

The image is a full-page architectural rendering of a modern residential development. The top half features a semi-transparent white banner with the project's logo and name. The logo consists of a green line-art roofline above the text 'De BinnenHaven', where 'Binnen' is green and 'Haven' is black. Below this, the tagline 'wooncoöp voor mensen met sociale pit' is written in a smaller, black, sans-serif font. The background of the entire image is a vibrant, sunlit courtyard. In the foreground, there is a lush green lawn with numerous small white daisies. A wide, light-colored paved path winds through the courtyard. Several people are depicted in various activities: a man in a white shirt sits on a bench; a woman in a blue dress and a man in a white shirt jog; a group of four people stands and talks; and others are visible on the balconies and inside the building. The building itself is a multi-story structure with a light beige facade and large glass windows. Some windows show interior details like a red sofa. The sky is blue with soft, white clouds. The overall atmosphere is bright, airy, and community-oriented.

De BinnenHaven

wooncoöp voor mensen met sociale pit

8 JANUARI 2021

HOE HET BEGON . . .



2017: winnaar ex aequo prijsvraag Who Cares

WAAR WE STAAN . . .



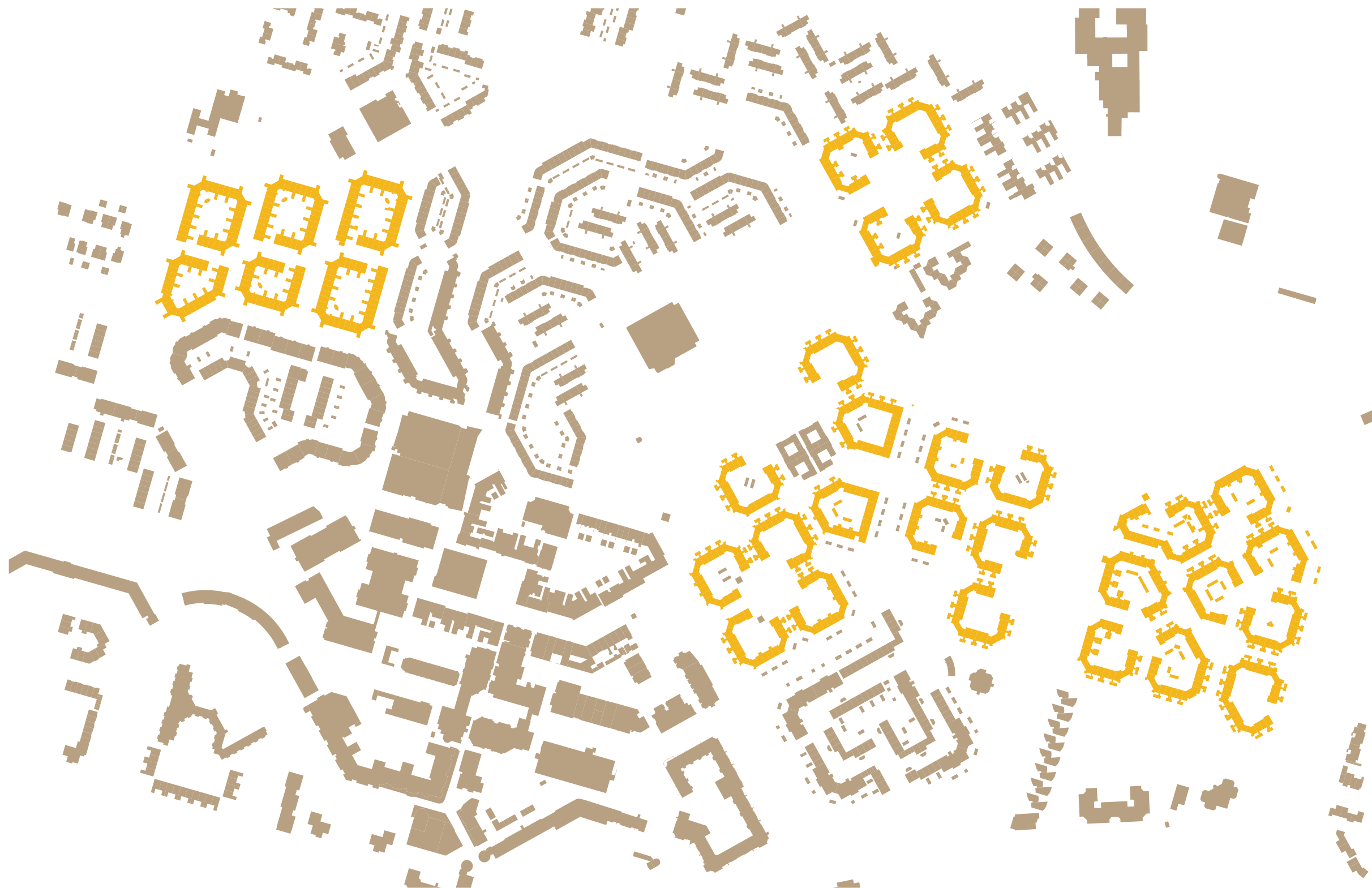
2021: wooncoöperatie met hechte groep leden en uitgewerkt plan

IN ALMERE HAVEN

Het eigentijdse hof De Binnenhaven bevindt zich op de voormalige zwembadlocatie in Almere Haven.



EEN NIEUW ALMEERS HOF



SITUATIE TEKENING



DE BINNENHAVEN IMPRESSIE



PLANNEN MAKEN: LIVE



live toen het nog kon

PLANNEN MAKEN: 1,5 METER



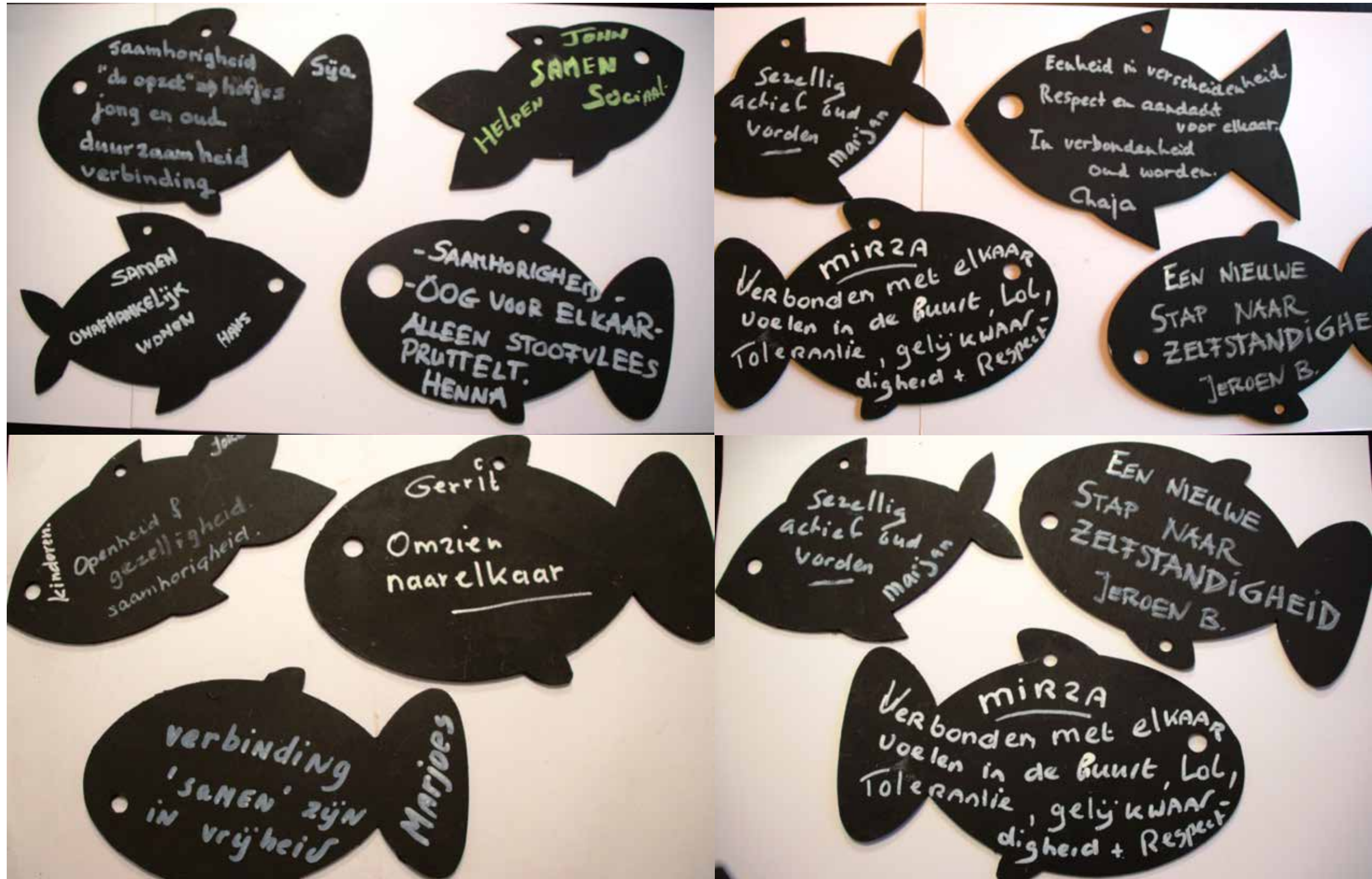
op gepaste afstand

PLANNEN MAKEN: ONLINE



maar ook behendig online

PLANNEN MAKEN: WAARDEN



PLANNEN MAKEN: SOCIAAL BESTEK

1



WOONCOÖP DE BINNENHAVEN - SOCIAAL BESTEK -

In Almere Haven bouwt Wooncoöp Binnenhaven ongeveer 90 duurzame woningen én een duurzame buurtgemeenschap. Dat gebeurt op de plek van het oude zwembad, naast de nieuwe sporthal.

Het nieuwe hofje is bedacht voor mensen die een binding hebben met Almere Haven of er graag willen wonen. Er komen gezinswoningen, woningen voor alleenstaanden, stellen en woongroepen. Alle woningen zijn gemaakt met duurzame materialen en worden duurzaam verwarmd.

Je woont rondom een gemeenschappelijke binnentuin en er zijn gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een logeerwoning, een buurtkamer of een klusschuur. Welke voorzieningen er precies komen bepalen de toekomstige bewoners die lid zijn van de Wooncoöp De Binnenhaven met elkaar.

Met elkaar kun je veel bereiken, maar dat gaat niet vanzelf. De Binnenhaven is dan ook niet voor iedereen geschikt. In dit Sociaal Bestek leggen we uit wat De Binnenhaven te bieden heeft en wat er van je verwacht wordt. Daarmee halen we het beste uit elkaar.



2

WAT IS EEN SOCIAAL BESTEK?

In de bouw wordt vaak voordat de aannemer aan de slag gaat een bestek geschreven. Dat is een tekst waarin precies staat wat er verwacht wordt van de bouwers. Het geeft houvast voor iedereen; de bouwster weet wat er gebouwd moet worden, de bewoner weet wat hij of zij straks opgeleverd krijgt. Ook voor de woningen van De Binnenhaven wordt een bouwbestek geschreven.

De Binnenhaven bouwt niet alleen aan een duurzame woonomgeving, maar bouwt ook aan gemeenschapkracht. Zo wordt de hele buurt ontwikkeld en onderhouden door de wooncoöperatie. En de wooncoöperatie, dat ben je zelf: als bewoner ben je automatisch lid van wooncoöperatie De Binnenhaven. Dat levert veel voordelen op, maar betekent ook dat de woonbuurt een beetje anders dan anders is.

Wat er anders is staat in hoofdstukken beschreven in dit sociaal bestek. Je weet hiermee wat je kunt verwachten, zowel ruimtelijk ("hoe ziet de buurt er uit") als sociaal ("hoe gaan we met elkaar om"). Als je lid wordt van de wooncoöperatie geef je te kennen dat je instemt met het sociaal bestek. Dat betekent dat je de kernwaarden van De Binnenhaven onderschrijft en daar graag aan meewerkt.



5



RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

In de opzet van de oude hofjes zitten elementen die in De Binnenhaven in een nieuwe vorm opnieuw gebruikt worden. Zo zul je in hofjes geen hoge heggen of schuttingen vinden. Ook in De Binnenhaven zie je die niet. Iedere bewoner heeft uiteraard een stukje eigen terras (op de begane grond), een balkon of een dakterras (bij een appartement), maar dit is altijd verbonden met de gemeenschappelijke binnentuin. Hoe dit er precies uit komt te zien gaan we met elkaar nog bedenken, met lage heggen, grassen, bomen en struiken. Maar altijd zo dat het open karakter van het hof gewaarborgd blijft. Er zijn dus ook geen achtertuinen! Voordeuren liggen aan de binnentuin en zijn niet van elkaar afgekeerd.

De Binnenhaven is geen eiland in de buurt, maar in de binnentuin komt geen gemotoriseerd verkeer. Parkeren doe je aan de randen. Het is heel goed denkbaar dat niet iedereen een auto meeneemt naar zijn nieuwe huis. Nergens voor nodig: de opzet van de wooncoöperatie maakt het delen van auto's heel gemakkelijk, heel vriendelijk en heel betaalbaar.

In De Binnenhaven komen gemeenschappelijke voorzieningen waar ook bewoners uit de omringende buurt wat aan kunnen hebben. Hoe deze ruimtes er uit gaan zien is nog niet bekend, dat bedenken we met elkaar. Je kunt denken aan een washer met professionele was- en droogmachines, een klusschuur voor tuingeredschap en alle kleine reparaties, een fietsenstalling met professionele reparatietoets, een buurtkeuken waar je met (en voor) elkaar kunt koken of een logeerhuis waar je familie kan overnachten, je gasten kunt ontvangen of even verzorgd kunt uitrusten als je even niet alleen thuis kunt wonen, bijvoorbeeld na een operatie.

Zonder gemeenschappelijke voorzieningen kan De Binnenhaven niet functioneren; voor onderhoud, maar ook voor het organiseren van activiteiten is ruimte nodig. De bouw van de gemeenschappelijke ruimtes is opgenomen in de huurprijs die je gaat betalen. Met pakweg 50 huishoudens zijn de extra kosten goed te verdelen. Het beheren en programmeren van de gemeenschappelijke ruimten is een taak voor alle bewoners samen.

3



NABUURSCHAP

De sociale component van het sociaal bestek bestaat er uit dat we samen wonen in een buurt waar we een beetje naar elkaar omzien. De inspiratie daarvoor komt uit de hofjeswoningen, die we allemaal kennen uit Amsterdam, Leiden of Haarlem. Maar ook Almere Haven kent van oudsher hofjes. Een kenmerk van een hofje is dat de bewoners elkaar kennen en naar elkaar omzien. In het oosten van het land noemen ze dat ook wel nabuurschap. De buurt verzorgt bijvoorbeeld je planten, post en soms zelfs je huisdieren als je op vakantie bent. Maar ook als je hulp nodig hebt met je computer of last hebt van een lekkende kraan is er altijd wel iemand in de buurt die daar verstand van heeft en je een handje kan helpen. Iedereen heeft kwaliteiten waar je een ander mee kunt helpen.

Voor een deel is het zorgen voor elkaar ingebakken in de opzet van De Binnenhaven. De binnentuinen moeten onderhouden worden, de vereniging vraagt om een bestuur en het buurthuis moet geprogrammeerd worden. Er liggen concrete werkzaamheden die georganiseerd en uitgevoerd moeten

worden, simpelweg omdat niemand anders het doet: de wooncoöperatie is eigen baas, maar moet het dus ook zelf doen. Alleen zo kunnen we het betaalbaar maken voor de lange termijn. Als je lid wordt van de wooncoöperatie De Binnenhaven dan weet je dat je op een of andere manier jouw kwaliteiten gaat inzetten om de buurt beter, gezonder en prettiger te maken.

Nabuurschap is geen corvee, al spreken ze in de Achterhoek en Twente ook wel van een nabuursplicht. In De Binnenhaven is vooraf niet bepaald hoeveel tijd de bewoners aan elkaar moeten besteden. Sommige mensen hebben meer tijd dan anderen. De een vindt het leuk om hele dagen te tuinieren in de gemeenschappelijke moestuin, de ander zorgt organiseert een avond over duurzame energie in het buurthuis. Het kan allemaal in De Binnenhaven.

Alleen ... niets doen is geen optie. De Binnenhaven kan alleen bestaan als iedereen zijn of haar steentje bijdraagt. Als je lid wordt weet je dit en onderschrijft je dit.

COLOFON

Deze brochure is een uitgave van Vereniging Wooncoöp De Binnenhaven, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel in Almere onder nummer 78328675. Het bestuur van de vereniging wordt momenteel gevormd door architect Petervan Asche, buurtontwikkelaar

Lars Mosman en buurtbewoner Marjan Heidstra. De informatie in deze brochure is met zorgvuldigheid samengesteld, maar er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Dit sociaal bestek is samengesteld in september 2020.

4



DUURZAAM OP ALLE VLAKKEN

Wooncoöp De Binnenhaven werkt aan duurzaamheid op alle vlakken. Dat betekent dat er volop gebruik gemaakt wordt van warmte uit de bodem of uit de lucht. Op het dak staan zoveel mogelijk zonnepanelen voor de opwekking van elektriciteit. De woningen krijgen geen aansluiting voor aardgas. Doordat de huizen uitstekend geïsoleerd zijn kost het weinig of geen energie om ze te verwarmen. Op deze manier wordt geen energie verspild. Goed voor het milieu en goed voor de portemonnee.

Ook worden de woningen zoveel mogelijk circulair gebouwd. Dat betekent dat er geen gebruik wordt gemaakt van toxische materialen en dat er zo min mogelijk afval geproduceerd wordt. Tijdens de bouw wordt er gestreefd naar een serieuze mate van CO₂ reductie, door bijvoorbeeld af te zien van teveel gebruik van beton, waar mogelijk houtconstructies toe te passen en gebruik te maken van gerecyclede materialen.

Duurzaamheid betekent ook sociale duurzaamheid. Een betere wereld begint bij jezelf - en in het geval van De Binnenhaven ook: bij elkaar. Het hedendaagse hofje is zo



ontworpen en opgezet dat het een prettige, leefbare en gezellige buurt is voor nu en voor de lange duur. Sociale duurzaamheid komt alleen niet vanzelf; het vraagt inzet en betrokkenheid van iedereen.

Als bewoner van De Binnenhaven zet je je in voor een duurzame manier van leven. Dat doe je dus niet alleen door in een duurzaam huis te wonen dat weinig energie vraagt, maar ook door mee te helpen aan een woonomgeving waar het prettig en veilig wonen is.

7



DE BINNENHAVEN IMPRESSIE



WONEN: VOOR IEDEREEN

- Veel woningen onder de liberalisatiegrens in verband met betaalbaarheid, hoewel we geen toegelaten instelling zijn;
- Veel investeringen in de mensen van het hof, de buurt én de wijk door middel van activiteiten in gemeenschapshuis, klusruimte en het logeerhuis.
- Eigendomsvorm in wooncoöperatie = gemeenschappelijk eigendom = wonen is geen verdienmodel.
- Gemeenschappelijke voorzieningen als groot buurthuis, klusruimte, logeerhuis en fietsenwerkplaats.

WONEN: VOOR IEDEREEN

ALLEEN



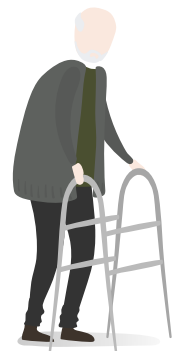
GEDEELD



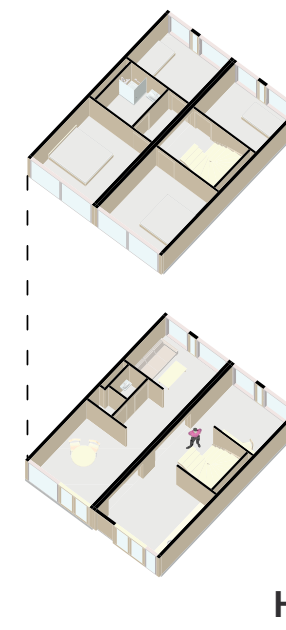
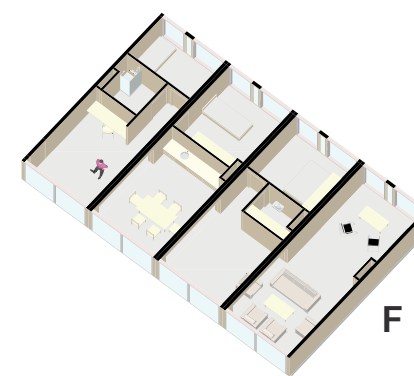
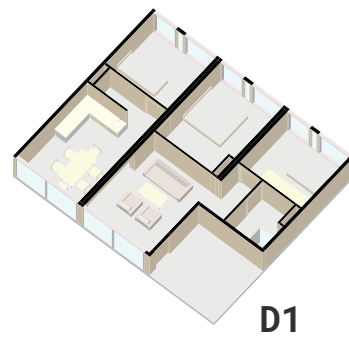
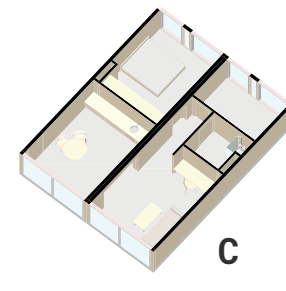
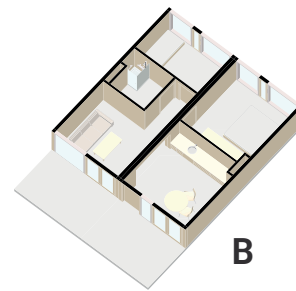
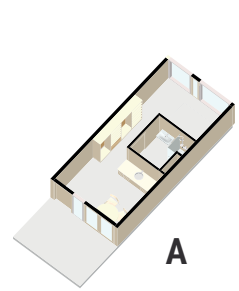
SAMEN



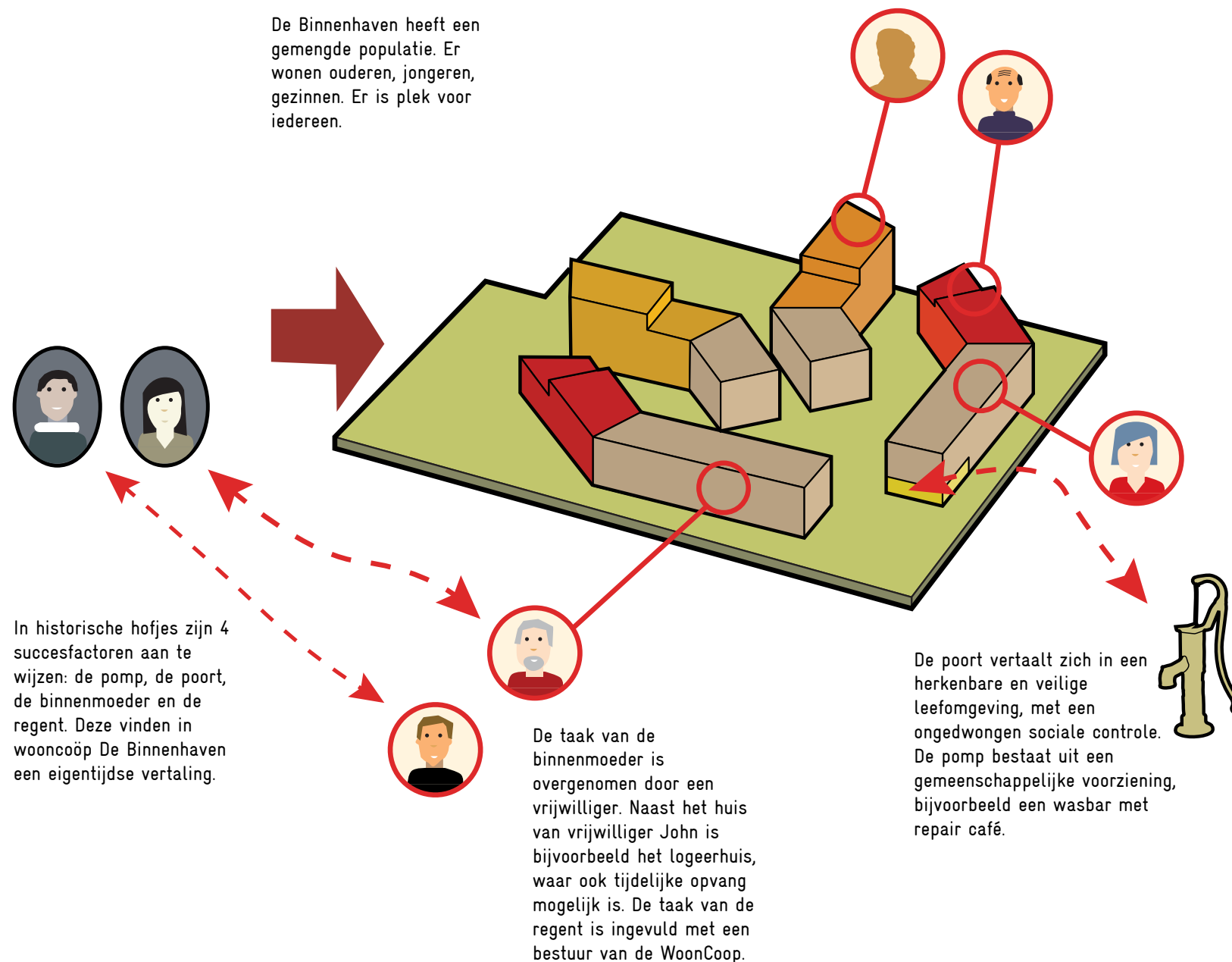
GROEP



WONEN: RIJKDOM IN WOONTYPES



WONEN: HET NIEUWE HOFJE



De Binnenhaven is een verder uitgewerkte vertaling van het winnend prijsvraagontwerp. Het hof biedt een veilige woonomgeving voor iedereen, dus ook voor mensen voor wie zelfstandig wonen niet vanzelfsprekend is.

Het eigentijdse hof is ook een moderne vertaling van het meer dan 400 jaar oude concept van een liefdadigheidshof:

- er is een verantwoordelijk bestuur in de vorm van een wooncoöperatie (de functie van de vroegere “regent”);
- er zijn bewoners die ongedwongen een oogje in het zeil houden (de vroegere “binnenmoeder”);
- er zijn verschillende gemeenschappelijke ruimten, die door het hof maar ook door de rest van de buurt gebruikt kunnen worden (de functie van de vroegere “pomp”);
- er is oog voor elkaar: de woningen liggen rond verschillende veilige hoven, die verbonden zijn met de omliggende buurt.

WONEN: DE WOONCOÖPERATIE

- De wooncoöperatie neemt taken over die traditioneel een wooncorporatie voor zijn rekening neemt:
 - voorzien in betaalbare woonlasten;
 - creëren van veilige woonomgeving;
 - maken van voorzieningen voor de buurt;
 - zorgen voor sociale cohesie.
- maar de wooncoöperatie doet nog meer:
 - zorgen voor een actief sociaal netwerk;
 - voorzien in een logeerhuis voor tijdelijke opvang voor mensen uit de (hele) buurt;
 - beheer en organisatie van het buurthuis, waar alle bewoners tegelijk kunnen bijeenkomen (na corona).

WONEN: DE WOONCOÖPERATIE

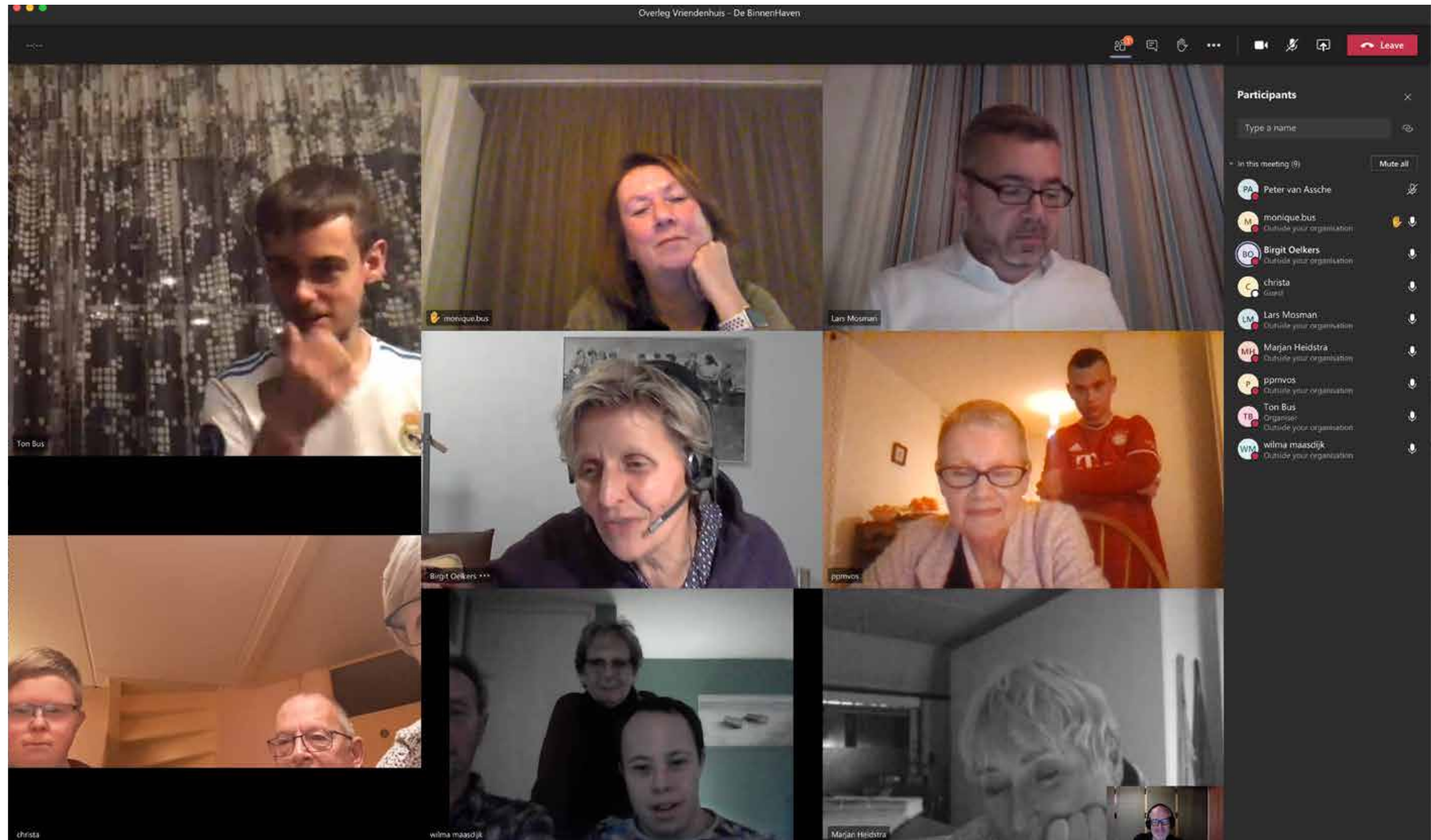


opgericht op 11 juli 2020!

WONEN: HET VRIENDENHUIS

- Sander, Marc en Nordin, drie vrienden in de leeftijd van 21 tot 24 jaar, willen graag in de BinnenHaven in een woongroep gaan wonen.
- Kleine studio's van zo'n 30/35 m² met een kleine badkamer, keukenblok en een eetplek voor 2 mensen. Plus een gezamenlijke huiskamer en keuken.
- De vrienden hebben door hun verstandelijke beperking professionele zorg nodig. De woongroep is daar op ingericht.
- Er is ruimte voor nog 7 vrienden.

WONEN: HET VRIENDENHUIS



DE BINNENHAVEN IMPRESSIE



EISEN & WENSEN GEMEENTE ALMERE

- Woningen worden niet verkocht: vereniging staat voor duurzame / langjarige exploitatie van betaalbare woningen;
- Additionele opbrengsten in de vereniging worden ingezet voor de sociale doelstellingen van de vereniging: niet ten goede van individuele leden (vastgelegd in statuten);
- Sociale doelstellingen gedefinieerd in Sociaal Bestek -> desgewenst nog vastleggen in statuten;
- Opteren voor erfpacht;
- Gezamenlijk inkomenstoets, verantwoording inkomsten gem. ruimte, openbare ruimte en parkeren samen uit te werken.

FINANCIËN & EXPLOITATIE

- Eerdere haalbaarheidsstudie uitgewerkt o.b.v. nieuwe plannen;
- Uitgangspunten van gemeente Almere mbt grondprijs overgenomen (o.a. gebruikmaking sociaal grondprijsbeleid en BAR);
- Bouwkosten aandachtspunt vervolg uitwerking;
- Verkennende gesprekken met financiers/banken lopen; na positieve reactie gemeente vervolgoverleggen inplannen (i.s.m. Stadskwadrant);
- Financiering globaal: ca. 70% financiering bank, Stimuleringsregeling Wonen en Zorg (SWZ) (8%), Crowdfunding door derden (7%) en inbreng van leden (5%), Erfpachtregeling voor de grond (10%)

VERVOLG: HOE VERDER?

- Overeenstemming met gemeente Almere over randvoorwaarden en grondprijis.
- Opzetten samenwerking met gemeente Almere voor de ontwerpfase van het plan:
- vaststellen ruimtelijke kaders
- wijzigen bestemmingsplan
- met vaststelling project kan wooncoöp De Binnenhaven financiering definitief maken en duidelijkheid geven aan huidige en toekomstige bewoners.



The image is a full-page architectural rendering of a modern residential development. The top half features a semi-transparent white banner with the project's logo and name. The logo consists of a green line-art roofline above the text 'De BinnenHaven', where 'Binnen' is green and 'Haven' is black. Below this, the tagline 'wooncoöp voor mensen met sociale pit' is written in a smaller, grey font. The bottom half of the image shows a vibrant, sunlit courtyard. A multi-story building with large glass windows and balconies surrounds the space. People are depicted in various activities: some are walking or jogging on a paved path, others are sitting on a bench, and a group is standing and talking. The courtyard is filled with lush green grass, wildflowers, and several trees. The overall atmosphere is bright and communal.

De BinnenHaven

wooncoöp voor mensen met sociale pit

EN NU VERDER !!