

Maart 2026



Inhoudsopgave:

1. Visie	2
2. Ooi Ooi Ooij, onderdeel van de nieuwe woonwijk aan de Waal	3
3. Ontwerp Ooi Ooi Ooij	5
4. Haaghut, aanjager voor steengoede burens	11
5. Van BENG naar (B)ENG	14
6. Financieel-juridische constructie	16
7. Financiële haalbaarheidsanalyse	20
8. Organisatie: rechtsvorm, overleg en besluitvorming	24

Bijlages:

- liquiditeitsbegroting
- planning
- het Ooijpad voor nieuwe Ooitjes

# 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 geeft aan de wijk. Om deze diversiteit te waarborgen moet het project beschikbaar zijn én blijven voor mensen die op elke trede van de sociaal-economische ladder 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 onder de Haaghut. Hier kunnen 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 gemeenschappelijke projecten versterken het gevoel van samenzijn. Als bewoners moedigen we elkaar aan om actief deel te nemen aan het samenwonen en aan onze rol in de wijk en het dorp". Voor een blijvende saamhorigheid in onze gemeenschap zoeken we de juiste mix: genoeg 'wij' voor verbondenheid, en genoeg 'ik' voor ieders onafhankelijkheid. Deze balans tussen samenzijn en autonomie verwerken we bewust in zowel het fysieke als sociale ontwerp van het project.

Ooi Ooi Ooij wil haar woningen zo inrichten dat het in evenwicht 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 Ooij droomt ervan om drie panden en een overkapping — waar vroeger bakstenen te drogen lagen — met extra aandacht voor duurzaamheid en behoud van historie nieuw leven in te blazen.

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

In 2021 werd projectontwikkelaar Schipper Bosch eigenaar van het terrein van de voormalige Steenfabriek De Ooij in Ooij (gemeente Berg en Dal). Schipper Bosch wil het terrein transformeren tot een groen woongebied met ruimte voor circa 200 tot 220 woningen

De gemeente stelde als voorwaarde dat in deze nieuwe wijk één CPO-project gerealiseerd zou worden. Schipper Bosch deed hiervoor een oproep, waarop veel groepen en individuen reageerden.

Op basis van ons voorstel is Ooi Ooi Ooij geselecteerd.

Volgens de ontwikkelaar gaven daarbij vooral onze focus op creativiteit en kunst en de rol die wij in de nieuwe wijk en dorp willen vervullen de doorslag. Ook gaven ze aan dat de combinatie van uitgesproken idealen met een nuchtere, haalbare aanpak een grote pré was. Daarnaast werd onze werkwijze en visie in en op het proces als sterke punt genoemd.



### 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 Ooij 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 weinig eigen tuin. Er wordt een rijke schakering aan inheemse planten en bomen geplant. In combinatie met de groene verbindingzone 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 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:

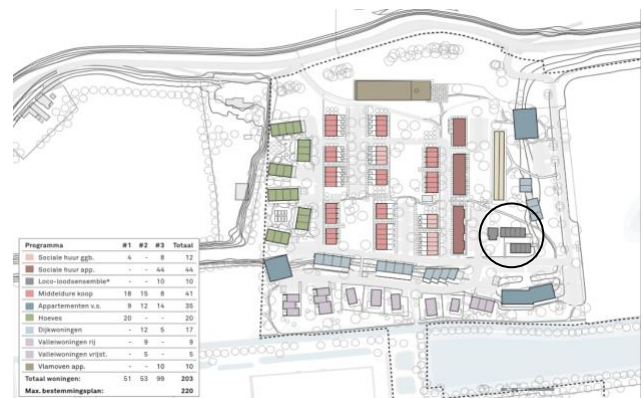
1. de Terp;
2. de Vallei;
3. het Fabriekserf;
4. het Ooijpad;
5. de Natuur.

Ooi Ooi Ooij bevindt zich aan het Ooijpad. Het Ooijpad refereert aan het 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 Locomotievenloods. Deze drie gebouwen vormen het locoloods-ensemble, dat bestemd is voor het woonproject Ooi Ooi Ooij. Deze wandel- en fietsroute verbindt de relictten visueel zodat de oorspronkelijke samenhang tussen de gebouwen van de voormalige steenfabriek zichtbaar is.

#### 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 bestaan, namelijk de tijd waarin er bakstenen werden gebakken. 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 bouw materiaal is.



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

Meer informatie over de kwaliteit van bouw en landschap vind je in het beeldkwaliteitsplan.

### 3. Ontwerp Ooi Ooi Ooij

Op het perceel grond van ca. 1.350 m<sup>2</sup> dat we gaan kopen staan onderstaande 3 gebouwen:



De Werkplaats (met op de achtergrond de Haaghut)



De Smidse



De Locoloods

De Werkplaats bevindt zich in een redelijke staat. De Smidse en de Locoloods zijn in slechte staat. Toch bezitten de drie gebouwen in combinatie een eigenheid die we willen behouden. Ook veel bewoners van het dorp Ooij die wij spreken, van wie de ouders hier vroeger werkten, hopen dat straks in de gebouwen het verleden te voelen en te zien is. Zij staan nu al regelmatig aan het hek om te kijken hoe het oude steenfabriek terrein zich ontwikkeld en vragen zich af wat wel en niet blijft staan. Hieronder volgen enkele voorbeelden van hoe je de geschiedenis van de plek verbindt met het comfort en de duurzaamheidseisen van nieuwbouw. Door het behoud van historisch bouwdelen in combinatie met nieuwbouw willen we de 'genius loci' (de bezieling van de plek) weer nieuw leven in blazen.

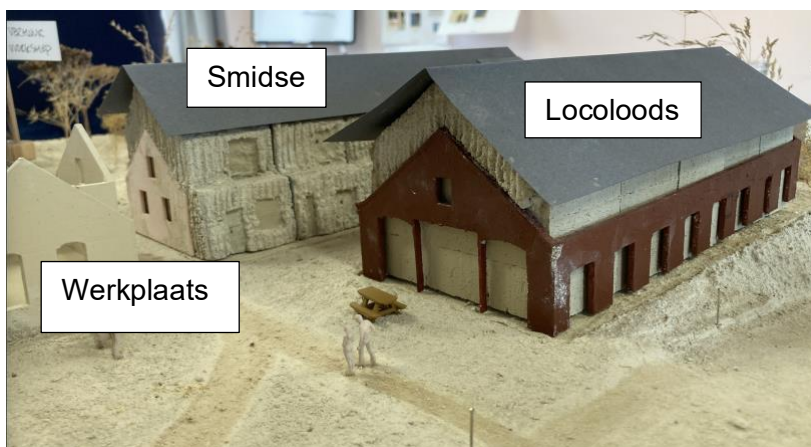


nieuwbouw en er bovenuit piept.

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

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

1. De kernwaarde **individu in de groep**, draait om de woorden; podium van het leven, experimenteeruimte en samen naar buiten treden. Hierbij draait het om gezamenlijkheid maar ook ruimte voor variatie en expressie van het individu.
2. 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.
3. 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.

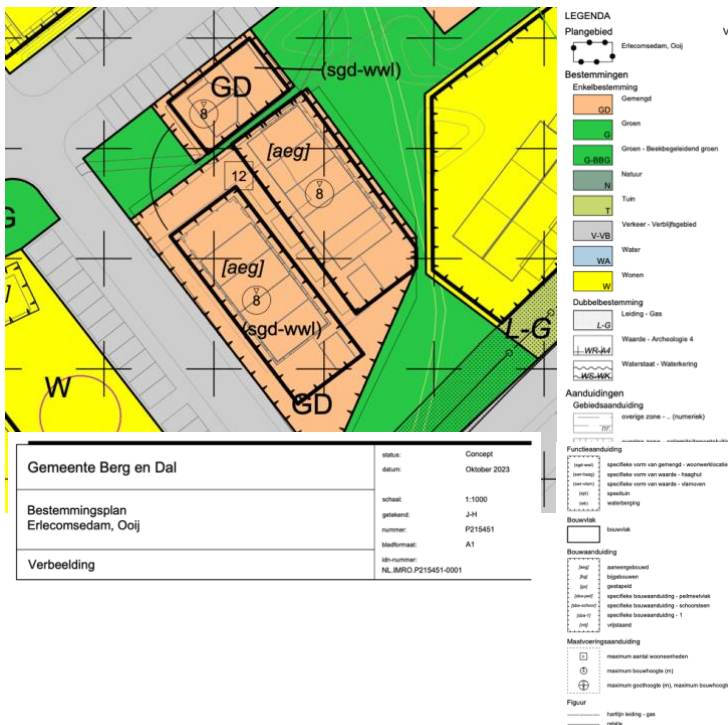


Gezamenlijk leiden deze kernwaarden tot een eerste omschrijving van een ruimtelijke sfeer, die draait om de woorden *werf* en *erf*.

De **WERF** bevindt zich op het plein tussen de Werkplaats en de Locoloods. Het is een meer openbare plek die 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. De dorpsbewoners lopen dwars door de werf via het Ooijpad naar de steenfabriek en bijgelegen Bisonbaai. Dat maakt het gemakkelijk om een praatje aan te knopen en samen plannen te maken. Op de werf vinden we de inspiratie voor onze workshops en programmering onder de Haaghut voor de wijk en het dorp...



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



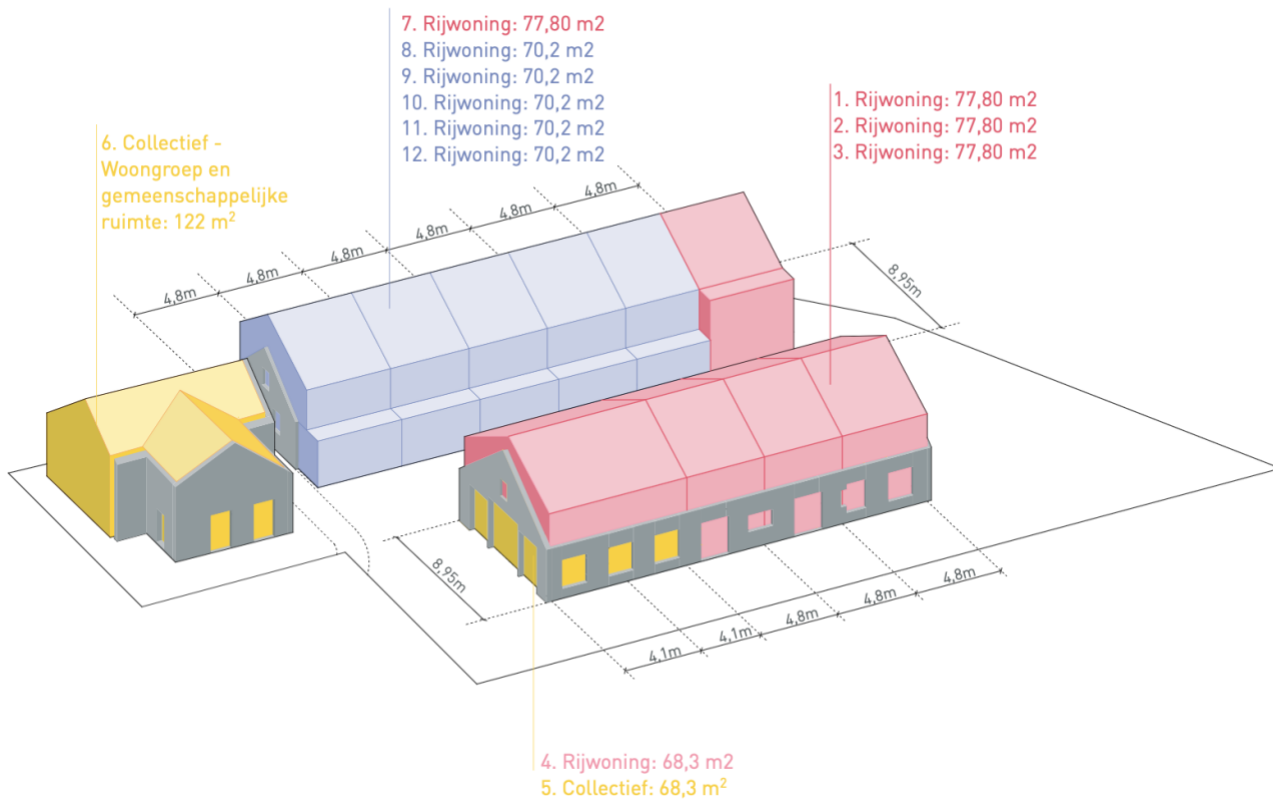
De vierkanten, die zijn aangegeven met de kruisen, zijn 10 meter bij 10 meter

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.

In het proces van het ontwerp staat altijd het motto: 'vraag niet om gedrag maar organiseer het'. Dus: de ontmoetingsplekken liggen centraal op de beste plek en hoe zorg je ervoor dat bewoners elkaar daar op een natuurlijke manier zien en ontmoeten? Hoe zorg je in het ontwerp en uitvoering ervoor dat een bewoner van de sociale huur zich even gezien weten als de bewoners van de middenhuur? Hoe zorg je voor een duurzame gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het gehele project en de rol in de wijk en het dorp?

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 uiteindelijk tot onderstaande verdeling van de gezamenlijke ruimtes en woningen. De 10 woningen, atelier, multifunctionele ruimte, fietsenstalling en gastenverblijf worden in dit herziende PVE als volgt verdeeld:

- in de **Smidse**: 5 sociale huurwoningen (70 m<sup>2</sup>) + 1 middenhuur-woning (78m<sup>2</sup>)
- in de **Locoloods** 3 middenhuur-woningen (78m<sup>2</sup>), 1 woongroep met 3 onzelfstandige eenheden (78m<sup>2</sup>), en 1 atelier (46m<sup>2</sup>).
- in de **Werkplaats** komt een multidisciplinaire ruimte (rond 47 m<sup>2</sup>), een gastenverblijf (rond 20m<sup>2</sup>) en een fietsenstalling (rond de 30m<sup>2</sup>).



**Koop (Wooncoöperatie)**

Locloods:  
4x 77,80 m<sup>2</sup>  
[4,8x8,95]

Werkplaats:  
Woongroep vrd 68,3 m<sup>2</sup>

Total:  
GO: 379,5 m<sup>2</sup>  
BVO: 488,6 m<sup>2</sup>



**Sociale huur (Oosterpoort)**

Smidse:  
5x 70,2 m<sup>2</sup>  
[4,8x8,95]

Total:  
GO: 351 m<sup>2</sup>  
BVO: 440,4 m<sup>2</sup>



**Collectief (Wooncoöperatie) Totaal**

Locloods:  
Atelier bg 68,3 m<sup>2</sup>

Werkplaats:  
Woongroep en  
gemeenschappelijke  
ruimte 108,9 m<sup>2</sup>

Total:  
GO: 177,2 m<sup>2</sup>  
BVO: 198 m<sup>2</sup>

GO: 907,7 m<sup>2</sup>  
BVO: 1087 m<sup>2</sup>

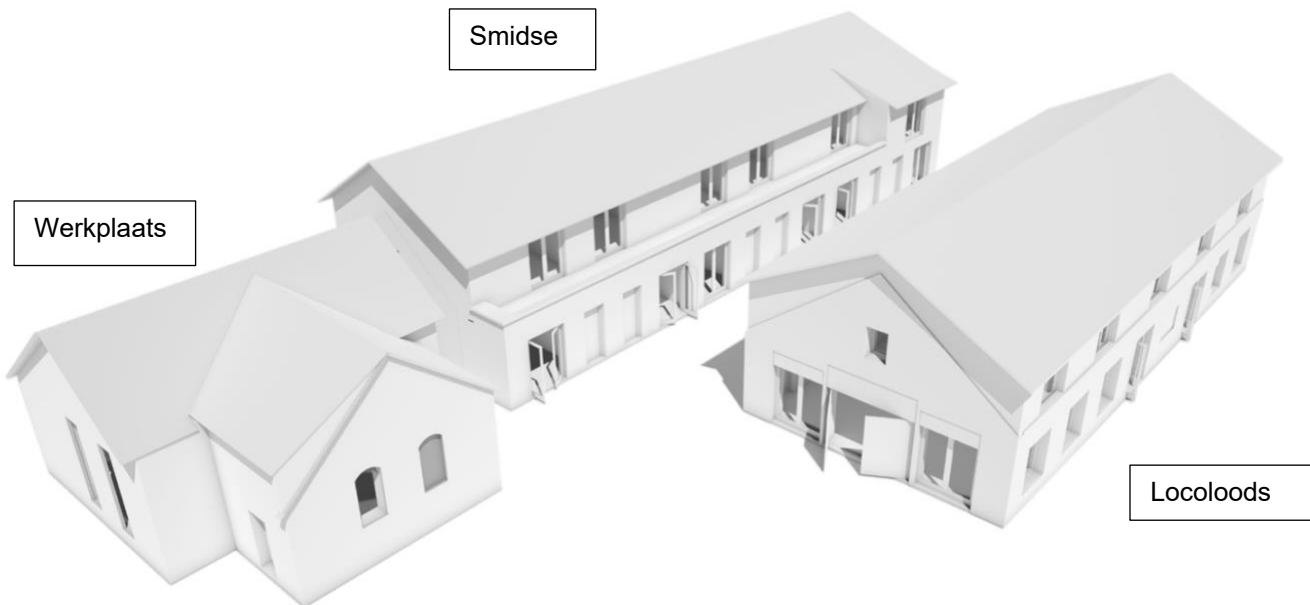
## Schetsontwerp vanuit westkant



## Schetsontwerp vanuit noordkant

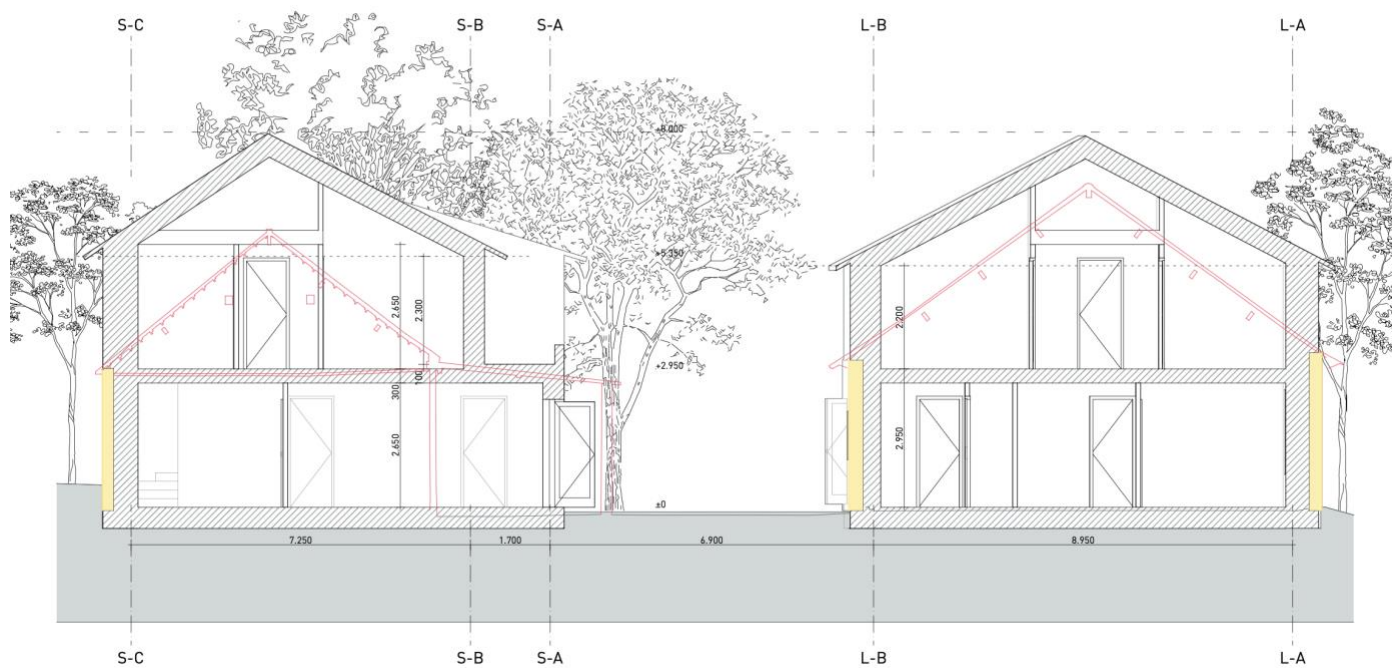


## Overzicht over de 3 gebouwen

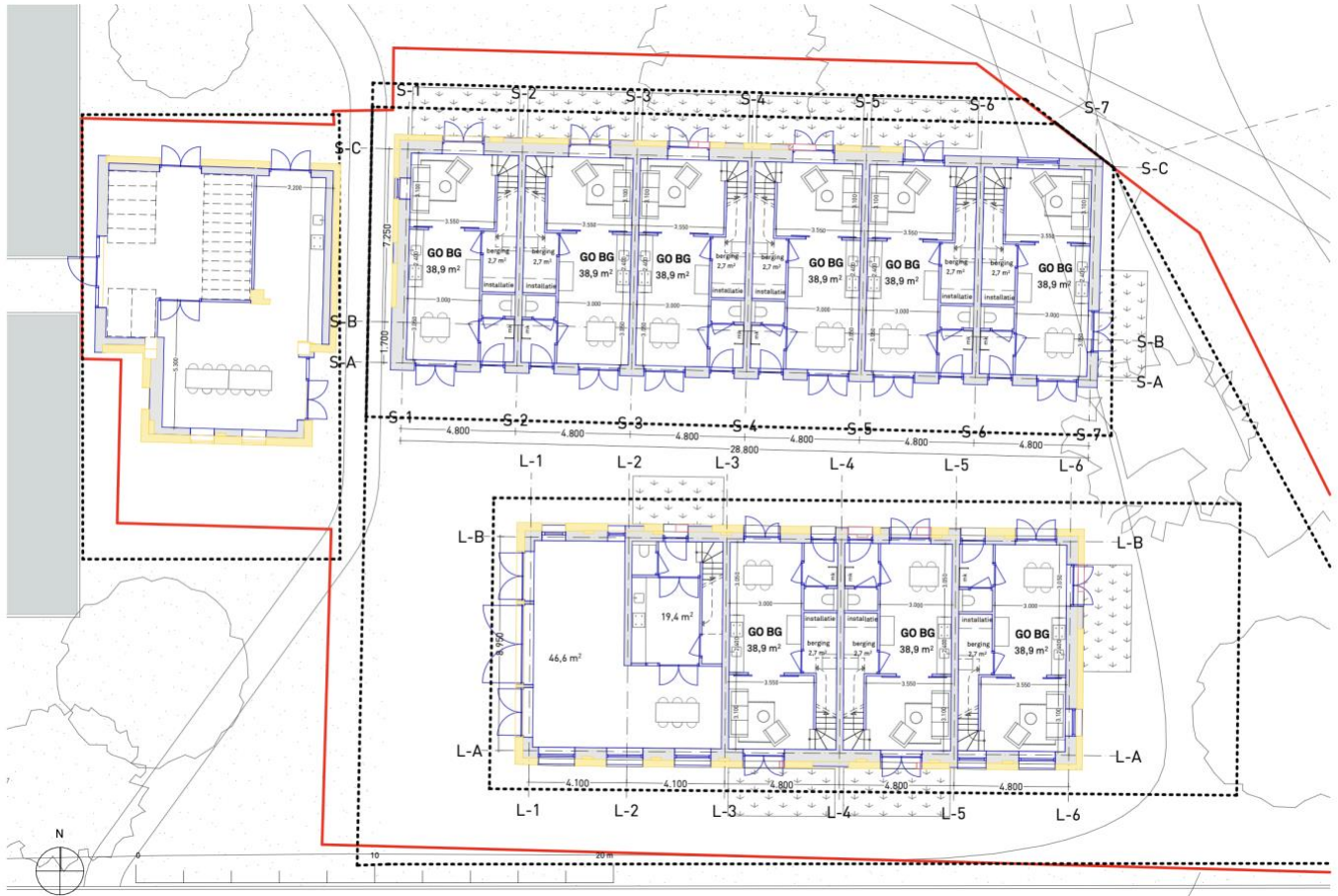


**Dwarsdoorsnede Smidse (links) en Locoloods (rechts)**

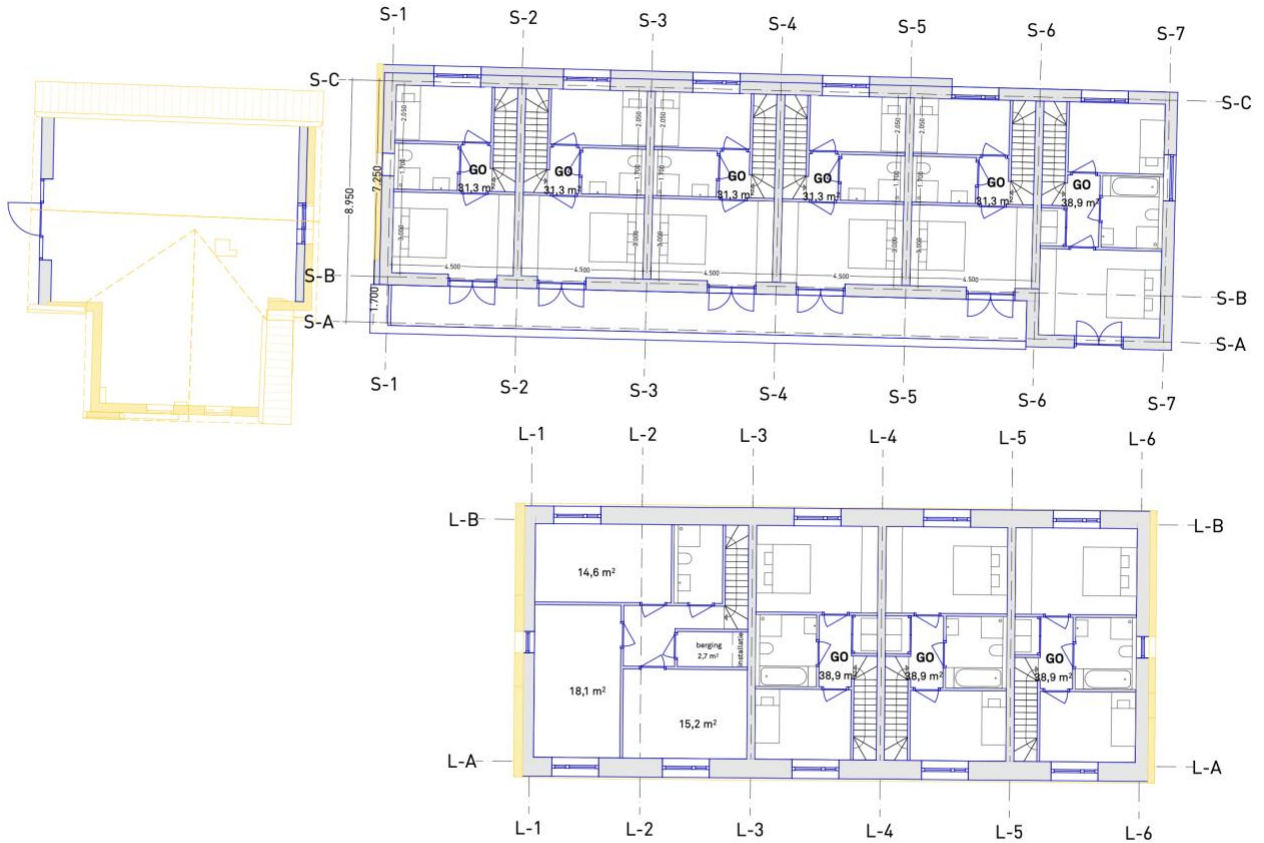
rood is huidige bebouwing



**Plattegronden**  
Begane grond



Eerste verdieping

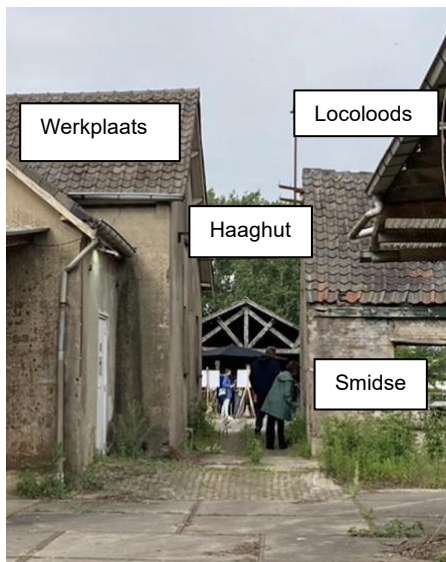


19.05.2025



28

#### 4. Haaghut, aanjager voor steengoede burens



De Ooi Ooi Ooij-gemeenschap heeft het initiatief genomen om, in samenwerking met buurtbewoners, van de Haaghut – de plek waar vroeger de stenen te drogen lagen – een gemeenschappelijke voorziening te maken voor de wijk en het dorp.

Op het voormalige steenfabriekterrein, aan de rand van het dorp Ooij wordt tussen 2026 en 2028 een nieuwe wijk gebouwd met 200 tot 220 woningen. Ooij telt nu ongeveer 2.500 inwoners. De nieuwbouw betekent een groei van circa 25% van het inwonertal.

Het is daarom belangrijk om na te denken over hoe we een sociaal sterke wijk kunnen creëren, waar mensen naar elkaar omzien, én hoe we de samenhang tussen de bestaande dorpskern en de nieuwe wijk kunnen versterken. Projectontwikkelaar van de nieuwe wijk, Schipper Bosch, heeft vanaf het begin van het project aangegeven de Haaghut een publieke functie te willen geven voor zowel wijk als dorp. Zij bieden de Haaghut, mits het deze bestemming gaat krijgen, aan voor het symbolisch bedrag van €1,-.

Ooi Ooi Ooij heeft in 2025 veel gesprekken gevoerd met inwoners, verenigingen<sup>1</sup>, het buurthuis, opbouwwerkers in Ooij en ambtenaren van de gemeente.

We hebben de dorpsbewoners gevraagd om welke reden zij naar de Haaghut zouden komen. Daarnaast hebben we via Schipper Bosch een beeld gekregen van de doelgroep die zij willen aantrekken in de nieuwe wijk: zowel sociale woningbouw als hoger marktsegment, mensen met interesse voor de landschappelijke en cultuurhistorische plek, mensen met gedeelde waarden van duurzaamheid en mensen uit de Ooij (vitale ouderen, jongeren en jonge gezinnen).



Met de input vanuit het dorp en de verwachte doelgroep voor de nieuwe wijk kwamen we tot het volgende aanbod in de programmering:



1. Lessen en workshops in kunst en kunde voor kinderen en volwassenen: bijvoorbeeld een cursus fotografie of een workshop vliegers bouwen
2. Activiteiten met inbreng van buurtbewoners, zoals samen eten en buurtfeesten
3. Broedplaats voor podiumkunst: singer-songwriter, talentenjacht
4. Sportieve en muzikale evenementen: van 'Rondje Ooij', rennen rondom Haaghut en buurthuis Sprong tot het paasconcert van de Ooijse Toekomst
5. Buurtmarkten waar je lokaal geproduceerde producten kan kopen



### Betrokkenheid

Een groot deel van de Ooi Ooi Ooij-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 Ooij 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 giften belastingvrij kunnen ontvangen.

<sup>1</sup> We hebben met de volgende verenigingen gesproken: Jongeren centrum de Dispel, Voetbalvereniging DDV'23, Korfbalvereniging SVO, De St. Hubertuskerk, Fanfare 'de Ooijse toekomst', De Speulplek. Daarnaast hebben we gesproken met agrarische bedrijven/coöperatie als Ooij's Moois en Kleverbergh en basisschool 'Op Weg'.

## Missie

We hebben als beoogd bestuur van de Haaghut (een bewoner uit het dorp Ooij + 2 leden van Ooi Ooi Ooij) uit al deze verhalen en voorstellen de volgende missie opgesteld: De Haaghut wordt een podium voor activiteiten en daarmee aanjager voor een sociaal hechte nieuwe buurt en warme sociale contacten tussen de nieuwe buurt en het oude dorp. We geloven dat mensen elkaar beter leren kennen en begrijpen wanneer ze samen iets maken, beleven of vieren.



## Verbouwing

De houtconstructie van de Haaghut is op vele plaatsen verrot en dreigde te verzakken. Schipper Bosch heeft daarom in 2025 de Haaghut 'voor de time-being' verstevigd. De kans dat er houtworm in de balken van de Haaghut zit is in buitenconstructies iets minder groot dan in hout dat binnenshuis wordt gebruikt, maar nog niet uit te sluiten. Er zal in ieder geval een flinke restauratie nodig zijn om de Haaghut veilig te kunnen gebruiken.

Voor de geplande activiteiten hebben we een podium, verlichting en elektriciteit nodig en een ruimte om spullen op te bergen. Architect Werkstatt heeft een eerste ontwerp gemaakt waarbij de vroegere stapeling van de bakstenen onder de Haaghut terugkomt in het ontwerp (zie hiernaast)



De Haaghut is een overkapping. Ideaal voor buitenactiviteiten in de zomermaanden zonder last te hebben van de regen. Om ook te kunnen programmeren als het flink waait of de temperatuur zakt willen we de Haaghut ook tijdelijk kunnen dichtmaken. Vroeger werd met

dergelijke weersomstandigheden de Haaghutten dichtgemaakt met rieten matten. In het bestemmingsplan staat beschreven dat we 40% van de overkapping mogen afsluiten. Om kosten te besparen, willen we eerst een constructie met rolgordijnen bedenken. Deze kunnen naar beneden worden getrokken, zodat activiteiten redelijk winddicht kunnen plaatsvinden. Ook kan dan een kachel worden gebruikt om de ruimte enigszins te verwarmen. In een later stadium kunnen we nog denken aan het dichtmaken met glas zodat we het comfort van 'binnen' hebben maar wel de zichtlijnen -dat het gebouw zo uniek maakt- bewaard blijven. Dit is een kostbare ingreep waarvan wij nu niet denken dat we dit op korte termijn kunnen bekostigen.

## Kosten en financiële onderbouwing

Omdat we waarschijnlijk niet veel opbrengsten kunnen genereren zolang de Haaghut een open ruimte is, willen we de restauratie en het bouwen van podium en opbergruimte Haaghut financieren met subsidies. Op de volgende manieren denken wij de kosten te kunnen financieren:

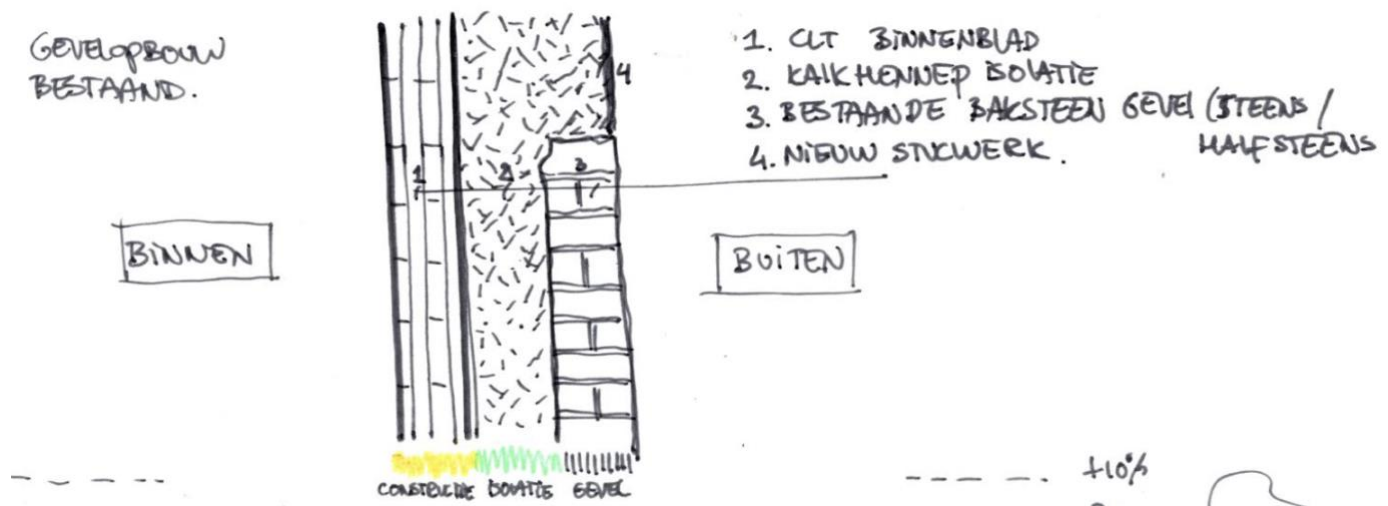
1. Subsidies: we zijn op dit moment in gesprek met dorps huis de Spong om ons voor te bereiden op een aanvraag voor een Wijk- en Dorpendeal van de provincie Gelderland. Dit is een subsidieregeling die gericht is op het bevorderen van de leefbaarheid van dorpen en wijken. Naast deze subsidie biedt ook het VSB-fonds, het Cultuurfonds en Oranjefonds mogelijkheden.
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- of SBBI-status krijgen als stichting, willen we mensen uit onze FFF-kring die willen doneren (in plaats van uitlenen) stimuleren om hun bijdrage specifiek voor de Haaghut te bestemmen.
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.

## 5. Van BENG naar (B)ENG

In de beginfase van ons project Ooi Ooi Ooi zijn we uitgegaan van “nul op de teller”. Op basis van dit 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 helemaal 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 hoef 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 zo goed als geen energie nodig hebben. Met de huidige bouw- en materiaalkennis is dat goed mogelijk. Wij willen óf gaan bouwen met CLT en kalkhennep óf met houtskeletbouw met een biobased isolatie. De bestaande bakstenen 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 Locoloods, de stelconplaten om de 3 gebouwen voor de onze werf en de populieren om het Reomie-terrein. We gaan bouwen met Cross Laminated Timber (CLT), oftewel kruislaags hout. Als dat te kostbaar wordt, kiezen we voor houtskeletbouw. Beide methodes verbruiken veel minder energie dan 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 zonder 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 terug geleverde energie niet aan en raakt steeds meer overbelast. De vergoeding voor stroom die je zelf opwekt en teruggeeft aan het net (salderingsregeling) wordt per 1 januari 2027 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/of 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 gasketel gas, 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. Deze technologie wordt al getest in woningen en moet in 2027 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.

**Wassen, doorspoelen en douchen met regenwater.** Nog een stap verder in het recyclen van water is het Safe Water System, waarmee je kunt wassen, doorspoelen en (in de toekomst mogelijk) douchen met regenwater. 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. Wassen en doorspoelen is onder strikte voorwaarden wettelijk mogelijk. Douchen met dit water mag anno 2026 niet, maar wellicht in de tijd is dit mogelijk.

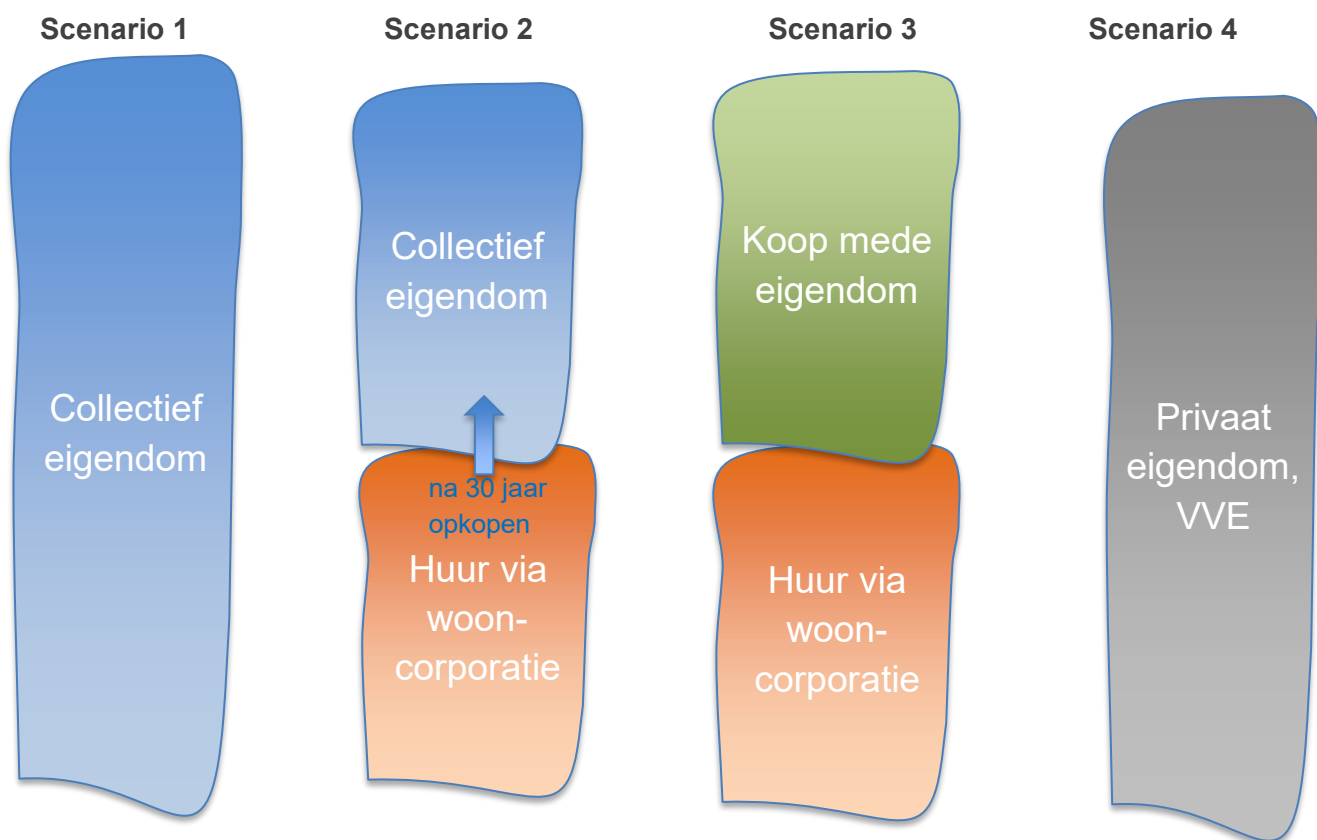
## 6. Financieel-juridische constructie

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

We hebben de volgende uitgangspunten voor de scenario's geformuleerd naar onze visie (zie H.1):

1. Levenslang betaalbaar wonen. Onze voorkeur gaat uit naar een onverkoopbaar vastgoed in het bezit van een collectieve vereniging waarover de leden zeggenschap hebben. Op termijn ontstaat er financiële ruimte, die we willen investeren in nieuwe soortgelijke wooninitiatieven: het 'woning maakt woning'-principe.
2. Helft van de appartementen voor mensen met een smalle beurs ('onder de sociale huur' is ook met de gemeente en Schipper Bosch 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.

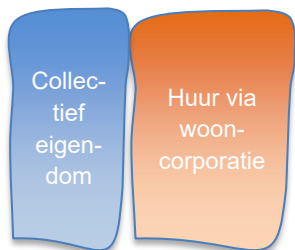


### Scenario 1. Collectief eigendom



De leden van de vastgoedvereniging/ wooncoöperatie zijn eigenaar. Ieder lid is verantwoordelijk 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.

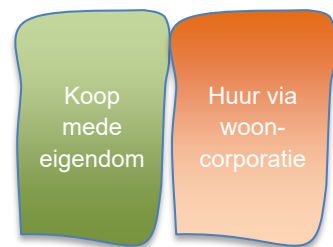
### Scenario 2. Duaal: Collectief eigendom en huur van wooncorporatie



Het project wordt opgedeeld in 2 gedeeltes:

1. helft van de huizen via een collectief eigendom, zie hierboven (vastgoedvereniging/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.

**Scenario 1** had onze grote voorkeur, daarmee zouden we alle uitgangspunten hebben gerealiseerd. Helaas bleek dit al vrij snel na onze start in 2022 door de stijgende rentestanden en de sterke verhoging van de bouwkosten financieel onhaalbaar: we zouden op deze manier geen sociale huur kunnen realiseren. Dit was voor ons een 'dealbreker' omdat dit onze visie van een diverse groep zou ondermijnen.

Daarom hebben we al vrij snel ingezet op **Scenario 2**, de duale variant. Wij zijn in gesprek gegaan met woningbouwvereniging Oosterpoort omdat zij ook al 60 woningen op het terrein afnemen van Schipper Bosch. Dit maakte hen tot onze natuurlijke partner. De gesprekken verliepen in het begin vrij stroef maar na een wisseling van manager kwam onze samenwerking in sneltreinvaart. Ook de directeur-bestuurder vond dat deze samenwerking goed aansloot bij de idealen van de woningbouwvereniging (samen met de toekomstige bewoners betaalbare woningen realiseren) en wilde deze uitdaging aangaan. Wij zijn samen gaan ontwikkelen en ontwerpen en hebben in 2025 een samenwerkingsovereenkomst getekend tussen Oosterpoort, WBVG en Ooi Ooi Ooij.

Afspraken daarin zijn:

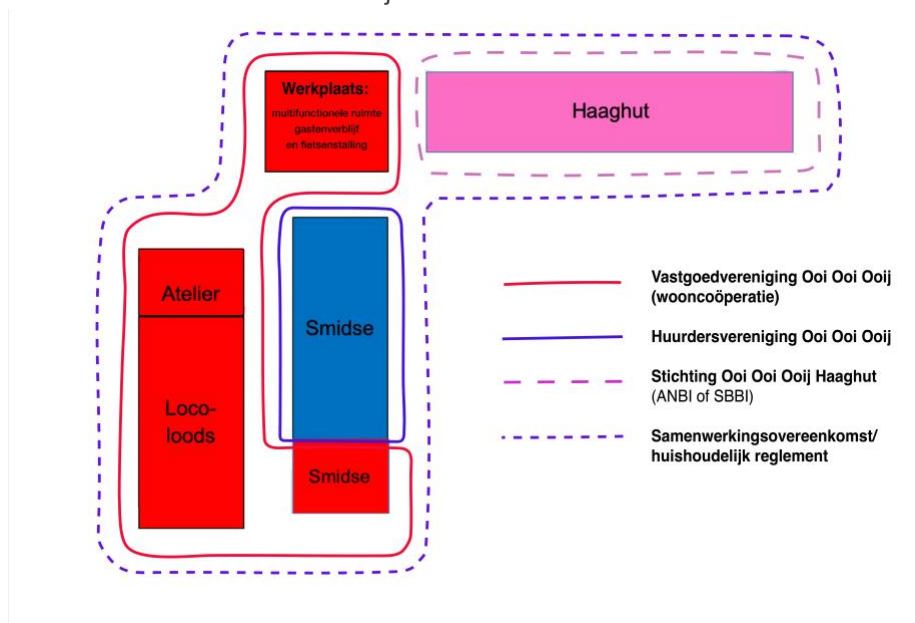
- Oosterpoort en Ooi Ooi Ooij ontwikkelen het hele project samen om basis van de visie en ideeën van de toekomstige bewoners
- De kosten van de grond en de bouw worden verdeeld naar eigendom. Het project krijgt straks 2 eigenaren:

1. Vastgoedvereniging Ooi Ooi Ooij, opgezet als wooncoöperatie (zie uitleg in kader hierna) is de eigenaar van 5 woningen, een atelier, een multifunctionele ruimte en een gastenverblijf. De woningen worden aan de leden verhuurd tegen middenhuur.
2. Woningbouwvereniging Oosterpoort is de eigenaar van 5 woningen. Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG), die opgezet is voor collectieve woonvormen, zal de appartementen vervolgens aan de huurdersvereniging Ooi Ooi Ooij verhuren tegen sociale huur. De huurdersvereniging bepaalt zelf welke bewoners komen wonen, mits vallend onder de wettelijke kaders van sociale huur. We hebben de intentie uitgesproken dat de vastgoedvereniging Ooi Ooi Ooij de sociale huurwoningen van Oosterpoort overneemt na 30-40 jaar, wanneer de middenhuurwoningen zijn afbetaald. Hierbij geldt een garantie voor blijvende sociale huur.
  - De huurders van de huurdersvereniging maken net als de huurder van de vastgoedvereniging, gebruik van de gemeenschappelijke ruimte, de fietsenstalling, het gastenverblijf en de gezamenlijke tuin. Zij bepalen samen het huishoudelijk reglement.
  - Het atelier wordt apart verhuurd, in eerste instantie aan bewoners van het gehele project, of anders aan derden die de visie en doelstelling van het project onderschrijven.

Wij hebben nu op basis van de visie, het ontwerp, de juridische constructie, de samenwerking met Oosterpoort en gesprekken met partners (zoals de bank en de aannemer) een liquiditeitsbegroting gemaakt waarop wij verwachten dat het plan haalbaar is (zie H.7). Mocht de rente, door bijvoorbeeld de economische en geo-politieke situatie, sterk stijgen dan zien wij ons genoodzaakt om toch scenario 3 of scenario 4 van stal te halen. Onze bewoners en partners zijn hiervan op de hoogte: de plannen kunnen doorgang vinden. Verkregen subsidies en leningen op basis van scenario 2 zullen dan (versneld) worden terugbetaald.

Naast de vastgoedvereniging (wooncoöperatie) en de huurdersvereniging richten we, samen met de buurt en het dorp, een stichting op voor de verbouw en de programmering van de Haaghut. Voor meer informatie zie H.4.

Hieronder 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. Verwar het ook niet met het woord dat er sterk op lijkt: '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 die 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.*

## 7. Financiële haalbaarheidsanalyse

In dit hoofdstuk starten we met de liquiditeitsbegroting en de financieringsmix om vervolgens in te zoomen op de financiële risico's en hoe we die willen indammen.

We hebben een liquiditeitsbegroting gemaakt (zie apart excelbestand + in bijlage 1 een aantal screenshots). Hiermee kunnen we een financieel gezonde wooncoöperatie opbouwen en aan onze financiële verplichtingen voldoen.

De basis voor de liquiditeitsbegroting wordt gevormd door:

- de huidige afspraken over de samenwerking tussen Oosterpoort en Ooi Ooi Ooij: van het ontwerp, aanbesteding t/m de bouw. Wij trekken samen op. De verdeling van het eigendom en de samenwerking als we er wonen staat beschreven in H.6
- de huurprijzen: de 5 woningen worden bij de start in 2028 in het hoogste middenhuur-segment verhuurt. De jaarlijkse huurverhoging in de eerste 20 jaar zetten we op 2,5%, maar wordt verlaagd in de loop van de aflossingsduur
- Verhuur van het atelier door 4 of 5 kunstenaars/vakmensen voor in totaal €1350 euro per maand, met dezelfde huurverhoging als de woningen
- het laatste bod voor de (bouwrijpe) grondprijs van Schipper Bosch (2025). We zijn nog in onderhandeling dus dit bedrag kan nog zakken,
- de financiële raming van het schetsontwerp (voor bouw woningen Locoloods en Smidse €2600 per m<sup>2</sup>, werkplaats €1500 per m<sup>2</sup>)
- de huidige hypotheekrente (maart 2026) en de rente die Katalys doorrekent
- het obligaties-reglement (zie <https://obligaties.ooi-ooi-ooij.nl>) en afspraken voor de onderhandse leningen en de toezeggingen door verenigings-leden)
- de huidige (gemeentelijke) belastingen
- mogelijke subsidies (zie H.7)

Uit de berekeningen blijkt dat wij ons 2 miljoen aan stichtingskosten kunnen veroorloven volgens de financieringsmix die hiernaast wordt weergegeven. Een vereniging kan namelijk een kleiner deel van bouwkosten bij een bank lenen dan een particuliere koper. Met de huidige rentestand van de hypotheek is het noodzakelijk om niet meer dan de helft van het benodigde bedrag bij een bank te lenen. 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 dat we op andere manieren moeten financieren: via eigen inleg van de leden, fondsen, subsidies, donaties en crowdlanding met obligaties. De uitgifte van obligaties sluit ook goed aan bij de coöperatieve gedachte dat iedereen kan bijdragen aan de realisatie van een sociaal en duurzaam project.

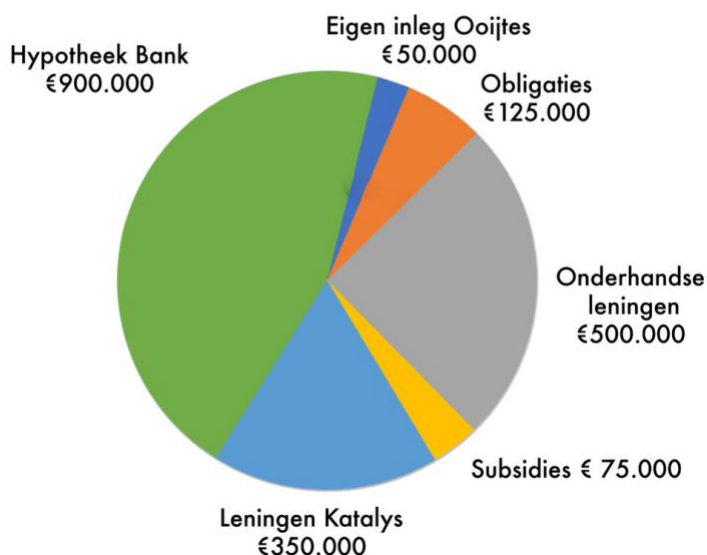
### *Projectrisico's*

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.

**Financieringsmix voor stichtingskosten Ooi Ooi Ooij  
à 2 miljoen euro, prijspeil 2026**



### *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 jaar dat we met ons projectplan startten, in 2023, stegen de bouwkosten sterk. In 2024 en 2025 is de stijging van de bouwkosten afgevlakt.

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

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

### *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 vanaf juni 2025 aangegeven dat ons project kansrijk is qua financiering bij hen en willen ons ook een impact-investering verstrekken voor €30.000 per woning tegen een gunstige rente (2,5%). Er zijn nog 2 andere banken die hypotheek kunnen verstrekken aan wooncoöperaties. De Duitse GLS-bank, maar bij deze bank vereist meteen vanaf jaar 1 een aflossing van 3,33% per jaar. En de Triodos die eind 2025 begonnen is om daadwerkelijk hypotheek te verstrekken aan wooncoöperaties. Wij zijn met alle 3 de banken in gesprek.

Er zijn nog een tweetal fondsen die leningen verstrekken tegen gunstige voorwaarden waarmee we in gesprek zijn:

1. Katalys, een fonds ontstaan vanuit Arcadis dat woonprojecten ondersteunt die zich vanuit hun gemeenschappelijke visie inzetten voor de maatschappij. Dit sluit aan bij onze visie op samenwonen en onze rol in buurt en wijk door de programmering onder de Haaghut. Katalys kan een **hypothecaire lening** verstrekken van maximaal €350.000 tegen een gunstige rente. Eind maart 2026 zijn we uitgenodigd om een pitch te doen bij het bestuur, waarna zij beslissen of we een lening kunnen krijgen.
2. Het leenfonds via SNV. De overheid heeft 60 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. Zoals er het naar uitziet is het fonds eind 2026 operationeel. Ooi Ooi Ooij voldoet helaas niet aan de eis zoals die eind 2025 op tafel is gelegd: minimaal 12 woningen. Als deze eis niet wijzigt, kunnen we bij hen geen geld lenen.

We geven op dit moment obligaties uit via onze website en hebben ingezet op onderhandse leningen. *Wij hebben een aantal kapitaalcrachtige initiatiefnemers die het project een onderhandse lening willen verstrekken. Hiervan is de toezegging van €500.000 uit onze financieringsmix reeds binnen.* Wat betreft de obligaties: er zijn goede ervaringen van andere wooncoöperaties die ook vrij grote bedragen aan obligaties hebben opgehaald. Omdat wij -zeker nu in de ontwikkelfase- met een relatief kleine groep zijn, hebben wij het op te halen bedrag bijgesteld van €300.000 naar €125.000. Begin maart '26 staat de teller op €85.500 aan uitgegeven obligaties.

Wat betreft subsidies zien we mogelijkheden om subsidies binnen te halen, vanwege 4 redenen:

- een drietal historische gebouwen die we zichtbaar behouden
- duurzame en klimaatbestendige woningen gemaakt van bio-based materialen
- 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

De volgende subsidies en leningen hebben wij reeds verkregen:

1. juni 2023: een subsidie van €17.500 van de **Provincie Gelderland** in het kader van CWI (Collectieve wooninitiatieven) voor de haalbaarheidsfase

2. okt 2025: een subsidie van €5.000 van de **Rabo**-bank aan wooncoöperaties die een rekening voor hun vereniging bij hen hebben.
3. dec 2025: een lening van €50.000 voor 2 jaar met 0% rente van de **Provincie Gelderland** in het kader van CWI (Collectieve wooninitiatieven) voor de planontwikkelingsfase

Wij onderzoeken de volgende mogelijkheden om nog meer subsidies te verkrijgen:

Voor de bouw van de woningen in 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. De Realisatie Impuls, 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) die VVE's en wooncoöperaties ondersteunt met een aparte subsidie voor warmtepompen, zonneboilers en warmtenetten (en kleine windturbines) en oplaadpunten
3. **Europese fondsen voor duurzaamheid in de bouw**: zoals **EFRO-programma's** (EFRO Oost): subsidies voor circulaire innovatieprojecten in regio's zoals Gelderland,
4. De provincie Gelderland is in 2026 twee nieuwe subsidiemogelijkheden gestart waar we mogelijk gebruik van kunnen maken: '**Beter benutten bestaande voorraad**'; en '**Regeling voor meer woningen in bestaande gebouwen**'. Deze subsidies ondersteunen projecten die gericht zijn op het creëren van extra betaalbare woningen door bestaande gebouwen te herbestemmen. Dit kan bijvoorbeeld door het splitsen, optoppen of aanbouwen van woningen binnen bestaande gebouwen. Hoewel de focus van ons project ligt op nieuwbouw, biedt deze regeling de mogelijkheid om aanvullend gebruik te maken van bestaande bouwvoorraad in de regio. De regeling voorziet in subsidies voor het uitvoeren van haalbaarheidsstudies (hiervoor hebben wij reeds een subsidie van de provincie gekregen, dus zullen ze niet meer doen), maar ook voor de daadwerkelijke realisatie van woningaanbouw of woningsplitsing. Voor beide regelingen geldt dat de subsidie voor de realisatie van elke extra betaalbare wooneenheid €8.000 per woning bedraagt.

Voor de Haaghut (zie H.4) zijn er meerdere fondsen waarvoor we in aanmerking kunnen komen:

5. **Provinciale subsidies**: de provincie Gelderland wil de sociale cohesie in wijken of dorpen bevorderen en geven daarvoor subsidies uit van max €400.000 per deal: **wijken- en dorpdeals**. Wij werken samen met dorps huis de Sprong en de Leefbaarheids-alliantie om deze samen met dorpsbewoners aan te vragen.
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. **Rabo** kan, naast wooncoöperaties, ook bijdragen aan gemeenschapsruimtes.

Voor de volgende subsidies komen we helaas 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.
- De **MIA** (Milieu Investerings Aftrek) kan niet want wij betalen 'gelukkig' geen vennootschapsbelasting.
- We hebben een poging gewaagd bij de **Noaber Foundation** (die zich richt op hardnekkige maatschappelijke uitdagingen waarbij ze zich laten door de waarden noaberschap, ondernemerschap, innovatie en moed), maar zij geven aan geen aanvragen te beoordelen maar zelf in hun eigen netwerk initiatieven te steunen.
- Daarnaast hebben we een aanvraag ingediend bij de provincie Gelderland voor de subsidie **Steengoed Benutten**. Na eerdere zeer positieve berichten is helaas in 2025 de subsidie-regel veranderd met de eis dat het steengoed binnen de bebouwde kom moet liggen. Ons argument dat de gebouwen nu nog wel buiten de bebouwde kom liggen, maar straks daarbinnen vallen, werd beantwoord met: 'tijdens de aanvraag moet het er binnen liggen'. Dat betekent dat we wellicht wel subsidie kunnen krijgen als de wijk er al staat, terwijl wij nu

juist voor de sociale cohesie willen dat het programmering en activiteiten al starten zodra er mensen in de wijk komen wonen.

Een belangrijke onzekerheid waar we nu geen zicht op hebben, 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. 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.

## 8. Organisatie: rechtsvorm, overleg en besluitvorming

### 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 6 leden:

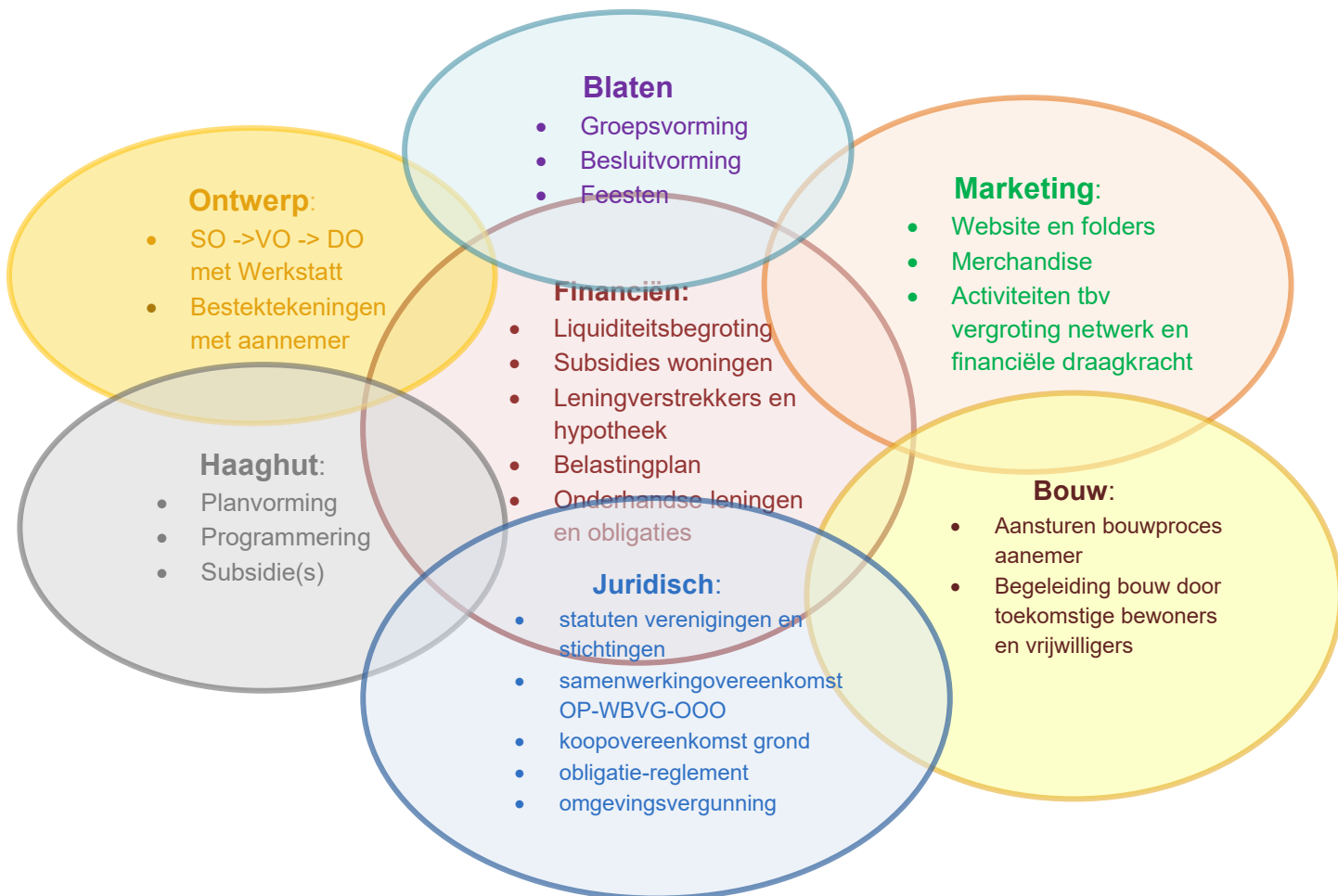
1. Sama Sanders (bestuurslid, voorzitter)
2. Horst Grütering (bestuurslid, secretaris)
3. Monique Sanders (bestuurslid, penningmeester)
4. Guy Gorman
5. Rince de Jong
6. Roel Helmes

De 6 leden beogen 4 appartementen te bewonen. We willen in de ontwikkelfase maximaal 5 appartementen invullen, zodat we voor en tijdens de bouwfase een bredere variatie aan mensen kunnen aantrekken.

De op te richten verenigingen en stichtingen staan beschreven in hoofdstuk 6.

### Cirkels van invloed

We experimenteren nu met holocratische besluitvorming, waarbij cirkels (werkgroepen) taken uitvoeren binnen kaders die de groep opstelt. De cirkel legt verantwoording af aan de groep. Waar cirkels elkaar overlappen (en invloed op elkaar hebben), zorgen beide cirkels voor overleg.



# Bijlages

## Bijlage 1. De liquiditeitsbegroting

In onderstaande screenshots krijg je een indruk van onze liquiditeitsbegroting. De totale liquiditeitsbegroting staat in een excelbestand (deze kan je bij Ooi Ooi Ooij aanvragen). De volgende kleuren telkens terug:

Wooncoöperatie
Oosterpoort
<b>Knoppen om aan te draaien</b>

Kosten van het totale project, opgesplitst naar eigenaar

	Woon- coöperatie	Oosterpoort
ontwikkelkosten (incl BTW)	€ 159.691	€ 133.391
grondkosten en bouwkosten, incl atelier, installaties en groen (incl BTW)	€ 1.838.309	€ 1.329.401
<b>totaal investering (incl BTW)</b>	<b>€ 1.998.000</b>	<b>€ 1.462.793</b>

Inkomsten per maand, opgesplitst in contributie (aan de wooncoöperatie) en huur (aan WBVG)

In onderstaande berekening gaan we uit van het aflossen van de hypotheek in 37 jaar. De RABO geeft nog de optie om de hypotheek in 40 jaar af te lossen.

Woneenheden	m2 (BVO)	m2 (GO)	afl.+rente	huur
appt 1 (in Locoloods)	97	78	€ 1.004	€ 1.224
appt 2 (in Locoloods)	97	78	€ 1.004	€ 1.224
appt 3 (in Locoloods)	97	78	€ 1.004	€ 1.224
appt 4 (in Smidse)	97	78	€ 1.004	€ 1.224
appt 5: woongroep/artist in residence (3 onzelfst. eenheden)	97	78		€ 1.600
appt 6 (in Smidse)	88	70		€ 727
appt 7 (in Smidse)	88	70		€ 727
appt 8 (in Smidse)	88	70		€ 727
appt 9 (in Smidse)	88	70		€ 727
appt 10 (in Smidse)	88	70		€ 727
Fietsenstalling (Werkplaats)	38	30		
Multi-disciplinaire ruimte + gastenverblijf (Werkplaats)	84	67		
Atelier (in Locoloods)	58	46	€ 1.000	€ 1.350
<b>totaal</b>	<b>1104</b>	<b>883</b>	<b>€ 5.014</b>	<b>€ 11.479</b>
wooncoop: aflossing en rente (per mnd)		€ 12,90	€ 5.014	€ 7.846
wooncoop: onderhoud, belasting & leegstand (per mnd)		€ 2,83		
sociale huur: huurprijs (per mnd)		€ 10,35		€ 5.233
				€ 7.846
# appartementen	9			€ 94.148
# 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		

Liquiditeitsprognoses per jaar

De berekening van de liquiditeitsprognoses komen als volgt tot stand (voorbeeld eerste 11 jaar)

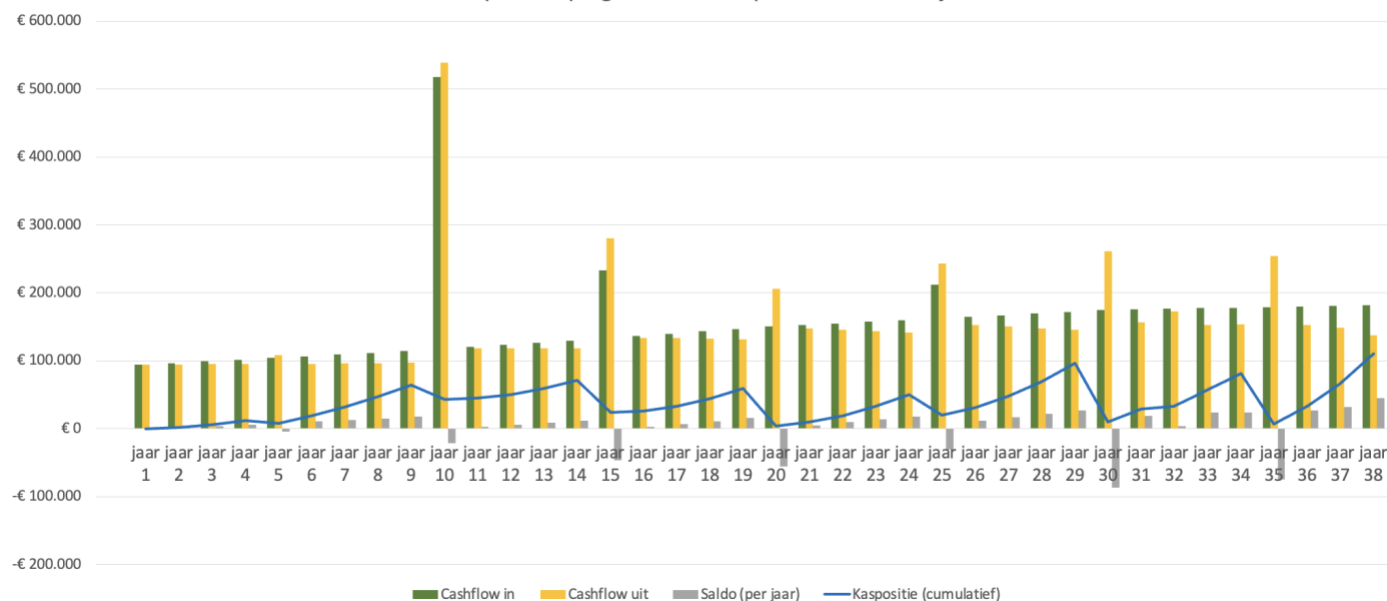
Financiële situatie wooncoöperatie (alleen de 'blauwe' woningen)	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	jaar 10	jaar 11
<b>Eigen inleg Ooitjes</b>	€ 50.000										
<b>Obligaties</b>											
Uit te zetten obligaties (€)	€ 125.000	€ 125.000	€ 125.000	€ 125.000	€ 125.000	€ 125.000	€ 112.500	€ 112.500	€ 112.500	€ 112.500	€ 93.750
* aflossingschema obligaties	0%	0%	0%	0%	0%	10%	0%	0%	0%	0%	15%
<b>Giften</b>											
<b>Subsidie</b>	€ 75.000										
<b>Leningen</b>											
Lening Katalys (max 3,5 ton voor 10 jr)	€ 350.000	€ 350.000	€ 350.000	€ 350.000	€ 350.000	€ 350.000	€ 350.000	€ 350.000	€ 350.000	€ 350.000	€ 0
aflossingschema Katalys (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
Onderhandse leningen	€ 500.000	€ 500.000	€ 500.000	€ 500.000	€ 500.000	€ 500.000	€ 500.000	€ 500.000	€ 500.000	€ 500.000	€ 450.000
aflossingschema onderhandse leningen (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10%
SVn fonds van VRO-VWS (leenfonds)	€ -	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
aflossingschema landelijk leenfonds (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Hoogte impactlening Rabo-bank (€)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
aflossingschema impactlening (%)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Hoogte eerste Hypotheek (€)	€ 898.000	€ 898.000	€ 898.000	€ 898.000	€ 898.000	€ 898.000	€ 898.000	€ 898.000	€ 898.000	€ 898.000	€ 898.000
Hoogte bijlening Hypotheek (€)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 400.000	€ 400.000
aflossingschema hypotheek (€)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 5.000
aflossingschema hypotheek Bijlening (€)	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 5.000

### 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., belasting en leegstnd	2,3%

Cashflow wooncoöperatie	jaar 1	jaar 2	jaar 3	jaar 4	jaar 5	jaar 6	jaar 7	jaar 8	jaar 9	jaar 10	jaar 11
<b>Inkomsten</b>											
Huurinkomsten	94.148	96.502	98.915	101.388	103.922	106.520	109.183	111.913	114.711	117.579	120.518
Bijlening	0	0	0	0	0	0	0	0	0	400.000	0
<b>Uitgaven rente</b>											
Rentekosten obligaties	2,50%	3.125	3.125	3.125	3.125	3.125	2.813	2.813	2.813	2.813	2.344
Rentekosten lening Katalys	3,10%	10.850	10.850	10.850	10.850	10.850	10.850	10.850	10.850	10.850	0
Rentekosten onderhandse leningen	3,20%	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	16.000	14.400
Rentekosten landelijk leenfonds	3,00%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentekosten impactlening RABO	2,50%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentekosten hypotheek bank	5,25%	47.145	47.145	47.145	47.145	47.145	47.145	47.145	47.145	47.145	47.145
Rentekosten hypotheek bank (bijlening)	5,75%	0	0	0	0	0	0	0	0	23.000	23.000
<b>Uitgaven aflossing</b>											
Aflossing obligaties	0	0	0	0	12.500	0	0	0	0	18.750	0
Aflossing Katalys	0	0	0	0	0	0	0	0	0	350.000	0
Aflossing persoonlijke lening Ooitjes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50.000	0
Aflossing landelijk leenfonds	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossing impactlening RABO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aflossing hypotheek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.000
Aflossing hypotheek (bijlening)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.000
<b>Overige uitgaven</b>											
Kosten Onderhoud & Belastingen & Leegstand	16.947	17.337	17.735	18.143	18.560	18.987	19.424	19.871	20.328	20.795	21.274
<b>Cashflow wooncoöperatie</b>											
Cashflow in	94.148	96.502	98.915	101.388	103.922	106.520	109.183	111.913	114.711	117.579	120.518
Cashflow uit	94.067	94.456	94.855	95.263	108.180	95.795	96.232	96.678	97.135	539.353	118.162
Saldo (per jaar)	82	2.046	4.060	6.124	-4.258	10.726	12.952	15.235	17.575	-21.774	2.356
Kaspositie (cumulatief)	82	2.127	6.187	12.312	8.053	18.779	31.731	46.966	64.541	42.767	45.122

### Liquiditeitsprognose wooncoöperatie Ooi Ooi Ooi



\* de RABO heeft de optie om de hypotheek in 40 jaar af te lossen. De eerste 10 jaar mag aflossingsvrij, mits uit de begroting blijkt dat er wel 1% afgelost zou kunnen worden vanaf jaar 2. Als we na 5 jaar geen obligaties aflossen (of herfinancieren), is deze ruimte er.

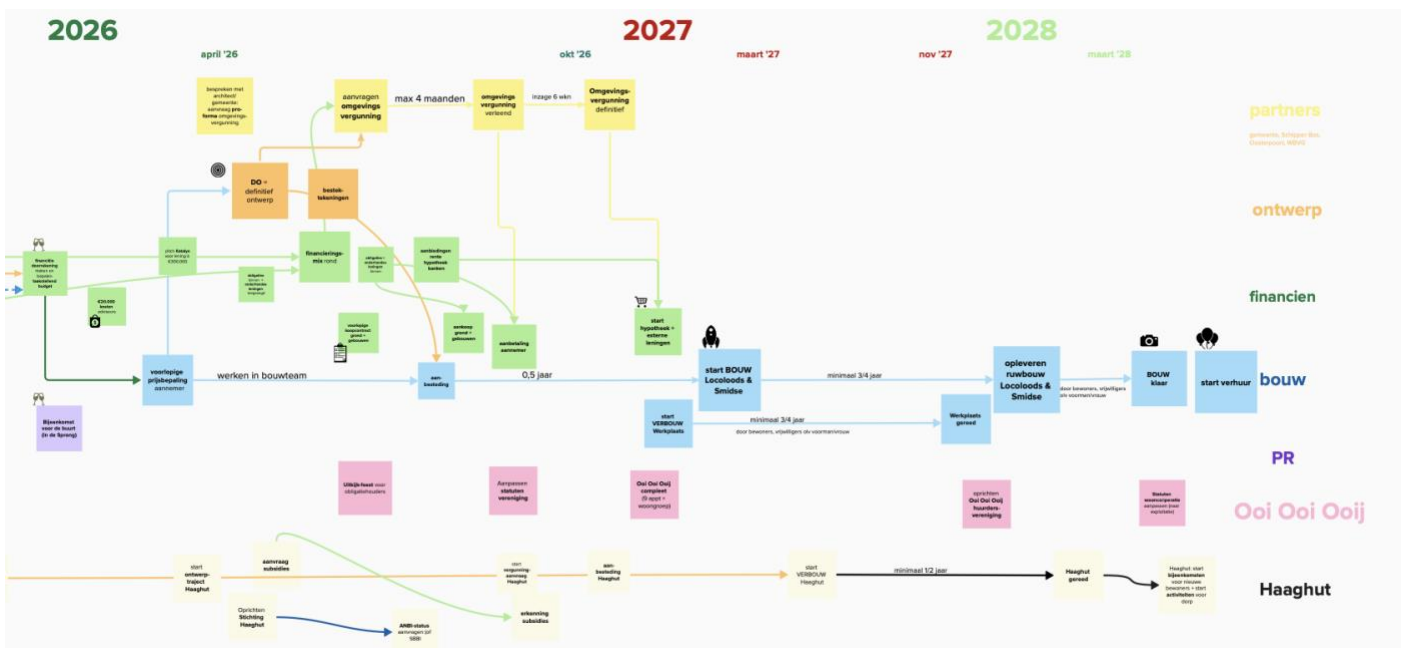
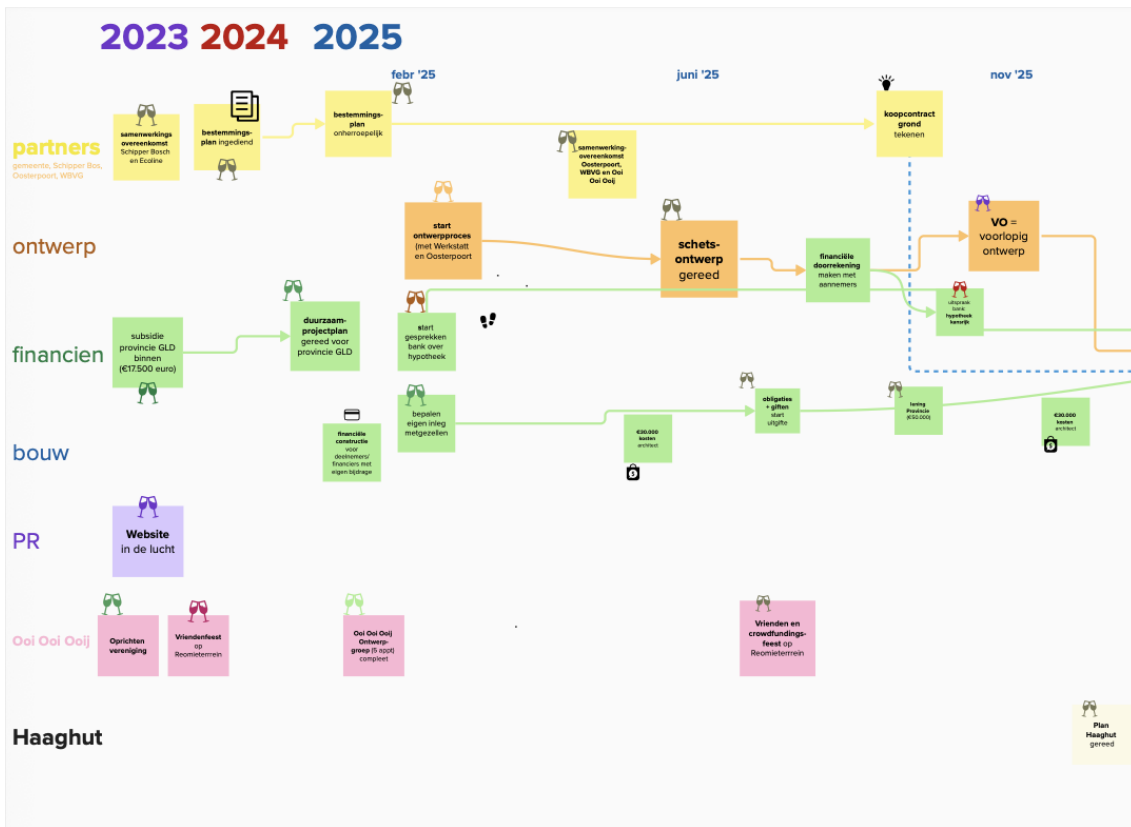
\*\* vanuit de gemeente is de eis gesteld dat onze 'wooncoöperatie-woningen' vallen in het middenhuursegment. Dat betekent maximaal 187 woningwaarderingstelselpunten.

*Belangrijke outputvariabelen wooncoöperatie*

Kaspositie na 38 jaar (na aflossing alle leningen)	€ 110.303
Aantal jaren negatief kassaldo	0
Loan to value (voor bank)	47,7%

## Bijlage 2. De Planning

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



## Bijlage 3: nieuwe Ooijtjes

# 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 besteedt, 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 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
- Teken en 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?