

Projectplan

Juli 2025



ooí ooí ooí
WOONERF / CULTUURWERF

1. Visie

Ooi Ooi Ooij (voorheen Ecoline) is opgericht vanuit de wens om samen te leven met mensen vanuit allerlei verschillende levenslopen en het idee om noaberschap 2.0 vorm te geven. Het doel is om een woongemeenschap te starten die bestaat uit mensen van verschillende leeftijden en achtergronden die betekenis krijgt in de wijk. Om deze diversiteit te waarborgen moet het project beschikbaar zijn én blijven voor mensen die overal op de sociaal-economische ladder kunnen staan. Ooi Ooi Ooij is daarom opgezet zonder winstoogmerk en met het idee om samen levenslang betaalbaar te kunnen blijven wonen.

Wij hebben inmiddels een prachtige plek waar we hard aan de slag zijn om Ooi Ooi Ooij daar neer te laten strijken. Mocht je een wandeling door de prachtige Ooijpolder maken over de Erlecomsedam en per ongeluk van de dijk afvallen, dan lig je of in de Waal, of rol je zo bij Ooi Ooi Ooij naar binnen. Op het voormalige Reomie terrein zijn wij samen met projectontwikkelaar Schipper Bosch onze droom waar aan het maken.

Naast diversiteit is creativiteit een belangrijke pijler binnen ons woonproject. Wij willen in de Ooij een plek realiseren waar creatieve kruisbestuiving kan plaatsvinden. Dit wordt onder andere gefaciliteerd door ons gezamenlijke atelier en de programmering in onze workshopruimte en onder de Haaghut. Hier kunnen lessen, workshops en andere culturele en sportieve activiteiten en evenementen plaatsvinden. We willen hiermee de sociale cohesie in de nieuw te vormen woonwijk aan de Waal en de aansluiting bij het dorp Ooij bevorderen.

Ooi Ooi Ooij zal meerdere gemeenschappelijke goederen en projecten hebben. Bijvoorbeeld een gemeenschappelijke auto, keramiekoven en tandem. De bewoners zullen aangemoedigd worden om actief te participeren in deze aspecten van het samenwonen, maar dit zal (grotendeels) op vrijwillige basis zijn om zo een goede balans tussen samenzijn en autonomie te bewaren. Deze projecten versterken het gevoel van samenzijn en passen binnen het thema duurzaamheid. Ooi Ooi Ooij wil haar woningen zo inrichten dat het in balans is met het milieu en de bewoner. Onze energiemeter gaat richting de nul en we gebruiken duurzame en hergebruikte materialen voor het ontwikkelen van de woningen.

Ooi Ooi Ooij droomt ervan om met extra aandacht voor duurzaamheid en behoud van historie drie panden en een overkapping waar vroeger de bakstenen te drogen lagen, nieuw leven te geven.

2. Ooi Ooi Ooi, onderdeel van de nieuwe woonwijk aan de Waal

Het project Ooi Ooi Ooi bevindt zich straks in de nieuw te bouwen woonwijk aan de Waal in de Ooij, gemeente Berg en Dal, bij Nijmegen.

In 2021 is projectontwikkelaar Schipper Bosch eigenaar geworden van het terrein van voormalig Steenfabriek De Ooij, waar legerdump Reomie van 1972 tot 2021 gevestigd was. Schipper Bosch wil het terrein transformeren naar een groen gebied om te wonen. De wijk biedt plek aan 200-220 woningen.



2.1 Voormalige steenfabriek

De plek wordt in de volksmond ook wel het Reomie-terrein genoemd. De 50 jaar voordat Schipper Bosch het kocht, stond het terrein dan ook vol met o.a. oude legertrucks en diende het als legerdump. Daarvoor huisvestte het steenfabriek De Ooij, waarvan er nog meerdere historische overblijfselen op het terrein te vinden zijn, zoals een oude steenoven met schoorsteen en een haaghut waaronder de stenen te drogen werden gelegd.



Ooi Ooi Ooi gaat zich vestigen in drie historische bedrijfsgebouwen in de zuidhoek van het terrein, het zogenaamde 'locoloodsensemble' (zie foto hiernaast) die bestaat uit de Smidse (A) met de voormalige smederij, de Locomotievenloods (B) en de Werkplaats (C). Deze gebouwen hadden verschillende functies in het productieproces van de steenfabriek. Hoewel de vormgeving van deze gebouwen niet direct een verbinding met het productieproces verraden, zijn ze van waarde omdat ze bijdragen aan de beleving van de historische gelaagdheid van het terrein.

2.2 Ontwikkeling

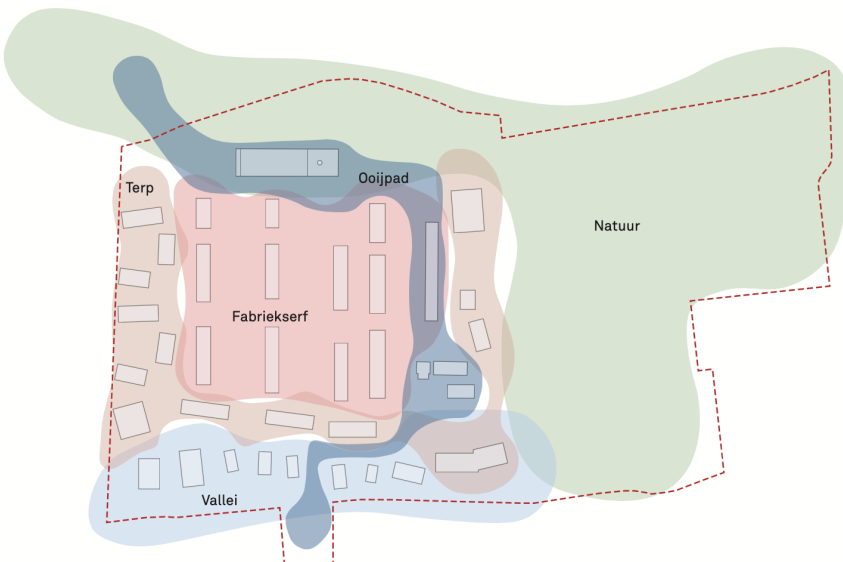
Schipper Bosch gaat met respect voor het landschap en de historie van de plek op het terrein bouwen. Een aantal essentiële, algemene regels zijn beschreven voor de bouwblokken, de daken, de gevels, de details en de kleuren en materialen. Vervolgens zijn voor een aantal specifieke plekken, zoals ook de locoloods-ensemble nadere richtlijnen gegeven. Voor de ontwikkeling zijn bouwstenen en ambities geformuleerd op het gebied van onder andere duurzaamheid, voorzieningen en ecologische verbindingen.

2.3 Groen

De nieuwe woonwijk wordt het landschap verbindend en zijn de woningen en de auto's te gast. De meeste woningen hebben geen of heel weinig eigen tuinen. Er wordt een rijke schakering aan inheemse planten en bomen geplant. In combinatie met de groene verbindingsszone aan de zuidkant van het terrein en de groene buffer rondom de terp ontstaat er een groene woonwijk, die mede door de ligging in de Ooijpolder uniek is in Nederland. Het algemeen beeld is ruig, een



natuurlijk karakter met inheemse soorten en diversiteit in soorten (passend bij onderstaande karakteristieken) en gelaagdheid: kruidlaag, struiklaag, boomlaag. Er komt zo min mogelijk verharding en daar waar mogelijk komt waterdoorlatende verharding.



Het rivierenlandschap, het verleden van de steenfabriek en de kenmerkende hoogteverschillen vormen de aanleiding voor een onderscheid in woonmilieus.

“De Ooij” kent er vijf:

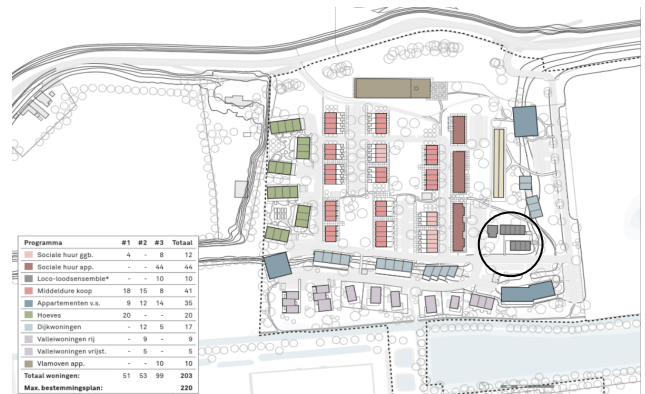
1. de Terp;
2. de Vallei;
3. het Fabriekserf;
4. het Ooijpad;
5. de Natuur.

industrieel verleden van de plek. Het verbindt o.a. de belangrijke historische overblijfselen uit de tijd van de steenfabriek: de vlamoven, haaghut en ensemble van Werkplaats, Smidse en Locomotiefloods. De laatste 3 vormen het locoloods-ensemble, en deze is beoogd voor het woonproject Ooi Ooi Ooi. Deze wandel- en fietsroute verbindt de relictten visueel zodat de oorspronkelijke samenhang tussen de gebouwen van de voormalige steenfabriek zichtbaar is.

Ooi Ooi Ooi bevindt zich aan het Ooijpad. Het Ooijpad refereert aan het

2.4 Duurzaam

De ambitie is om zoveel mogelijk gebruik te maken van materialen die al op het terrein aanwezig zijn en deze opnieuw te gebruiken bij het bouwen van de woningen. Zo blijft ook de link met de geschiedenis van deze plek – de tijd dat er bakstenen werden gebakken – bestaan. Daarnaast willen we niet overal bakstenen gebruiken, maar is de ambitie om in de hele wijk te bouwen met hout, cross laminated timber oftewel kruislaags hout, dat een veel duurzamer bouwmaterial is.



Woonproject Ooi Ooi Ooi gaat zich vestigen in de 3 gebouwen in de cirkel

Meer informatie over de kwaliteit van bouw en landschap: [in het beeldkwaliteitsplan](#)

3. Ontwerp

Op het perceel grond staan 3 gebouwen:



De Werkplaats



De Smidse



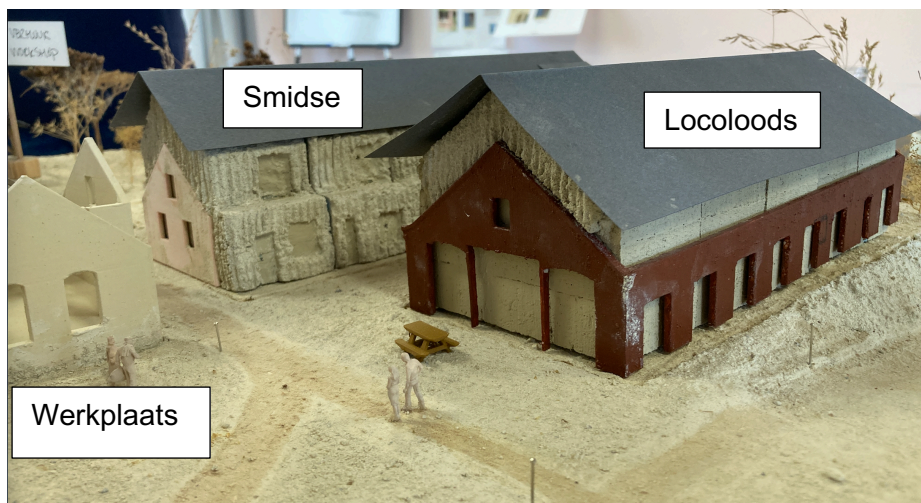
De Locoloods

De werkplaats bevindt zich in een redelijke staat. De Smidse en de loco-loods zijn in slechte staat. Toch bezitten de drie gebouwen in combinatie een eigenheid die we willen behouden. We willen in onze gebouwen straks het verleden voelen en terugzien. Hieronder enkele voorbeelden hoe je de geschiedenis van de plek verbindt met het comfort en de duurzaamheidseisen van nieuwbouw. Door het behoud van historisch bouwsubstantie in combinatie met nieuwbouw willen we de 'genius loci' (de bezieling van de plek) weer nieuw leven in blazen.



Hieronder de maquette van ons Architectenbureau Werkstatt te Eindhoven waarin je een beeld krijgt welke bouwdelen we kunnen behouden en hoe de nieuwbouw en er bovenuit piept.

Er zijn gezamenlijk drie kernwaarden bepaald middels de combinatie van beelden en woorden:



1. De kernwaarde **logica van buiten leven** draait om de woorden; binnen - buiten, flexibiliteit, speels, leven met de natuur en de natuur versterken en moet onder andere leiden tot openheid en ruimtelijkheid op een speelse manier.
2. De kernwaarde **geschiedenis van de plek** draait om de woorden; hergebruik, herinneringen en de jaargetijden voelen. Deze zorgen ervoor dat je bijvoorbeeld wijds van je af kunt

kijken en door kunt lopen tot aan de horizon.

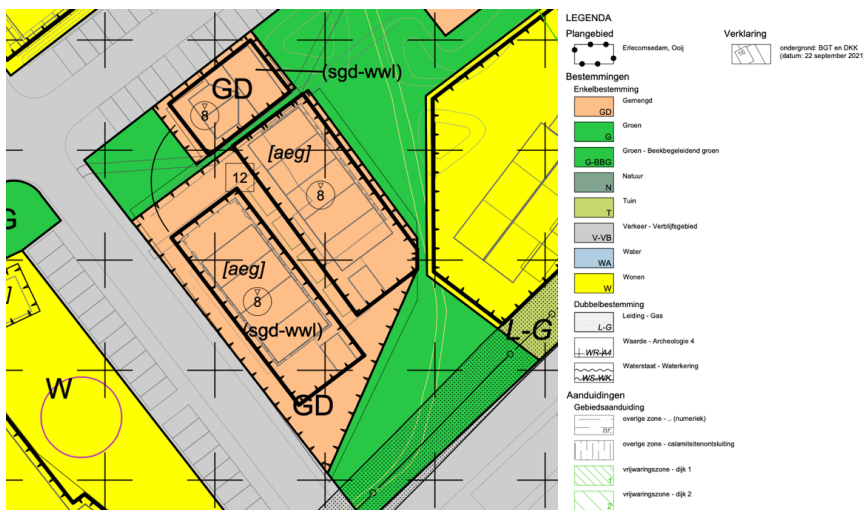
3. De kernwaarde **individueel in de groep**, draait om de woorden; werkplaats, podium van het leven, samen buiten komen en rafelrandjes. Hierbij draait het om gezamenlijkheid maar ook ruimte voor variatie en expressie van het individu.

Gezamenlijk leiden deze kernwaarden tot een eerste omschrijving van een ruimtelijke sfeer, die draait om de woorden werf en erf:

De **werf** bevindt zich op het plein voor de Werkplaats en de Locoloods. Het is een meer openbare plek die pragmatisch is en ruimte biedt voor ontmoeting, om aan de slag te gaan tijdens een workshop en waar tijdelijk werk staat dat gemaakt wordt/is in het atelier.

Het **erf** bevindt zich aan de andere kant van het ensemble, op de groene rand van de terp. Hier krijgt het groen de ruimte en dit mag wat verwilderen. De vingers zijn namelijk eerder bruin en zwart van het werken in de werkplaats dan groen van het werken in een tuin. Hier kom je dan om even alleen te zijn of samen rondom een vuurplaats.

Onderstaande verbeelding staat in het bestemmingsplan dat in november '23 is ingediend bij gemeente Berg en Dal. Het roze gebied omvat de kadastrale gegevens van de grond van het Locoloods-ensemble met de 3 bouwvlakken.



De vierkanten die zijn aangegeven d.m.v. de kruizen zijn 10 meter bij 10 meter

Op basis van een Programma van Eisen [PVE] van Ooi Ooi Ooij zijn meerdere varianten onderzocht om de 10 woningen, deels sociale huur en deels coöperatieve koop in een woonvereniging, in te passen in het ensemble. Naast de woonfuncties voorziet het PVE ook in een atelier, een workshopruimte en een gastenverblijf.

Halverwege de haalbaarheidsstudie is op basis van een aantal varianten een eerste financiële raming gemaakt. Deze input samen met de liquiditeitsbegroting (zie verderop), heeft geleid tot meerdere herziening van het PVE en onderstaande schetsontwerpen. De 10 woningen, atelier, multifunctionele ruimte, fietsenstalling en gastenverblijf worden in dit herziende PVE als volgt verdeeld:

- in de **Smidse**: 5 sociale huurwoningen (70 m²) + 1 middenhuurwoning (78m²)
- in de **Locoloods** 3 middenhuur-woningen (78m²), 1 woongroep met 3 onzelfstandige eenheden (78m²), en 1 atelier (46m²).
- in de **Werkplaats** komt een multidisciplinaire ruimte (rond 47 m²), een gastenverblijf (rond 20m²) en een fietsenstalling (rond de 30m²).

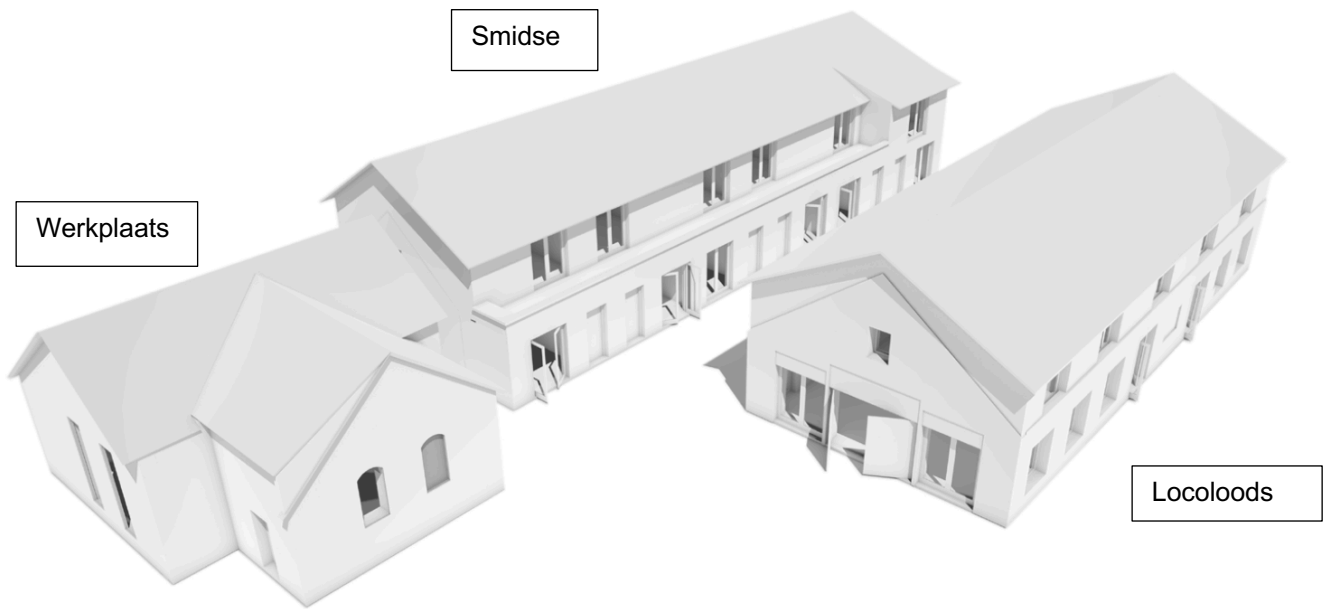
Schetsontwerp vanuit westkant



Schetsontwerp vanuit noordkant

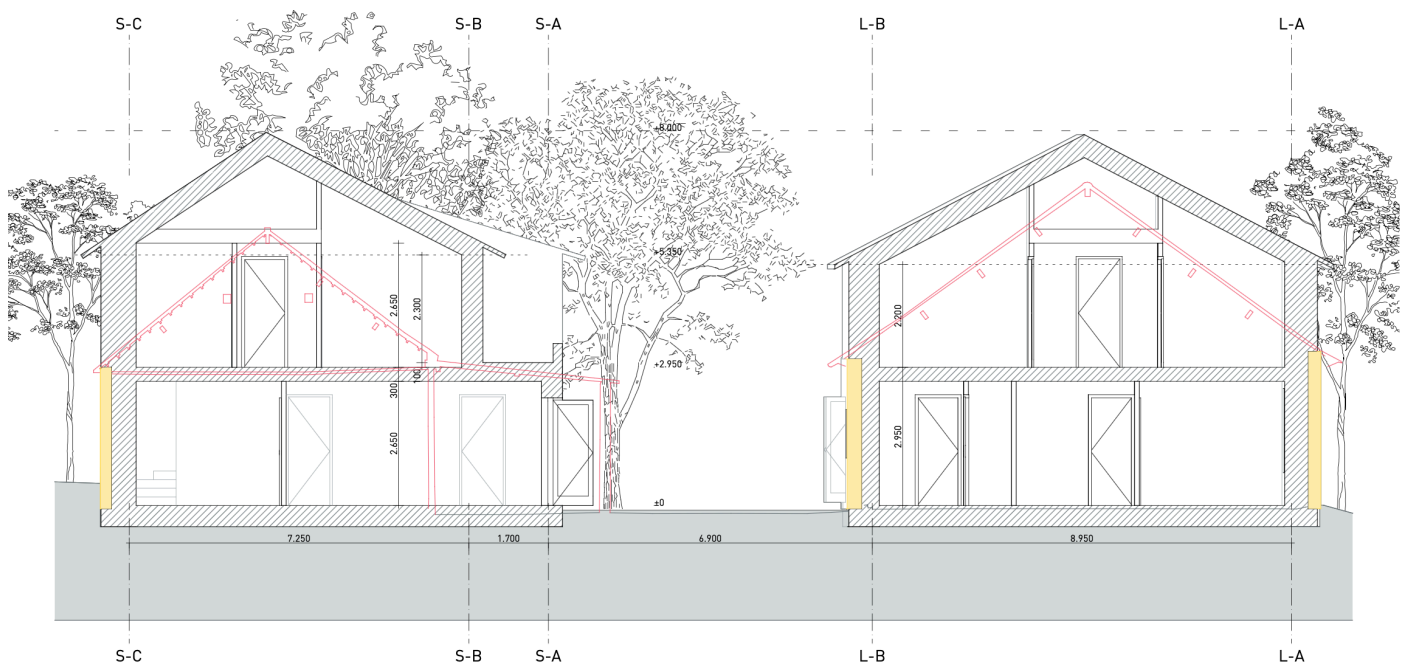


Overzicht over de 3 gebouwen



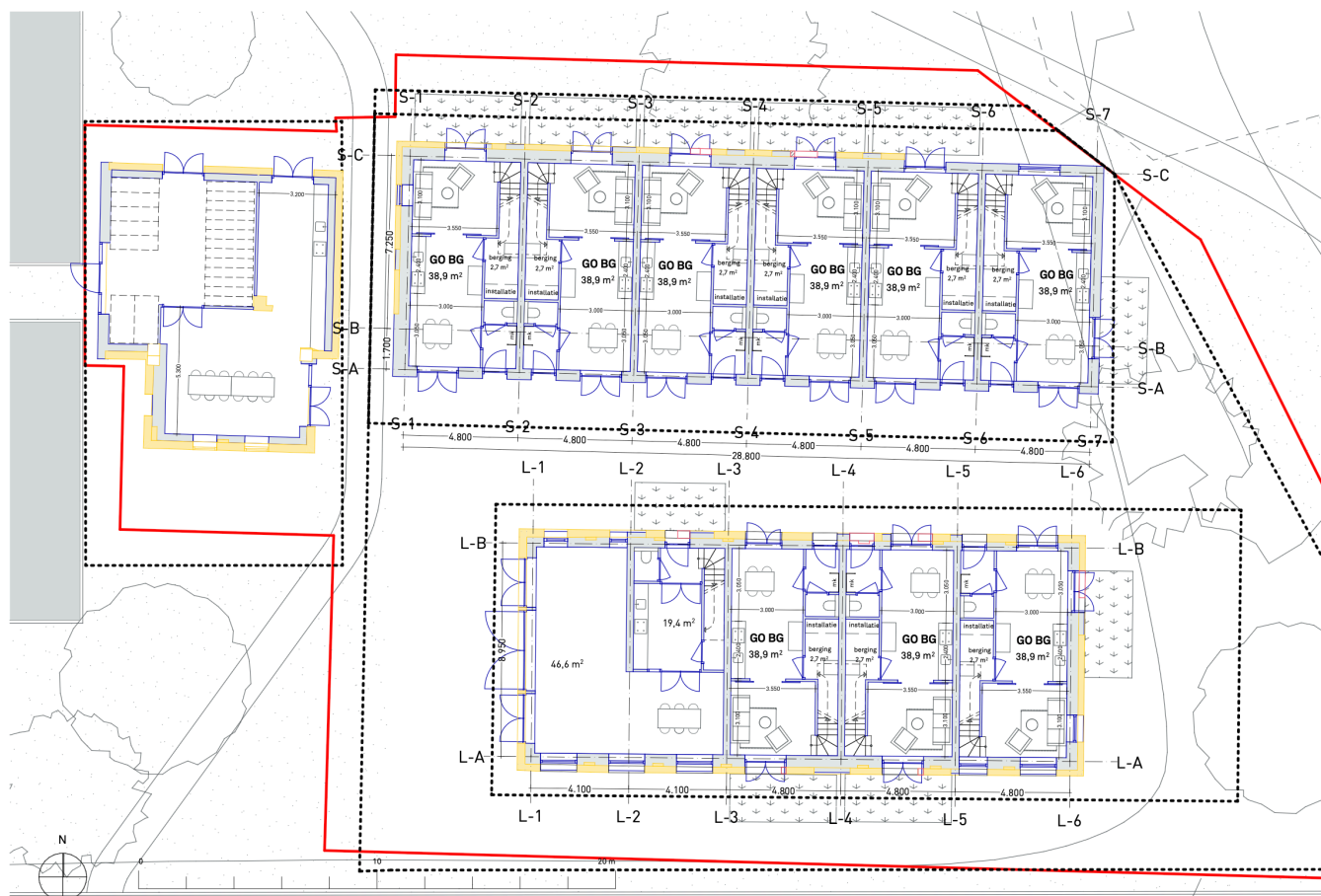
Dwarsdoorsnede Smidse (links) en Locoloods (rechts)

rood is huidige bebouwing

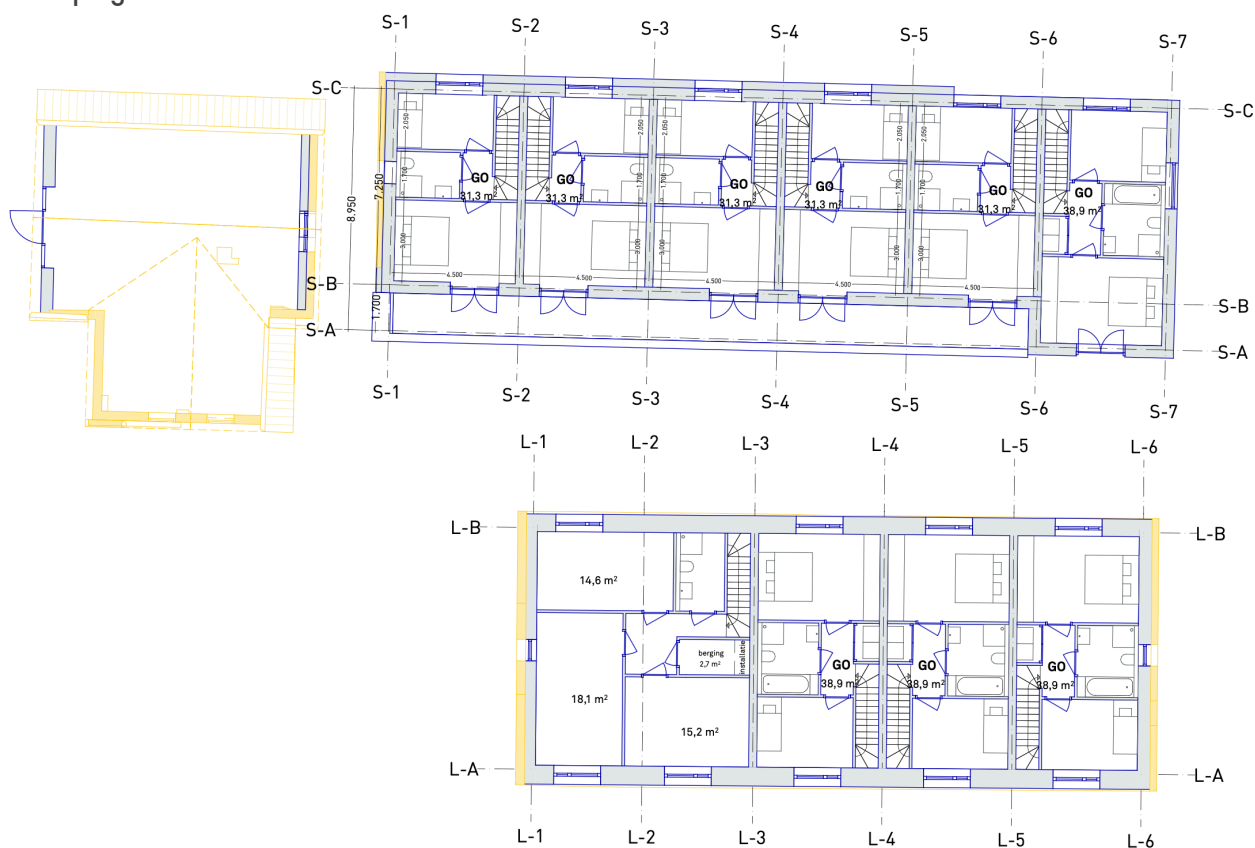


Plattegronden

Begane grond



Eerste verdieping



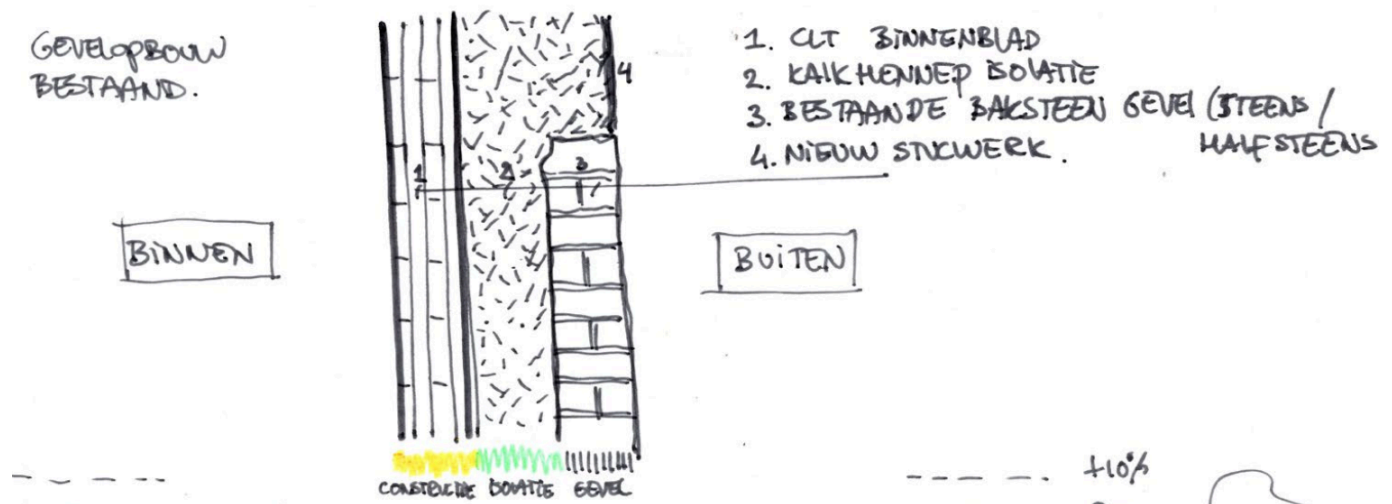
WERKSTATT

4. Van BENG naar (B)ENG

In de beginfase van ons project zijn we uitgegaan van "nul op de teller". Volgens dat principe wekt een gebouw minstens evenveel eigen energie op als het verbruikt (ENG). In de haalbaarheidsfase is gebleken dat het financieel niet haalbaar is een echt energieneutraal gebouw te kunnen bouwen.

Voor alle nieuwbouwprojecten, dus ook voor Ooi Ooi Ooi, geldt dat vergunningsaanvragen moeten voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG) waarin strenge eisen zijn gesteld om energiegebruik te beperken. Wij willen echter verder gaan en hebben een nieuw principe gelanceerd: 'de energie die je niet gebruikt hoeft je ook niet te maken'. Op de volgende items zullen wij duurzame keuzes maken:

Materiaalkeuze: de belangrijkste stap naar een energieneutraal gebouw is isolatie (en ventilatie). We mogen van onze woningen verwachten dat ze zo goed geïsoleerd zijn dat ze voor verwarming hoegenaamd geen energie nodig hebben. Met de huidige bouw- en materiaalkennis is dat goed mogelijk. Wij willen gaan bouwen met CLT en een kalkhennep isolatie aan de buitenkant. De bestaande baksteen gevels kunnen we hierdoor voor een groot deel behouden (zie afbeelding hieronder).



In plaats van traditionele tegels voor de badkamer, zijn eindeloos veel nieuwe duurzame materialen aanwezig: zoals tegels van petflessen. Verder willen we veel materiaal dat reeds aanwezig is in de 3 gebouwen en op het terrein recycleren. Dit betreft bijvoorbeeld de stenen van de Smidse, de dakpannen van Smidse en Loco-loods, de stelcon-platen om de 3 gebouwen voor de onze werf en de populieren om het Reomie-terrein. We gaan bouwen volgens het principe van houtskeletbouw (cross laminated timber, oftewel kruislaags hout) waardoor we veel minder energie verbruiken dan bij bouwmethodes als beton- of staalbouw.

Duurzame energieopwekking middels zon. **Zonnepanelen**, zonnepannen (dakpannen met zonnecellen) of een zonnegevel (een gevel op het zuiden met verticale zonnepanelen in de gewenste kleur): de mogelijkheden groeien voor een woningontwerp zónder grote zwarte panelen op het dak.

Energieopslag. Duurzame stroomopwekking in Nederland groeit zo sterk dat gedurende steeds meer piekuren te veel stroom wordt opgewekt, véél meer dan verbruikt wordt. Het elektriciteitsnet kan de opgewekte teruggeleverde energie niet aan en raakt steeds meer overbelast. De vergoeding voor stroom die je zelf opwekt en teruggeeft aan het net (salderingsregeling) wordt in 2025 dan ook afgeschaft. We gaan daarom gemeenschappelijke thuisbatterijen aanschaffen (zoals in de vorm van een elektrische deelauto) om de stroom op te slaan en beschikbaar te stellen voor vervoer en voor elektriciteit in de avond en nacht.

Duurzame energieopwekking middels een elektrische **warmtepomp**. Een warmtepomp haalt energie uit de aarde, grondwater, lucht of zelfs geluid! De ontwikkelingen staan niet stil. Anders dan een cv-ketel gas die verbruikt, haalt een elektrische warmtepomp met weinig stroom veel warmte uit de aardbodem, bodemwater of lucht of geluidsgolven en voorziet je van warm water. De **thermo-akoestische warmtepomp** gebruikt geluidsgolven om warmte te maken, wordt al getest in woningen en moet in 2024 op de markt komen.

Waterzuiveringsinstallatie thuis. De (gemeenschappelijke) Hydraloop reinigt gebruikt water door een combinatie van technieken. Het water wordt opgeslagen in de tank waarna het toilet, de tuin of de wasmachine jouw gerecycled water krijgt. De Hydraloop levert een huishouden een waterbesparing op van ongeveer 45%. Interessant gezien de toenemende droogte en waterschaarste. Vanuit economisch standpunt gezien zal de waterprijs stijgen en de terugverdientijd korter worden.

Circulaire WtW-douche. Een warmte-terug-win-systeem gebruikt de warmte van het wegstromende douchewater om het koude douchewater alvast op te warmen. Daardoor verbruikt je warmtepomp de helft minder stroom.

Douchen, wassen en doorspoelen met regenwater. Nog een stap verder is toepassing van het **Safe Water System**. Dit systeem vangt regenwater op in een tank waar het direct gezuiverd wordt. Een pomp voert het water veilig naar tappunten in het hele gebouw. Helaas mag anno 2025 deze maatregel wettelijk niet, maar wellicht in de tijd is dit mogelijk.

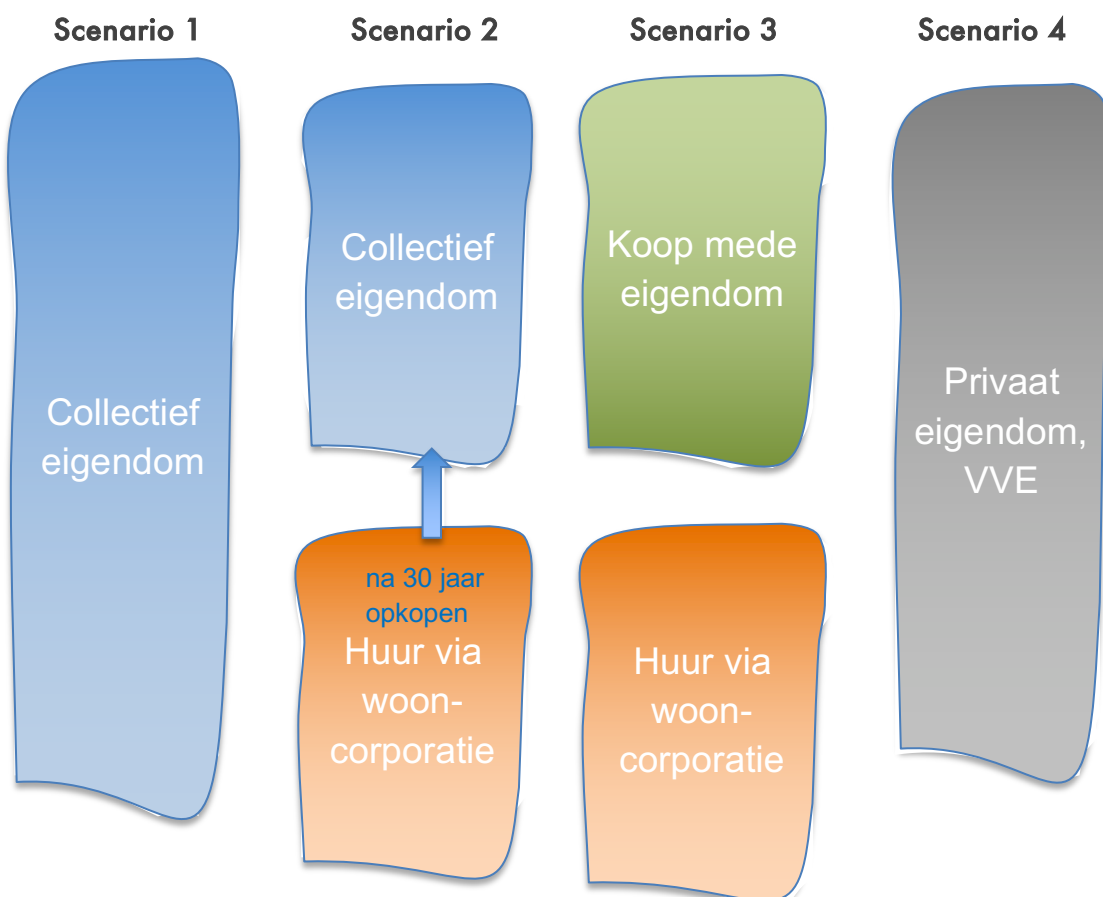
5. Financieel-juridische constructie

Bij de start van ons project in 2022 hebben we financieel-juridische scenario's gemaakt om onze droom, linksom dan wel rechtsom, te kunnen realiseren.

Onze uitgangspunten:

1. Levenslang betaalbaar wonen. Onze voorkeur gaat uit naar een onverkoopbaar vastgoed in het bezit van een collectieve vereniging waarover de leden zeggenschap hebben. De contributie/huur is redelijk en betaalbaar, op termijn is er financiële ruimte die wordt geïnvesteerd in nieuwe soortgelijke wooninitiatieven: het 'woning maakt woning' principe.
2. Helpt van de appartementen voor mensen met een smalle beurs ('onder de sociale huur' is met Schipper Bos afgesproken)
3. Variatie aan mensen in de community (qua inkomen, leeftijd, afkomst, identiteit)
4. De leden van de collectieve vereniging bepalen wie de nieuwe bewoners worden

Voor een financieel gezond plan: betaalbaar en haalbaar (uitgangspunt 5) hebben we 4 scenario's omschreven in volgorde van ambitie.

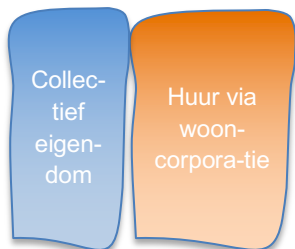


Scenario 1. Collectief eigendom



De leden van de woonvereniging/ wooncoöperatie zijn eigenaar. Ieder lid verantwoordelijk is voor de totale financiering. De vereniging maakt statuten hoe we omgaan met eigendom en financiën. Een lid betaalt contributie, een aantal appartementen/kamers worden verhuurd. In de statuten wordt vastgelegd dat voor het verhuurde gedeelte eeuwigdurende sociale huur geldt. Na 30 jaar hebben we de hypotheek afgelost en geldt voor alle appartementen een redelijke/betaalbare contributie/huur. We leggen in onze statuten vast dat het onverkoopbaar vastgoed blijft.

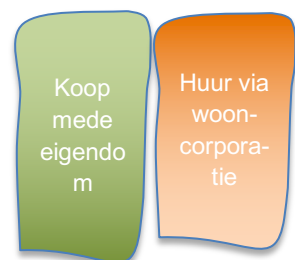
Scenario 2. Duaal: Collectief eigendom en huur van wooncorporatie



Het project wordt opgedeeld in 2 gedeeltes:

1. helft van de huizen via een collectief eigendom, zie hierboven (woonvereniging/wooncoöperatie)
2. helft van de huizen via huur van een wooncorporatie

Scenario 3 Duaal: koop via mede-eigendom en huur van wooncorporatie



Het project wordt opgedeeld in 2 gedeeltes:

1. helft van de huizen via koop mede-eigendom
2. helft van de huizen via verhuur van een wooncorporatie

Scenario 4. CPO: Privaat eigendom met VVE



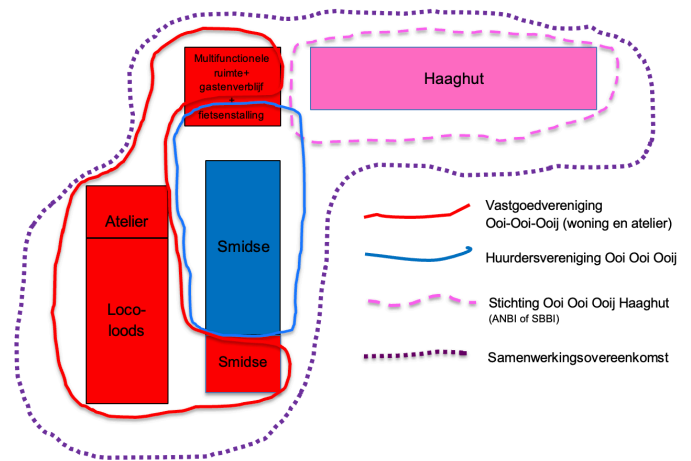
De appartementen worden apart gekocht. Er zijn gezamenlijke voorzieningen die je binnen de VVE (Vereniging van Eigenaren) samen beheert.

Gedurende het proces van afgelopen jaar blijkt dat scenario 2 het beste aansluit bij onze doelstellingen en tevens financieel haalbaar is. Daarom zetten we nu in op **scenario 2**:

- a) We richten een woonvereniging die 5 woningen, een atelier, een multifunctionele ruimte en een gastenverblijf gaan bouwen en bewonen.
- b) Woningbouwvereniging Oosterpoort realiseert, in samenwerking met Ooi Ooi Ooi, 5 appartementen. Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG), die opgezet is voor collectieve woonvormen, zal de appartementen vervolgens aan Ooi Ooi Ooi verhuren. Wij richten zelf een huurdersvereniging op. We willen afspraken maken met Oosterpoort om na 37 jaar na de afbetaling van de middenhuurwoningen ook de sociale huurwoningen te kunnen overkopen van Oosterpoort (met garantie op sociale huur).

Daarnaast zullen we een stichting oprichten, samen met de buurt en het dorp, voor de verbouw en de programmering van de Haaghut. Voor meer informatie zie H.8.

Hiernaast een overzicht van de juridische constructies.



Wooncoöperatie of CCO: wat is dat?

We willen graag 'levenslang betaalbaar wonen' mogelijk maken. De manier waarop dit mogelijk is, is via het concept van de 'wooncoöperatie'. Die term is wat verwarrend: het is namelijk géén echte coöperatie, want dan zou er sprake zijn van een economisch belang. En vergis je ook niet met het woord dat er sterk op lijkt – de 'woningcorporatie'. En omdat alle nieuwe fenomenen in het begin nog vele namen kennen: het nieuwste woord voor de wooncoöperatie is CCO (Collectief Coöperatief Opdrachtgeverschap), als broertje van de CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap)

In juridische zin is een wooncoöperatie of CCO simpelweg een vereniging. Een wooncoöperatie is - simpel gezegd - een vereniging van burgers die woningen heeft en die het vervolgens verhuurt aan hun leden.

Bij zo'n vereniging pas je het principe van 'een huis afbetalen' niet langer toe op een individu, maar op een collectief. Als groep koop en bouw je een huis en sluit daarvoor een lening af. Je legt statutair vast dat het eigendom niet verkocht kan worden. De leden van de groep (de bewoners) huren de woning van het collectief en betalen daarmee de rente en aflossing. Na een paar decennia heeft de groep de lening afgelost. Na deze aflossing houdt de wooncoöperatie de huren op hetzelfde betaalbaar niveau. Vanaf het moment van aflossing komt er structureel huurgeld binnen – geld dat de wooncoöperatie vervolgens voordelig uitleent aan nieuwe initiatieven. Zo groeit het aantal wooncoöperaties stap voor stap. Zo maken we wonen betaalbaar voor iedereen – niet alleen voor de mensen die het geluk hadden ooit een huis te kunnen kopen.

Wooncoöperaties zijn in Nederland nog nieuw. Er bestaat nog geen volledig uitgewerkte juridische en financiële structuur om wooncoöperaties op grote schaal mogelijk te maken. In landen als Duitsland en Oostenrijk zijn ze wél gangbaarder, en is die structuur er al.

Toch begint het ook hier te bewegen. Wij zijn één van de eersten die het vliegwiel in beweging brengen. Als het eenmaal draait, kan een substantieel deel van het woningaanbod in Nederland uit wooncoöperaties gaan bestaan. Maar om dat vliegwiel op gang te krijgen, hebben we wat juridische hobbels en een aantal ongunstige belastingregels. Daarom hebben we wel meer startkapitaal nodig.

6. Financiële haalbaarheidsanalyse

We hebben een liquiditeitsbegroting gemaakt waarmee het project financieel haalbaar zou moeten kunnen zijn. De basis hiervoor

- de huidige afspraken over de samenwerking met Oosterpoort: van het ontwerp, tot aanbesteding t/m de bouw. Wij trekken samen op. De verdeling van het eigendom wordt: de wooncoöperatie 5 middenhuurwoningen (waaronder 1 woongroep), 1 atelier, multifunctionele ruimte en gastenverblijf en Oosterpoort 5 sociale woningen
- de afgesproken (bouwrijpe) grondprijs met Schipper Bosch,
- financiële raming van het schetsontwerp (voor bouw woningen Locoloods en Smidse €2600 per m2, werkplaats €1500 per m²)
- schattingen van hypotheekrente (in juli 2025)
- een deel financiering vanuit obligaties en onderhandse leningen (door verenigings-leden)
- de huidige (gemeentelijke) belastingen
- mogelijke subsidies (zie 6.6)

In onderstaande screenshots van een excelbestand waarin onze totale liquiditeitsbegroting wordt doorgerekend komen onderstaande kleuren telkens terug:

betekenis kleuren: wooncoöperatie sociale huur Knoppen

Hieronder een aantal plaatjes vanuit onze liquiditeitsbegroting. Indien je meer interesse hebt in het totale plaatje: mail info@ooi-ooi-ooij.nl

6.1 Kosten van het totale project, opgesplitst naar eigenaar

Investerings (alles inclusief BTW), prijspijl 2025	wooncoöperatie	Oosterpoort
ontwikkelkosten (incl BTW)	€ 149.691	€ 133.391
grond en bouwkosten, incl atelier, installaties en groen (incl BTW)	€ 1.787.573	€ 1.284.338

6.2 Inkomsten per maand, opgesplitst in contributie (aan wooncoöperatie/woonvereniging) en huur (aan WBVG)

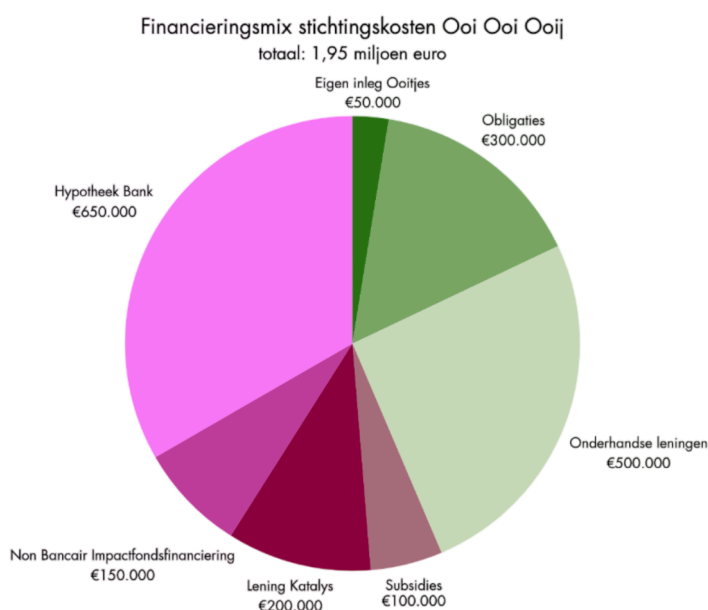
In onderstaande berekening gaan we uit van het aflossen van de hypotheek in 37 jaar. Mochten de huren te hoog uitvallen, dan geeft de RABO nog de optie om de hypotheek in 40 jaar af te lossen.

Wooneenheden	m2 (BVO)	m2 (GO)	afl.+ rente	huur
appt 1 (in Locoloods)	97	78	€ 965	€ 1.176
appt 2 (in Locoloods)	97	78	€ 965	€ 1.176
appt 3 (in Locoloods)	97	78	€ 965	€ 1.176
appt 4 (in Smidse)	97	78	€ 965	€ 1.176
appt 5: woongroep/artist in residence (3 eenheden)	97	78	€ 965	€ 1.176
appt 6 (in Smidse)	88	70		sociale huur
appt 7 (in Smidse)	88	70		sociale huur
appt 8 (in Smidse)	88	70		sociale huur
appt 9 (in Smidse)	88	70		sociale huur
appt 10 (in Smidse)	88	70		sociale huur
Fietsenstalling (Werkplaats)	38	30		
Multi-disciplinaire ruimte + gastenverblijf (Werkplaats)	84	67		
Atelier (in Locoloods)	58	46	€ 1.000	€ 1.200
totaal	1104	883	€ 5.824	€ 7.082
wooncoop: aflossing en rente (per mnd)		€ 12,40	€ 5.824	€ 7.082
wooncoop: onderhoud, belasting & leegstand (per mnd)		€ 2,72		
				€ 7.082
# appartementen	9			€ 84.989
# woongroep/onzelfstandige eenheden	1			

	tot. m2 (BVO)	tot. m2 (GO)	% m2
deel wooncoöp (incl atelier)	628	502	57%
deel huur woningbouw	476	381	43%
GO = gebruiksoppervlak		883	
BVO= bruto vloeroppervlak	1104		

6.3 Financieringsmix

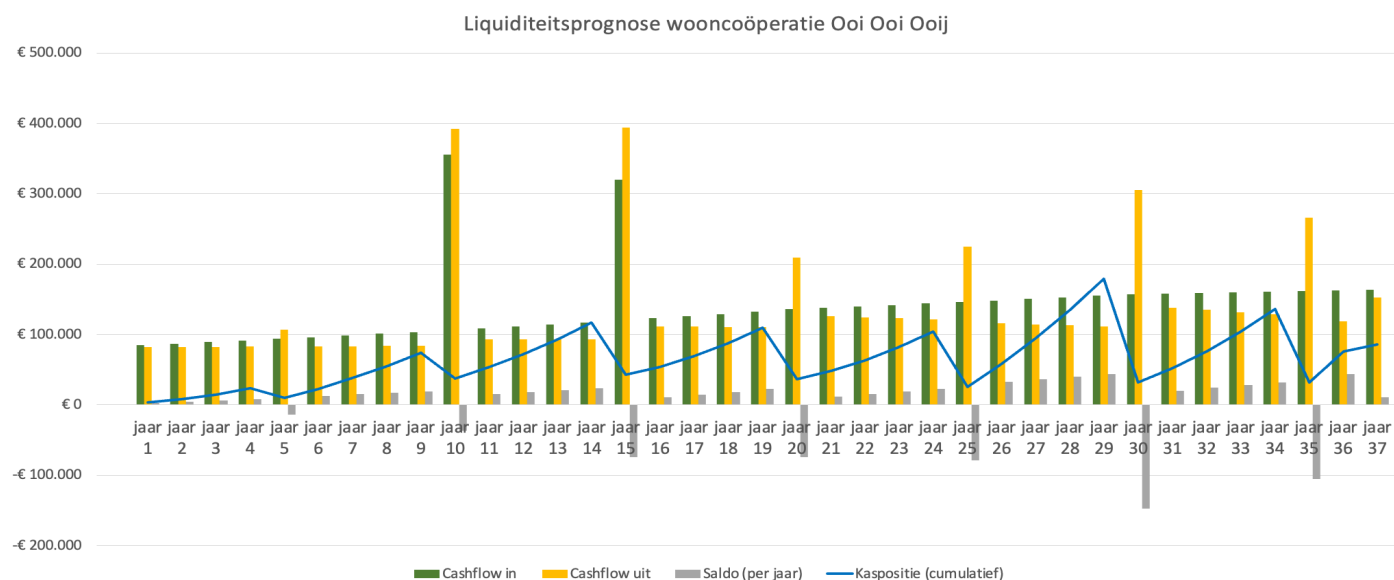
Een vereniging kan een kleiner deel van bouwkosten bij een bank lenen dan een particuliere koper. Een aantal organisaties, zoals de overheid, Katalys en de Rabobank onderschrijft het belang van de ontwikkeling van wooncoöperaties en hebben daarvoor fondsen gecreëerd waaruit geleend kan worden. Dan blijft er nog een deel van de bouwkosten over om op andere manieren bij elkaar te krijgen: via eigen inleg van de leden, fondsen, subsidies, donaties en the crowd in de vorm van crowdlending met obligaties. Crowdlending sluit ook goed aan bij de coöperatieve gedachte dat iedereen kan bijdragen aan de realisatie van een sociaal en duurzaam project. Hiernaast onze beoogde financieringsmix.



6.4 Liquiditeitsprognoses per jaar

Indexering wooncoöperatie	
jaarlijkse huur verhoging en jaarlijkse O&B verhoging (%)	2,5%
jaarlijkse huur verhoging (%), na 20 jr	1,5%
jaarlijkse huur verhoging(%), na 30 jr	0,5%
jaarlijkse verhoging kosten onderh., belastng en leegstnd	2,3%

De liquiditeitsprognoses ziet er als volgt uit



* vanuit de gemeente is de eis gesteld dat onze 'wooncoöperatie-woningen' vallen in het middenhuursegment. Dat betekent maximaal 187 woningwaarderingstelselpunten.

6.5 Belangrijke outputvariabelen wooncoöperatie

Kaspositie na 37 jaar (na aflossing alle leningen)	€ 86.189
Aantal jaren negatief kassaldo	0
Loan to value (voor bank)	37,5%

6.6 Projectrisico's

Elk project brengt risico's met zich mee. Hieronder de belangrijkste risico's en hoe we daar rekening mee houden en welk alternatieven we hebben.

Afzetrisico/markt

Onze woonvereniging (in de vorm van een wooncoöperatie) zal een eeuwig onverkoopbaar object bezitten. Dit leggen we in de statuten vast. Dat betekent dat we geen afzetrisico hebben.

Zekerheid afname woningen

We hebben geen enkele twijfel dat we mensen kunnen vinden die bereid zijn een woning te huren. Het is voor ons belangrijk dat we mensen vinden die bij de groep passen en die voldoen aan onze visie van diversiteit. Dit kan betekenen dat een procedure om nieuwe bewoners te kiezen enige tijd in beslag zal nemen. Wellicht langer dan de opzegtermijn van de oude huurders. In onze liquiditeitsbegroting houden we daarom ook rekening met leegstand.

Ontwikkeling bouwkosten

In het haar dat we met ons projectplan startte, in 2023, stegen de bouwkosten sterk. In 2024 en 2025 is de stijging van de bouwkosten afgevlakt.

Om dit risico's en die van de fluctuerende rente (zie e) te ondervangen zullen we, indien de financiering spannend wordt, een 'koperen', een 'zilveren' en een 'gouden' ontwerp maken van ons woonproject. Het verschil tussen de 3 varianten zit hem in:

- architectonische keuzes
- materiaalkeuzes
- de mate waarin het wooncollectief zelf het project afbouwt
- de tijdsfasering (waardoor we meer tijd hebben subsidies/financiering te genereren)

We hebben de mogelijkheid om met de projectontwikkelaar Schipper Bosch in gezamenlijkheid een aannemer contracteren. Omdat Schipper Bosch zo'n 200 woningen gaat bouwen op het terrein, hebben we op deze manier een financieel voordeel door de grotere afname.

Planningsrisico (inclusief juridische en planologische risico's)

Financiering van een wooncoöperatie is geen eenvoudige opgave. Alhoewel gebleken is dat deze juridische vorm een zeer hoge betrouwbaarheid heeft qua afbetaling, blijken weinig Nederlandse banken een hypotheek aan hen te willen verstrekken. Toch hebben we 3 kansrijke mogelijkheden om een hypotheek te verkrijgen:

De RABO die sinds 2024 weer een aantal wooncoöperaties heeft gefinancierd onder goede voorwaarden. De RABO is bereid tot een 10 jaar aflossing-vrije periode en een langere aflostermijn van 40 jaar. Zij hebben in juni 2025 aangegeven dat ons project kansrijk is qua financiering bij hen. Er zijn nog 2 andere banken die hypotheek kunnen verstrekken aan wooncoöperaties, maar de voorwaarden zijn ongunstiger. De Duitse GLS-bank, maar bij dezer bank vereist meteen vanaf jaar 1 een aflossing van 3,33% per jaar. En de Triodos die in theorie de beweging steunt maar in praktijk nog geen wooncoöperatie heeft gefinancierd.

Er zijn nog een 2-tal fondsen die we mogelijk kunnen aanboren:

1. Katalys, een fonds ontstaan vanuit Arcadis dat woonprojecten ondersteunt die zich vanuit hun gemeenschappelijke visie inzetten voor de maatschappij, zoals wij doen met onze werkplaats en atelier. Zij verstrekken een hypothecaire lening van maximaal €200.000 tegen een gunstige rente.

2. Het leenfonds via SNV. De overheid heeft 40 miljoen vrijgegeven voor het leenfonds om wooncollectieven te ondersteunen. Wij hebben Ooi Ooi Ooij aangemeld bij Cooplink, de organisatie die nu alle initiatieven in Nederland inventariseert die aanspraak willen maken op het leenfonds. Zij zijn een keurmerk aan het maken met criteria waarop straks waarschijnlijk de initiatieven worden beoordeeld die in aanmerking gaan komen voor het leenfonds. Cooplink gaf recent aan (juni 2025) dat zij ervan uitgaan dat in 2026 de eerste leningen worden verstrekt. De vraag is echter of er een minimum van 5, dan wel 10 woningen gaat gelden voor deze lening. Mocht het dat laatste worden dan kunnen wij hier geen geld lenen.

Het uitgeven van obligaties en leningen en het verkrijgen van subsidies lijkt ons haalbaar. We hebben een aantal kapitaalkrachtige initiatiefnemers die een onderhandse lening willen verstrekken, er zijn goede ervaringen van andere wooncoöperaties die ook vrij grote bedragen aan obligaties hebben opgehaald en we zien goede mogelijkheden om subsidies binnen te halen vanwege 3 redenen:

- een drietal gebouwen met geschiedenis die we zichtbaar behouden
- een creatieve/culturele smeltkroes die we willen inzetten voor de bevordering sociale cohesie in wijk en dorp
- ons ideaal om eeuwig betaalbare huizen te bouwen in een tijd van woningnood en hoge huurprijzen

Wij denken aan de volgende mogelijkheden om subsidies te verkrijgen:

Voor de bouw van de wooncoöperatie zien we de volgende mogelijkheden

1. **Realisatie Impuls:** ook wel de Realisatiestimulans genoemd, is een regeling van de overheid waarbij gemeenten een financiële bijdrage ontvangen voor elke betaalbare woning waarvan de bouw start. Deze regeling, die via de gemeente verloopt, is bedoeld om de bouw van betaalbare woningen in heel Nederland te stimuleren
2. **Landelijke subsidies voor duurzaamheid in de bouw:** zoals ISDE (Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing)
3. **Europese fondsen voor duurzaamheid in de bouw:** zoals EFRO-programma's (EFRO Oost): subsidies voor circulaire innovatieprojecten in regio's zoals Gelderland,
4. **Rabo** schenkt €5.000 aan wooncoöperaties die een rekening voor hun vereniging bij hen hebben. Daarnaast kunnen we nog in aanmerking komen voor financiering gemeenschapsruimte.

Voor de Haaghut (zie H.8) zijn er meerdere fondsen waarvoor we in aanmerking kunnen komen:

5. **Provinciale subsidies:** De provincie Gelderland biedt vaak subsidies aan voor projecten die bijdragen aan cultureel erfgoed, sociale inclusie en duurzaamheid. We hebben een aanvraag gedaan voor de subsidie Steengoed Benutten-Realiseren maar de nieuwe regeling geldt helaas alleen voor binnen de bebouwde kom (wat nog niet het geval is). Een andere mogelijkheid is de subsidie voor sociale cohesie (voor renovatie en programmering in de Haaghut): **wijken- en dorpendeals**.
6. **Fonds Creatieve Industrie:** Dit fonds ondersteunt projecten op het gebied van de creatieve industrie, waaronder architectuur en design. Onze focus op het behoud van historische gebouwen en het creëren van een creatieve hub kan passen binnen de doelstellingen van dit fonds.
7. **Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO):** EFRO biedt financiering voor projecten die bijdragen aan regionale ontwikkeling en economische groei. Ons project, met nadruk op lokale ontwikkeling en sociale inclusie, zou in aanmerking kunnen komen voor financiering.
8. **VSB-fonds:** creëren van ontmoetingsplekken in wijk/buurt.
9. **Cultuurfonds, stichting DOEN/postcode loterij en Oranjefonds:** bouw en inrichting projecten
10. **Noaber Foundation** is een familiestichting die zich richt op hardnekkige matschappelijke uitdagingen waarbij ze zich laten door de waarden noaberschap, ondernemerschap, innovatie en moed.

Voor de volgende subsidie komen we niet in aanmerking: **Verduurzaming VVE's (SVVE):** Dit fonds subsidieert (gemengde) Vereniging van Eigenaars (VvE), woonvereniging of wooncoöperatie die van plan zijn het gebouw te

verduurzamen. Dit fonds is alleen voor verbouw, dus wellicht komt de Werkplaats hiervoor in aanmerking. Ook de MIA (Milieu Investerings Aftrek) kan niet want wij betalen 'gelukkig' geen vennootschapsbelasting.

Een belangrijk factor die we nu niet kunnen voorzien is de rentestand van de hypotheek op het moment dat we die gaan afsluiten.

Overige risico's

Elk nieuw project brengt risico's met zich mee. Naast deze bovenstaande risico's hebben we ook te maken met een sociaal risico binnen onze projectgroep. Mensen die verschillende taken bekleden kunnen minder inzetbaar worden of uitvallen. Hiermee hebben wij eerder te maken gehad, en dit is altijd goed opgevangen door de rest van de groep of door het uitbreiden en aannemen van nieuwe leden in ons woonproject. Wij houden de ontwikkelingen van deze onzekerheden in de gaten en in de jaren dat ons project loopt, hebben wij al meerdere risico's weten te ondervangen en te accommoderen. Daarom hebben wij vertrouwen in het duurzaam afronden van dit project.

7. Organisatie: rechtsvorm, overleg en besluitvorming en planning

7.1 Rechtsvorm

Op dit moment hebben wij vereniging 'woonproject Ooi Ooi Ooij' opgericht onder KvK-nummer: 87843951
Adres: Groesbeeksedwarsweg 55 te Nijmegen. We zijn een collectieve vereniging, waarbij de besluiten worden genomen door de leden op de ledenvergaderingen en het bestuur enkel een uitvoerende taak heeft.

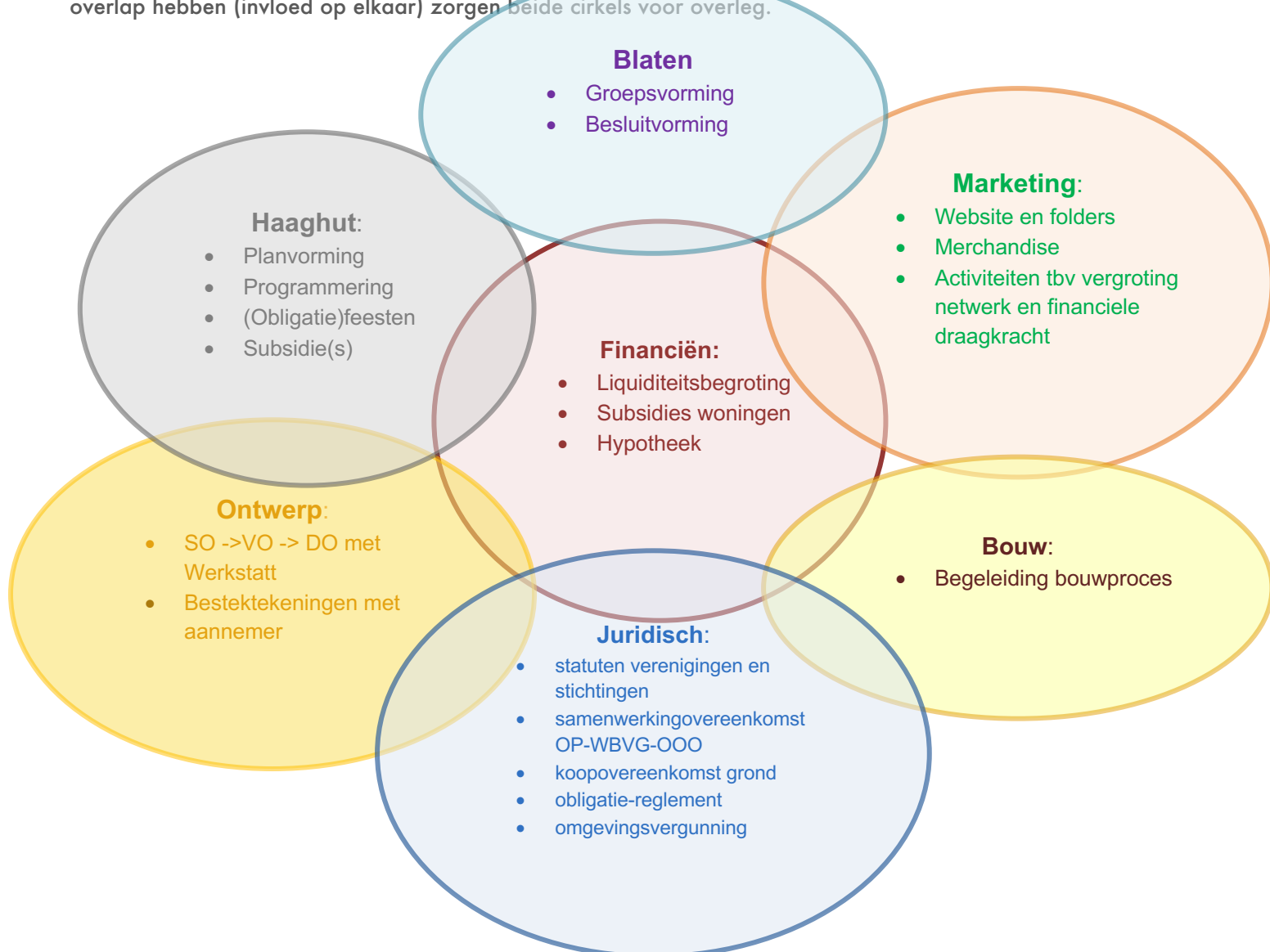
Vereniging woonproject Ooi Ooi Ooij kent op dit moment 7 leden:

Deze leden zijn beoogd 5 appartementen te bewonen. We willen in het ontwikkelingsfase max 5 appartementen 'bezetten' om op deze manier in een latere fase een bredere variatie aan mensen te kunnen aantrekken.

De op te richten verenigingen en stichtingen staan in hoofdstuk 5

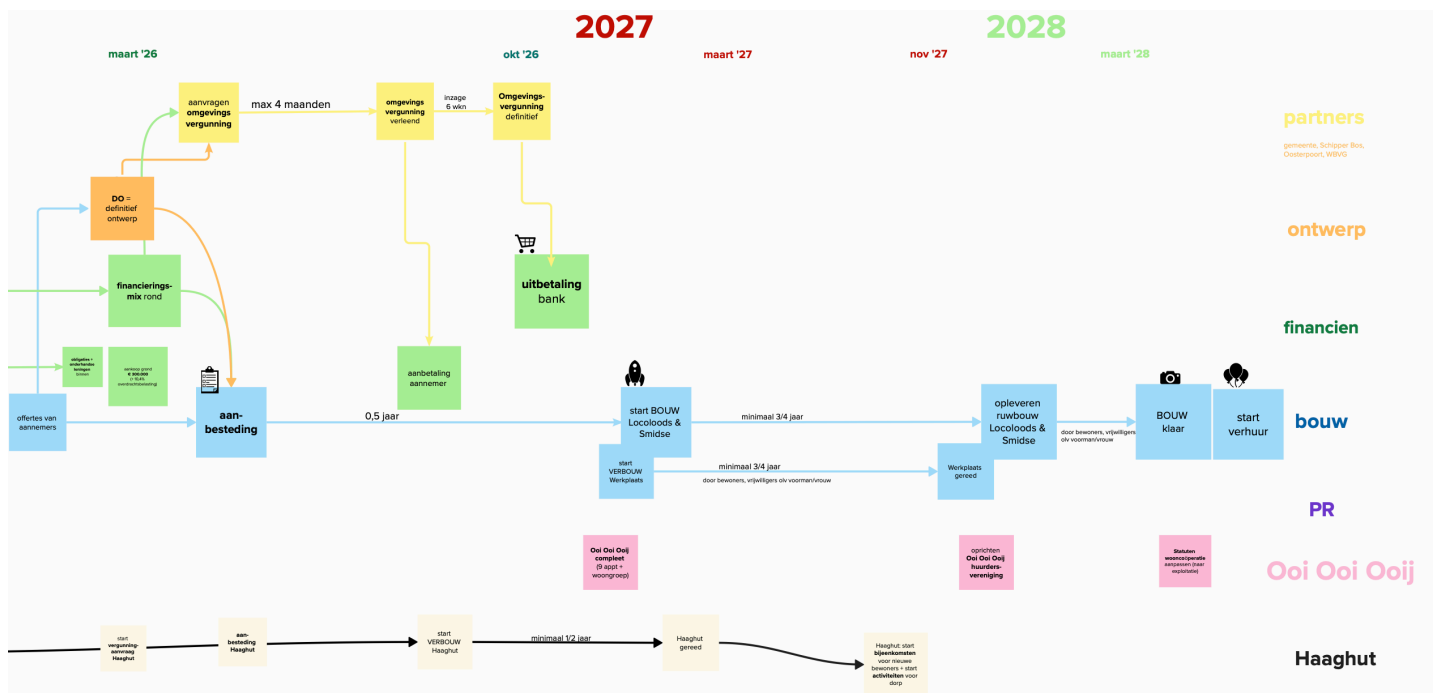
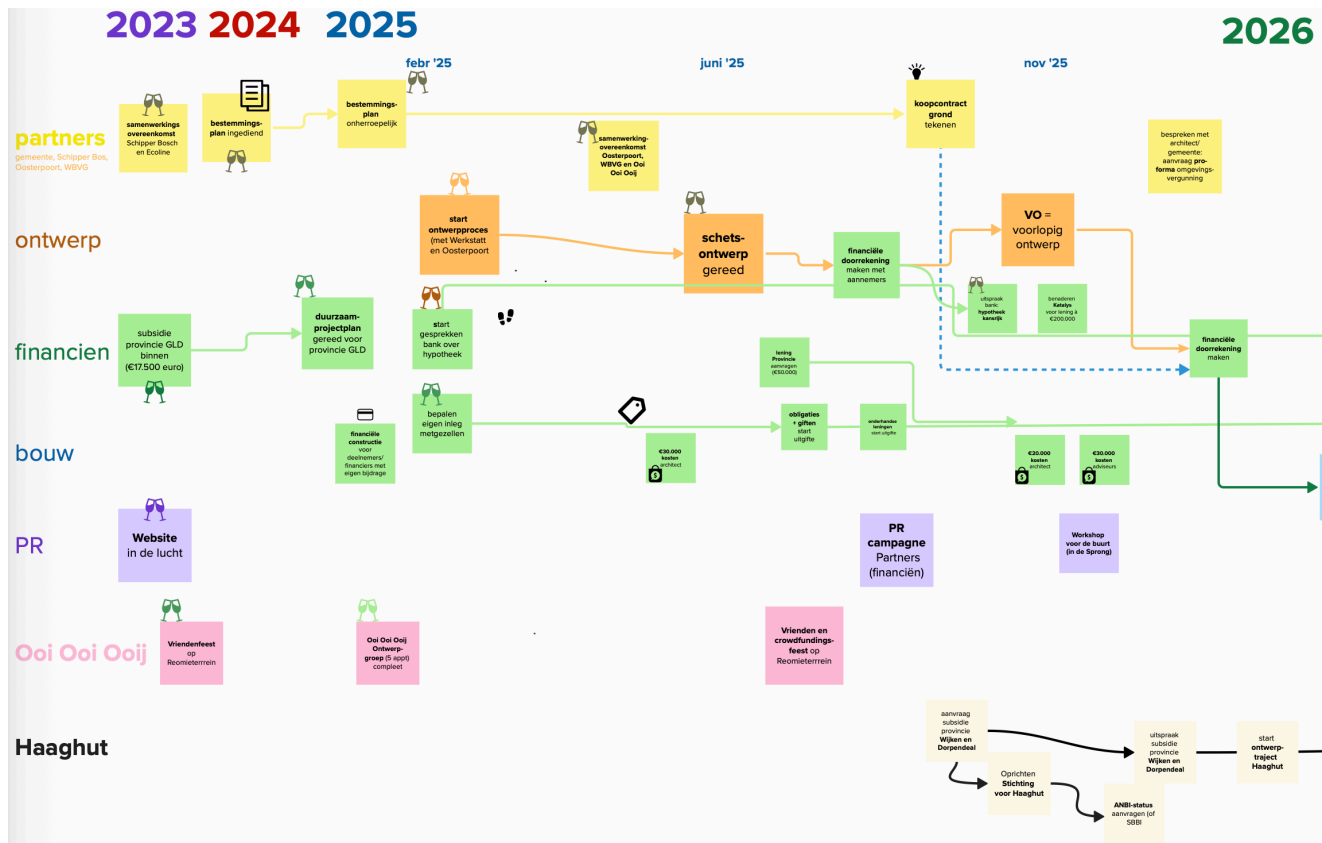
7.2 Cirkels van invloed

We experimenteren nu met de holocratische besluitvorming, met cirkels van Ooitjes met een eigen taak binnen kaders die de bewonersgroep opstelt. De cirkel draagt verantwoordelijk af aan de groep en daar waar cirkels overlap hebben (invloed op elkaar) zorgen beide cirkels voor overleg.



7.3 Planning

In planning kan je zien hoe de verschillende activiteiten en deadlines op elkaar aansluiten en van elkaar afhankelijk zijn. Daar waar de wijn glazen proosten is de activiteit reeds gerealiseerd.



8. Programmering Haaghut



Van de Haaghut, de plek waar ooit de stenen te drogen lagen, wil de Ooi Ooi Ooij-gemeenschap in samenwerking met buurtbewoners een gemeenschappelijke voorziening maken voor de wijk en het dorp.

De Haaghut wordt een podium voor vele culturele en feestelijke activiteiten en daarmee aanjager voor een sociaal hechte nieuwe buurt en warme sociale contacten tussen de nieuwe buurt en het oude dorp. We maken een plek waar ruimte is voor samenkomen, voor creatieve kruis-bestuiving, voorstellingen en feesten en vieringen.



Om een beeld te geven waaraan we denken:

1. Lessen en workshops in kunst en vakmanschap voor kinderen en volwassenen: van fietsen maken tot het ontwerp je biodiverse balkonnetje of vliegers bouwen.
2. Activiteiten met inbreng van buurtbewoners, zoals samen eten, buurtfeesten en een bonte avond.
3. Broedplaats voor podiumkunst: singer-songwriter, talentenjacht
4. Sportieve evenementen: van een plaatselijke (kids)run rondom haaghut en kerk, via workshops yoga tot aan een overwinningfeest van de voetbalclub
5. Lezingen of meetings rondom een thema, zoals 'bouwmethodes in de wijk' of 'filosofie en zingeving'



Daarnaast willen we de ruimte ook verhuren aan commerciële partijen voor vergaderingen, meetings en workshops. Dit om inkomsten te genereren voor de andere activiteiten die we gratis of tegen onkosten willen aanbieden.

We zijn van voorjaar 2025 gestart met gesprekken met vele mensen en partijen in het dorp Ooi om te onderzoeken waarvoor de mensen in het dorp naar de Haaghut zouden willen komen. Via Schipper Bosch willen we een beeld krijgen van de doelgroep die zij willen aantrekken in de nieuwe wijk. We richten ons op een programmering dat nog niet wordt aangeboden door de huidige voorzieningen en verenigingen in het dorp. Na dit onderzoek maken we een hernieuwde versie van ons plan voor de Haaghut. In augustus 2025 presenteren we ons plan aan de wethouder.



Betrokkenheid

Een groot deel van de Ooi Ooi Ooi-bewoners werkt als beroepskunstenaar, als vakman/vrouw of in de culturele en educatieve sector. Onze kennis en kunde stellen we beschikbaar voor mensen uit de buurt om zo wat terug te geven aan onze omgeving. Om een grotere betrokkenheid te creëren en andere organisaties en buurtgenoten deelgenoot te maken bij de verbouwing en programmering richten we een aparte stichting op waarin naast Ooi Ooi Ooi bewoners ook andere buurt/dorpsbewoners zitting hebben. Deze stichting draagt zorg voor financiële haalbaarheid van verbouw en beheer Haaghut en de programmering. We gaan een aanvraag doen voor een ANBI of SBBI status waardoor we ook giften belastingvrij kunnen ontvangen.

Verbouwing

Constructeur van Rossum geeft aan dat de Haaghut weinig verzakkingen kent door het lichte gewicht. Echter, de houtconstructie is op vele plaatsen verrot en ook door deze verrotting is er al op veel plaatsen verstevigd. Dat betekent dat we bij hergebruik veel hout zullen moeten vervangen of verstevigen. We willen daarvoor zoveel mogelijk het hout uit de Locoloods gebruiken. De kans dat er houtworm in de balken van de Haaghut zit is in buitenconstructies iets minder groot dan in binnen-hout, maar nog niet uit te sluiten.

De Haaghut is op dit moment 'slechts' een overkapping. Ideaal voor buitenactiviteiten in de zomermaanden zonder last te hebben van de regen. We willen echter de volle potentie van de Haaghut benutten en ook in de andere maanden programmeren zonder te vaak en te veel lawaai-overlast te veroorzaken voor de burens. We willen daarom een deel van de Haaghut dichtmaken, zonder dat dit afbreuk doet aan de zichtlijnen die dit gebouw zo uniek maken. Dit kan door deze ruimte met grote glazen panelen af te sluiten en de ruimte, buiten de activiteiten om, niet te vullen met meubilair en attributen. Zie als voorbeeld van zo'n glazen afsluiting de foto hiernaast van het molenterrein de Otter in Amsterdam.

In ons verdere plan gaan wij uit van een afgesloten ruimte van 25 meter van de 70 meter. Dit past binnen het bestemmingsplan, waarin staat dat maximaal 40% van de Haaghut afgesloten mag worden. De binnenruimte wordt daarmee 25 x 10 meter.

Om dit alles mogelijk te maken hebben we een aantal voorzieningen in/om de haaghut nodig:

- Een of twee opslagruimtes voor opslag van stoelen, schragen, tafelbladen, podiumdelen, verlichting en geluidsapparatuur (in een kelder onder de Haaghut?)
- Elektriciteit
- Waterpunten



Kosten en financiële onderbouwing

Een inschatting van de totale begroting van verbouw + inrichting van de Haaghut (zonder opslagruimte) zoals hierboven beschreven komt op €281.001. Op de volgende manieren denken wij de kosten te kunnen financieren:

1. Subsidies: we zijn op dit moment in gesprek met het Spectrum om ons voor te bereiden op een aanvraag voor een Wijk- en Dorpendeal van de provincie Gelderland. Dit is een subsidieregeling die gericht is op het bevorderen van de leefbaarheid van dorpen en wijken. Wij hebben ons reeds aangemeld bij de provincie en het Spectrum acht onze kans vrij groot dat we voor deze subsidie in aanmerking komen. Het maximale bedrag dat je kan aanvragen is €400.000,- waarvan je max de helft kan besteden aan bouwkosten. Naast deze subsidie biedt ook het VSB-fonds, het Cultuurfonds en Oranjefonds mogelijkheden. Wij gaan in de week van 7 april met deze fondsen in gesprek.
2. Giften: we gaan als Ooi Ooi Ooij een obligatie- en giftencampagne starten in onze FFF-kring (Family, Friends en Fans) voor de bekostiging van zowel het woonerf en cultuurwerf als ook de Haaghut. Als we de ANBI/SBBI status krijgen als stichting willen we FFF die willen geven ipv uitlenen, verleiden richting de Haaghut.
3. Benefietacties: om alvast een voorschot te nemen op wat er gaat komen, programmeren we al in het voorveld een aantal activiteiten op het terrein of in het dorp Ooij, waardoor we én publiciteit genereren én geld ophalen bij dorpsbewoners en toekomstige wijkbewoners.

Tijdens de exploitatiefase zal er een coördinator nodig zijn om de programmering te coördineren en te zorgen dat er aanbod en animo is. Deze coördinator zal worden aangesteld via de Stichting. We denken aan een aanstelling van bv 0,4 fte. De organisatie en uitvoering van het programma gebeurt grotendeels door 'Ooitjes' en buurtbewoners op vrijwillige basis. Dit laatste geldt ook voor het bestuur van de Stichting.

Naast kosten voor het salaris van de coördinator zijn er kosten voor materiaal, onkostenvergoeding voor de vrijwilligers en onderhoud en afschrijving van de Haaghut, meubilair en installaties.

De inkomsten van de stichting zullen we genereren:

- via subsidies (zoals de wijken en dorpendeal zoals eerder genoemd)
- via verhuur van de ruimte aan commerciële partijen (bv voor vergaderingen, meetings en workshops overdag van bedrijven, organisaties en zzp-ers)
- Door kleine (vrijwillige) onkostenvergoeding voor activiteiten te vragen

Het Ooijpad

Van de kennismaking tot het samenwonen, hoe gaan we dat doen?

(Hier staan tijd en prijsindicaties. Soms loopt het leven anders, er is ruimte voor individuele afstemming)

De Eerste Date:

Vet! Dit is de eerste ontmoeting tussen jou en Ooi-ooi-ooij. Misschien ben je meteen om; dit is de liefde van mijn leven. Misschien moet je het nog even goed overdenken. In de week na de eerste date spreken we de wens naar elkaar uit, **willen we elkaar nog eens zien?**

Zeggen we beide ja? Dan gaan we **de komende drie maanden** met elkaar werken, we vergaderen elke maand. Daarnaast ga je mee naar afspraken bij de architect, de gemeente of bij de buurtbewoners in Ooij.

De Verkering:

Spannend moment! Na drie maanden proeven, gaan we nu echt een commitment aan. Willen we beide met elkaar door? **Dan bieden wij jou een woonplekje aan**, je mag (op volgorde van binnenkomst) je vlaggetje op de kaart prikken. We vragen jou ook om een commitment, namelijk een **financiële bijdrage** naar draagkracht. Gemiddeld geeft een Ooijtje 2000 euro. Met dit geld wordt bijvoorbeeld de architect betaald en de feestjes georganiseerd. Lig je daar niet wakker van? Dan geef je meer. Lig je er meer dan twee nachten wakker van? Dan geef je minder.

De Verloving:

Wat hier gebeurt weten we zelf ook nog niet, waarschijnlijk **dromen en klussen** voor onze trouwdag.

De Bruiloft:

We dragen elkaar over de drempel van **onze nieuwe woonplek!**

Bewonersprofiel Ooi Ooi Ooij projectfase

- voor zowel de wooncoöperatie als sociale huur-

1. Je kiest bewust voor wonen in een gezamenlijk woonproject
2. Je kiest bewust voor cultureel geëngageerd project.
3. Je hebt tijd, zin en energie om actief te worden voor het project en neemt verantwoordelijkheid voor een aantal taken
4. Je voldoet óf aan de inkomenseisen voor sociale huur óf je kan de middenhuur bekostigen
5. Je bent flexibel van geest: je kan omgaan met het 'killen van je darlings' en dingen die niet per se gaan zoals je zou willen.



Verwachtingen bij lidmaatschap ('verkering'):

1. Je komt naar de wei-dagen

Eens per maand hebben we op een zaterdag een wei-dag waarin we overleggen, besluiten nemen en gezamenlijk werk oppakken. De data worden van tevoren gepland. Wei-dagen zijn voor het proces en de besluitvorming belangrijk en daarmee niet facultatief. Beslissingen kunnen pas gemaakt worden als $\frac{2}{3}$ van het aantal leden aanwezig is. Mocht je toch echt, echt niet aanwezig kunnen zijn dan geef je via de drive door wat jouw ideeën/toevoegingen zijn op de agendapunten en ingebrachte stukken. De wei-dagen zijn ook een gelegenheid om elkaar te zien en te leren kennen en betrokkenheid te creëren. Iedereen draagt daarom bij aan de potluck (gezamenlijke maaltijd).

2. Je wordt lid van een of meerdere cirkels

We hebben op dit moment 7 cirkels: ontwerp, bouw, financiën, juridisch zaken, programmering, marketing en groepsvorming. De cirkel heeft een eigen overlegstructuur en verwacht dat je naast overleg, bijeenkomsten en gesprekken ook nog taken uitvoert en verantwoordelijkheden op je neemt. We overleggen samen waar jouw interesse ligt en waar we mensen nodig hebben.

In de projectfase, dus voordat we er wonen, gaan ervan uit dat je 4-8 uur per week gemiddeld aan het Ooi Ooi Ooij project besteed, dus zowel voor de wei-dagen als het werk in de cirkels.

3. Je houdt de app bij tussendoor

De weidagen zijn niet frequent genoeg om in deze projectfase alle zaken te communiceren. Er wordt informatie tussendoor gedeeld, afspraken geregeld en vragen gesteld. Dit gaat nu via een Signal-app. Reageren hierop is dan zeer gewenst. Alhoewel we liever hebben dat iedereen reageert op een toestemmingsvraag. We hebben de afspraak dat als je na 2 dagen nog niet hebt gereageerd, je het met het voorstel eens bent.

4. Je bouwt mee aan Ooi Ooi Ooij en de Haaghut

Straks als de bouw gaat starten, zullen wijzelf als Ooitjes in ieder geval fysiek gaan meehelpen aan de (ver)bouw van de gemeenschappelijke ruimtes (multi-functionele ruimte, gastenverblijf, pergola ed) en gemeenschappelijke bouwdelen (denk bijvoorbeeld aan het isoleren van de muren). Wij verwachten dat ieder lid een substantiële bijdrage levert tijdens deze (ver)bouw. We overleggen samen welke rol dat is: we hebben echte fysieke bouwers nodig, maar ook regelaars van vrijwilligers en mensen die soep maken. Naast het fysieke bouwen speelt Ooi Ooi Ooij ook een belangrijke rol in de programmering van de Haaghut. Wij verwachten van ieder lid dat ze zich voor de Haaghut inzetten. Ook daar overleggen we samen welke rol dat is: van workshops geven, de buurt betrekken tot koffiezetten.

5. Je betaalt een inleg

We vragen jou ook om een commitment, namelijk een financiële bijdrage naar draagkracht. Gemiddeld geeft een Ooitje € 2000,- (of als je een vast bedrag niet in 1 keer kan missen: een maandelijkse leden-inleg van €50,- totdat we daar wonen). Met dit geld wordt bijvoorbeeld de architect betaald en de feestjes georganiseerd. Lig je daar niet wakker van? Dan geef je meer. Lig je er meer dan twee nachten wakker van? Dan geef je minder.

6. Je zet je in voor de verkoop van obligaties

In onze begroting staat dat we €400.000,- aan obligaties gaan verkopen. Deze verkoop is een gezamenlijke inspanning van de hele groep. We verwachten van elke Ooitje om tijdens de obligatie-acties al je FFF (family, friends & fans) te benutten, achter stands te staan en al je creativiteit in te zetten om zoveel mogelijk obligaties of onderhandse leningen te verkopen.

7. Inschrijven bij Oosterpoort (bij sociale huur)

Voldoe je aan de inkomenseis van de sociale huur en ga je voor een sociale-huurhuis in de Smidse dan dien je je in te schrijven bij woningbouwcorporatie Oosterpoort.

Het lidmaatschaps-gesprek:

Het nieuwe lid (of nieuwe leden in geval van meerpersoons huishouden) leidt de eerste fase van het gesprek. Je geeft zelf aan hoe je de afgelopen periode ervaren hebt en vraagt de huidige leden om terug te geven hoe zij jou gezien hebben. Hieronder een aantal vragen als leidraad.

Wil je lid worden van Ooi Ooi Ooij? Zo ja/nee, wat maakt dat?

Je loopt nu een tijdje mee:

- waar word je blij van?
- wat zou jij graag anders zien?
- kom je goed uit de verf? (indien een 'noah': wat heb je nodig?)

Hoe zie je je betrokkenheid voor je, wat wil je (precies) doen (welke cirkel/welke taak)? En wat absoluut niet? Hoeveel tijd kun/wil je in dit project steken?

Als we er straks wonen:

- Waar hoop je op? Waar fantaseer je over? Waar kijk je naar uit?
- Wat/hoe wil je graag samen?
- Wat wil je echt voor jezelf?

We zijn straks druk met bouwen: wat zou jouw rol daarin kunnen zijn?

We verzorgen straks een cultureel programma in de Haaghut: wat zou jouw rol daarin kunnen zijn?

Besluit:

lidmaatschap: nee, ja mits of ja. Als er nog specifieke verwachtingen/voorwaarden zijn bespreken we die.

Afstemming (bij een 'ja' van beide kanten)

- In welke cirkel wordt de persoon actief/voor welke taken wordt diegene verantwoordelijk?
- Wat wordt de financiële bijdrage?
- Sociale huur of wooncoöperatie?
- Welk huis houden we voor je vrij? (in volgorde van date-datum)
- Zou je straks een plek in het atelier willen huren? Zo ja: wat wil je gaan doen, wat heb je nodig en hoe reëel is het (gezien de ruimte)? *Reken op €250,-300,- per maand (voor 5 dagen) als we 4 á 5

huurders hebben

- Tekenen van formulier van lidmaatschap
- Het nieuwe lid krijgt een Ooi Ooi Ooij trui of t-shirt
- Het nieuwe lid krijgt een Ooi Ooi Ooij mailadres
- Je maakt een tekst voor de website om jezelf voor te stellen + een paar foto's (en Ooi Ooi Ooij zorgt dat je er binnen 2 weken op de website staat)
- Zou je een onderhandse lening willen/kunnen afsluiten met Ooi Ooi Ooij?