

HuisDieren



Timo Leemans
Tessa Cramwinckel
Martijn Swinkels
Hubert Everts
Hanne Berghuis

Contactpersoon:



Met veel enthousiasme reageren wij op uw uitvraag voor een plan voor de schoollocatie in Dieren. De vraag om een herbestemming voor deze locatie te beschrijven met specifieke aandacht voor duurzaamheid en groen lijkt goed bij onze groep te passen. Wij vinden het een mooie gedachte dat het een kleuterschool was, een plek waar geleerd, ontmoet, gespeeld werd. Wij staan erachter dat het gebouw behouden blijft en we willen die functie er weer aan terug geven. We leggen graag uit hoe wij op deze locatie een woongroep met actieve gemeenschapsrol willen beginnen.

Woongroep de Walvis

Wij zijn een groep jonge, betrokken vrienden die op dit moment allemaal wonen, werken en studeren in de regio Amsterdam. We kennen elkaar onder andere via klim- en studieverenigingen. Het werk dat we doen of waarvoor we worden opgeleid loopt nogal uiteen: van productontwerper tot onderzoeker en van programmeur tot klimaatadviseur.

Wat ons bindt is een gezamenlijke wens om geaard te wonen: minder anoniem en meer in verbinding met elkaar en de omgeving. Vanuit deze behoefte zijn we in de zomer van 2018 samengekomen om te kijken of we dit kunnen verwezenlijken. De afgelopen twee jaar zijn we regelmatig bijeen gekomen om de mogelijkheden uit te zoeken en te concretiseren wáár we naar op zoek zijn. Dit is een circulair proces gebleken; door mogelijkheden te bekijken konden we makkelijker onze visie aanscherpen en andersom, met die aangescherpte visie werd het zoeken ook weer makkelijker.

Eerst even voorstellen



Ik ben **Timo**, 26 jaar en woon mijn leven lang al in Amsterdam. Het is erg inspirerend in een bruisende gemeenschap op te groeien, hoewel ik altijd verlangen heb gehad naar buiten wonen. Ik probeer altijd wel een balans te vinden tussen de buiten en binnen wereld. Ik werk als data scientist, maak schilderijen, speel piano, onderhoudt een groentetuin, maak tochten met een zeilboot, ben altijd opzoek naar nieuwe wandelroutes.. Inspiratie is dan ook vooral daar te vinden: buiten. Dieren is een mooie compromis; in de gemeenschap van een dorp maar omringt door een wijde natuur. Het lijkt mij fantastisch met een energieke groep daar iets moois neer te zetten.

Hallo daar! Ik ben **Tessa**, 27 jaar oud en ik ben op het moment aan het afstuderen voor de master 'artificial intelligence' door uit te zoeken hoe algoritmen eerlijk en beter begrijpbaar gemaakt kunnen worden voor de overheid. Met minstens zoveel liefde pak ik graag projecten op voor bij mij in de buurt. Zo heb ik moestuinen opgezet en kunnen mensen naar mij met hun weckpotten om verpakkingsvrij eten te halen. Ik merk dat mijn twee verschillende kanten (soms werk ik achter de computer en soms bouw ik moestuinen) allebei gevoed moeten worden en ik voel dat dat precies kan als ik in een woongroep woon. Of, als ik mijn moeder quote: "gemeenschappelijk wonen lijkt voor jou een soort levensbehoefte".





Ik ben **Martijn** 31 jaar, geboren in Mierlo. Ik heb in 2012 mijn studie product design afgerond en vervolgens ben ik gaan werken als technisch tekenaar voor Wikkellhouse. Bij Wikkellhouse ontwerpen en fabriceren we zelfvoorzienende huizen die gebouwd zijn van karton. Behalve het werken als technisch tekenaar ben ik ook zeer geïnteresseerd in het groeien van mijn eigen groenten. Zo heb ik bij mijn vader in Mierlo een voedselbos gepland. Daar heb ik ook mijn eigen steenoven gebouwd. Deze steenoven zou ik ook graag in Dieren willen verwezenlijken. Zodat we een gezellige plek worden waar we zo nu en dan heerlijke pizza's serveren met vooral groenten uit onze eigen tuin.

Ik ben **Hubert**, 30 jaar en geboren te Zutphen. Ik ontwerp elektrische voertuigen in Amsterdam maar ik zie mijzelf liever wonen en werken in het oosten van het land omdat ik hier ben opgegroeid en verder denk ik ook dat wij een hoop levendigheid kunnen brengen naar Dieren. Ik ben erg handig en heb een grote voorliefde voor (race)fietsen. Het liefst repareer ik mensen hun fietsen en leer ze ook gelijk hoe dit goed gedaan kan worden. Ik zou dit graag willen vormgeven door een "repairshop" op te zetten, waar mensen heen kunnen komen met hun product, het leren repareren/het product gerepareerd laten worden en waar mensen lekker kunnen kletsen onder het genot van een bak koffie/thee.



Hallo, ik ben **Hanne**, 27 jaar. Voor mijn werk aan de Universiteit van Wageningen houd ik me bezig met onderwijs en onderzoek naar watersystemen onder druk van klimaatverandering. Ik denk dat als we het klimaatprobleem willen oplossen, we ook onze levensstijl moeten aanpassen. Wanneer ik in Dieren zou komen te wonen lijkt het me een leuke uitdaging om uit te zoeken hoe het pand duurzaam verbouwd en gebruikt kan worden. Verder valt het me op dat voorlichting omtrent duurzaamheid mensen snel het gevoel kan geven dat ze het niet goed (genoeg) doen. Ik hoop de gemeenschap op een positieve manier te kunnen inspireren om duurzamer te leven zonder ze het gevoel te geven dat ze iets 'moeten'.

Dit is **Luca**, buiten altijd paraat om de stok op te halen en binnen ligt ze op haar rug te wachten om op haar buik geaaid te worden. Waar Tessa gaat is Luca ook en daarom mag ze ook niet ontbreken in deze voorstelronde. Ze heeft de omgeving van Dieren al even verkend en het valt haar niet tegen. Ze kan ook niet wachten om de mensen in Dieren te ontmoeten!



Visie

Onze visie is het beste samen te vatten met de volgende thema's:

Samen

Waarom? Allereerst, gewoon voor de gezelligheid. Maar daarnaast kan je samen ook meer bereiken, je kan elkaar inspireren, motiveren, voor elkaar zorgen en samen van dromen werkelijkheid maken. Samen voorzieningen, materialen en kennis delen, zullen ervoor zorgen dat er meer mogelijk is dan je als individu kunt bereiken. Je kan van elkaar leren, over elkaar leren, maar vooral ook met elkaar leren! Kortom, waarom niet samen?! Daarnaast zien wij dat huidige woningen te veel afgesloten zijn van de buitenwereld. De sociale buurt is steeds zeldzamer. Wij willen juist een brug bouwen tussen woningen en in goede balans samen wonen met mens en natuur.

Duurzaam

Wij vinden het allemaal van groot belang om bij het wonen en de bouw van een woning rekening te houden met de gevolgen hiervan voor het klimaat. We willen onze verantwoordelijkheid nemen voor onze ecologische voetafdruk door te wonen in energieneutrale en eventueel zelfvoorzienende huizen. De mogelijkheden om bewust om te gaan met energie en water willen we samen verder uitzoeken. Denk aan regenwateropvang of een (warmte)batterij voor energie op de momenten dat de natuurlijke bronnen schaars zijn. Door samen met elkaar te wonen kun je bovendien ook duurzamer leven door voorzieningen te delen.

Toegankelijk

Schaarste op de woningmarkt zorgt er op veel plekken in Nederland voor dat niet iedereen gemakkelijk een passend huis kan vinden. Voor sociale huur zijn lange wachtlijsten en de vrije sector is vaak oververhit. Daardoor vallen veel starters tussen wal en schip. Door nieuwe vormen van wonen te ontdekken willen we een plek creëren die toegankelijk is en waar die toegankelijkheid gewaarborgd blijft voor toekomstige generaties.

Locatie

Op dit moment wonen we in de regio Amsterdam. Via ons werk, onze studie en onze vrienden zijn we verbonden met de stad en we hebben er al die tijd met veel plezier gewoond. Toch zijn we ons goed bewust van de schoonheid en levendigheid van andere plekken in het land. Door onze verschijnende achtergronden zoeken we naar een plek in de buurt van een (middel)grote stad.

Connectie met de buurt

Voor een goede relatie en connectie met de buurt willen we de woonplek ook een maatschappelijke functie geven, afgestemd op de behoeften in de omgeving. Onze eerste ideeën zijn een ruimte voor de buurt, waar we thematische/culturele avonden kunnen organiseren, een repair café kunnen opzetten, een pluktuin en/of een voedselbos.

Locatie Dieren

Toen wij — twee weken voor de deadline — het initiatief van 'Mijn huis staat in Gelderland' zagen werden wij gelijk enthousiast van de Willem de Kölling Nutskleuterschool. Dit pand lijkt heel goed te passen bij onze visie: Het is mogelijk om hier te wonen in de vorm van een woongroep, wij zien allemaal kansen om dit pand te verduurzamen, de locatie spreekt ons erg aan vanwege de mooie natuur maar toch ligt de school ten midden van een gemeenschap wat weer mogelijkheden biedt om verbinding met de buurt aan te gaan.

Tijdens het lezen van het coalitie akkoord van de gemeente Rheden en de structuurvisie van Dieren viel het ons op hoezeer onze visie daarop lijkt aan te sluiten. De behoeften aan verbinding, verduurzaming en toegankelijkheid komen vaak terug. Wij denken dat we — gewoon door te doen wat we leuk vinden — kunnen bijdragen aan deze kernpunten.

In de modern veranderlijke wereld worden innovatieve woonoplossingen gezocht.

We willen meer betrokken zijn met de buurt...

... de grenzen met de buitenwereld verleggen ...

... met een duurzame hand onze levensmiddelen bereiden ...

De visie is er ...
Nu nog een plek!



Verbinding met de gemeenschap

Wij voelen veel energie om die verbinding met de gemeenschap aan te gaan en daarin schuilt ook onze kracht. De mooie ronde ruimte aan de voorkant van het gebouw leent zich volgens ons schitterend om allemaal dingen met de buurt te organiseren, wij willen die ruimte ook daarvoor reserveren. Wij kunnen ons voorstellen dat het een beetje zoeken is naar de overlap tussen de behoeften vanuit de gemeenschap en onze eigen talenten en interesses maar we hebben wel al een aantal ideeën op welke manier we dit invulling zouden kunnen geven:

- **Inzetten voor duurzaam wonen**

Wij willen ons eigen huis zo duurzaam mogelijk maken en onze kennis daarvoor ook zo veel mogelijk delen. Veel mensen willen wel duurzamer wonen maar wij weten als geen anders hoe lastig het is om de juiste keuzes te maken. Bijvoorbeeld: koop je een nieuwe energiezuinige wasmachine of kan je beter je oude, minder zuinige, houden? Wij kunnen goed antwoord geven op dit soort vragen. Het lijkt ons leuk om voorlichtingsavonden te organiseren en mensen hier advies over te kunnen geven. Door onze positieve houding willen we meegeven dat dit een leuk proces kan zijn in plaats van slepend en belerend.

- **Groententuintjes**

Het perceel heeft ruimte genoeg om groentetuinen te realiseren. Tessa en Timo onderhouden met veel plezier de groentetuinen in een buurtje in Amsterdam en Martijn een voedselbos in Mierlo. We merken dat dit voor mensen van alle leeftijden een mooie manier is om te leren waar ons voedsel vandaan komt. Daarnaast merken we dat het onderhouden van een tuintjes voelt als een hele fijne ongedwongen manier om het contact tussen verschillende buurtgenoten te vergroten. We hopen dat we dit succes ook mee kunnen nemen naar Dieren.

- **Lessen**

Het lokaal leent zich ook perfect om lessen en cursussen te organiseren. Wij zien dat het ook een prachtige ruimte is om bijvoorbeeld yoga te doen, te repeteren met een zangkoor of theaterlessen te houden.

- **Repairshop**

Wij zijn van mening dat het vaak beter is om je oude of kapotte spullen op te knappen dan om het weg te gooien en nieuwe spullen te kopen. We waren blij verrast toen we op internet lazen dat er een repaircafe is in Dieren. Wellicht kunnen we wel een samenwerking aangaan. Bij ons kan je je fiets weer spic en span maken en is er niets meer te zien van dat gat in je lievelingstrui.

- **Sociale marktplaats**

Er zijn nog talloze manieren waar het lokaal voor gebruikt zou kunnen worden. Bijvoorbeeld een speeddateavond voor vrijwilligers en vrijwilligersorganisaties, tweede hands kleding ruilmiddag, talencafé of kennisuitleenavond (een casusinbrengavond voor organisaties waarbij ze elkaar kunnen helpen).

Het organiseren van deze activiteiten zullen wij met veel plezier doen maar we zullen daarnaast ook een parttime of fulltime baan hebben. We kunnen ons voorstellen dat de bezigheden die te maken hebben met de buurt ietwat over de week verspreid zijn. Afhankelijk van onze werksituatie willen we ongeveer 4 tot 16 uur per week besteden aan het organiseren van buurtactiviteiten per persoon.

Toekomst

Wij willen graag dat deze woongemeenschap kan blijven bestaan, ook als er later verhuisd wordt en er nieuwe bewoners bij komen. We zien voor ons dat we de eerste ~3 jaar bezig zullen zijn om het concept op te zetten zoals we het in ons hoofd hebben. Daarbij moeten we rekening houden dat projecten later overgedragen kunnen worden door onder andere alles goed te documenteren. Wanneer we op zoek moeten gaan naar een nieuwe bewoner zullen we vooral kijken of diegene bij de groep past en we zullen ook de voorwaarde stellen dat diegene bereid is om zich in te zetten voor de buurtactiviteiten. Wat we niet willen vragen is een grote financiële investering. De woongroep willen we toegankelijk houden voor mensen met een klein budget. Hierdoor kunnen we het aantrekkelijk houden voor mensen zoals wij: (jong)volwassenen die de energie voelen gemeenschappelijk te wonen in verbinding met de gemeenschap.

Dieren leent zich perfect voor onze visie. De
historie, mooie architectuur, de wijde natuur in
omstreken.



De mogelijkheden zijn enorm!
Denk alleen al aan ...

Groenten verbouwen, verpakking-loze
winkel voor de buurt, een repair-shop,
workshops, yogalessen, duurzaam
innoveren ...

Natuurlijk moet het nog
afgestemd worden met de
buurt. We moeten ons
'publiek' weten te
prikken en interesseren.



Gelukkig zijn we super
enthousiast!

Financien

Nu komt een lastig gedeelte; de financiële realisatie. We hebben een aantal mogelijkheden onderzocht. We beseffen dat we nog geen waterdicht plan hebben, we hopen dat we de kans krijgen om dit samen met jullie verder uit te werken. Hieronder staan onze overwegingen samengevat. De laatste twee opties hebben onze voorkeur om verder uitgezocht te worden.

Het pand opsplitsen in meerdere adressen

Op deze manier kunnen bewoners zelf hun eigen deel van het huis financieren door middel van een hypotheek. Op die manier hou je ook autonomie over je eigen deel van het huis. Echter, zeker gezien de aard van onze woongemeenschap — we delen bijna alle voorzieningen — denken we niet dat het haalbaar is om de woning op te splitsen in meerdere adressen. Daarnaast is niet iedereen kapitaalkrachtig genoeg om op dit moment een huis te kopen en strookt dit niet met onze visie dat we nieuwe bewoners niet om een investering willen vragen.

Het opzetten van een coöperatie

We zouden het pand kunnen proberen te kopen vanuit een door ons op te richten coöperatie. Er zijn talloze voorbeelden waar huizen met succes zijn gefinancierd door coöperaties op te richten¹. We verwachten dat we ongeveer 0 tot 30% van het aankoopbedrag nodig hebben en zoeken dan naar een bank die ons een hypotheek wil verstrekken. GLS is een Duitse bank die vaker hypotheek heeft verstrekt aan coöperaties (bijvoorbeeld 'De Warren' in Amsterdam). De Rabobank of Triodos (allebei hebben ze al eens huizen gefinancierd voor een coöperatie) zou een ander interessant initiatief kunnen zijn. Alle bewoners betalen een vast maandelijks bedrag aan de coöperatie en op die manier kan de hypotheek betaald worden. Wanneer er verhuisd wordt, blijft de coöperatie bestaan, alleen de samenstelling van de leden verandert.

Een grove schatting van de financiën: wanneer we uitgaan van het volgende:

€500.000 aankoop van het pand en een verbouwing van €200.000 en een hypotheek nemen voor volledige bedrag van €700.000. De bank vraagt een rente van 2% en we betalen de hypotheek af in 30 jaar. Dan zullen de maandlasten (excl. GWL) rond de €3.000 liggen.

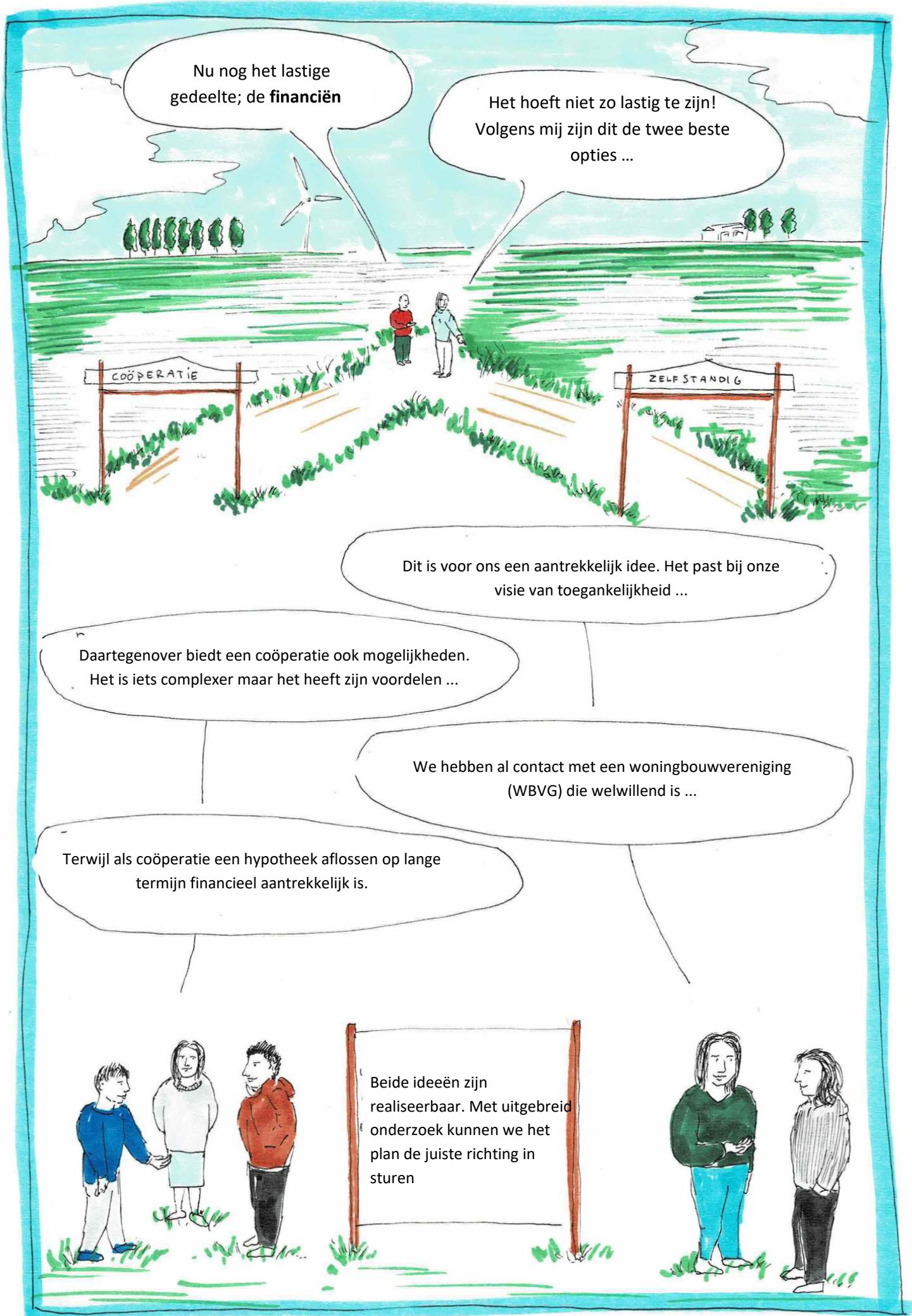
Een leuk bijkomend voordeel is dat —als de woongroep nog lang blijft bestaan— de hypotheek na 30 jaar is afbetaald en de woonlasten aanzienlijk lager zullen zijn.

Een woningbouwvereniging koopt het pand

Een voor ons aantrekkelijk idee is dat een woningbouwvereniging het pand koopt; vervolgens huren wij met aparte contracten van de woningbouwvereniging. Deze optie past goed bij onze visie wat betreft toegankelijkheid omdat de huurcontracten nu erg makkelijk door te geven zijn. Na een kort onderzoek lijkt het dat woningbouwvereniging Gelderland (WBVG) de organisatie die het beste bij onze plannen past, ze hebben veel ervaring met het beheren van woongemeenschappen en sturen erg aan op zelfbeheer. We hebben ook contact met ze gelegd en ze lijken open te staan voor deze optie. De woonlasten zullen zeker niet lager worden dan wanneer je koopt vanuit een coöperatie maar het proces tot realisatie is wel overzichtelijk.

Wij gaan dus uit van bruto maandelijks woonlasten van rond de €3.000. Wij kunnen dit goed dragen als wij dit pand met zijn zessen gaan bewonen. Kiezen we ervoor om minder kamers te realiseren, dan kan dat tot een minimum van drie personen maar wij vinden het jammer dat het dan wel een stuk minder toegankelijk wordt en daarnaast is er dan minder capaciteit voor het organiseren van de buurtactiviteiten. In principe gaan we uit van 5 à 6 kamers. Wij denken dat daar genoeg ruimte voor is in het huis en op die manier kunnen we de woonlasten goed dragen, ook als die hoger uitvallen.

¹ <https://www.cooplink.nl/wiki/Initiatieven>



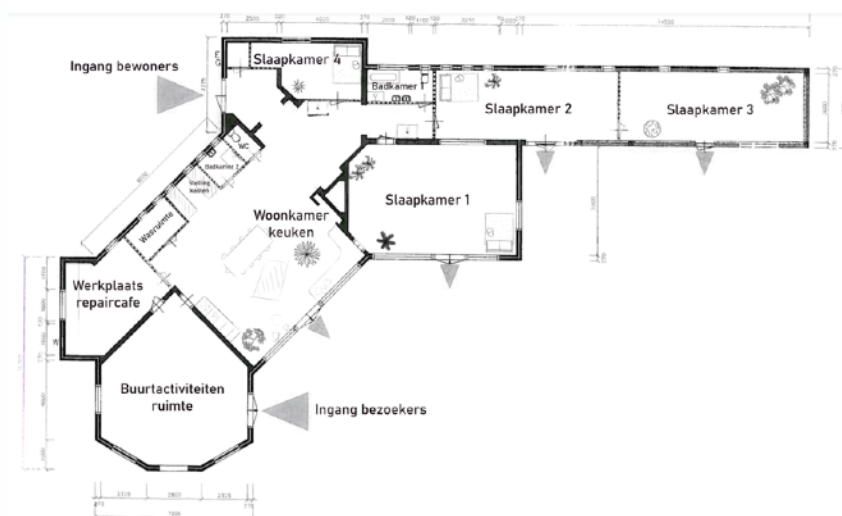
Schetsen van buiten en een indeling

Hieronder volgen een aantal idee-schetsen van de indeling van het huis. Om er te kunnen wonen moeten er wat aanpassingen gedaan worden: er moet wat met de binnenmuren geschoven worden en we fantaseren erover om de linoleum vloer en het systeemplafond aan te pakken. Voor het overgrote deel van de aanpassingen achten wij onszelf in staat om dat te doen. We vinden het belangrijk dat de school nog wel zijn karakter blijft behouden door aan de buitenkant geen (grote) aanpassingen te doen en ook binnen niet alles leeg te trekken. Hieronder staan een aantal schetsen van plattegronden. Ze verschillen in het aantal slaapkamers. Wat ze overeen hebben is de koepel als buurtruimte met aangrenzend een werkplaatsje en een grote open woonkeuken. Wij beseffen ons dat dit nog erg aan verandering onderhevig is en we willen het ook presenteren als eerste ideeën.

Het valt misschien op dat we het aantal kamers nog variabel houden terwijl we ons hebben voorgesteld als groep van vijf. Dit komt omdat 'de Walvis' groter is dan alleen deze vijf mensen. Wij vijven hebben ons gepresenteerd omdat we meteen zeker wisten dat we in Dieren willen wonen maar er zijn nog een aantal mensen die in meer of mindere mate geïnteresseerd zijn om alsnog aan te sluiten. Vandaar dat we ons nog flexibel voelen over het aantal kamers.

Optie 1: 4 slaapkamers

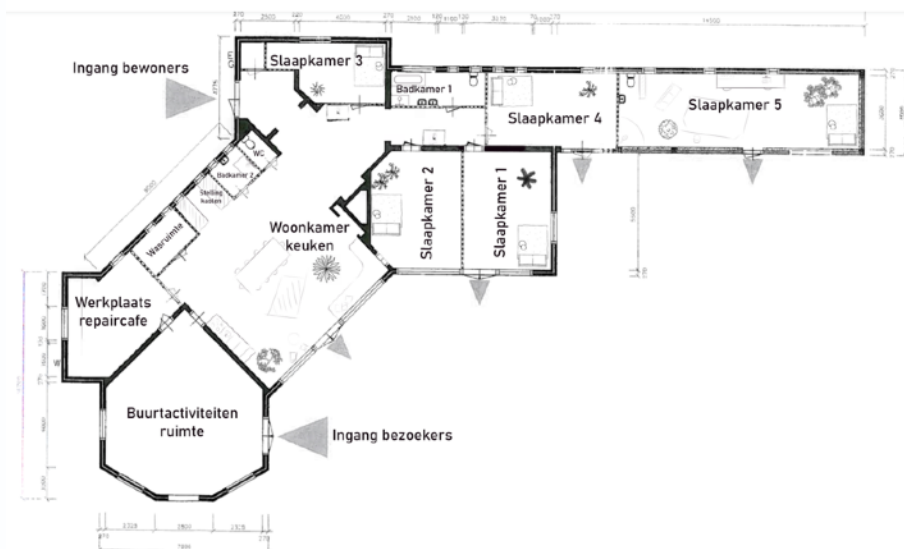
De eerste optie heeft 3 ruime slaapkamers en 1 kleinere. De muren van het huidige pand blijven grotendeels zoals ze zijn. De grote kamers zijn zo groot (ongeveer 40 m²) dat ze veel ruimte bieden voor eigen invulling wat het aantrekkelijk maakt om er voor langere duur te wonen. De consequentie is dat de woonlasten per persoon hoger liggen, minder capaciteit voor de buurtactiviteiten en dat we moeten selecteren wie er mee kan.



Plattegrond met 4 slaapkamers

Optie 2: 5 slaapkamers

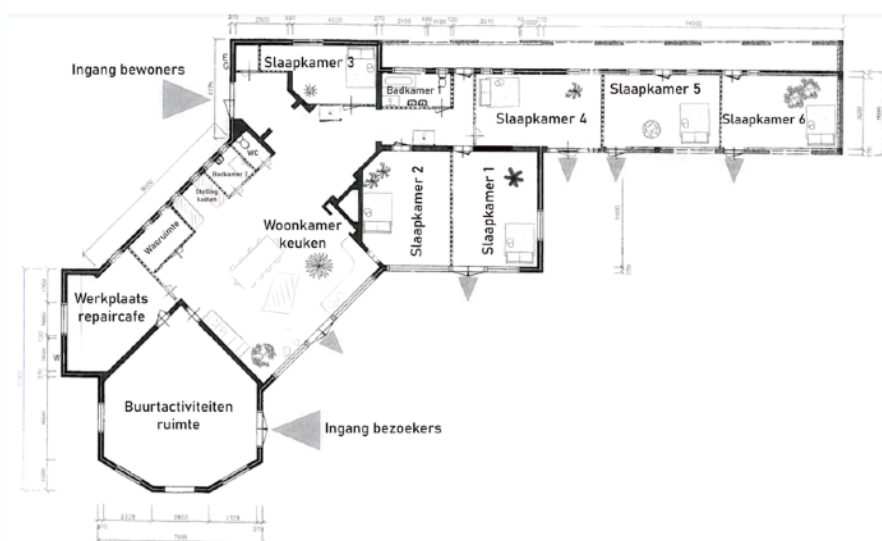
Hier zijn vier slaapkamers ongeveer 20 m² en er is een vijfde slaapkamer die twee keer zo groot is. Sommige mensen hebben behoefte aan iets meer privacy en dat biedt de vijfde slaapkamer. De slaapkamer is alleen vanaf buiten bereikbaar en kan een paar eigen voorzieningen krijgen.



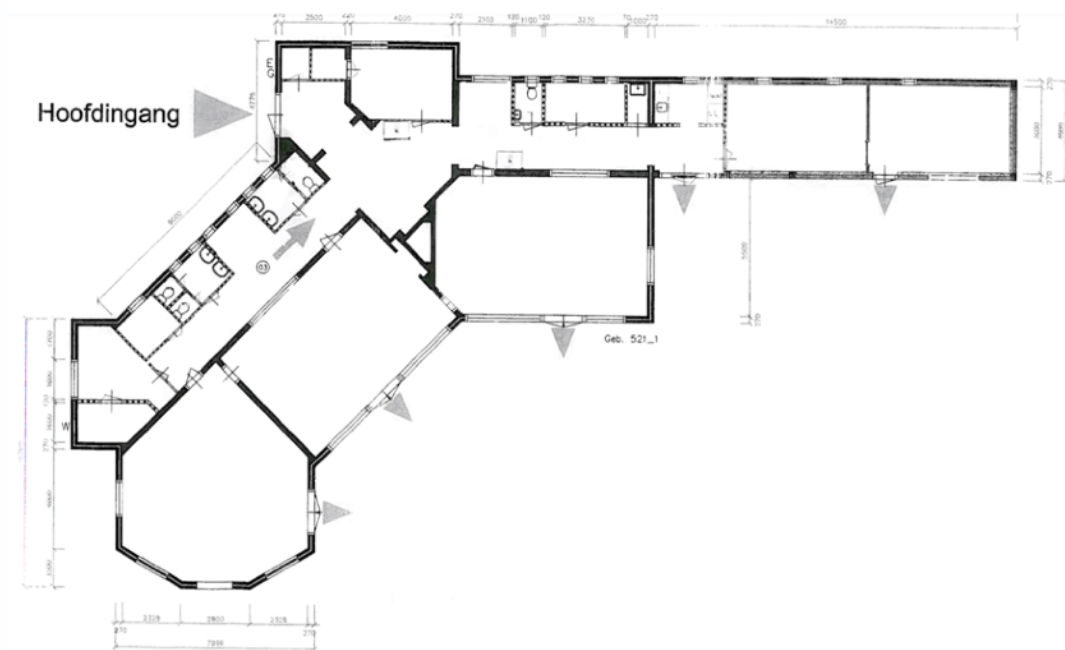
Plattegrond met 5 slaapkamers

Optie 3: 6 slaapkamers

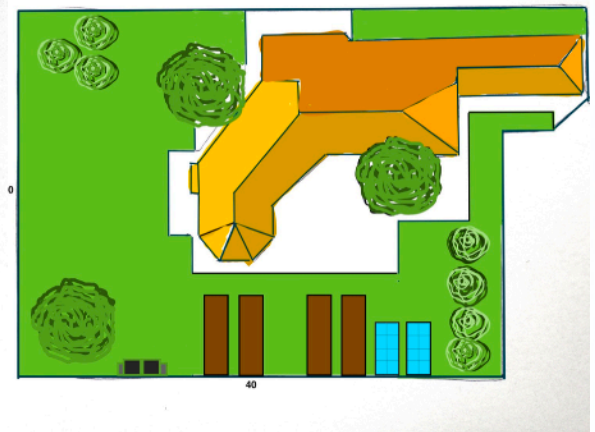
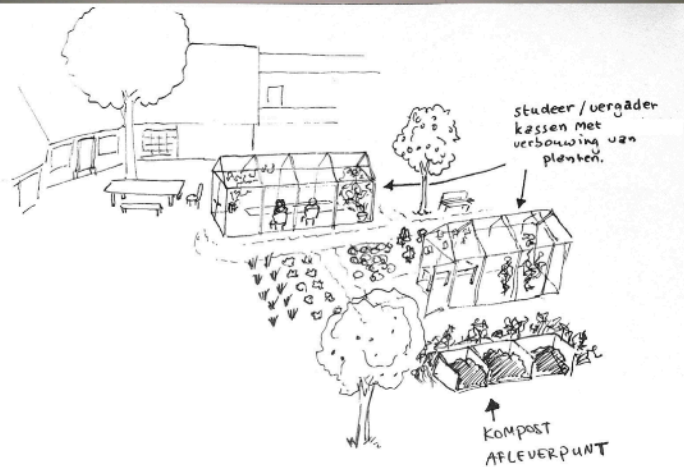
De laatste schets heeft zes slaapkamers. Het is wat puzzelen om alle kamers van binnenuit te verbinden met het huis. Een oplossing zou kunnen zijn om een extra gang aan het huis te bouwen. Dit is typisch een voorbeeld wat we met een adviseur zouden willen overleggen of dit een mogelijkheid is en zo ja, hoe we dat gaan doen



Plattegrond met 6 slaapkamers



Ter referentie de originele plattegrond zonder meubels



Een paar van onze ideeschetsen tijdens het proces

Afsluiting

Wij hebben met veel plezier dit document gemaakt. Omdat wij heel graag zouden wonen zoals we hier beschrijven. Omdat het ons trots maakt om het plan waar wij al jaren over denken zo op papier te zien staan. Omdat we tijdens het schrijven en het onderzoek doen naar Dieren telkens enthousiaster en enthousiaster werden.