

Ons Groene Huis

Wooncoöperatie in oprichting



Visiedocument

Haarlem, juli 2023

www.onsgroenehuis.net
info@onsgroenehuis.net

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Doelstelling en kernwaarden van Ons Groene Huis	5
2.1 Circulariteit - teruggeven wat we gebruiken	5
2.2 Betrokkenheid - zorgen voor elkaar en onze omgeving	5
2.3 Diversiteit - ruimte voor verschillen	6
2.4 Creativiteit - een verrassing mag altijd	6
3. Realisatie van het project	8
4. Blick op de toekomst	9

1. Inleiding

In Haarlem staat een huis. Een mooi groot huis, gemaakt van hout, met een groene binnentuin. In de ruim twintig sociale en duurdere huurwoningen die het huis herbergt, wonen onder andere een medewerker van een distributiecentrum en haar dochters, twee gepensioneerde kunstenaars, en een statushouder die net is begonnen aan zijn eerste baan. De bewoners ontmoeten elkaar in de tuin, of in de gemeenschappelijke woonkamer, waar op zaterdag een concert van een mondharpist plaatsvindt, op zondag een kledingruil, en op maandag taallessen voor nieuwkomers in Nederland.

Het huis is gebouwd in opdracht van de bewoners, die samen een wooncoöperatie vormen. Als collectief zorgden ze voor financiering van grond en bouw, en nu huren ze de woningen van het collectief. Het woonproject is circulair: de bouwmaterialen zijn biobased en herbruikbaar, energie wordt lokaal opgewekt en het heeft een eigen waterfilteringssysteem, een mini-voedselbos en drie elektrische deelauto's. Samen zetten de bewoners hun creativiteit in om hun huis, de buurt en de stad nog mooier te maken.

Dit is Ons Groene Huis, het eerste wooncoöperatieproject van Haarlem. Nu nog een droom, over een paar jaar realiteit. In deze tekst vertellen wij, de initiatiefnemers, waar we voor staan en wat onze kernwaarden zijn bij het realiseren van Ons Groene Huis. Deze visie dient als uitgangspunt voor het programma van eisen en bij het maken van keuzes bij de ontwikkeling van het project.

In hoofdstuk 2 zetten we onze doelstelling en onze vier kernwaarden - circulariteit, betrokkenheid, diversiteit en creativiteit - uiteen. Hoofdstuk 3 beschrijft onze volgende stappen bij de realisatie van het project. In hoofdstuk 4 kijken we vooruit naar de toekomst.

Herziene versie juli 2023

2. Doelstelling en kernwaarden van Ons Groene Huis

Wooncoöperatie **Ons Groene Huis** wil een woonproject realiseren met sociale, middeldure en duurdere huurwoningen en gemeenschappelijke binnen- en buitenruimte in Haarlem.

Bij de realisatie van deze doelstelling gaan we uit van vier kernwaarden: circulariteit, betrokkenheid, diversiteit en creativiteit.

2.1 Circulariteit - teruggeven wat we gebruiken

De leden van Ons Groene Huis hebben allemaal hart voor duurzaamheid. We willen prettig wonen, maar we willen ook een mooie leefomgeving met een gezond klimaat achterlaten voor volgende generaties. Dit willen we bereiken door het principe van circulariteit toe te passen: alles wat we gebruiken, geven we ook weer terug. Toegepast op grondstoffen en materialen betekent het dat we bij de bouw zoveel mogelijk hernieuwbare grondstoffen (bijvoorbeeld hout) en hergebruikte grondstoffen gebruiken en dat de woningen zo worden gebouwd dat de materialen na een eventuele sloop ook weer kunnen worden hergebruikt. Omdat iets nieuws bouwen altijd veel energie en materialen kost, houden we bij onze zoektocht naar locaties rekening met de mogelijkheid om een bestaand pand te verbouwen en aan te passen voor collectieve bewoning.

Het project wordt zo gebouwd dat we er als bewoners zoveel mogelijk een circulaire levensstijl op na kunnen houden. Zo zullen we zelf energie opwekken met zonnepanelen en regenwater opvangen en hergebruiken met een grijswatersysteem. In de gemeenschappelijke tuin wordt een mini-voedselbos aangelegd en we maken een plek waar (buurt-)bewoners spullen aan elkaar kunnen doorgeven. Met een gemeenschappelijke wasruimte beperken we de noodzaak om individueel wasmachines aan te schaffen. Er zijn oplaadpunten voor enkele elektrische deelauto's en er is een treinstation op fietsafstand, zodat we ook ons energieverbruik voor vervoer zo klein mogelijk kunnen houden.

Het idee van circulariteit kan ook worden toegepast op het sociale domein. Ook daar wordt energie gegeven en genomen. Hoe wij hier naar kijken beschrijven we in de volgende paragraaf.

2.2 Betrokkenheid - zorgen voor elkaar en onze omgeving

De bewoners van de wooncoöperatie delen een sterke sociale betrokkenheid, zowel bij elkaar als bij hun omgeving. De bewonersgroep zal bestaan uit een groep van ongeveer 20 huishoudens (30 à 35 mensen) met diverse leeftijden en achtergronden.

Betrokkenheid binnen de groep ontstaat door verschillende formele en minder formele activiteiten. De groep is een vereniging met een bestuur en statuten, waarin onder andere de rechten en plichten van leden en aspirant-leden zijn afgesproken.

Tijdens ledenvergaderingen nemen we gezamenlijk besluiten. Ons besluitvormingsproces is gebaseerd op een combinatie van besluitvormingstheorieën, waaronder gedragen besluitvorming en deep democracy. Zo waarborgen we dat de besluiten die we nemen door iedereen in de groep gedragen worden.

Naast de vergaderingen zullen er tuin- en klusdagen worden georganiseerd waarbij we samen zorgen voor het pand en de gezamenlijke ruimtes. In één van die ruimtes bevindt zich een keuken, zodat we ook samen kunnen eten, en er is plek om feestjes of culturele activiteiten te organiseren of elkaar toevallig tegen te komen.

Niet iedereen in de groep hoeft dikke vrienden met elkaar te zijn, met de een heb je meer dan met de ander. Wel verwachten we van alle leden de wil om samen te werken en, in geval van conflicten, de bereidheid eruit te komen met elkaar. Inspanning en betrokkenheid zijn hier sleutelwoorden. We tonen respect voor elkaars levensstijl - individuele vrijheid is belangrijk. Uiteraard mag je levensstijl niet de vrijheid van anderen aantasten.

De bewoners van Ons Groene Huis zijn ook betrokken bij de buurt waar ze wonen. Het pand heeft een open en vriendelijke uitstraling. De groep zet zich in voor de buurt, bijvoorbeeld door de tuin te delen, ruimtes beschikbaar te stellen voor taal- of bijlessen, culturele of educatieve activiteiten te organiseren en toegang te bieden tot een spullenruilhoek en een weggeefbibliotheek. Deze activiteiten ontplooiën we in samenwerking met organisaties die al in de buurt actief zijn en weten wat er speelt en nodig is.

2.3 Diversiteit - ruimte voor verschillen

In Ons Groene Huis woont een diverse groep mensen. Er is een breed aanbod aan woningen, van 2- tot 5-kamerwoningen, zodat er ruimte is voor alleenstaanden, stellen en gezinnen. We houden rekening met verschillende behoeften van verschillende generaties en zorgen ervoor dat een deel van de woningen toegankelijk is voor minder validen. Mensen die van gezinssamenstelling veranderen kunnen als er een woning vrijkomt doorschuiven naar een grotere of juist een kleinere woning.

Ons Groene Huis biedt plek voor mensen met verschillende inkomens: een deel van de woningen wordt voor een sociale huurprijs verhuurd, voor een ander deel betalen bewoners een middelhoge of hoge vrijesectorhuurprijs. Bij oplevering van de woningen willen we minimaal een sociale huurwoning reserveren voor een statushouder. Wanneer deze vertrekt, maken we ruimte voor een nieuwe statushouder om deel te worden van de bewonersgroep. Bij de werving van bewoners en de toewijzing van woningen zorgen we voor een diverse samenstelling van huishoudens, seksuele identiteit en culturele achtergrond.

2.4 Creativiteit - een verrassing mag altijd

De laatste kernwaarde van Ons Groene Huis is creativiteit. De meeste van onze bewoners beoefenen een kunstvorm, als hobby of professioneel. Wij houden van cultuur, en in de gemeenschappelijke ruimtes zullen dan ook regelmatig culturele

activiteiten worden georganiseerd: een poëzieconcert, een foto-expositie of een dansfeest.

Maar bij creativiteit denken we niet alleen aan kunstzinnige creativiteit. Creativiteit is voor ons ook een manier van denken en samenwerken. Het realiseren en bestieren van een wooncoöperatie gaat met veel uitdagende vragen gepaard. Door met een creatieve, frisse blik naar vraagstukken te kijken, verzinnen we de beste oplossingen. Zo blijven we onszelf - en elkaar - verrassen.

3. Realisatie van het project

De initiatiefgroep voor Ons Groene Huis is in wisselende samenstelling al een aantal jaren bij elkaar. Verschillende mensen van de groep hebben ervaring met gemeenschappelijk wonen. Daarnaast is er allerlei expertise in huis; o.a. op het gebied van samenwerking, duurzaamheid, groepsprocessen, lesgeven, tuinieren, schrijven, etc.

In 2016 richtten de initiatiefnemers de vereniging Ons Groene Huis op. Er zijn een gezamenlijke visie en besluitvormingsproces opgesteld en de groep heeft veel onderzoek gedaan naar de juridische en financiële structuur van het project. Er is tijd geïnvesteerd in groepsvorming en we hebben diverse projecten voor gemeenschappelijk wonen bezocht. Twee keer was de groep dichtbij de aankoop van een locatie, met een concurrerend bod en positief beoordeelde projectvoorstellen. Beide keren werd de locatie gegund aan een hogere bidder.

In 2020 is de groep een samenwerking aangegaan met projectontwikkelaar Steenvlinder, die veel ervaring heeft met zelfbouw en het ombouwen van oude gebouwen tot woningen. Sinds 2021 onderhouden we goed contact met architectenbureau NatruFied, dat al verschillende coöperatieve en duurzame woonprojecten heeft ontworpen.

Nadat er in 2022 een groep leden is uitgestapt om deel te nemen aan een CPO-project in Haarlem, heeft de overgebleven ledengroep een doorstart gemaakt. We hebben onze visie opnieuw tegen het licht gehouden en besloten verder te gaan als wooncoöperatie in oprichting. Deze organisatievorm komt het dichtst bij onze idealen en biedt de meeste kansen om deze idealen te realiseren. In de nabije toekomst concentreren we ons op vier activiteiten: het uitbreiden en versterken van de initiatiefgroep, de aanpassing van het Programma van Eisen, de uitwerking van een financieringsplan en het vinden van een locatie. Door de hoge grondprijzen in Haarlem is dit laatste in de afgelopen jaren de grootste uitdaging gebleken. Nu er in de gemeente een initiatiefvoorstel is ingediend om grond aan te wijzen voor gemeenschappelijke woonprojecten, zien we kansen. We gaan in gesprek met de gemeente Haarlem om erachter te komen hoe onze plannen in het voorgestelde beleid kunnen passen.

4. Blik op de toekomst

In Haarlem staat een huis. Een mooi groot huis, gemaakt van hout, met een groene binnentuin. In de ruim twintig sociale en duurdere huurwoningen die het huis herbergt, wonen onder andere een medewerker van een distributiecentrum en haar dochters, twee gepensioneerde kunstenaars, en een statushouder die net is begonnen aan zijn eerste baan. De bewoners ontmoeten elkaar...

Dit is Ons Groene Huis, het eerste wooncoöperatieproject van Haarlem. Nu nog een droom, over een paar jaar realiteit, misschien wel mede dankzij jou. Want wie weet ben jij wel een toekomstige bewoner, die samen met ons de droom verder vorm wil geven. Of je bent de gemeenteambtenaar die ons helpt een betaalbaar stukje Haarlemse grond te vinden. Of je bent een van onze financiers, via crowdfunding, of omdat je bij een bank werkt die duurzame initiatieven financiert. We ontmoeten je graag, vandaag in onze droom, morgen in Ons Groene Huis.

Heb je vragen of wil je meer informatie? Neem dan contact op met Ons Groene Huis via de mail: info@onsgroenehuis.net.