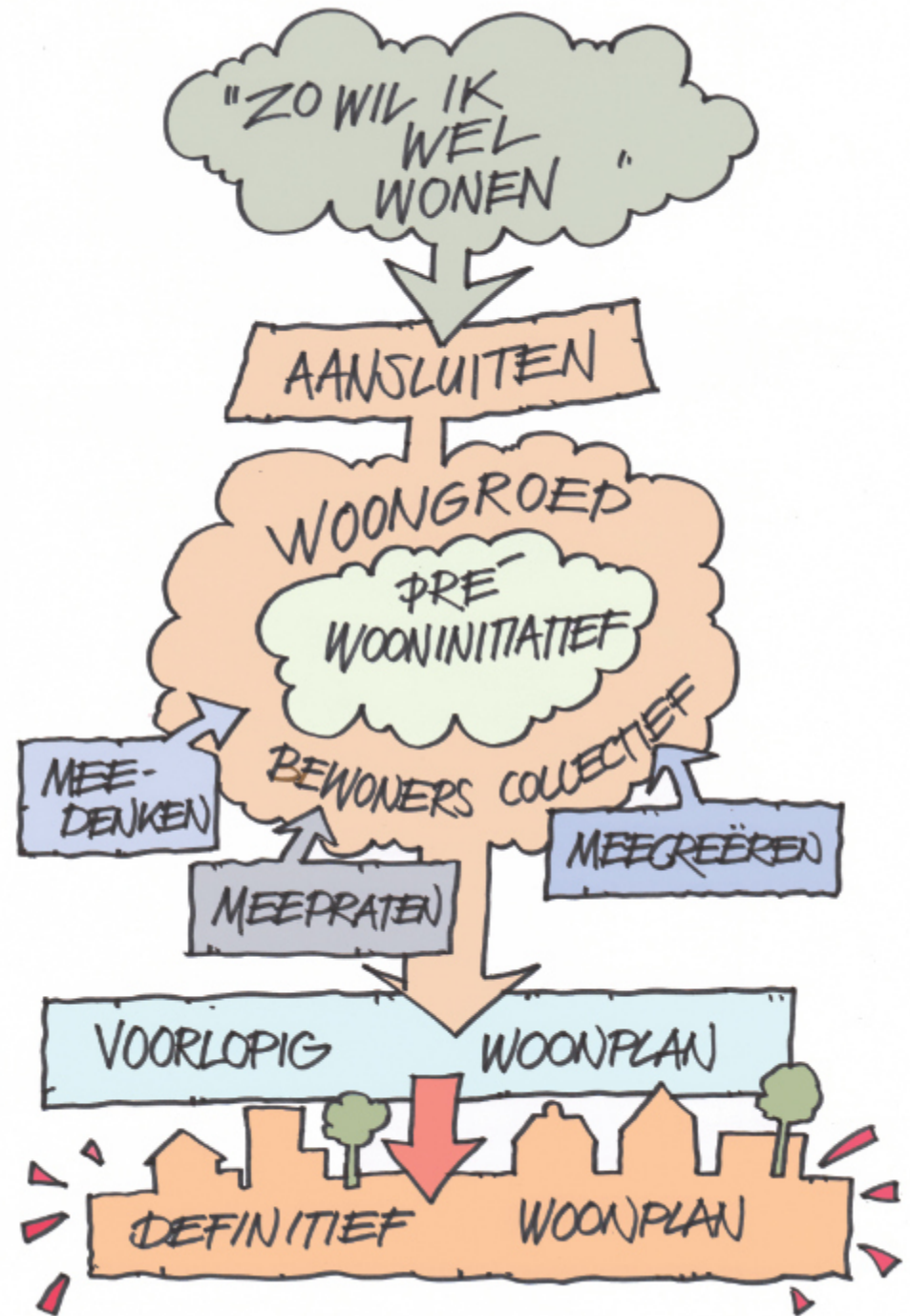
Het verwerven van een grondperceel in Oosterwold (bouwkavel) is een complex gebeuren. Grond in Oosterwold wordt als landbouwgrond geleverd. Ingewikkelde procedures moeten voor de verwerving van grond worden doorlopen. De bewoners leggen in verenigingsverband ook zelf de infrastructuur van kavelwegen aan. En maken hun kavels zelf bouw- en woonrijp. Collectieve woonvormen komen door onvoldoende samenwerking van individuele initiatiefnemers vaak niet van de grond. Mede vanwege financiële risico's en gebrek aan voldoende relevante kennis.

Woonplossing op Maat heeft zowel de kennis als ervaring met de bijzondere gebiedsontwikkeling van Oosterwold. Begeleidt het voortgangsproces van grondverwerving, planontwikkeling t/m wonen. Met een pré-wooninitiatief als vertrekpunt voor de realisatie van een woongemeenschap. Belangstellenden kunnen zich daarbij aansluiten. De ambities van een pré-wooninitiatief worden met bewonersparticipatie waargemaakt. De deelnemers - toekomstige eindgebruikers - denken en praten volop met de realisatie van hun toekomstige woon- en leefomgeving mee.

Elk pré-wooninitiatief van WOM start met het formeren van een woongroep. Met community-vorming naar leefstijl en gelijkgestemdheid. Met bij voorkeur pragmatische mensen die het woonthema van een pré-wooninitiatief omarmen. En hun deelname erin uiteraard financieel kunnen dragen. Mensen die bovendien affiniteit hebben met de criteria die aan wonen in Oosterwold zijn gesteld. Woonplossing op Maat is in dat geval hun ideale partner.



woongroep ecologisch wonen De Buitenkans (Almere)



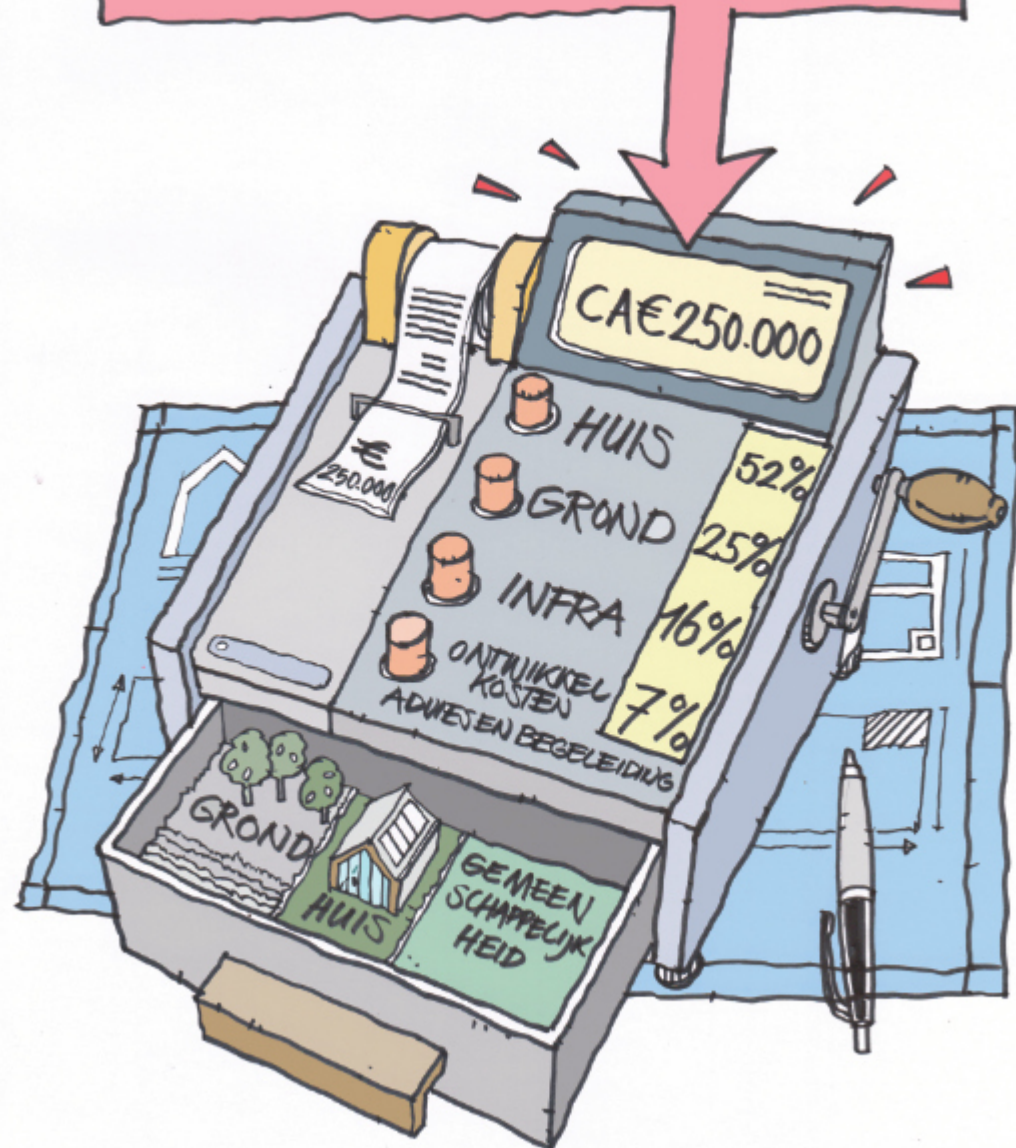
Wat betekent betaalbaar in Oosterwold?

Betaalbaar betekent voor een woning, kavel, infra en ontwikkelkosten (stichtingskosten) in Oosterwold een koopsom van tussen de €200.000 tot ongeveer €400.000, het maximum gekoppeld aan de Nationale Hypotheek Garantie. Dit is mogelijk met een (verzamel) inkomen van ongeveer eenmaal tot tweemaal modaal. Al dan niet met eigen spaargeld en/of een gift van ouders. De stichtingskosten zijn sterk afhankelijk van de grootte van de woning. Casco afbouwen kan financiële voordelen geven. Voor plm. €250.000 is het bijvoorbeeld mogelijk in een buurtschap een woning met een vloeroppervlak van ca 45 m2 met 400 m2 grond te verkrijgen.

Vraag een bank wat financieel mogelijk is. Een vuistregel: de hoogte van een hypotheek is ongeveer 4,5 x het bedrag van het bruto (verzamel)inkomen. De hoogte van het besteedbare budget is maatgevend voor het woningtype, het woonoppervlak en de hoeveelheid grond (kavel).

In Oosterwold is de minimale grondafname van een kavel 8 x de BVO (bruto vloer oppervlak) van de woning. Voorbeeld: met 65 m2 BVO moet minimaal 520 m2 grond worden afgenomen. Daarvan gaat 75% op aan stadslandbouw en infrastructuur. Het woonerf waarop de woning mag worden gebouwd bedraagt 25%, dus 130 m2. Hoe groter de kavel, hoe groter het woonerf en de woning die daarop mag worden gebouwd.

STICHTINGS KOSTEN BIJ:



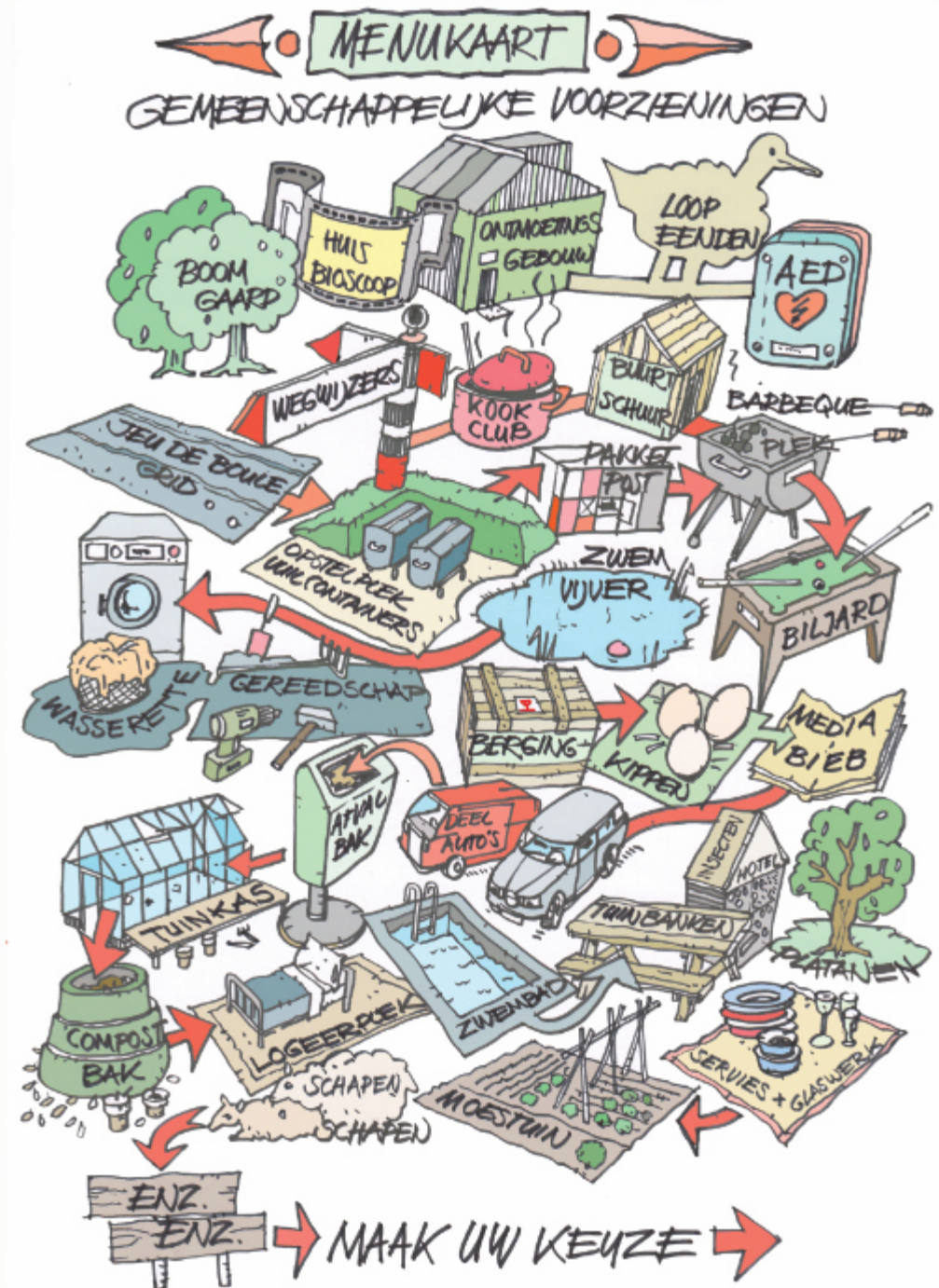
Naast de stichtingskosten van de woning, grond en ontwikkeling moet rekening worden gehouden met kosten voor tuinaanleg, verhardingen, interieur, vloer en dergelijke.

Geen traditionele projectontwikkeling

Woonoplossing op Maat is geen ontwikkelaar in traditionele zin. Beschikt zelf niet over grondposities in Oosterwold. Ontvangt dan ook geen inkomsten of winst op grond-exploitatie of woningbouw, zoals bij projectontwikkeling wel gebruikelijk is. WOM initieert, ondersteunt, begeleidt en ontzorgt deelnemers bij de realisatie van pré-wooninitiatieven. Woonplannen die door WOM, voor de start van beoogde buurtschappen zijn opgesteld. Belangstellenden kunnen zich daarbij aansluiten. Samen met de deelnemers wordt een wooninitiatief verder gecreëerd en tot uitvoering gebracht. WOM heeft de regie over het proces. Deelnemers gaan daarvoor met WOM een ontwikkelovereenkomst aan. In de overeenkomst staan het voortgangsproces en de diensten voor de uitvoering van het initiatief nauwkeurig omschreven.

Naast de **ontwikkelovereenkomst** gaan deelnemers voor hun woning separaat een **aaneemovereenkomst** met een bouwer aan. Plus een **koopovereenkomst voor de grondoverdracht**. De verkopende grondpartij kan het Rijksvastgoed Bedrijf zijn, met als schakel de gemeente. Of een projectontwikkelaar met een grondpositie in Oosterwold (bouwphase 1B en over enige tijd bouwphase 2). Mogelijk legt zo'n projectontwikkelaar op zijn grondpositie al de infrastructuur van wegen aan, dit heeft uiteraard gevolgen voor de grondprijs.

De pré-wooninitiatieven van WOM gaan - naast betaalbaarheid - uit van co-creation, co-housing, co-living, co-gardening en co-mobility. Naar samen en met elkaar doen. De juridische constructie van een wooninitiatief kan verschillend zijn. Naast drie pré-wooninitiatieven van WOM wordt tevens de mogelijkheid geboden zich aan te sluiten bij een casco bouwprogramma. Wonen in Oosterwold wordt hiermee voor handige klussers nog meer haalbaar. Bovendien staat WOM open voor woongroepen die in Oosterwold een eigen woonplan willen realiseren. WOM kan voor woongroepen het proces, van grondverwerving, ontwerp tot realisatie, begeleiden.



BUURTSCHAP BUITENHOF

Pré-wooninitiatief 1

Het huis van de toekomst is misschien wel een middeleeuws hofje. Met woningen rondom een gezamenlijke binnentuin. Met gemeenschappelijke voorzieningen en een ontmoetingsruimte. Met een moestuin en fruitboomgaard. Beslist geen anonieme omgeving, maar een woonplek waar bewoners zich optimaal thuis voelen. Elkaar kennen en ontmoeten. Waar het opvalt als bij een huis de gordijnen op een dag niet opengaan.

Hoe zou zo'n hofje er uit kunnen zien? Onder regie van WOM krijgt het wooninitiatief tijdens een interactief ontwikkelproces waarin de deelnemers – de toekomstige eindgebruikers – volop deelnemen gestalte. Bij de invulling van de voorwaarden van samen wonen, de landschappelijke en stedenbouwkundige vormgeving en de keuze van gemeenschappelijke voorzieningen.

Uitgangspunt is betaalbaarheid. Vanwege bouwkosten vraagt betaalbaar om kleiner wonen. In Oosterwold wel met veel leefruimte rondom. Met ener-giezuinige, kleine (tiny) en compacte prefab woningen met een woonoppervlak tussen de 40 en ongeveer 70 m². Met keuze uit beproefde woonconcepten van meerdere aanbieders. Meestal gelijkvloerse woningen. Afgestemd op starters, alleengaanden en kleine gezinnen.

Met een prijs van €200.000 tot €405.000 inclusief grond, ontwikkelkosten en gemeenschappelijke voorzieningen. Gekoppeld aan de maximale hoogte van de Nationale Hypotheek Garantie.



voorbeeldimpressie buurtschap H+N+S

WOM begrenst het aantal deelnemers in een buurtschap tot ongeveer 30 huishoudens. Groepscommunicatie is dan nog mogelijk. Iedereen die het kan betalen kan aan dit wooninitiatief deelnemen.



buurtschap Vliervelden



buurtschap Bolderburen

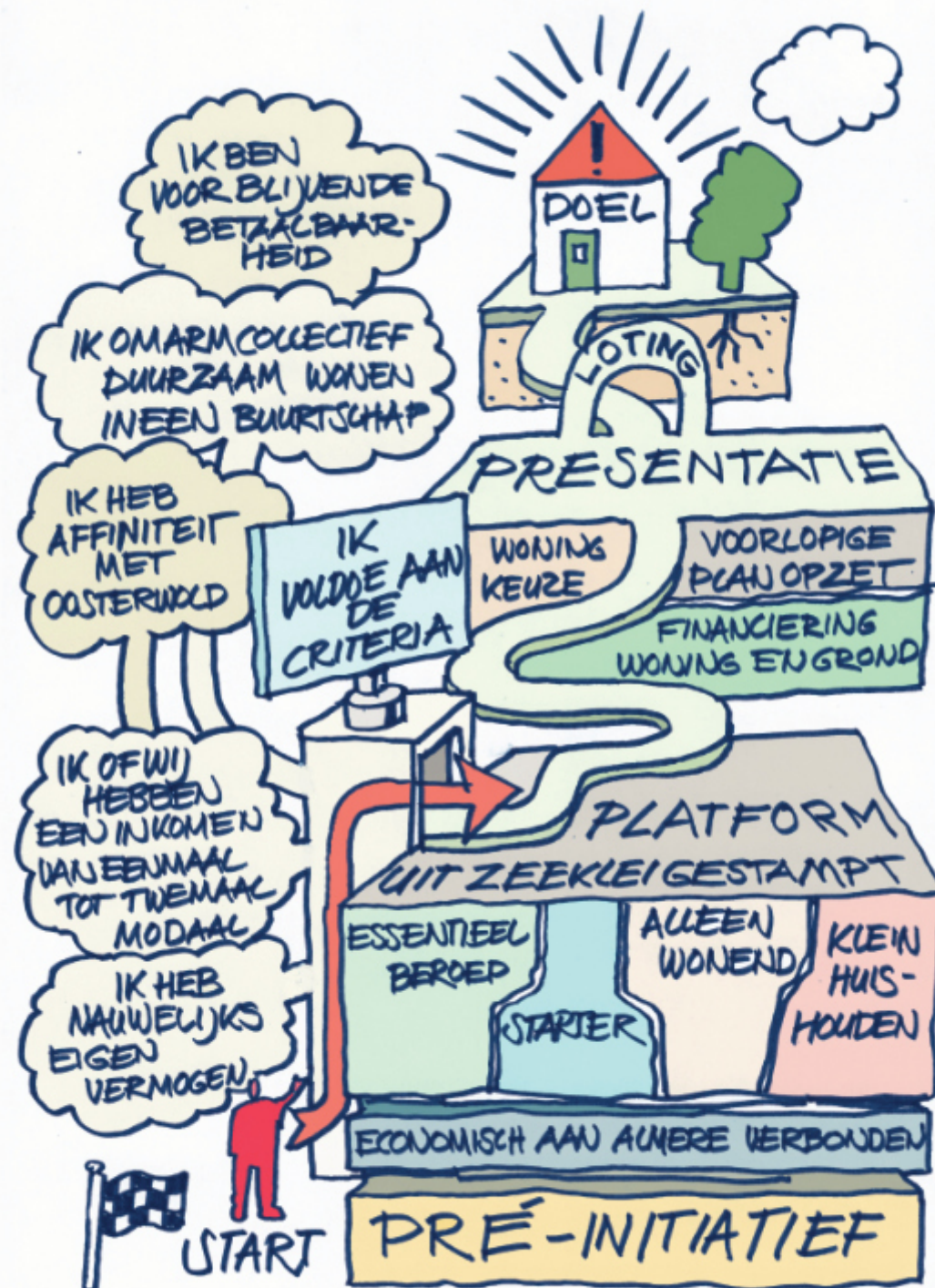
BUURTSCHAP UIT ZEEKLEI GESTAMPT

Pré-wooninitiatief 2

Dit wooninitiatief is in samenspraak met de gebiedsorganisatie Oosterwold gecreëerd. Aan de ontwikkeling van het initiatief is een uitgebreid onderzoek vooraf gegaan. Met een toewijzingsbeleid worden deelnemers met een modaal tot anderhalf modaal inkomen voor het woonplan geworven (bruto (verzamen)inkomen tot maximaal €60.000,- per jaar). Voor woningen met een prijskaartje van circa €250.000,- aan stichtingskosten. Gestreefd wordt naar een gemiddelde netto maandelijkse woonlasten van €800,-. Mogelijk met een erfpacht grondconstructie. Deelnemers dienen economische binding met de gemeente te hebben.

Bij Uit Zeeklei Gestampt wordt betaalbaar wonen eveneens in gemeenschapszin vertaald. In nabuurschap. Want prettig wonen met gelijkgestemden heeft impact op betaalbaar leven. Op meer geluk en financiële ruimte om leuke dingen te kunnen blijven doen. Met elkaar wonen betekent ook minder eenzaamheid, minder zorgkosten en minder uitval. Belangrijke economische factoren binnen het totaalplaatje van betaalbaar wonen en leven.

Het wooninitiatief gaat uit van zelfbewoningsplicht met een anti-speculatiebeding bij doorverkoop. Met een juridische constructie van een wooncoöperatie waarvan de bewoners eigenaar zijn en medezeggenschap hebben. Met (eigen) huizen om zelf in te wonen die geen beleggingsobject zijn. In nauwe samenwerking met deelnemers krijgt het buurtschap haar definitieve vorm. Er is al veel voorwerk gedaan. Op basis van gestelde criteria wordt het bewonerscollectief samengesteld.



KLOOSTERWOLD

Pré-wooninitiatief 3

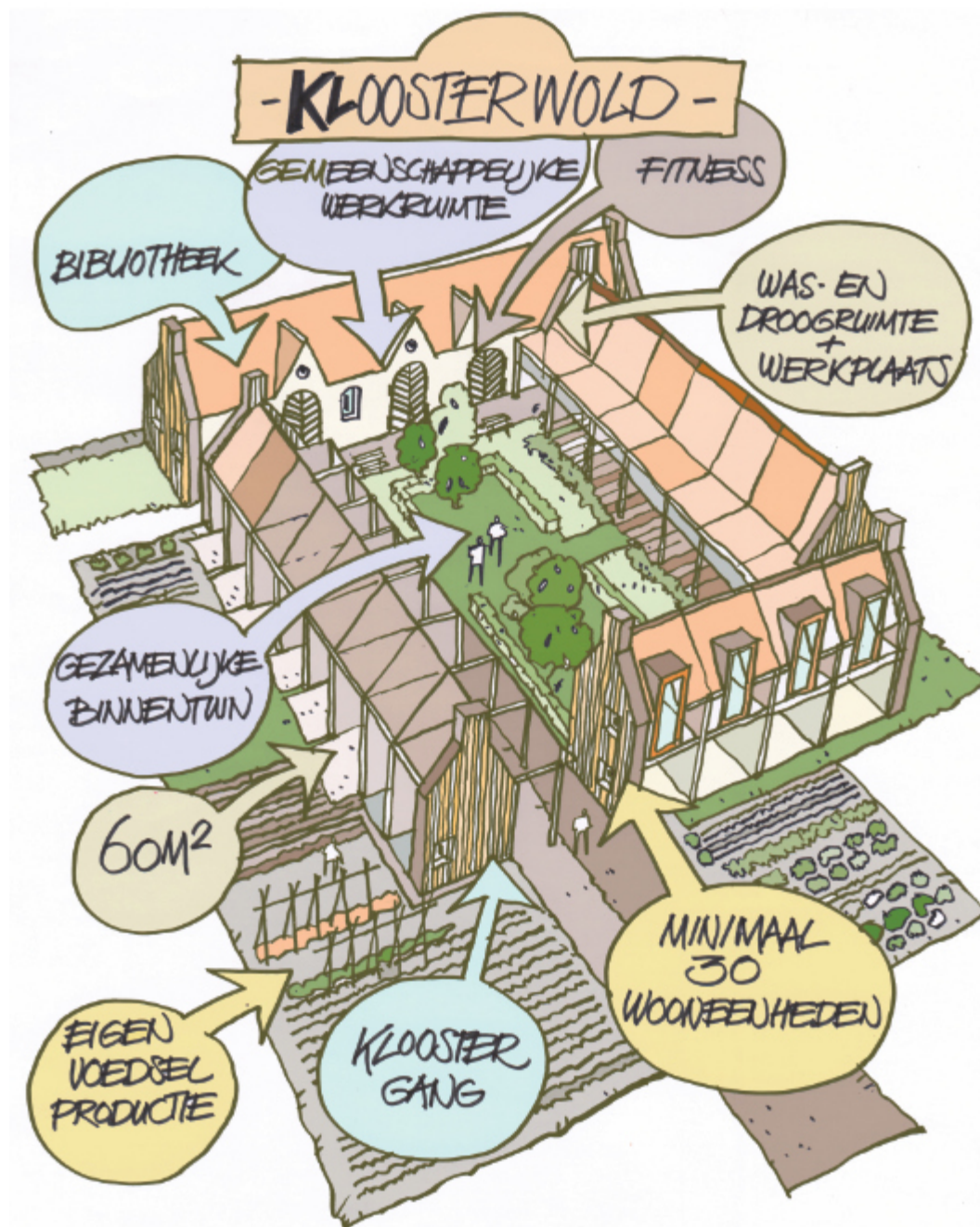
Kloosters staan bekend als religieuze gemeenschappen van eenvoud en morele bezinning. De aanwas van nieuwe kloosterlingen loopt sterk terug. Kloosters krijgen nieuwe functies, worden hotel, restaurant of een retraiteplek. Desondanks spreekt de opzet van een klooster velen ook als woonomgeving aan. Of je nu godsdienstig, spiritueel, humanist, agnost of atheïst bent. Want mensen zoeken verbinding met elkaar. En ruimte en rust. Met het klooster als voorbeeld is dit wooninitiatief een bijzondere tevens eigentijdse vorm van wonen en leven.

Het wooninitiatief is bedoeld voor mensen die hun werkzame leven al of binnenkort achter zich laten. Zestigplussers, eenpersoonshuishoudens en paren. Vroeger ging men naar het bejaardentehuis of een rustoord. Dat past niet meer bij deze tijd. We worden alsmaar ouder. 'Lang zult u zelfstandig wonen' is de campagne van de overheid. Dat moet dan wel mogelijk zijn. Een mantelzorgwoning in de tuin, ja dat kan. Maar een leefgemeenschap stichten waar bewoners met elkaar banden smeden en vrij in verbondenheid leven is ook een mooie uitdaging.

KLOOSTERWOLD bestaat uit ongeveer dertig wooneenheden. De condities van Oosterwold sluiten goed bij het woonplan aan. Grondgebonden, gelijkvloerse, slim ingedeelde compacte studio's met een woonoppervlak van ongeveer 60 vierkante meter. De juridische opzet gaat uit van een wooncoöperatie. De bewoners zijn met een verblijfsaandeel mede-eigenaar van de coöperatie en gemeenschappelijke faciliteiten en delen alle luxe.

Het verblijfsoppervlak van zestig vierkante meter is in de praktijk - door het delen van allerlei ruimten en voorzieningen - veel groter. Doorverkoop van het verblijfsaandeel is uitsluitend zonder winst oogmerk mogelijk. De coöperatie is niet op winst gericht. Wel wordt inflatiecorrectie toegepast. Met elkaar bepalen de bewoners wie bij verkoop van het verblijfsaandeel mag instromen, wie het mag overnemen. Elke bewoner moet zich namelijk aan de woonvisie van **KLoosterwold** committeren.

Zoals bij een 'echt' klooster ligt eigen voedselproductie in de rede. Met een soort van kloostertuin met een fruitboomgaard, moestuin en kippen. Bovendien een fleurrijke binnentuin met schaduwrijke plekken met bankjes waaromheen de woningen zijn gesitueerd. Verder een ontmoetingsruimte, bibliotheek, fitnesscentrum, wasserij, werkruimten, atelier, e-deelauto's en dergelijke. De bewoners bepalen welke faciliteiten ze gemeenschappelijk willen delen en hoe hun gedroomde paradijselijke leefomgeving er uit komt te zien.



CASCO BOUW COMMUNITY

Pré-wooninitiatief 4

Dit wooninitiatief biedt veel mensen met weinig geld, en echte zelfbouwers, de kans om in Oosterwold te wonen. Het plan is vooral gericht op mensen die klussen als hobby hebben. Die een casco wind- en waterdichte woning zelf – of met vrienden en familie of behulp van een klusbedrijf – afbouwen en daar de tijd voor nemen. Daarmee kan geld worden bespaard.

Voor de realisatie van Casco Bouw Community werkt Woonoplossing op Maat samen met FlexiHuis, een samenwerkingsverband met Finish Profiles Group. Toonaangevend in staalframebouw. FlexiHuis levert casco woningen in de grote van ongeveer 30 tot 80 vierkante meter woonoppervlak. Met zadeldak of plat dak (bungalow). Het staalframe wordt in de fabrieken van Finish Profiles Group tot bouwcomponenten voorbereid en in korte tijd op de bouwplaats gemonteerd. Inclusief kozijnen, deuren en dak- en gevelbekleding. FlexiHuis stelt voor kopers de aanvraag voor hun omgevingsvergunningen op. Begeleidt het proces tot aan de grondoverdracht met een onherroepelijke vergunning voor de definitieve bouw van de woning.



Woonoplossing op Maat ontwerpt in dit geval samen met de deelnemers de ruimtelijke indeling van het buurtschap. Maakt het ontwikkelplan en coördineert het voortgangsproces. De grootte en indeling van de Casco Bouw Community is afhankelijk van het aantal deelnemers, gewenste kavelgroottes en gemeenschappelijke faciliteiten. In het buurtschap wordt een werkschuur met een toilet opgenomen. Voor opslag van gereedschappen en verblijfsvoorziening voor de zelfbouwers. Nadat de afbouw van alle woningen gereed is, kan de werkschuur tot een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte worden getransformeerd.



industriële Flexihuis met zelfbouw



BUITENLEVEN

VAN EIGEN WOONPLAN TOT REALISATIE

Wooninitiatief op Maat 5

Naast de WOM-wooninitiatieven die een toekomstbeeld geven van woongemeenschappen waarbij belangstellenden zich kunnen aansluiten, begeleidt Woonoplossing op Maat óók woongroepen die zelf een woonplan koesteren. Bijvoorbeeld families en vrienden die een actieve band met elkaar hebben en samen met elkaar willen optrekken om dicht bij elkaar te wonen. Met grondgebonden of gestapelde woningen, bijvoorbeeld in de vorm van een boerenhoeve.

Of mensen die van plan zijn samen een community met veel gedeelde ruimten willen starten. Met een woonprogramma waarin elke deelnemer een privé slaap-woonstudiotje met eigen badkamer heeft en een gezamenlijke luxe keuken een ruime woonkamer worden gedeeld.

Verder zijn allerlei vormen van met meer generaties wonen denkbaar. Bijvoorbeeld kangoeroe-wonen, jong met oud. Of samen met mensen die een lichamelijke of verstandelijke beperking hebben. Of groepswonen waarbij personen met collectieve zingeving naar een bepaalde woonvorm streven.

Of het woonideaal van veel vitale senioren: lang zelfstandig blijven, met goed nabuurschap in een groene en rustige omgeving. Samen met leeftijdsgenoten een leefgemeenschap met geclusterde woningen stichten. De omgevingswet die op 1 januari 2024 ingaat stimuleert dit soort van burgerinitiatieven. Woonoplossing op Maat adviseert, helpt en ondersteunt bij de totstandkoming van dit soort eigen woonplannen.

Impressies BKVV Architecten i.s.m. Wonen in Oosterwold



Lofhome Ensemble



Thuishoeve



Buitenlust



Campus Oosterwold



Wonen in de Kas

VOORAL PROJECTONTWIKKELAARS EN
WONINGCORPORATIES BEPALEN HOE MENSEN WONEN.

EINDGEBRUIKERS HEBBEN NAUWELIJKS INVLOED.

WOM DRAAIT DE KETEN VAN HET

VOORTBRENGPROCES VAN WONEN OM.

TOEKOMSTIGE BEWONERS DENKEN, PRATEN EN

CREËREN VOLOP OVER HUN

TOEKOMSTIGE WOON- EN LEEFOMGEVING MEE.

INSCHRIJFPROCEDURE WOONCOLLECTIEVEN

Woonoplossing op Maat wacht niet totdat ergens grond voor een wooninitiatief vrijkomt, maar neemt ter voorbereiding op gronduitgifte nu al met realistische woonplannen het initiatief. Daarmee wordt veel tijdswinst behaald. Toekomstige bewoners worden vroegtijdig bij het ontwerp van hun eigen leefomgeving betrokken. WOM draait de keten van het voortbrengproces van woningen en buurtschappen om. Passend bij de nieuwe omgevingswet. Burgers worden uitgedaagd zelf met bewonersplannen te komen. Met ideeën die voldoende draagvlak hebben. Gemeenten stimuleren en faciliteren. Oosterwold is daar een goed voorbeeld van.

Belangstellenden voor een **pré-wooninitiatief** van Woonoplossing op Maat kunnen zich bij één of meerdere wooninitiatieven aansluiten. Het aanzet van het woonplan is door Woonoplossing op Maat voorbereid. In samenwerking met het bewonerscollectief wordt het plan gedurende een aantal workshops tot aan de gronduitgifte tot een **voorlopig-woonplan** uitgewerkt.

Op volgorde van binnenkomst ontvangen inschrijvers een deelnemersnummer. Dit nummer bepaalt de rangorde van 'kiezen en vastleggen' van een grondpositie (kavel) binnen het **definitief-woonplan**.

Inschrijfkosten en deelnemerscertificaat

Aanmelden voor een pré-wooninitiatief is niet gratis. De inschrijfkosten voor een pré-wooninitiatief bedragen €650,- inclusief btw. Zodra dit bedrag is voldaan ontvangt de inschrijver een deelnemerscertificaat (met deelnemersnummer).

Indien voor het wooninitiatief, voor een vastgelegde datum, geen grondpositie in Oosterwold beschikbaar is, wordt 50% van het inschrijfgeld aan de inschrijver teruggestort. Elke inschrijver draagt dus deels bij aan kosten die tot het voorlopig-woonplan worden gemaakt. Indien een inschrijver tijdens het proces zelf van verdere deelname afziet, om welke reden dan ook, vervalt het volledige inschrijfgeld aan Woonoplossing op Maat. Een deelnemerscertificaat is niet overdraagbaar.

Financiële check

Meedoen aan een pré-wooninitiatief betekent dat elke deelnemer straks de kosten van de uitvoering van het initiatief moet kunnen dragen. Meestal via een hypotheek met mogelijkheid van voorfinanciering.



Wij adviseren belangstellenden daarom, voorafgaand aan een inschrijving, een financiële check te doen. Bijvoorbeeld via [Rabobank.nl/nieuwbouw](https://www.rabobank.nl/nieuwbouw) of een toets via [Triodos.nl/](https://www.triodos.nl/) hypotheek. Deze financiële instellingen hebben veel ervaring met Oosterwold.

Een hypotheek wordt pas verleend op het moment van grondoverdracht. In Oosterwold in combinatie met een onherroepelijke omgevingsvergunning (bouwvergunning) voor de woning. In het voortraject voor het verkrijgen van de vergunning worden kosten gemaakt. Deze kunnen tot wel €20.000,- oplopen. Als daar eigen vermogen voor ontbreekt, verstrekken banken voor noodzakelijke voor-uitgaven een consumptief krediet dat naderhand in de hypotheek wordt opgenomen.

Deelnemers zijn zelf ontwikkelaar

Een pré-wooninitiatief is het vertrekpunt voor de realisatie van een toekomstige woon- en leefomgeving. Met deelnemersparticipatie wordt het initiatief tot een voorlopig-woonplan uitgewerkt. En na zekerheid van het verkrijgen van bouwgrond tot een definitief-woonplan. Gebruikelijk worden vrije bouwkvelds door gemeenten en projectontwikkelaars aan particuliere opdrachtgevers voor zelfbouw verkocht. Bouw- en woonrijpe kvelds inclusief de voorbereiding van nutsaansluitingen en de aanleg van infrastructuur zoals wegen en verlichting. Bovendien zijn vereiste onderzoeken rond archeologie, geluidscontouren, ecologie en bodemgesteldheid verricht. In Oosterwold moeten de bewoners dit allemaal zelf regelen en doen. Ook de kosten daarvan dragen.

De pure landbouwgrond wordt in Oosterwold tegen een relatief schappelijke grondprijs geleverd. Immers de bewoners nemen in feite de taken en activiteiten van gemeentelijke grondbedrijven en projectontwikkelaars over. Zij zijn zelf de ontwikkelaar van hun kavel en leefomgeving. Leggen zelf met elkaar kavelwegen aan en maken zelf hun grond bouw- en woonrijp. Dit vraagt om veel samenwerking.



Ervaring leert dat de doorlooptijd van het ontwikkelproces in Oosterwold twee tot ongeveer vier jaar kan duren. Afhankelijk van de snelheid van de verwerving van een grondperceel. Na het formeren van een wooncollectief voor een pré-wooninitiatief organiseert WOM meerdere bijeenkomsten. Uitsluitend deelnemers in het wooncollectief hebben toegang. De bijeenkomsten worden in het paviljoen op DemoParkNL in Oosterwold georganiseerd.

Gestart wordt met een kennismakingsbijeenkomst, gekoppeld aan een presentatie over de historie van de bijzondere gebiedsontwikkeling van Oosterwold. Van de lancering van de ontwikkelmethodiek in 2012 tot aan de actuele situatie.



Vervolgens wordt in Oosterwold een excursie en een workshop voor het transformeren van het woonconcept naar een voorlopig-woonplan georganiseerd. Het voorlopig-woonplan is de basis voor de verwerving van een grondperceel. Op het moment dat een grondperceel voor uitgifte beschikbaar komt, gaan de deelnemers met Woonoplossing op Maat de ontwikkelovereenkomst aan. Afzien om verder mee te doen is dan nog mogelijk. Het inschrijfgeld wordt niet gerestitueerd. Nadat de ontwikkelovereenkomsten zijn getekend start het proces naar het definitief-woonplan, het ontwerp, inhoudelijke afspraken, vergunningverlening en de officiële verwerving van grond.



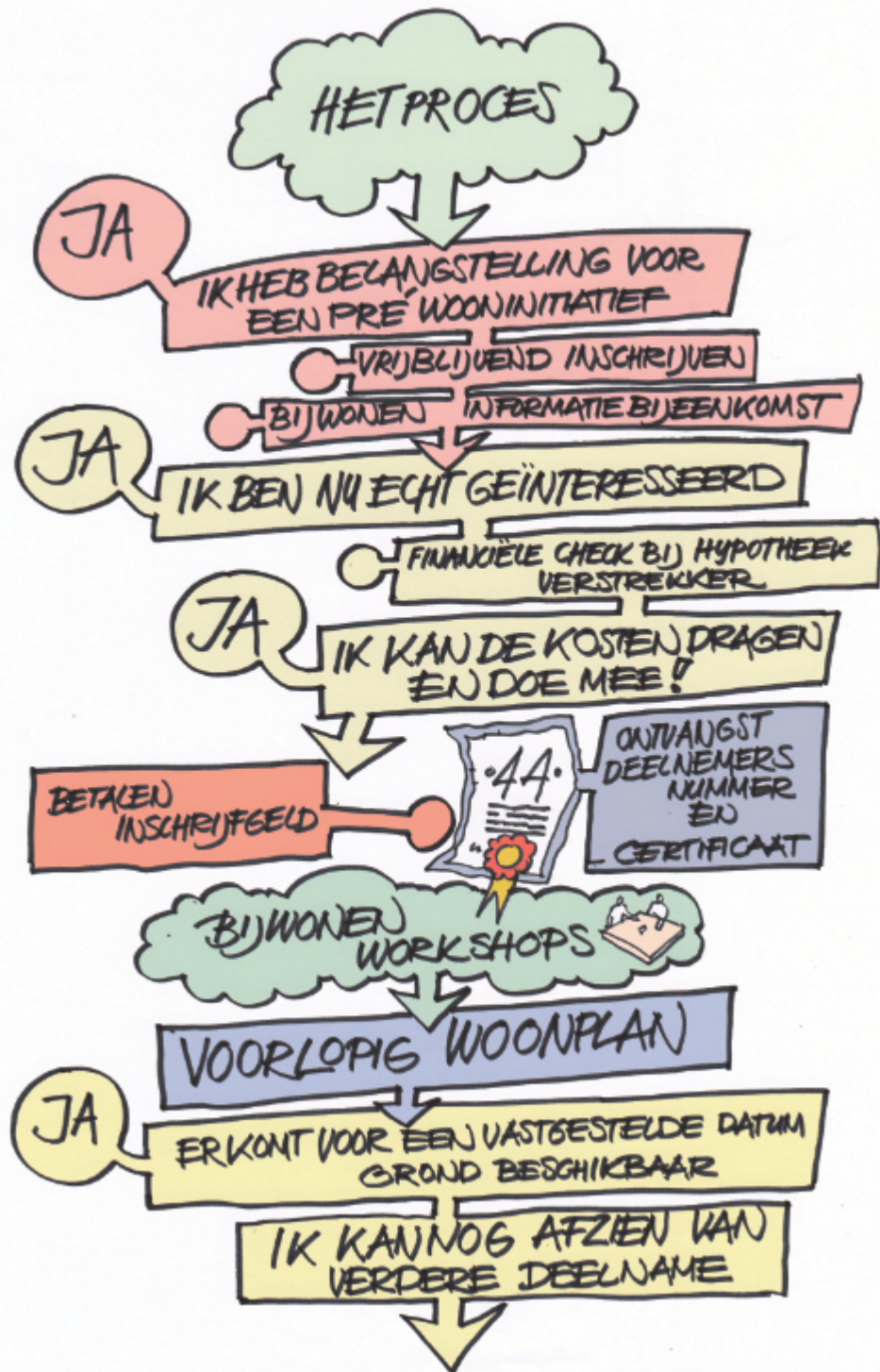
STADSLANDBOUW KAN BIJ COLLECTIEVE WOONGROEPEN OOK WORDEN GECLUSTERD

Oosterwold bestaat voor 50% uit (stads)landbouwgrond. Bewoners dragen bij aan de lokale voedselproductie. Hebben een moestuin, fruitboomgaard of kippen. Leven in contact met de natuur. Produceren tomaten, courgettes, kruiden, bietjes, bloemkool, pompoenen, eieren enzovoorts. TuinMoes van Akke en Floris verhuurt schapen. Wollige grasmaaiers die het gras kort houden. Bij TuinMoes kan je ook lid van een zelfoogsttuin worden. En Stadsbomerij Oosterwold wil graag op een stuk land van bewoners fruitbomen kweken.



Zelf kweken en oogsten vraagt om engelengeduld en is door tijdgebrek niet aan iedereen besteed. Clusteren van stadslandbouwgrond is bij collectieve woonvormen goed mogelijk. De geclusterde grond kan aan een agrariër worden verpacht of in moestuintjes worden opgedeeld. Ook is gemeenschapslandbouw denkbaar. Bijvoorbeeld een herenboerderij die met ongeveer 200 leden (aandeelhouders) een boer in dienst neemt om gezamenlijk duurzaam voedsel te produceren. In samenwerking met boer en leden worden jaarlijks de gewassen bepaald. Dieren leven niet in traditionele stallen maar lopen zo veel mogelijk buiten. Kippen scharrelen naar hartenlust in de fruitboomgaard en varkens wroeten in het net geoogste akkerland.





HOE INSCHRIJVEN?

Woonoplossing op Maat

p/a paviljoen DemoParkNL
Daniël Goedkoopstaat 30
1349 GJ Almere (Oosterwold)

Contact

info@woonoplossingopmaat.nl
www.woonoplossingopmaat.nl

Partners Woonoplossing op Maat

Corrie Bosma
Aad Bouwhuis
Mark Evers
Daan Fröger
Ernst Fröger



Woonoplossing op Maat werkt voor de uitvoering van pré-wooninitiatieven samen met Knipscheer Infrastructuur (bouw en woonrijp maken), TRIP Notarissen Almere (buurtschap constructies en grondoverdracht), NGNB Advocaten (overeenkomsten), Bouwconsultancy Baarn (bouwtoezicht), Steenvlinder (zelfbouwbegeleiding), Makelaardij leukehuizen.nl, de Rabobank en Triodos Bank. Bovendien voor de afstemming van plannen met de gebiedsorganisatie Oosterwold en meerdere grondeigenaren in Oosterwold.

Samenstelling: Daan Fröger

Grafische vormgeving: Eric Kooijman

Illustraties: André Postma

Foto's en impressies: met dank aan H+N+S, MVRDV, leukehuizen.nl, Mark Evers en gebiedsorganisatie Oosterwold

Relevante websites:

maakoosterwold.nl
oosterwold.info
futurehomeconcepts.com
woneninoosterwold.nl
flexihuis.nl
demopark.nl

bkv.nl
loosvanvliet.nl
e3dv.nl
stadsbomerij.nl
tuin-moes.nl
leukehuizen.nl

Ga naar www.woonoplossingopmaat.nl.

Ga naar inschrijven voor een pré-wooninitiatief en vul de gegevens in.

Je wordt uitgenodigd voor een vrijblijvende presentatie over het pré-wooninitiatief.

Tip: check bij een bank hoeveel geld je straks financieel kan dragen om (later) teleurstelling te voorkomen. Hoeveel budget je kan besteden voortkomend uit een hypotheek, mogelijk eigen spaargeld, eventueel een gift van ouders, of met overwaarde van de verkoop van een huidige woning.

Ben je nog steeds enthousiast, dan maak je het inschrijfgeld over en ben je officieel deelnemer van een wooncollectief. Na ontvangst van het inschrijfgeld ontvang je het deelnemerscertificaat met deelnemersnummer.

© 2023 Woonoplossing op Maat

(aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend)

editie-1

