

NIEUWSBRIEF ECODORP ALMINDE



Stel je eens een plek voor, ...

*waar je zelf bepaalt
hoe je woonomgeving er uit ziet.
Waar je zelf je huis ontwerpt
en in harmonie leeft met de natuur.*

*Veel mensen geloven
dat zo iets niet kan in Nederland.*

Ecodorp Alminde heeft het allemaal in zich.

Ten oosten van Almere, in het bosrijke gebied bij Almere Hout, ligt een dorp in wording. Het is een experimentele nieuwe woonwijk, waar een ieder zelf vorm kan geven aan de eigen manier van wonen en werken. Ecodorp Alminde wordt gerealiseerd door een groep enthousiaste pioniers met oog voor ecologie, duurzaamheid, innovatie, kunst, architectuur, individualiteit en sociale cohesie. In de planning zal medio 2011 worden begonnen met het bouwrijp maken van de grond en we verwachten dat in 2012 de eerste woningen gebouwd kunnen gaan worden.

Het is een tijd stil geweest rondom het Ecodorp Alminde. Althans, daar leek het van buitenaf op. Maar niets is minder waar. De Vereniging Ecodorp Alminde, de motor achter dit plan, is achter de schermen druk bezig geweest om alle plannen af te ronden. Er komt veel kijken bij het realiseren van een woonwijkje zomaar ergens in het bos. Veel meer dan de grondleggers van het project in 2001 zich van te voren hadden gerealiseerd. Geen van hen had rekening gehouden met de bijna tien jaar die het uiteindelijk zou kosten om alle procedures te doorlopen en groen licht te krijgen van de overheid.



Het realiseren van een woon- en werkproject buiten de getreden paden bleek uiteindelijk een zaak van de lange adem. Veel van de oorspronkelijke initiatiefnemers vonden onderweg een andere plek waar zij hun droom konden realiseren. Maar het idee van een ecodorp in het hart van Nederland bleek veel mensen aan te spreken en er meldde zich telkens ook weer nieuwe mensen aan. De vereniging bleef met hun steun in het project geloven en werkte langzaam maar gestaagd naar de realisatie toe.



In het afgelopen jaar is de vereniging geprofessionaliseerd en op projectbasis gaan werken. We hebben er in die periode voor gekozen om uit de publiciteit te blijven. In het verleden was er door verschillende partijen die aan het project meewerkten meer dan eens een veel te optimistische startdatum naar buiten gebracht.

NIEUWSBRIEF ECODORP ALMINDE

Dat maakte het project er voor de buitenwereld niet geloofwaardiger op, reden om te besluiten tot radiostilte tot dat alle procedures echt afgerond zouden zijn. Het lijkt er nu op dat dat punt bereikt is. Alle planonderdelen zijn uitgewerkt en we zijn er zo goed als klaar voor.



De laatste stap is de financiering van het plan. Tot voor kort was het bij bouwprojecten in Nederland heel normaal om pas kopers en/of huurders te gaan zoeken als de bouw al een heel eind gevorderd was. De financiële crisis zorgde voor een omkering van de volgorde. Geldschieters willen nu absolute zekerheid hebben over de haalbaarheid van een project voor zij hun schaarse middelen uit willen lenen. Wil een bouwproject in aanmerking komen voor de benodigde financiering dan zullen eerst alle beschikbare woningen of kavels aan de man moeten hebben gebracht. Niet helemaal onlogisch eigenlijk. Had deze logica een paar jaar eerder tot de financiële markten doorgedrongen dan was er waarschijnlijk niet eens een financiële crisis ontstaan. Maar wijsheid achteraf is altijd makkelijker dan vooraf.

Voor het Ecodorp houdt het in elk geval in dat ook wij alle kavels en woningen moeten hebben uitgezet voor we kunnen beginnen met de bouw van het dorp. Begin 2011 gaan we beginnen met het werven van kopers, huurders en vooral zelfbouwers.

Deze nieuwsbrief is daar een voorproefje van. Die zal op onregelmatige basis blijven verschijnen, om iedereen die interesse heeft op de hoogte te houden.



Weet je nog meer mensen die interesse hebben? Stuur ze deze nieuwsbrief gerust door. En heb je 'm op die manier ontvangen en wil je meer weten? Meld je dan zelf als abonnee aan voor de nieuwsbrief. Dat kan je doen met een mailtje naar de [ledenadministratie](#), of via de website: www.alminde.nl. Misschien heb je deze nieuwsbrief ongevraagd ontvangen, omdat iemand je goedbedoeld heeft aangemeld. Heb je geen interesse, dan kun je je met een simpel mailtje afmelden voor de nieuwsbrief. Dat kun je [hier](#) doen.

NIEUWSBRIEF ECODORP ALMINDE

Leven in interessante tijden

Als uitdrukking vooral bekend als oude Chinese vervloeking, maar ook tegenwoordig maar al te waar. We leven in interessante tijden. Crisis in de financiële markten, crisis in de bouw, instortende huizenmarkten en een nieuw kabinet met bezuinigingsdrift. Je kunt de krant niet openslaan of het slechte nieuws stapelt zich op. Wie durft er nog van een ander huis te dromen, laat staan een heel nieuw dorp?

Nou, wij bijvoorbeeld. Zelfs als het even niet mee zit. Na tien jaar voorbereiding zouden afgelopen zomer de laatste ambtelijke horden genomen moeten zijn. Ergens in 2011 zou dan eindelijk in Almere aan de langverwachte bouw van het Ecodorp begonnen worden. Dachten we dan....

Maar helaas, het liep anders. Op de valreep, vlak voor het tekenen van de overeenkomsten met de gemeente Almere, trok onze woningcorporatie zich terug. Net als veel andere Amsterdamse woningcorporaties had ook onze corporatie zwaar te lijden van de crisis en het stilleggen van bijna alle bouwprojecten in Amsterdam. De resultaten van het instorten van de woningmarkt kwamen bij hen zo hard aan dat er amper genoeg geld over bleef om het huidige bezit te onderhouden. Voor investeren in nieuwe plannen was helemaal geen geld meer beschikbaar. En zo stonden we, vlak voor het beslissende moment, ineens met lege handen. Daar werden zelfs wij wel even stil van.

Betekent dat nu het einde van de droom? Zeker niet! Als je in dit land iets bijzonders wilt dan weet je van te voren al dat je een lange adem nodig zal hebben. En als je iets heel bijzonders wilt, iets wat nog niet eerder gelukt is in Nederland, dan heb je meer nodig dan alleen een lange adem. Dan heb je veel doorzettingsvermogen nodig en een overschot aan enthousiasme. En dat hebben we, anders waren we nooit zo ver gekomen. En zo vlak voor de finish geven we het zeker niet op.



Want we zijn ver gekomen met dit project. Tien jaar terug was het project niet meer dan een droom van een groepje kunstenaars, toen men het Amsterdamse Ruigoord moest ontruimen. In dat stadium is het idee lang blijven hangen. Pas in de laatste jaren is het plan volwassen geworden. Het terrein is door de gemeente aangekocht, eindeloze procedures zijn met succes doorlopen en het project is tot bijna op de laatste komma's uitgetekend, uitgetekend en uitgerekend. En het kan, het past en nog belangrijker, het mag!

Alleen dat is al een bijzondere prestatie in een klein, overvol en overgereguleerd land. We laten ons dan ook niet door de laatste loodjes uit het veld slaan. De vereniging is doorgestart als CPO-project, of voluit Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Een mond vol en ook niet in één zin uit te leggen, maar wel een mooie en vooral flexibele variant op de traditionele manier van woonruimte realiseren. Verderop in deze nieuwsbrief gaan we daar verder op in.



NIEUWSBRIEF ECODORP ALMINDE

Op dit moment is de vereniging druk op zoek naar een nieuwe professionele partner, een woningcorporatie waarmee we dit prachtige project samen tot een goed einde kunnen brengen. Gelukkig is niet iedere corporatie even hard getroffen door de crisis en zijn er ook op dit moment nog een aantal actief in dit stukje van de markt.

Maar het zijn dus ook interessante tijden voor het Ecodorp. Spannend, maar ook uitdagend. We vervelen ons geen moment. Binnenkort meer en hopelijk goed nieuws.

De Schaalsprong

“To boldly go where no one has gone before”

Als je de presentaties ziet lijkt het bijna science fiction, maar de Schaalsprong is weliswaar een groots, maar wel zeer serieus plan. Nu alleen nog op de tekentafels van de planologen, maar voor 2030 een realiteit, als we Almere mogen geloven. En dat geloven we best, want Almere heeft zichzelf tenslotte in een paar decennia uit de natte klei geworsteld. De Schaalsprong is waarschijnlijk het grootste stedenbouwkundig plan uit de Nederlandse geschiedenis. Een dappere visie, waarin binnen twintig jaar 60.000 woningen, 100.000 banen en een compleet nieuwe stad uit de polder zal verrijzen. En dat alles nog duurzaam ook. Deze plannen kun je op internet onder verschillende noemers terugvinden. Zoek maar eens op ‘Almere 2.0’, ‘Almere 2030’ of ‘de Schaalsprong’.

Voor wie zich nog niet in de plannen voor de Schaalsprong verdiept heeft hieronder een kort stukje van de website van de gemeente Almere.

Almere 2.0, de Schaalsprong

Almere 2.0 groeit uit tot de vijfde stad van Nederland

In slechts enkele decennia tijd is Almere uitgegroeid tot een stad met bijna 190.000 inwoners. Veel inwoners zijn tevreden met het Almere van vandaag - met Almere 1.0. Zij zijn verknocht geraakt aan de overmaat aan ruimte, het vele groen, het omringende water en de meerkernenstructuur, zoals de ontwerpers dat ooit bedachten.

Nieuwe groeiopgave

Nu, ruim dertig jaar later, staat Almere voor een nieuwe opgave. Tot 2030 zal de stad verdubbelen met 60.000 nieuwe woningen en 100.000 extra arbeidsplaatsen. Deze groei draagt bij aan de economische ontwikkeling van de noordelijke Randstad en het ecologisch herstel van het Markermeer en IJmeer. Maar hoewel de aantallen indrukwekkend zijn, is de groei met name een kwalitatieve opgave. “Almere ontwikkelt zich tot een icoon van duurzaamheid”, aldus oud-minister Jacqueline Cramer (VROM)

Samenwerking rijk en regio

Daarom werken het Rijk, de provincie en de gemeente samen aan het Almere van de toekomst: Almere 2.0. Gezamenlijk ondertekenden zij een contract met werkafspraken om de groei evenwicht en duurzaam te laten plaatsvinden: het Integraal Afspraken Kader Almere (IAK).

Eerste resultaten

Tot 2030 worden deze werkafspraken uitgewerkt en uitgevoerd. De eerste resultaten zullen al op korte termijn zichtbaar zijn. Zo krijgt Almere een eigen Hogeschool, en wordt naar verwachting in 2012 gestart met de verdubbeling van de A6



NIEUWSBRIEF ECODORP ALMINDE

Wie meer wil weten kan ook een kijkje nemen op de website van Almere2030: <http://almere2030.almere.nl/plannenalmere20>. Daar vind je ook een aantal mooie presentaties van de plannen.

De plannen voor de Schaalsprong beslaan drie gebieden waar straks de uitbreiding van de stad plaats gaat vinden. Links boven de huidige stad ligt het ontwikkelgebied [Almere-Amsterdam](#). Hier is voor de kust het Almere IJland gepland en op het vaste land Almere Pampus.

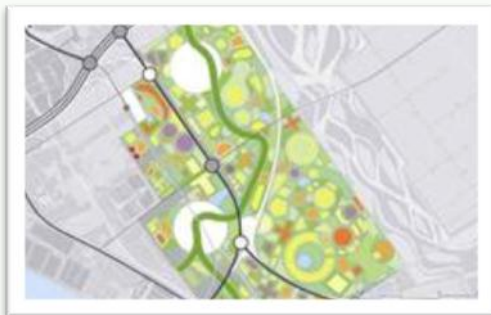


Links onder het centrum van de stad komt [Almere Centrum - Weerwater](#) te liggen. Dit gebied vormt de uitbreiding van de binnenstad, waarbij aan de overkant van het Weerwater een tweede stadshart ontstaat.

Almere Oosterwold

Iets dichterbij huis ligt straks Almere Oosterwold. Of om precies te zijn, het Ecodorp ligt er straks midden in. De plannen voor Almere Stad mogen dan futuristisch en grootstedelijk zijn, Almere Oosterwold krijgt een heel ander karakter. Een karakter wat veel dichterbij de uitgangspunten van het Ecodorp ligt. Zo veel dichterbij dat we wel een voorloper van de plannen lijken. Zou Almere dan soms....? Kijk zelf maar:

Almere Oosterwold geeft ruimte aan individuele woon- en werkidealen en organische groei.



Het oostelijk deel van de Schaalsprongas wordt gevormd door het stadsdeel Almere Oosterwold. Het is opgebouwd uit de kernen van Almere Hout Noord en Midden en het nieuwe Almere Eemvallei. In dit gebied wordt ruimte gecreëerd voor landelijke woon- en werkmilieus in lage dichtheden. Het is de tegenhanger van de meer geplande hoog-stedelijke westelijke ontwikkelingen. Het is een voortzetting van de woonmilieus in de Gooi- en Vechtstreek.

NIEUWSBRIEF ECODORP ALMINDE

Individuele woon- en werkidealen

Almere Oosterwold is een stadsdeel dat ruimte biedt voor grootschalige ontwikkeling van individuele woon- en werkidealen en organische groei in een groene omgeving. Het is een antwoord op de regionale behoefte aan deze woonmilieus.

Organische stedenbouw

Een beperkt aantal kaders voor de infrastructuur en centrale groenstructuur wordt vastgelegd. Vervolgens is het ontwikkelingsproces volledig gericht op de wetmatigheden van organische stedenbouw.



Toonbeeld van duurzame ontwikkeling

Per ontwikkelingseenheid zullen stad en ommeland in gezamenlijkheid worden ontwikkeld. Het ommeland biedt per bouweenheid ruimte voor een groenstructuur in combinatie met stadslandbouw, ruimte voor zichtlijnen, duurzame energieopwekking, waterzuivering en benodigde infrastructuur. Almere Oosterwold wordt het toonbeeld van duurzame gebiedsontwikkeling.



Ruimte voor woon en werk

Het stadsdeel zal met een grote variëteit aan ontwikkelingsvormen die in totaal ruimte bieden aan 15.000 tot 18.000 woningen. Hierbinnen is ruimte gereserveerd voor het A6 park. Dit is een gemengd bedrijvenpark met grootschalige detailhandel. Ook wordt ruimte gereserveerd voor enkele reservelocaties voor toekomstige grootschalige regionale concepten. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de Floriade.

CPO, meer dan een paradepaardje.

We zouden er nog op terugkomen: **CPO**. Dat lijkt de laatste jaren steeds meer in de mode te raken als manier om nieuwbouw te realiseren. Sommige gemeenten moeten er nog niets van hebben, anderen zijn voorzichtig aan het experimenteren geslagen en Almere heeft er zelfs veel succes mee. En niet alleen met CPO, maar ook PO en MO. Wat betekenen al die afkortingen nu eigenlijk?

Het is nog zo nieuw, zelfs gemeenten weten soms ook nog niet helemaal wat ze er mee aan moeten. Er is daarom een [CPO-handboek](#) voor gemeenten geschreven. Daarin worden deze bouwvormen als volgt gedefinieerd:

NIEUWSBRIEF ECODORP ALMINDE

Particulier Opdrachtgeverschap (PO) is een manier om de woningbouw een meer vraaggericht karakter te geven. Van particulier opdrachtgeverschap is sprake wanneer een particulier zelf de grond koopt of in erfpacht krijgt en daarna zelf bepaalt met welke partijen zijn of haar woning wordt gerealiseerd.

Onder Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) verstaan we dat particulieren zich organiseren in een rechtspersoon zonder winstoogmerk, die een kavel verwerft en als opdrachtgever optreedt. De rechtspersoon besluit zelf met welke partijen het project wordt uitgevoerd. De woningen worden in groepsverband en voor eigen gebruik gerealiseerd.

Mede-Opdrachtgeverschap(MO) is een vorm waarbij de professionele ontwikkelaar of een corporatie beschikt over bouwgrond of een herstructureringslocatie en daar bewoners bij werft om gezamenlijk woningen te (her)ontwikkelen. Het kan ook dat de ontwikkelaar op basis van een (door hem) verzamelde groep toekomstige bewoners een grondpositie krijgt toegewezen.



Het zijn dus allemaal vormen waarin de toekomstige bewoner (meer) inspraak heeft op de woning die straks voor hem/haar gebouwd gaat worden, maar ook op de omgeving waarin die woning gebouwd wordt. Een heel andere manier van een nieuwe woonwijk ontwikkelen dan we in Nederland gewoon zijn. Tot voor kort was het niet meer dan normaal dat gemeenten samen met de projectontwikkelaars hele nieuwe wijken uittekenden, zonder enige bemoeienis van de mensen die er straks moesten wonen. Die kwamen pas aan bod als alles klaar was, en men maar voor lief moest nemen wat er voor hen bedacht was. Gelukkig begint hier langzaam verandering in te ontstaan.

Met (C)PO/MO gaat dat dus anders. Niet makkelijker, want het is wel even wennen voor de gemiddelde bouwlustige, al die regels en andere zaken waar je als simpele koper geen boodschap aan hoeft te hebben. Maar doe je het goed, dan heb je straks een huis en een woonomgeving die past als een handschoen.



Als je goed kijkt naar de ontwikkeling van het Ecodorp blijkt dat we eigenlijk al heel lang een CPO/MO project zijn. CPO waar het de zelfbouw kavels betreft, MO voor de huur- en koopwoningen. Zo zie je maar weer hoe ver we onze tijd vooruit zijn. Nu werkt het Ecodorp natuurlijk samen met een woningcorporatie, maar ook dat is standaard. Het is gebruikelijk dat een gemeente eist dat er in een CPO-project wordt samengewerkt met een woningbouwcorporatie of andere professionele partij, zeker wanneer een project meer dan een paar woningen telt.

Die professionele partner zorgt voor vakkennis in het project, kan de planontwikkeling voorfinancieren en brengt ook zekerheid in het project door bijvoorbeeld garant te staan voor afname van nog onverkochte woningen en uitval van deelnemers (in vaktaal; zij dekken de afbreuk- en afzetrisico's af). In CPO projecten spreekt men dan ook vaak over de achtervang.

Meer weten over CPO? Kijk eens [hier](#) of zoek op Google.