



KADERSTELLEDE STARTNOTITIE SPHINXTUIN

Uitgangspunten

SphinxTuin is een nieuwbouwproject dat ontwikkeld wordt met de CPO-formule, collectief particulier opdrachtgeverschap. Concreet houdt dat in:

- Initiatief en regie liggen bij het collectief van toekomstige bewoners.
- Ontwikkeling en realisatie geschieden zonder winstoogmerk; bouwen op basis van kostprijs.
- Kopen betekent wonen. Deelnemers zullen na ontwikkeling en realisatie daadwerkelijk hun intrek nemen in het complex.
- SphinxTuin streeft naar een divers samengestelde groep van bewoners, naar leeftijd, achtergrond en professionele activiteit.
- Zowel tijdens de ontwikkel- en bouwfase als later bij bewoning van het complex wordt een actieve bijdrage van de deelnemers verwacht, alles naar maat en mogelijkheid.

Bouwconcept en ontwerp

Projectplan en de contouren van het ontwerp zijn vastgesteld door de initiatiefnemers en worden nu doorontwikkeld door het collectief, georganiseerd in een vereniging van opdrachtgevers (VVO). De kenmerken van het ontwerp, zoals gedefinieerd in de initiatieffase, kunnen als volgt worden samengevat:

- Een innovatief ontwerp, met een eigentijds karakter.
- Een transparant gebouw dat sociale interactie faciliteert.
- Gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen, die volgens overeengekomen formules worden beheerd en geëxploiteerd.
- Een complex met een groene uitstraling, door toepassing van beplanting aan zowel de buiten- als binnengevels en op alle woonlagen.
- Een duurzaam en energiearm complex (BENG – bijna energie-neutraal gebouw)
- Een ook voor minder validen toegankelijk complex.
- Rijkgeschakeerd naar woningtype: studio's, appartementen van flexibele omvang, penthouses en (grondgebonden) townhouses.
- De townhouses worden ontwikkeld in een joint venture met CPO-adviesbureau Urbannerdam.

Financiering

De VvO is verantwoordelijk voor het opstellen en implementeren van een integraal financieringsplan. IJkpunten daarvan zijn:

- Een collectieve financieringsinspanning, volgens overeengekomen verdeelsleutels voor de diverse kostensoorten: plankosten, grondverwerving, bouwkosten en bijkomende kosten.
- Bijdragen in tranches, gerelateerd aan de specifieke bouwfases. Een toetredingsinleg bij aanvang van het lidmaatschap, een aandeel in de grondquote bij start bouw via de VvO, en facturering per bouwfase direct door de bouwer/hoofdaannemer. Na oplevering volgt een finale verrekening.
- SphinxTuin werkt met een taakstellend en gemaximeerd budget, conform een goedgekeurde en extern gevalideerde stichtingskostenopzet.
- Kostenbeheersing vindt plaats via lopend werkoverleg, gevolgd door reguliere rapportages. Majeure aanpassingen zijn ter goedkeuring van de algemene ledenvergadering (AV).

Organisatie en werkwijze

Hoewel de collectiviteit voorop staat, is voor stroomlijning van het ontwikkel- en bouwproces een efficiënte organisatie vereist. Hier een schets van de wijze waarop SphinxTuin inspraak, uitspraak en besluitvorming heeft ingericht.

- SphinxTuin is een vereniging. In statuten zijn doel en formele werkwijzen vastgelegd. Op korte termijn zullen diverse procedures worden verbijzonderd in het huishoudelijk reglement.
- De vereniging wordt gedragen door leden / deelnemers. De route voor deelname is via lidmaatschap (het bestuur bespreekt deelname in een persoonlijk gesprek), gevolgd door vastlegging van betrokkenheid in een toetredingsovereenkomst. Integraal onderdeel van de toetreding is een toetredingsinleg, die gedifferentieerd wordt naar omvang van de gereserveerde woning. De overeenkomst is bindend voor beide partijen. Na het verkrijgen van een finale omgevingsvergunning voor het complex wordt de reservering omgezet in een voorlopig koopcontract. Uit het project stappen is in alle stadia mogelijk, conform de daarvoor opgestelde procedure. Het bestuur houdt een reservelijst van belangstellenden bij.
- Het bestuur van de vereniging bestaat uit een voorzitter, secretaris, penningmeester en eventueel toegevoegde bestuursleden. Het bestuur is verantwoordelijk voor de dagelijkse gang van zaken. Zodra gewenst worden kaderstellende notities geproduceerd, en voor aangewezen dossiers krijgt het bestuur uitvoerende mandaten.
- Belast met de operationele uitvoering van besluiten zijn, voor ontwerp de projectarchitect, en voor beleidsvoorbereiding en bewonersvertegenwoordiging de procesmanager.

- Structurele bewonersinbreng krijgt vorm in diverse werkgroepen, die zich op specifieke projectonderdelen richten. Werkgroepen hebben dus een inhoudelijke focus, en zijn uitvoerend zowel als adviserend naar het bestuur.
- Ad hoc bewonersinbreng vindt plaats via ateliers, waarin een selectie van direct betrokken bewoners brainstormt over de meest wenselijke uitwerking van een of meerdere thema's.
- Het centrale communicatiemiddel van de VvO is een online informatiesysteem, waarop ook archief wordt gehouden van verenigingsbesluiten en andere kerndocumenten.
- Medio oplevering van het complex zal de VvO worden ontbonden en overgaan in een vereniging van eigenaren (VvE).