



LWA
LAURA
WEEBER
ARCHITECT
POSTBUS 61118
3002 HC ROTTERDAM
T 010 7370139 MAIL@LAURAWEEBER.NL
WWW.LAURAWEEBER.NL PELGRIMSSTRAAT 5B ROTTERDAM

HUIS & PAARD IN ALMERE HOUT NOORD

wonen met je paard: met een bouwgroep een paarden wooncomplex realiseren. Wilt u 's ochtends, als u de gordijnen open, doet uw paard zien staan in de wei? Altijd uw paard in de buurt en een rijgebied om de hoek? Meldt u zich dan aan voor het project 'Huis & Paard'.

Laura Weeber Architect

Als kind heb ik altijd paardgereden. Maar inmiddels is mijn *werk* mijn hobby geworden. Mijn specialisatie is woningbouw en woongebieden. Ik ben altijd bezig met het zoeken naar bijzondere woonvormen en vernieuwende woonconcepten. De meeste van mijn projecten hebben te maken met het thema van keuzevrijheid voor de bewoners, ook als het woningbouw in opdracht van ontwikkelaars of corporaties betreft.



groeiwoningen Almere Buiten, Laura Weeber Architect

Ik woon zelf in een wooncomplex dat in Collectief Opdrachtgeverschap tot stand is gekomen. Ik heb dus als lid van een bouwgroep geparticipeerd in het hele proces, vanaf het eerste overleg tot de oplevering van de woningen. Ik weet ook welke hobbels genomen moet worden en wat de voordelen zijn van een bouwgroep. Ik wil deze ervaring graag inzetten als architect in opdracht van een bouwgroep.

aanleiding

Een vriendin van me woont en werkt in Amsterdam. Ze heeft een goede baan en een eigen paard. Voordat ze naar haar werk gaat, moet ze naar haar paard buiten de stad om het te verzorgen. Na haar werk gaat ze weer naar haar paard. Omdat stalling en verzorging van haar paard zoveel tijd en geld kost, woont ze nu nog op een klein huurappartementje en ze heeft weinig tijd voor sociale contacten. Naar aanleiding van een gesprek met haar, ben ik twee jaar geleden begonnen met Huis & Paard. Ik vind dat het mogelijk moet zijn dat mensen in een stedelijk omgeving op een ontspannen manier een paard moeten kunnen houden. Huis & Paard is voor mensen die geen villa of boerderij kunnen betalen, maar toch hun paard aan huis willen hebben. Inmiddels hebben zich 17 geïnteresseerden aangemeld via de website van Laura Weeber architect.

inspiratie

Mijn bureau –LWA- heeft inmiddels een aantal rekenplannen getekend en doorgerekend. Deze zijn voorgelegd aan potentiële deelnemers. Naar aanleiding van hun commentaar zijn de plannen weer bijgesteld. Dit heeft ons inzicht gegeven in de totale kosten van het project. Ook hebben we informatie ingewonnen over het voorkomen van overlast voor de omliggende woongebieden, over mestopslag en mestverwerking, verschillende soorten stallen, ruimtebeslag voor paarden en terreininrichting. Maar het zijn uiteindelijk de opdrachtgevers, de deelnemers, die bepalen hoe het gaat worden, want deze paarden liefhebbers zijn de echte experts. De wensen van de opdrachtgevers zijn de grootse inspiratie voor een architect.



rekenmodel Huis & Paard: Almere Hout Noord , Laura Weeber Architect

het resultaat

Het resultaat van dit project moet een buurtje worden voor paardenliefhebbers. Een complex van twaalf tot vijftieng woningen met stallen paddocks, bak en overige voorzieningen op een kavel van 2.800 m² (12 appartementen) tot 9.000 m² (30 woningen verschillende types) , het liefst aan de rand van een woongebied met mogelijkheid om zo de natuur in te rijden. In het buurtje zijn alle soorten woningen aanwezig: vrijstaande villa's , twee-onder-een-kap, rijwoningen en appartementen. Er zijn woningen in het hogere prijssegment, maar ook voor starters op de woningmarkt en alles ertussen in. Wat de bewoners met elkaar verbindt, is de liefde voor paarden.

Afhankelijk van de wensen van de bewoners kunnen stallen losstaan, gekoppeld aan de woning, of paarden staan gezamenlijk in een grotere stal.

De bewoners kunnen collectief gebruik maken van voorzieningen voor de paarden, zoals een weide, trailers, een bak, mestopslag etc..op deze manier kunnen de kosten worden gedeeld en je kunt bijvoorbeeld de zorg voor je paard aan de bevriende burens overlaten als je op vakantie bent.

In de buurt van het complex is weidegrond aanwezig. Hiervoor kan grond worden gebruikt, die niet geschikt is om op te bouwen, bijvoorbeeld locaties met archeologische vindplaatsen of het tracé van de waterleiding. De weide voor de paarden is onderdeel van de groenvoorziening van de wijk. Zo draagt het bij aan het groene karakter van Almere Hout Noord.

Door te bouwen in Collectief Opdrachtgeverschap is het mogelijk om woningen te realiseren, waarvan de vrij-op-naam prijs onder de marktwaarde uitkomt. Het is goedkoper doordat er geen ontwikkelaar bij betrokken is, die winst moet maken op het project. Diensten van architect en adviseurs worden collectief ingekocht, het project wordt als één project aanbesteed bij de aannemer.



rekenmodel Huis & Paard: Almere Hout Noord, appartementen , Laura Weeber Architect

Stappenplan

Via de website van Almere Hout Noord, Facebook, chat sites en mond tot mond reclame wordt een groep samengesteld van twintig tot dertig huishoudens, die zich gaan organiseren in een kopersgroep. De groep kan bestaan uit alleenstaanden en gezinnen, gepensioneerden en jongeren. Ook qua inkomen kan de groep zeer gedifferentieerd zijn.

Voor de ontwikkeling van het plan wordt zoveel mogelijk gebruikgemaakt van de aanwezige expertise bij de deelnemers van de bouwgroep. Er zullen veel mensen zijn die heel veel weten over paarden verzorging en paarden huisvesting, maar vaak zijn er ook mensen bij die veel weten over financiële en juridische zaken. Zij kunnen hun kennis voor het project inzetten in werkgroepen, waarin besluitvorming van de ledenvergadering wordt voorbereid.

Mijn bureau zal een ontwerp maken van de indeling van het wooncomplex, met verkaveling, stallen en inrichting van het collectieve erf. Dit op basis van de wensen van de bouwgroep, die in overleg worden vastgesteld.

LWA maakt ook de ontwerpen van de woningen, geheel op basis van de individuele woonwensen van de verschillende deelnemers. Indien nodig worden nog aanvullende adviseurs aangetrokken voor bijvoorbeeld contractvorming of specifieke bouwkundige advieswerkzaamheden.

PLAN VAN AANPAK

Bouwplan



rekenmodel Huis & Paard: Almere Hout Noord, Laura Weeber Architect

Het uiteindelijk bouwplan wordt bepaald door de samenstelling van de bouwgroep. Samenwonen met paarden staat hierbij centraal. Succes van het project is niet afhankelijk van de inkomensgroep of gezinssamenstelling van de deelnemers. Onderstaande gegevens zijn daarom slechts ter indicatie.

Doelgroep

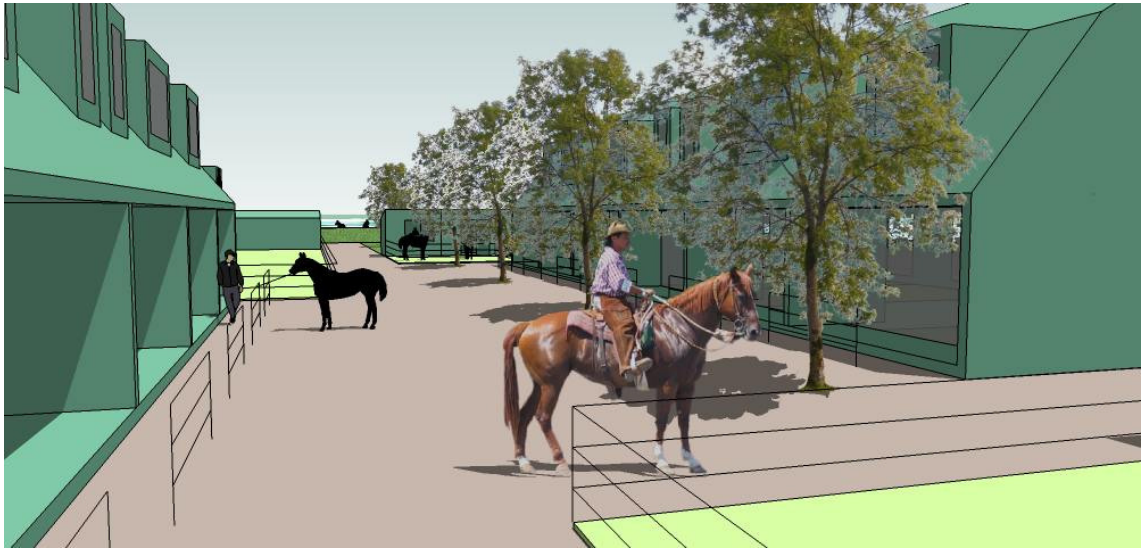
- Voor een goed functioneren van de bouwgroep zijn 12 tot 30 woningen uitgangspunt.
- De opzet van het plan is in principe bedoeld voor mensen met een middeninkomen en starters. Aanvulling met woningen voor het hogere segment kunnen echter positief bijdragen aan een gedifferentieerd woonmilieu met variatie in de bebouwing.
- Doelgroep van Huis & Paard zijn mensen die willen wonen met een paard aan huis. Het gaat om mensen die zich geen villa of boerderij met weide kunnen permitteren of mensen die niet omwille van hun paard op het platteland willen wonen. Er hebben zich relatief veel alleenstaanden met paard aangemeld voor Huis & Paard. Zij voelen zich aangetrokken tot het collectieve karakter van het project. Maar in principe kunnen mensen van alle leeftijden en in alle gezinssamenstellingen zich bij de bouwgroep aansluiten.

Kosten

- Op basis van rekenmodellen op is gebleken, dat uitgegaan kan worden van de volgende v.o.n. richtprijzen.

appartement (80m ²)	€ 220 000
rijwoning (120m ²)	€ 278 000
twee onder een kap (180m ²)	€ 431 000
vrijstaand (200m ²)	€ 550 000

Deze prijzen zijn voor de woning INCLUSIEF stal, eigen grond, collectief erf, erf inrichting, aansluitkosten nuts, leges, advieskosten, financieringskosten en BTW en EXCLUSIEF (collectieve pacht van de) weidegrond.



rekenmodel Huis & Paard: Almere Hout Noord, rijwoningen , Laura Weeber Architect

Planning

- Vanaf het moment van de eerste bijeenkomst van de bouwgroep kan uitgegaan worden van de volgende planning:

Formulering van de opgave	2 maanden
Voorlopig Ontwerp	4 maanden
Definitief Ontwerp	3 maanden
bouwaanvraag, bestek & begroting	3 maanden
aanbesteding, contractvorming	1 maand
werktekeningen	1 maand
bouwtijd	12 maanden
totaal	26 maanden

Almere Hout Noord Wijk voor Initiatieven

- Huis & Paard komt tot stand in Collectief Opdrachtgeverschap. Dit sluit aan bij de doelstelling om participerende bewoners naar Almere Hout Noord te halen, die zelf bepalen, hoe hun woonomgeving eruit gaat zien. De zichtbare aanwezigheid van dieren, de wei, stallen en een erfachtige verkaveling dragen bij aan het karakter van groen stadsdorp. Het uitgangspunt van

de collectieve voorzieningen stimuleren samenwerking en interactie tussen bewoners uit verschillende inkomensgroepen en gezinssamenstellingen.

De organisatie

- De bouwgroep zal zich organiseren in een kopersvereniging.
- Besluitvorming vindt plaats middels stemming in de Algemene Leden Vergadering van de kopersvereniging. Het bestuur van de vereniging wordt gekozen door de leden, uit de leden. Voor het proces van besluitvorming zal een draaiboek worden opgesteld. Hierin is vastgelegd wanneer, in welke vergadering, over welke specifieke onderwerpen besluiten moeten worden genomen. Werkgroepen bestaande uit deelnemers, zullen i.s.m. de architect en eventueel andere adviseurs (bijv. juristen) onderwerpen voor de ALV voorbereiden en ter stemming voorleggen.
- Er is geen ballotage. Deelnemers kunnen zich aanmelden door het storten van een vast bedrag, waarmee ze aangeven serieuze kandidaten te zijn. Bij terugtrekking uit het project wordt dit bedrag niet teruggegeven, bij participatie zal dit bedrag in mindering worden gebracht op de ontwikkelkosten.

Adviseurs en partners

- Architect van het project is Laura Weeber Architect. In samenspraak met de kopersvereniging zullen nog een constructeur, bouwkostendeskundige en een bouwfysisch adviseur worden aangetrokken. Afhankelijk van de in de bouwgroep aanwezige expertise kan, al of niet, een externe adviseur worden ingezet voor begeleiding en organisatie van de bouwgroep. De aannemer zal middels een aanbesteding worden geselecteerd.
- Er zal een verbinding aangegaan worden met een woningbouwvereniging, die als achtervang kan dienen als woningen onverkocht overblijven.
- Van de deelnemers aan de bouwgroep wordt verwacht, dat ze participeren in het ontwikkelproces. Hiertoe worden werkgroepjes opgericht, die zich richten op verschillende aspecten van het proces: de bouwwerkgroep, erf inrichting bouwgroep, mest/hoi/stro werkgroep, juridische werkgroep (vereniging statuten, koop- en splitsingscontract, huishoudelijk reglement etc.), pr werkgroep, financiële werkgroep (hypotheken) etc.

Er wordt naar gestreefd dat de deelnemers het plan zoveel mogelijk zelf trekken. De samenwerking gedurende het hele project, vanaf de eerste schetsen tot aan de oplevering van de gebouwen, heeft als bijkomend voordeel dat de bewoners elkaar al hebben leren kennen voordat de verhuizing naar deze nieuwe wijk plaatsvindt. Alle bewoners van Almere Hout Noord komen in een nieuwe omgeving terecht, maar de bewoners van Huis & Paard zullen zich meteen omringd weten door vrienden en bekenden en ze hebben dan eindelijk hun paard aan huis.

Laura Weeber

april 2011