

# Vriendenerf

---

Een duurzaam CPO-project voor vijftigplussers



Impressie van Vriendenerf (ontwerp: atelier GROENBLAUW)

Werkdocument 'Visie en ambitie'

Versie 1.0, 16 september 2012

## Vriendenerf: een duurzaam CPO-project voor vijftigplussers

### 1.0

Vriendenerf is een plek waar de bewoners samen op een zo prettig mogelijke manier oud willen kunnen worden. Het project, dat wordt gerealiseerd door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, heeft drie belangrijke componenten: gemeenschappelijkheid, zelfwerkzaamheid en duurzaamheid. De doelgroep bestaat in principe uit mensen van 50 en ouder.

## Gemeenschappelijkheid in balans met eigen ruimte

### 2.1

Vriendenerf is niet voor mensen die ‘gewoon’ een huis willen. Door de vormgeving en het aanlooptraject is er een grotere mate van gemeenschappelijkheid dan in een gemiddeld buurtje, ook als de bewoners daar goede burens van elkaar zijn.

### 2.2

Gemeenschappelijkheid kan zich uiten in een gevoel van vertrouwdheid en veiligheid. Sociale controle in de goede zin is welkom (‘Hé, het raam van de burens staat open in de stromende regen – zou er iets mis zijn?’) maar we willen niet op de vingers gekeken worden. Respect is een belangrijk element.

Gemeenschappelijkheid leidt er ook toe dat je een beroep op elkaar kunt doen als je op welke manier dan ook een helpende hand nodig hebt (‘Wil jij de ladder even vasthouden?’) Er moet ruimte zijn om iets te kunnen vragen zonder dat dit direct tot een verplichting leidt om iets terug te doen. Hulp bieden is eerder een vanzelfsprekendheid.

### 2.3

De burenhulp en ondersteuning binnen Vriendenerf zullen eraan bijdragen dat oudere bewoners lang zelfstandig kunnen blijven wonen. Langdurige en gespecialiseerde zorgtaken zijn uiteraard het domein van beroepskrachten en daarvoor bedoelde organisaties.

#### *Nieuwe ideeën*

*‘Het is heerlijk om met een groep actieve 50-plussers dicht bij elkaar te wonen. Er is altijd iemand die zin heeft om mee te gaan als ik een stuk wil fietsen. We brengen elkaar op ideeën om dingen te gaan doen en zien. Zo kom ik op plekken waar ik anders niet van gehoord zou hebben.’*

### 2.4

De gemeenschappelijkheid krijgt bovendien vorm door het gemeenschappelijk eigendom en gebruik van een groot aantal voorzieningen: denk aan een gemeenschappelijk multifunctioneel gebouw en de gedeelde buitenruimte, maar ook aan het delen van gereedschap.

Het multifunctionele gebouw zou de volgende onderdelen kunnen bevatten:

- ontmoetingsruimte
- keuken

- atelier/werkruimte
- wasruimte
- logeerruimte met toilet & douche

## 2.4

Voor de buitenruimte denken we aan een inrichting waarbij bij de afzonderlijke woningen een klein stukje 'eigen' grond hoort. Dit maakt het mogelijk dat er een grote gemeenschappelijke tuin komt, met allerlei onderdelen. Bijvoorbeeld:

- moestuin
- kas
- orangerie
- fruitbomen
- bloementuin
- terras

### *Leuke hoekjes*

*'Ik zie al voor me hoe ik vanuit mijnwoning op mijn terras stap en van daar in de gemeenschappelijke tuin kom. Er zijn allerlei leuke hoekjes en zitplekken. Ik kan bij anderen aanschuiven onder de pergola of een rustig plekje alleen opzoeken om een boek te lezen. Samen tuinieren is heel gezellig en het houdt je in beweging. We hebben bloemen, struiken en bomen geplant die allerlei insecten aantrekken. Het is een komen en gaan van solitaire bijen, vlinders en hommels.'*

## 2.5

Daarnaast kun je denken aan een gemeenschappelijke carport en fietsenstalling en een kast of schuur voor (tuin)gereedschap.

## 2.6

Er is een balans tussen gemeenschappelijkheid en eigen ruimte. Het project bestaat uit zelfstandige woningen met alles erop en eraan, plus een gedeelde ruimte en gedeelde voorzieningen.

## Duurzaam bouwen en wonen

### 3.1

Duurzaamheid is het tweede belangrijke aspect van het project Vriendenerf. We willen een minimale impact op het milieu veroorzaken, zowel in het bouwen als tijdens de bewoning. Dat betekent dat we bouwen met duurzame materialen en processen. Je kunt daarbij denken aan:

- bioklimatisch & duurzame bouw, bijvoorbeeld stro/houtbouw
- cradle to cradle
- complete woningisolatie
- energiezuinig of energieneutraal
- aardwarmte (met warmtewisselaar)
- zonnepanelen
- optimaal opvang en hergebruik regenwater
- helofytenfilter



## 3.2

Daarnaast draagt ook de gemeenschappelijkheid van allerlei voorzieningen bij aan de duurzaamheid. Met één grasmaaier in plaats van zeven, een centrale wasgelegenheid, en meer gedeelde materialen doen we een kleiner beroep op hulpbronnen en beperken we de verspilling.

## CPO voor vijftigplussers

### 4.1

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap maakt het voor een groep mogelijk projecten te realiseren die je individueel niet van de grond krijgt; het is dus de voor de hand liggende vorm voor een project als Vriendenerf. CPO biedt ook ruimte voor zelfwerkzaamheid van bewoners in de aanloop, de organisatie en de feitelijke bouw.

De doelgroep van het project bestaat uit vijftigplussers. Die hebben min of meer overeenkomende woonwensen, waardoor het makkelijker is een groep van voldoende omvang te realiseren. Vriendenerf speelt in op het moment dat het eigen huis voor deze groep te groot wordt, en wanneer men gaat denken over de juiste woonvorm voor de volgende levensfase. Het project is erop gericht dat de bewoners er prettig (heel) oud kunnen worden.

Vanwege de duurzaamheid en aansluitend op de doelgroep was het een eis dat openbaar vervoer op fietsafstand bereikbaar zou zijn, en algemene voorzieningen (levensmiddelen, huisarts) bij voorkeur zelfs op loopafstand. De locatie in Olst voldoet aan die eisen.

#### **Duurzaam**

*'In het ontwikkelproces hebben we veel geleerd over duurzaamheid. Het is een prachtig energiezuinig project geworden, met oplossingen voor allerlei details waar ik zelf niet aan gedacht zou hebben. We hebben alleen maar duurzame materialen verwerkt. Zo draag je iets bij aan je omgeving en aan de toekomst. We delen nu met vijf bewoners twee auto's – dat maakt ook een behoorlijk verschil.'*

## Integraal ontwerp met individuele vrijheid



### 5.1

Vriendenerf zou kunnen bestaan uit zes tot tien woningen voor één of twee personen, met een grondoppervlak van 80-120 m<sup>2</sup>, plus een multifunctioneel gemeenschappelijk gebouw. De units worden als een samenhangend geheel ontworpen, waardoor het project harmonieus oogt en past bij de omgeving. Bewoners kunnen het interieur van de woningen naar eigen inzicht indelen en inrichten, bijvoorbeeld om het levensloopbestendig te maken.



## 5.2

We neigen naar lichte woningen met veel glas. Een mooi lijnenspel in het ontwerp spreekt velen aan. We zien meer in een oorspronkelijk ontwerp dan in catalogusbouw. Hoogbouw is niet aan de orde. Niet iedereen wil per se grondgebonden wonen.

## 5.3

Er is weinig animo voor een bouwvorm met alle woningen op één lijn. We denken eerder aan groepjes woningen, speels, verspringend. De uitdaging is om dan toch de gemeenschappelijkheid erin te houden – die moet door het ontwerp gedragen worden.

## **Exploitatie: na de bouw, de zakelijke kanten**

### 6.1

Vriendenerf gaat in eerste instantie uit van koopwoningen. Als het niet lukt het benodigde aantal kopers te vinden, kan onderzocht worden of het mogelijk is om binnen het project een of twee huurwoningen te financieren.