



who cares

The Commons: Meergeneratiehoven voor Almere Haven

Inzenders

Jasper Klapwijk

Maarten van Tuijl,

Tom Bergevoet

Dominykas Savickas

Vigleik

strateeg,

architectuur

architectuur,

architectuur

Kantelingen

temp.architecture

temp.architecture

temp.architecture

Advies

Jeroen Jonkers:

buurtcoöperatie (Geef om de Jan Eef, Hotel Buiten)

Jurgen van der Heijden:

zorgcoöperatie (Nederland Zorgt Voor Elkaar)

Nathan Rozema:

jongerenwoningen (Krachtstation Kanaleneiland)

Robert Hemmen:

energiecoöperatie (De Groen Reus)

Beau Visser (+friends):

behoeften jongeren

Cees en Louwra de Groot

behoeften seniorenwoningen

(en de buurt)

THE COMMONS

Een stadsdorp voor meerdere generaties in Haven

Businessplan



kantelingen

temp.



who cares

Ontwerpprijsvraag voor nieuwe
vormen van wonen, zorg en ondersteuning

www.prijsvraagwhocares.nl

OVER DE KUNST VAN HET SAMENLEVEN

FLORIS ALKEMADE RIJKSBOUWMEESTER

businesscase

Over de kunst van het samenleven is de ondertitel van de prijsvraag Who Cares? van de Rijksbouwmeester. Dat hebben we als uitgangspunt genomen voor ons plan voor een stadsdorp voor meerdere generaties in Haven. We zijn geïnspireerd door de manier waarop de bewoners van Almere Haven samenleven: stadsmensen, vaak Amsterdammers, die als pioniers in de polder een dorp vormen.

Het uitgangspunt voor ons plan is dan de coöperatieve beweging van de stadsdorpen. Dat is een beweging van stadsbewoners in die de kust van samenleven in dorpen herontdekte en het tot een organisatieprincipe maakt: het principe van The Commons, een ruimte waar bewoners gezamenlijk eigenaar van zijn, en dat ze gezamenlijk beheren.

Dit plan beschrijft hoe zo'n stadsdorp in Haven voor en door bewoners van meerdere generaties bereikt kan worden. Het geeft een oplossing voor de problemen van ouderen door zo te investeren in wonen, zorg, duurzaamheid en de buurt dat er ruimte ontstaat voor gezamenlijk initiatief en voor een nieuwe generatie bewoners: jongeren die bijdragen aan een stadsdorp waarin ze later zelf oud willen worden.

Het plan geeft een overzicht van alle betrokkenen bij het stadsdorp, met een beschrijving van hun bijdrage aan The Commons en de opbrengst die het stadsdorp voor hen heeft. Daarna geeft het plan een beschrijving van de beoogde locatie voor het stadsdorp: de Schoolwerf in de buurt De Werven in termen van huidige en toekomstige eigendomsverhoudingen.

Op basis van het te realiseren programma geeft het plan inzicht in de benodigde investeringen in wonen, zorg, energie en de buurt aan de hand van één hof aan de Schoolwerf. Daarop volgt een beschrijving van het beheer en de exploitatie door vier coöperaties. Het plan geeft een overzicht van de financiering van de investeringen en financiering.

De uitkomst van de businesscase is positief. De aanpak van een hof met nieuwbouw van woningen en bedrijfsruimten voor buurtfuncties en zorg vergt een investering van ruim € 8,2 mln, waarvan ruim € 2,5 mln uit Haven zelf moet komen, maar levert, bij volledige verhuur van het hof over een termijn van vijftig jaar, een rendement op van 4,5%.

Het plan sluit dan ook af met een schets van de aanpak: de vervolgstappen voor de oprichting van vier coöperaties op korte termijn. Gezien de energie en ambitie van de Havenaren is de betrokkenheid van de teamleden hoog. Ze willen, aangestoken door de pioniersgeest die nog steeds door Haven waait, zo snel mogelijk aan de slag!

Maarten van Tuijll
temp.architects

Jasper Klapwijk
Kantelingen BV

Amsterdam, 28 september 2017

betrokkenen

De belangrijkste betrokkenen bij het stadsdorp zijn de bewoners. Zij vormen de spil van de buurt als bewoners en gebruikers van de ruimte. Het plan voor het stadsdorp mobiliseert hen als eigenaars van die ruimte en daagt hen uit de zorg voor elkaar serieus te nemen en zelf de regie te nemen over de aanpassing van hun woning en woonomgeving aan hun veranderende eisen en wensen.

bewoners

De bewoners van The Commons, het stadsdorp voor meerdere generaties, zijn in de eerste plaats de huidige oudere bewoners van de Schoolwerf. Zij hebben behoefte aan een voor hen geschikte en betaalbare woning, voorbereid op de oude dag en aangepast aan mogelijkheden voor zorg. We nodigen hen uit lid te worden van de coöperaties die de Schoolwerf zullen transformeren tot een stadsdorp.

toekomstige bewoners

Daarnaast worden toekomstige bewoners lid: zij kunnen wonen in de ruimte die vrijkomt door verhuizing van senioren naar de nieuwbouwlocaties op van de wooncoöperatie op de kop van de hoven. Deze woningen worden getransformeerd tot seniorenwoningen, starterswoningen, studentenwoningen of gezinswoningen. Jongeren krijgen huurkorting in ruil voor hulp aan senioren.

ondernemers

Naast bewoners hebben ook ondernemers baat bij nieuwbouw en renovatie. Ze kunnen als lid van de buurtcoöperatie een wijkwinkel of een buurtcafé starten in de bedrijfsruimte in de nieuwbouw op de kop van een hof of diensten leveren aan huis voor de senioren in The Commons, met hulp en inzet van jongere bewoners: de starters en studenten die komen wonen in de gerenoveerde bovenwoningen.

corporaties

Een deel van de woningen op de locatie voor The Commons is van De Alliantie. Corporaties hebben baat bij onderlinge hulp en inzet van jongeren in het beheer vanwege lagere beheerkosten; daarnaast kan deelname aan de energiecoöperatie leiden tot lagere woonlasten voor huurders. In ruil daarvoor kan de corporatie huren verlagen of woningen met korting verkopen aan de wooncoöperatie.

gemeente

De gemeente Almere heeft baat bij herontwikkeling van de hoven door verdichting van het terrein en overname van de collectieve ruimte door bewoners. Zij voeren in de buurtcoöperatie en wooncoöperatie het beheer over de binnenruimte in de hoven en de centrale binnenruimte, die ze opnieuw inrichten en gezamenlijk onderhouden.

De gemeente Almere bespaart zo kosten op onderhoud en beheer. Daarnaast bespaart de gemeente op zorgkosten: door onderlinge zorg en inzet van jongeren wordt de vergoeding vanuit de Wmo lager. In ruil daarvoor kan de gemeente grond tegen een lagere prijs beschikbaar stellen. Daarnaast kan de gemeente helpen in de planprocedure (bestemming) en bij financiering (garanties).

buurt

Het plan voor het stadsdorp The Commons is gericht op de locatie Schoolwerf, het oudste deel van Almere, in de buurt De Werven, direct aanpalend aan het dorpscentrum. Op de locatie staan 80 woningen die verdeeld zijn over vier hoven van twintig woningen. De hoven hebben elk een binnenruimte en delen een gezamenlijke parkeerplaats in het midden van de hoven.



eigendom

De binnenruimten van de hoven zijn openbaar en eigendom van de gemeente. De woningen zijn huur- en koopwoningen door elkaar; een deel van de woningen is in bezit van De Alliantie. Het stadsdorp The Commons wordt gevormd door alle bewoners, zowel kopers als huurders: elke bewoner kan vrijwillig lid worden van elk van de vier coöperaties van The Commons.

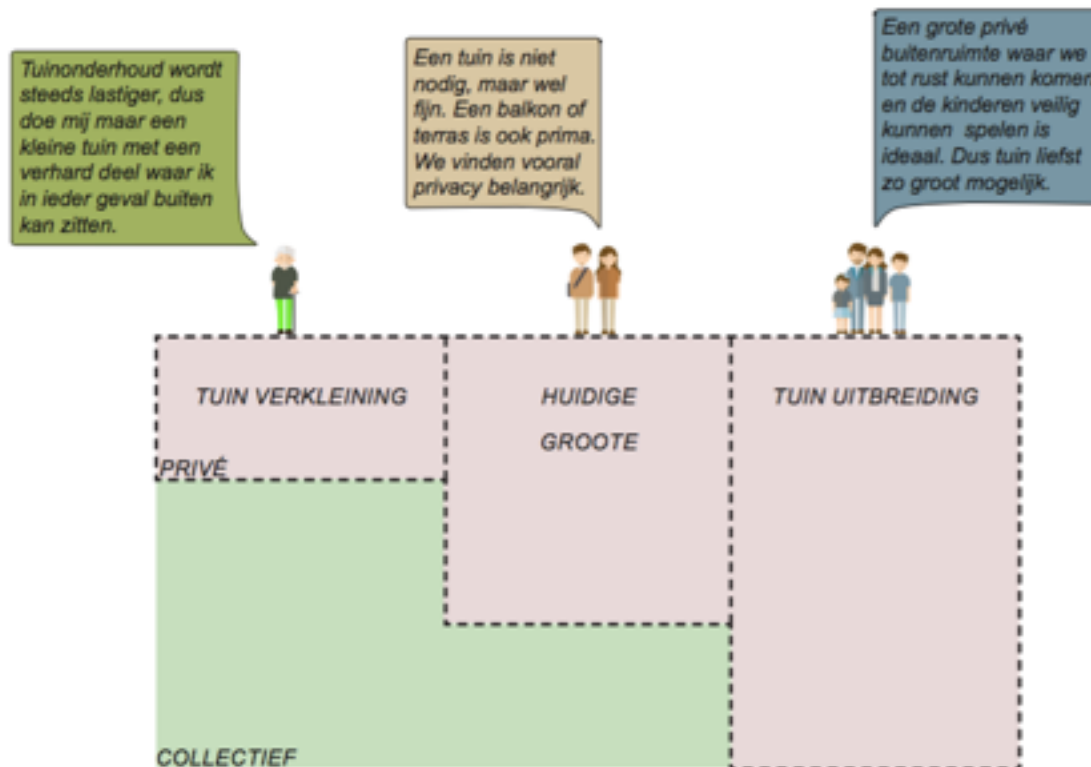
Om te komen tot het stadsdorp wil The Commons grond met een wooncoöperatie grond overnemen van de gemeente om nieuwbouw van seniorenwoningen en bedrijfsruimten te realiseren aan de kop van de hoven. De gemeente kan deze grond tegen korting verkopen aan de coöperatie, danwel de grond aan een ontwikkelaar verkopen, die de nieuwbouw in opdracht van de wooncoöperatie realiseert.

Na oplevering wordt het gebouw gesplitst in woningen en bedrijfsruimte. Een VVE beheert het vastgoed. De wooncoöperatie of een corporatie wordt eigenaar van de huurwoningen, een deel van de woningen kan aan leden verkocht worden, en de bedrijfsruimten worden eigendom van de buurtcoöperatie of van ondernemers.

De bestaande woningen die leegkomen, worden door de corporatie of door de wooncoöperatie getransformeerd tot seniorenwoningen, studentenwoningen, starterswoningen of gezinswoningen. De wooncoöperatie neemt de woningen over van de corporatie en verhuurt of verkoopt ze, of laat de corporatie de woningen verhuren aan de leden van de wooncoöperatie als woongroep.

investering

Als uitgangspunt voor de transformatie van één hof van twintig woningen geldt een investeringsbedrag van in totaal € 8,2 mln. Voor de te verwerven grond is gerekend met een bedrag van € 100 per m² te betalen door de wooncoöperatie of de corporatie aan de gemeente; de gemeente kan The Commons steunen door een korting op deze grondprijs te geven.



Daarnaast kunnen bewoners voor de herinrichting van de binnenruimte een deel van hun tuin verkopen aan de buurtcoöperatie tegen € 80,— per m². De buurtcoöperatie investeert in de transformatie van de binnentuin naar wens van de bewoners. Bewoners kunnen ook besluiten tegen € 120,— per m² grond af te nemen van de buurtcoöperatie voor uitbreiding van hun tuin.

kapitaalbehoefte

Voor de transformatie van alle vier de hoven in één stadsdorp The Commons zou in totaal een bedrag van ca. € 26 mln nodig zijn bij overname van alle grond en tachtig woningen. Omdat de opzet van The Commons modulair is en de bewoners zelf volgorde en tempo van de transformatie bepalen, gaan we uit van een start met een businesscase voor één hof van twintig woningen. Bij succes in één hof zullen andere hoven vanzelf volgen.

Voor acquisitie van grond en woningen van één hof door de wooncoöperatie is in totaal € 3,1 mln nodig. De inrichting van de binnentuin, de nieuwbouw van 18 seniorenwoningen en drie bedrijfsruimten aan de kop van een hof, transformatie van tien vrijkomende woningen en de investeringen in PVT-panelen op de daken van de bij de energiecoöperatie aangesloten leden (50% van de woningen in één hof) kosten in totaal € 3,2 mln.

exploitatie

Het beheer van het stadsdorp The Commons doen de bewoners zelf. De wooncoöperatie verhuurt de woningen aan senioren, studenten en starters en verkoopt getransformeerde en nieuwe woningen aan gezinnen; bestaande koopwoningen blijven in eigendom van de individuele bewoners. Bij verkoop bedingt de wooncoöperatie eerste recht op koop tegen marktwaarde met korting.

De collectieve binnentuinen worden beheerd door de buurtcoöperatie, die ook de bedrijfsruimten verhuurt of na ontwikkeling verkoopt aan de ondernemers (met eerste recht op koop bij wederverkoop). De buurtcoöperatie verhuurt ook de te realiseren ruimte voor maatschappelijke opvang (short stay voor zwaardere zorg of respijtzorg) aan de zorgcoöperatie.

De energie-installaties worden beheerd door de energiecoöperatie, die de panelen, eventuele lucht-waterwarmtepompen en, op termijn aardwarmte-installatie onderhoudt en schoonmaakt. De energiecoöperatie verkoopt de opgewekte energie aan leden via een ESCo, hetzij door de energiecoöperatie zelf op te richten, hetzij een bestaande ESCo van een coöperatie of corporatie. De ESCo stuurt eigenaren een energierekening; huurders betalen via de servicekosten.

De zorgcoöperatie beheert een nieuw te bouwen ruimte voor short stay voor zwaardere zorg in de nieuwbouw, van waaruit ook de zorgverleners in de buurt werken. Daarnaast regelt de zorgcoöperatie inzet van jongeren die huurkorting ontvangen in ruil voor een dienstverleningscontract. Jongeren kunnen daarvoor ook beheertaken uitvoeren voor de buurtcoöperatie of de wooncoöperatie.

lasten

De exploitatielasten bedragen € 2.500 per woning per jaar bij volledige exploitatie van één hof met 38 woningen en drie bedrijfsruimten (buurtcafé, wijkwinkel en short stay voor zwaardere zorg). In totaal betaalt de wooncoöperatie aan zakelijke lasten, onderhoud (inclusief energie-installaties), verhuur en inkoop van diensten € 140.000 per jaar exclusief vervanging. Voor vervangingsinvesteringen van bouwdelen, installaties en inrichting wordt € 300.000 per zeven jaar gereserveerd.

inkomsten

De huurinkomsten van het stadsdorp via de wooncoöperatie bedragen ruim € 325.000 per jaar (€ 100 per m² en € 8.000 per eenheid); een deel van de huurinkomsten vervalt door korting voor jongeren die via de zorgcoöperatie hulp verlenen aan ouderen of beheertaken uitvoeren voor de buurtcoöperatie. De buurtcoöperatie verhuurt de bedrijfsruimten; de zorgcoöperatie heeft inkomsten uit dienstverlening, de energiecoöperatie verkoopt energie aan eigenaren en de wooncoöperatie.

resultaat

Dit betekent dat bij verhuur van twintig woningen en drie bedrijfsruimten per jaar een batig saldo van € 200.000 resteert. Dit is voldoende om over de investering van € 8,2 mln (stichtingskosten en vervanging) een positief rendement van 4,5% te genereren over een exploitatietermijn van 50 jaar. Het totale saldo na 50 jaar is € 12 mln; de bedrijfswaarde (netto contante waarde van alle saldi) van één hof in verhuurde staat is bij een rendementseis van 4% ruim € 1 mln.

financiering

De totale kapitaalbehoefte voor de transformatie en exploitatie van één hof is € 8,2 mln. Een deel van dit bedrag, minimaal een derde (€ 2,5 mln), moet komen uit het stadsdorp zelf: bewoners, ondernemers, toekomstige bewoners en Havenaren die The Commons een warm hart toedragen. Als leden van de wooncoöperatie, buurtcoöperatie en energiecoöperatie kunnen ze investeren in certificaten of obligaties met een rendement van 4,5%.

Daarvoor kunnen ze eigen vermogen aanspreken, bijvoorbeeld uit spaargeld, dat minder goed rendeert bij deposito op de bank, en dat minder bijdraagt aan de eigen omgeving bij algemene beleggingen; bovendien hebben die beleggingen een ander risicoprofiel. Daarnaast kunnen leden vermogen uit hun huis halen bij verkoop van de eigen woning bij verhuizing naar een huurwoning.

Dit is vooral voor oudere eigenaar-bewoners een gunstige investeringsoptie. Zij kunnen eventuele overwaarde van hun huis bij verkoop aan de wooncoöperatie weer beleggen in die wooncoöperatie. Ze betalen zelf maandelijks huur en energiekosten aan de wooncoöperatie en dragen zo bij aan de zekerheid van de inkomsten; ze ontvangen in ruil daarvoor een gunstig rendement.



vreemd vermogen

Naast eigen vermogen zullen de coöperaties ook leningen moeten aantrekken. Inmiddels is er bij de op maatschappelijke organisaties en duurzaamheid gerichte banken zoals Triodos, Rabobank en Bang Nederlandse Gemeenten ervaring met financiering van coöperatieve woonvormen; banken zijn hierin in geïnteresseerd en geven hypothecaire leningen voor 30 jaar tegen een tarief van ca. 3,5%. Voor groenfinanciering bij energieneutrale woningen is een korting op dit tarief mogelijk.

De gemeente of provincie kan hier helpen met cofinanciering. De gemeente kan, eventueel in combinatie met de provincie, ook garant staan voor de investering, waardoor de solvabiliteit (eigen vermogensseis) verder kan dalen tot een kwart van de financieringsbehoefte.

aanpak

Om in Haven een duurzaam stadsdorp voor meer generaties te bereiken, is een langetermijnplan nodig. Zoals we in de businesscase uiteengezet hebben, kiezen we voor een horizon van vijftig jaar. Dat doen we bewust, omdat we denken dat een langetermijnvisie op drie manieren helpt bij het beantwoorden van de centrale vraag: *who cares?*

Who cares: après nous le déluge?

We willen in de eerste plaats verder kijken dan de huidige generatie oudere Havenaren. Ouderen hebben niet het eeuwige leven. Daarom zijn aanpassingen die alleen gericht zijn op ouderen van nu niet duurzaam. We kijken graag naar meer generaties, omdat bewoners een stadsdorp willen dat ook leefbaar is voor de ouderen van later.

Who cares: wie zorgt er voor wie?

We zien dat mensen in eerste instantie voor elkaar zorgen: kinderen voor ouders, vitale senioren voor kwetsbare ouderen, burens voor elkaar. Maar als vitale ouderen en burens kwetsbaar worden en de hulpvraag toeneemt, zullen er jongeren moeten zijn die helpen. Die zijn er nu te weinig. Daarom denken we dat een visie op de volgende generaties helpt bij het oplossen van de huidige zorgvraag.

Who cares: wie dan leeft, wie dan zorgt?

In de derde plaats denken we dat een model gebaseerd op onderlinge hulp en vraaggestuurde zorg een kwestie is van lange adem. Je mobiliseert niet zo maar mensen die elkaar even gaan helpen. Bewonersinitiatief begint klein, met een aantal mensen die elkaar leren kennen en die enthousiast worden van elkaars bijdrage. Zo'n initiatief moet groeien door bijdragen van burens; je kunt niet alles tegelijk doen.

bewoners aan zet

Omdat de bewoners zelf aan zet zijn, zal een blauwdruk met een planning niet werken. Als bewoners eigenaar zijn van hun buurt, zijn zij opdrachtgever en bepalen ze dus de prioriteiten, het tempo en de volgorde van de stappen. Maar omdat het niet alleen gaat om de belangen van bewoners, maar ook om de lange termijn en toekomstige bewoners, moeten we bewoners wel helpen.

Coöperatie

Ons plan van aanpak begint met de vorming van een viertal coöperaties: een wooncoöperatie, een zorgcoöperatie, een energiecoöperatie en een buurtcoöperatie. De eerste stap daarvoor is het vinden van kwartiermakers die bereid zijn om met bewoners een initiatief te nemen voor het oprichten van een organisatie en het vormen van een bestuur dat leden werft.

Menu

Deze organisaties vormen samen Stadsdorp Haven. Ze nemen in onderlinge afstemming initiatieven voor de aanpak van hun buurt en direct woonomgeving. Daarbij helpen de kwartiermakers met een voorstellen die gebaseerd zijn op bewezen technologie. Ze doen met het bestuur van hun coöperatie voorstellen aan bewoners die modulair van opzet zijn: bewoners kunnen kiezen voor een aantal opties.

Opdrachtgeverschap

De coöperaties zoeken vervolgens contact met professionele partijen om opdracht te geven op basis van een deel voor elke coöperatie: aan de gemeente voor acquisitie van grond, aan ontwikkelaars en corporaties voor uitvoering en financiering van nieuwbouw of energiemaatregelen, aan particuliere of institutionele beleggers voor financiering van maatschappelijk onroerend goed.

stappenplan

Elke coöperatie maakt een stappenplan met de bewoners die lid zijn geworden. Dit zorgt voor voldoende belangstelling voor verhuizing en voor draagvlak voor ingrijpende maatregelen in de woonomgeving. De coöperaties stemmen hun aanpak op elkaar af in een onderling stadsdorpoverleg: de fasering is afhankelijk van prioriteiten die bewoners zelf stellen en het tempo dat bewoners kiezen.

Masterplanning (voorbeeld)

Activiteit	2017	2018	2019
wooncoöperatie	oprichting		
nieuwbouw Hof 1		Schoolwerf 21-44	
renovatie Hof 1			Schoolwerf 21-44
nieuwbouw Hof 2			Schoolwerf 1-20
energiecoöperatie	oprichting		
PVT-systeem bestaand		Schoolwerf 21-44	
lucht-waterwarmtepompen		Schoolwerf 1-20	
zorgcoöperatie		oprichting	
buurtmaaltijd			In Buurtcafé
huishoudelijke hulp jongeren			Schoolwerf 21-44
buurtcoöperatie			
bouw buurtcafé		Schoolwerf 24	

Wooncoöperatie

De wooncoöperatie maakt een plan voor de nieuwbouw van seniorenwoningen aan de kop van de hoven van de Schoolwerf, in combinatie met de buurtcoöperatie. Oudere bewoners die willen verhuizen naar nieuwbouw kunnen kiezen voor woningtype en bijbehorend huurbedrag. Belangstellende studenten, starters en gezinnen maken een plan voor invulling van vrijkomende woningen.

Zorgcoöperatie

De zorgcoöperatie maakt een plan voor de onderlinge hulp in de buurt: vitale senioren helpen kwetsbare senioren, jongeren helpen tegen huurkorting ouderen met diensten. Daarnaast maakt de zorgcoöperatie een plan voor huishoudelijke hulp, persoonlijke verzorging, verpleging en maatschappelijke opvang, in overleg met het wijkteam, de huisarts en de buurtcoöperatie.

Energiecoöperatie

De energiecoöperatie maakt in overleg met de wooncoöperatie een stappenplan met opties voor energiebesparing, isolatie en opwekking van elektriciteit en warmte uit zonne-energie. Bewoners kunnen kiezen of ze daarin willen investeren tegen een bepaald rendement. Daarnaast maakt de energiecoöperatie met de buurtcoöperatie en de gemeente een plan voor geothermie in de buurt.

Buurtcoöperatie

In het stappenplan voor de buurt geeft de buurtcoöperatie opties aan voor de invulling van algemene ruimte met een buurtcafé, een wijkwinkel en een zorgvoorziening voor opvang en zorglevering door de zorgcoöperatie. Daarnaast wordt in overleg met de wooncoöperatie een planning gemaakt voor de inrichting van de openbare ruimte, op basis van duidelijke opties voor collectieve en privéruimte.

betrokkenheid

Voor elk deelterrain hebben de deelnemers aan het team aangegeven een rol te willen vervullen als initiatiefnemer of kwartiermaker. De deelnemers committeren zich voor hun onderdeel aan de vorming van een organisatie voor en door bewoners en — met ondersteuning van de gemeente, corporaties, zorgorganisaties en financiers — het formuleren van een stappenplan.

Wooncoöperatie

Voor een voorlopig ontwerp van seniorenwoningen zijn temp.architects, en Kantelingen beschikbaar. We hebben daarnaast als ontwikkelaar contact met Peter Prak van de Stichting Knarrenhof, die ervaring heeft met het coöperatief ontwikkelen seniorenwoningen. Voor de ontwikkeling van jongerenwoningen met huurkorting in ruil voor beheertaken en dienstverlening is Nathan Rozema van Krachtstation Kanaleneiland beschikbaar.

Zorgcoöperatie

Voor oprichting en begeleiding van de zorgcoöperatie zijn Kantelingen BV en ervaringsdeskundigen uit de kring van Nederland Zorgt Voor Elkaar beschikbaar. Op basis van ervaringen met de zorgcoöperaties Hoogeloon, Austerlitz Zorgt! en Klooster&Buren kan snel een plan voor activiteiten, samenwerking met zorgorganisaties en een short-stayvoorziening opgesteld worden met bewoners.

Energiecoöperatie

Voor de energiecoöperatie is Robert Hemmen van De Groene Reus beschikbaar. Hij kan als kwartiermaker en mede-oprichter van de Groene Reus opties voor energiebesparing, isolatie en opwekking formuleren en als investeringsoptie inzichtelijk maken en voorleggen aan bewoners. Met zijn bestaande contacten bij corporaties kan hij ook een ESCo vormen voor levering van energie.

Buurtcoöperatie

Voor vorming en begeleiding van de buurtcoöperatie is Jeroen Jonkers beschikbaar. Op basis van zijn ervaringen met de coöperatie in de Jan Evertsenstraat en Hotel Buiten kan hij met bewoners en ondernemers snel een plan maken voor levensvatbare exploitatie van een wijkwinkel en een buurtcafé. Kantelingen BV maakt met de bewoners een plan voor exploitatie van zorgvastgoed.