

Burgerinitiatief collectieve en toekomstbestendige woonvormen op Klein Vaticaán, Zutphen

Februari 2024

Inleiding

De Vereniging WoonWijs Zutphen is een burgerinitiatief gericht op de ontwikkeling van collectieve en duurzame woonvormen in de gemeente Zutphen en omgeving.

De vaststelling van het structuurbeeld Klein Vaticaán door de gemeenteraad d.d. 20 september 2021 was aanleiding voor WoonWijs om een visie op gemeenschappelijk bouwen en wonen uit te werken, met het vizier op Klein Vaticaán.

Wij hebben als kerngroep Klein Vaticaán stappen gezet om onze visie te concretiseren. Dit lichten wij toe in dit document.

Het burgerinitiatief

Wij hebben als burgerinitiatief nadrukkelijk de ambitie om deel te worden van de ontwikkeling van Klein Vaticaán.

Wij beschrijven in dit document wat de huidige tijd volgens ons vraagt van burgers in relatie tot wonen. Wij willen niet alleen maar consument zijn, maar betrokken zijn en betrokken worden. We willen gebruik maken van de kansen die de omgeving biedt, en zelf mede vormgeven aan toekomstig wonen voor onszelf en voor anderen. Wij willen iets nieuws realiseren door samen te handelen.

Met ons initiatief willen wij graag bijdragen aan wat nodig is in de huidige tijd: doorstroming op de woningmarkt, invulling geven aan flexibele woonbehoeften en realisatie van betaalbaar wonen voor het middensegment.

Wij willen duurzaam bouwen, met een zo beperkt mogelijk gebruik van (nieuwe) grondstoffen en ook op andere onderdelen voor een zo klein mogelijke voetafdruk zorgen. We willen bijdragen aan ontwikkelingen op wijkniveau en ontwerpen voor ontmoeting.

Vanuit deze ambitie willen wij vanaf de start meedenken en meedoen aan de gebiedsontwikkeling, hiermee aansluiten bij de intentie van de Omgevingswet en zo mogelijk een voorbeeldproject worden.

Onze kernwaarden

Bij het uitwerken van onze visie op collectief en duurzaam wonen hebben wij onze kernwaarden voor gemeenschappelijk wonen geformuleerd:

- Verbinding met elkaar: gemeenschapszin, wederkerigheid, elkaar inspireren, noaberschap;
- Verbinding met de omgeving: betrokkenheid bij de buurt, Zutphen mooier maken;
- Duurzaam bouwen en wonen: circulair, energiezuinig, met respect voor de (cultuur)historie van de plek, natuurinclusief;
- Nieuwe woonvormen: kleiner wonen met gedeelde voorzieningen en ruimte, levensloopbestendig, toegankelijk voor veel verschillende bewoners;
- Op basis hiervan willen we waarde toevoegen, handelen vanuit een langetermijnperspectief: als goede voorouders.

Bij deze kernwaarden hoort ook dat wij betrokken willen zijn bij het ontwerp en de planvorming van de (onze) woningen en de directe leefomgeving daarvan. Actieve participatie is opgenomen in de nieuwe Omgevingswet en doet recht aan competenties van burgers/bewoners als medevormgevers. Hierbij hanteren we het principe van Gezamenlijk Betrokken Ondernemen, of Gezamenlijk Betrokken Opdrachtgeverschap (GBO) en gebruiken we het BIM informatiemodel (Building Information Modelling, oftewel (ge)Bouw Informatie Modelling).

Een Bouwwerk Informatie Model of BIM is een digitaal 3D-databestand waarin gegevens worden verzameld voor het ontwerp, de bouw of het beheer van een gebouw. Hiermee wordt het hele ontwerp- en bouwproces inzichtelijk voor zowel de bouwer als de opdrachtgevers, om zo inspraak en participatie mogelijk te maken. Ook voor de omgeving ontstaat zo een transparant proces. Zie bijlage 1 voor een uitgebreide toelichting.

Het doel is om de gevolgen van keuzes inzichtelijk te maken. Dit zorgt voor borging van de betaalbaarheid en uitvoerbaarheid.

In ons proces voegen we enkele extra dimensies toe. Begrippen als circulariteit en duurzaamheid krijgen vanaf de start van het gehele ontwerptraject betekenis. Zo hebben wij als groep meer dan gemiddelde kennis over de geschiedenis van de locatie Klein Vaticaan en hebben ideeën hoe we dit in kunnen zetten voor de ontwikkeling.

Zoektocht naar een geschikte vorm voor ons initiatief

Als burgerinitiatief, of bewonersinitiatief, zijn we op zoek gegaan naar een eigentijdse vorm van samen wonen en leven die het individualisme overstijgt, en tegelijkertijd het individu voldoende ruimte biedt. Niet de individuele vraag ‘hoe wil ik wonen?’, maar het gezamenlijk invulling geven aan de vraag ‘hoe willen wij samen leven?’ bepaalt onze inzet.

Duurzaam bouwen en wonen houdt voor ons óók in nadenken over de begrippen eigendom, gebruik en waarde. Niet het economisch rendement moet het belangrijkste doel zijn van het vastgoed, maar betaalbare, duurzame en goede huisvesting.

Om invulling te kunnen geven aan onze ambities op het terrein van duurzaamheid en voorouderschap denken wij dat woonconcepten die uitgaan van gebruik en niet van eigendom, behulpzaam kunnen zijn.

In de zoektocht naar een geschikte rechtsvorm zijn we in eerste instantie uitgekomen bij de ultieme vorm van collectief wonen, de wooncoöperatie.¹

We hebben al concept-statuten opgesteld, een bewonersprofiel en selectieprocedure geformuleerd en een opzet gemaakt voor een huishoudelijk reglement.

Echter: op dit moment is het oprichten van een wooncoöperatie financieel niet haalbaar. Dit heeft te maken met de ongunstige financierings- en fiscale voorwaarden².

Dit betekent dat we op zoek moeten naar een andere juridische vorm, bijvoorbeeld zoals

Woongemeenschap Eikpunt in Lent is georganiseerd.

Meedoen aan de ontwikkeling van (een deel van) Klein Vaticaan

Wij kunnen en willen partij zijn bij de ontwikkeling van Klein Vaticaan, we hebben ideeën en competenties. En wij kunnen het BIM-model inzetten voor een transparant en participatief ontwerp- en bouwproces.

Onze wensen voor het bouwen en wonen op Klein Vaticaan hebben wij globaal weergegeven op een beeldblad (bijlage 2).

Kortom: wij zijn klaar voor een proces van samen werken aan en meebeslissen over de verdere ontwikkeling van Klein Vaticaan, met belanghebbenden en onder deskundige leiding. Zo willen we erfoed voor de toekomst maken!

¹ Toekomstige bewoners worden lid van de wooncoöperatie en kopen aandelen. Deze aandelen geven het recht om een woning van de coöperatie te huren. Bewoners bezitten dus geen eigen woning, maar zijn mede-eigenaar van de coöperatie. In een wooncoöperatie nemen de bewoners gezamenlijk verantwoordelijkheid voor alles wat met de woonfunctie te maken heeft.

² alleen een zakelijke hypotheek is mogelijk tegen relatief hoge rente, de eigen inleg wordt belast in box 3, met vermogensrendementheffing

Hoe nu verder

Onze ideeën sluiten aan bij het coalitieprogramma van het huidige gemeentebestuur waarin 'ruimte wordt gegeven voor collectieve bewonersinitiatieven, zoals een wooncoöperatie, vanwege de ervaring dat dit bijdraagt aan sociale samenhang en een aantrekkelijke, gevarieerde leefomgeving'. Met ons burgerinitiatief willen wij ons inzetten voor wonen op Klein Vaticaan, indachtig onze kernwaarden en indachtig de ambities, doelen en integrale aanpak zoals beschreven in het structuurbeeld Klein Vaticaan.

Onze contactpersonen zijn: Anne Jansen (06-50909809), Anita Maas (06-47449973).
www.woonwijszutphen.nl

Bijlage 1.

Building Information Modeling - (ge)Bouw Informatie Modelleren

Bouw = Onder bouw wordt verstaan de gehele levenscyclus van gebouw, van ontwerp, uitvoering, onderhoud t/m beheer.

Informatie = Alle informatie over bouw (gebouw/ bouwwerk), zowel grafische als niet grafische, wordt opgeslagen in transparant computermodel.

Modelleren = Is het definiëren en simuleren van gebouw, het realisatieproces en het gebruik ervan.

Kenmerken van BIM:

Het modelleert en beheert niet alleen grafische informatie, ook informatie die het genereren van automatisch tekeningen, rapporten, ontwerpanalyse, plansimulatie en facilitair management mogelijk maakt.

Uiteindelijk zal dit er voor zorgen dat een ontwerpteam meer weloverwogen, bewuste beslissingen kan nemen met een duurzaam karakter.

Het ondersteunt een beheeromgeving, zodat mensen, tools en taken op een effectieve manier deze informatie kunnen delen gedurende de levenscyclus van het gebouw. Zodoende worden verspilling, de noodzaak om opnieuw data in te voeren, miscommunicatie en faalkosten veelal voorkomen.

Het ondersteunt een duurzame ontwerpcyclus, waarbij mens en computer in een harmoniemodel kunnen werken.

De **implementatie** van **BIM** is niet alleen een **strategische** maar ook een **gevoelsmatige beslissing**, omdat het van cruciaal belang is voor het behalen van **duurzame organisatiedoelstellingen**, zoals menswaardige productiecapaciteit, inzichtelijke projectprocessen, beter gebruik van aanwezige middelen, effectievere projectoplevering en het verkrijgen/behouden van duurzame **Integrale architectuur**.

