

# UbuntuSchool

PROJECTPLAN

# UbuntuSchool

Leer-woon-werkgemeenschap

## 1. Inleiding

Uitgangspunt van dit projectplan is de opvolging van het initiatief van Live-to-Be.

Het ideaal van dit initiatief spreekt ons zodanig aan dat we er graag op voortbouwen. In dit projectplan presenteren we een haalbaar en levensvatbaar plan, dat een hoge mate van continuïteit in zich heeft: leer/woon/werkgemeenschap 'UbuntuSchool'.

Het hart van dit project is de MeynSchool. De plek kwam precies beschikbaar op het moment dat de Meynschool zocht naar een nieuwe locatie voor haar groeiende school. De school voelt zich verbonden met het ideaal van Live to Be. Zij heeft de stichting Ubuntuwonen benaderd om in samenwerking met de school en het woonproject i.o. een haalbaarheidsonderzoek te doen en een projectplan te maken voor leer-woon-werkgemeenschap UbuntuSchool: een samenwerking van MeynSchool en toekomstige bewoners en ondernemers die zich verenigen in dit project onder een gezamenlijk streven. De uitwerking hiervan presenteren we in dit plan, dat in samenwerking met de Stichting Ubuntuwonen tot stand is gekomen.

Tijdens het haalbaarheidsonderzoek dat we onder begeleiding van Stichting Ubuntuwonen deden, hebben we verschillende scenario's onderzocht. Het plan dat nu voorligt heeft onze voorkeur. Dit is ook het scenario dat ons inziens het meest in overeenstemming is met de idealen van Live-to-Be. In hoofdstuk 2 beschrijven we het streven en uitgangspunten van Leer-Woon-Werkgemeenschap UbuntuSchool. In hoofdstuk 3 worden de partners voorgesteld die bij de realisatie, eigendom en beheer van het project betrokken zijn. Aan het einde van hoofdstuk 3 doen we verslag van de verkenning van de samenwerking met andere initiatieven die belangstelling hebben voor deze plek. In hoofdstuk 4 t/m 7 tref je het haalbaarheidsonderzoek en de uitkomsten daarvan.

In de bijlagen nadere informatie over Stichting Ubuntuwonen, Meynschool en de beoogde bewoners en ondernemers.

## 2. Streven en uitgangspunten van Leer- Woon- Werkgemeenschap UbuntuSchool

### In het kort: Leren, wonen, werken

Met het project 'UbuntuSchool' willen we – in navolging van Live-to-Be – een plek creëren die een bedding vormt voor de vrije en gezonde ontwikkeling van jonge mensen. We willen daarvoor werken aan een gemeenschap van mensen waarin leren, wonen en werken samenkomen en die als voorbeeld kan dienen voor de nieuwe aarde en een nieuwe sociale toekomst.

Daartoe realiseren we:

- een thuis voor Meynschool in het Lichtschip
- 8 duurzaam gebouwde huurwoningen voor meerdere type huishoudens en mensen in verschillende levensfasen
- 1 ontmoetingsruimte voor de gemeenschap, de buurt en verhuur aan ondernemers (indien nodig i.v.m. gebrek aan financiering pas op termijn)
- 1 werkplek voor een ambachtelijke onderneming/ondernemer (in eerste instantie in de huidige werkplaats en verbouwing indien nodig i.v.m. gebrek aan financiering pas op termijn)
- Tuinderij op ca 1000 m<sup>2</sup>

### Ons ideaal: een cultuurplaats voor nieuwe gemeenschapsvorming

Met 'UbuntuSchool' creëren we een plek waar we er met alle betrokken mensen aan werken om het sociale leven in onze gemeenschap op een vernieuwende en menselijke manier in te richten. We doen dit in het bewustzijn dat dit essentieel is om ons als mensen individueel en samen verder te kunnen ontwikkelen. Dat betekent dat het individu recht wordt gedaan en dat we ruimte maken voor de vrije

ontwikkeling, het initiatief en het ondernemerschap van alle betrokken mensen. Juist deze vrije ontwikkeling is de basis om echt sociaal te worden.

Met het sociale weefwerk en de bedding die we hiermee al doende vormen, willen we ons in eerste instantie dienstbaar maken aan de ontwikkeling van de kinderen. Zij kunnen deze 'sociale cultuur', waarin mensen zich in vrijheid met elkaar verbinden en ruimte scheppen voor het initiatief van het individu, om zich heen beleven. Dit kunnen zij opnemen in hun ziel en kan in het latere leven ondersteunend werken om het eigen initiatief in de wereld te zetten en de andere mens en zijn initiatief met interesse en openheid op te nemen.

Zo bezien willen we met UbuntuSchool een *cultuurplaats*, een eigentijdse *sociale mysterieplaats* creëren, die als voorbeeld kan dienen voor de nieuwe aarde/een nieuwe sociale toekomst. Het samen leren is, zoals de naam van ons project al aangeeft, essentieel. Dit leren, ofwel: de bewustzijnsontwikkeling over het mens zijn en het sociale leven gebeurt in het dagelijks leven en wordt met name door het werken met gedragen besluitvorming steeds weer gezocht. E.e.a. zal in statuten van de vereniging worden uitgewerkt aan de hand van in elk geval de volgende uitgangspunten.

#### Uitgangspunten:

- Alle bewoners en ondernemers inclusief de leerkrachten in de school willen met elkaar werken aan nieuwe gemeenschapsvorming en zich hier actief voor inzetten.
- Hiertoe verzorgen we een instaproces, waarin geproefd kan worden van de beoogde manier van werken, zodat er een bewuste keus kan worden gemaakt.
- We werken met Gedragen Besluitvorming en het leren kennen van ieders levensweg d.m.v. het leren kennen van de algemene menselijke en ieders individuele biografie.
- De bewoners en ondernemers leggen zich er op toe om (op eigen wijze) verbinding te maken met de kinderen, leraren en ouders van de school. Bijvoorbeeld door een bijdrage te leveren aan het organiseren van jaarfeesten, het onderhoud van de gebouwen/speelplek, een rol te spelen in het onderwijs, maaltijden te verzorgen, conciërge taken op te pakken, etc.
- Bewoners en de school werken samen in de moestuin (onder begeleiding van een tuinder), zodat de kinderen al doende samen met de volwassenen leren hoe de gewassen groeien en verzorgd moeten worden.
- De bewoners, ondernemers, school en alle mensen die een verbinding hebben met dit project vormen samen een gemeenschap, die afspraken maken over hun streven en werkwijze binnen een verenigingsverband.
- De bewoners, ondernemers, school en alle mensen die een verbinding hebben met dit project werken samen aan het beheer en exploitatie van de gebouwen (inclusief verhuur aan de buurt) en de tuin. Iedereen draagt op eigen wijze bij, de afspraken hierover worden in verenigingsverband gemaakt.
- Alle leden binnen de vereniging verbinden zich ertoe regelmatig scholingsdagen met elkaar te houden en de cultuurplaats te ontwikkelen met (ook te ontwikkelen) bewustzijn van de sociale driegeleding.

#### **Plek voor Meynschool**

In het hart van het project wordt 'MeynSchool' opgenomen. Daarmee realiseren we vaste grond onder de voeten van de school en zetten we een nieuwe stap in het bouwen aan de sociale gemeenschap die de kinderen kan omhullen. We zoeken de samenwerking onder andere in ambachtsprojecten van bewoners/ondernemers met de kinderen, het samen verzorgen van de moestuin, maar ook in scholing van leraren, ouders en bewoners op het gebied van gemeenschapsvorming en opvoeding van kinderen in het licht van de ontwikkelingen in deze tijd in mens en samenleving.

De school richt zich in de eerste plaats op kinderen die in deze tijd bij hun ouders of in het reguliere onderwijs opvallen in hun gedrag, omdat ze eigenlijk een andere behoefte hebben of vraag stellen dan waaraan regulier tegemoetgekomen kan worden. Wij noemen ze de 'nieuwetijdskinderen'. Lees meer over MeynSchool in de bijlage en het bijgevoegde schoolplan.

## **Wonen**

We realiseren een woonproject op het terrein met mensen die een verbinding hebben of willen maken met MeynSchool en die zich in willen zetten als hoeders en verzorgers van de plek in zijn geheel, met expliciete aandacht voor de ontwikkeling van de kinderen. Daarbij willen we ruimte maken voor meerdere typen huishoudens en mensen in verschillende leeftijdsfasen. Dit doen we door 8 woningen met diverse afmetingen te realiseren. Voor de ontwikkeling (inclusief het zorgdragen voor de bouw), eigendom en beheer werken we samen met Stichting Ubuntuwonen. Lees meer hierover in de volgende hoofdstukken.

## **Werken**

In ons project verwelkomen we graag (ambachtelijke) ondernemers die met hun onderneming een plek hebben op het terrein en een verbinding willen maken met de school en de rest van de gemeenschap. Dit zijn in elk geval een kunstenaar en een tuinder. Hiertoe wordt gebruikgemaakt van de bestaande werkplaats en de tuin. De werkplaats wordt op termijn (bij voldoende zicht op financiering en reële exploitatiemogelijkheden) verbouwd, waarbij er ook vierkante meters beschikbaar komen voor een nieuwe ontmoetingsruimte.

## **Buurt**

De plek van Live-To-Be is altijd een spil geweest in allerlei buurtactiviteiten en ondernemerschap. Graag wil UbuntuSchool deze 'spilfunctie van de plek' doordragen, door ruimtes ter beschikking te stellen in het Lichtschip voor verhuur (avonden en weekenden, ten minste de keuken en de grote zaal in het Lichtschip) en door te participeren in festiviteiten zoals de Winterparade en Podium Oosterwold. Zoals aangegeven zal er op termijn een nieuwe, extra ontmoetingsruimte bijgebouwd worden (bij voldoende financiering en zicht op reële exploitatie). Deze ruimte is bedoeld zowel voor de gemeenschap van het project, als ook voor (nieuw ondernemerschap uit) de buurt en als werkplek voor cursussen, workshops, etc.

Ook voor de kinderen van de school vinden we het van belang om de verbinding met de buurt te maken. Door samen te werken in activiteiten met en voor de buurt raken school en buurt verweven en dat scheidt een rijke sociale leeromgeving voor de kinderen én voor de buurt.

## **Vereniging**

De bewoners, ondernemers, school en alle mensen die een verbinding hebben met dit project vormen samen een gemeenschap, die afspraken maken over hun streven en werkwijze binnen een verenigingsverband. Deze vereniging is verantwoordelijk voor de exploitatie van het project. Alle bewoners en ondernemers inclusief de school worden lid van deze vereniging, waarin financiële afspraken worden gemaakt en afspraken over het streven en de uitgangspunten t.a.v. wonen, werken, leren en de gemeenschapsvorming. De opzet en ontwikkeling van deze gemeenschap wordt vanaf het begin begeleid vanuit de School voor Gemeenschapsvorming (zie verderop voor uitleg), zoals ook al het geval is tijdens de ontwikkeling van dit projectplan.

## **3. Partners in realisatie 'UbuntuSchool'**

De volgende partijen en mensen werken samen aan de realisatie, en op termijn het beheer en de exploitatie van de leer/woon/werkgemeenschap 'UbuntuSchool'.

Voor meer informatie over de betrokken organisaties verwijzen we naar de betreffende websites en bijlagen.

**MeynSchool** is het initiatief van Ruth Meyns. De school wordt gedragen door het lerarenteam en de ouders met wie al enkele jaren actief wordt gewerkt aan gemeenschapsvorming in en rondom de school, inclusief het gezamenlijk financieren ervan. Binnen het project is de school verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de school, de verbinding en afstemming met de gemeenschap van bewoners en ondernemers in het project, en de afgesproken financiële bijdrage in het geheel van het project, zowel qua financiering als qua exploitatie. Ouders zijn gevraagd om bij te dragen door financiering te verschaffen of te vinden voor dit project.

**De Vereniging 'UbuntuSchool' (i.o.)** is het initiatief van Janneke Sauer. Dat wil zeggen, zij is hierin de kartrekker en draagt zorg voor de activiteiten die nodig zijn voor nieuwe gemeenschapsvorming met alle mensen die instappen. Dit omvat het inrichten van de sociale processen (zoals gesprekken) en het organiseren van scholing in aanloop naar en tijdens de realisatie van het project. Janneke doet dit in samenwerking met Ingrid Busink (zie 'School voor Gemeenschapsvorming'). Zowel Janneke als Ingrid zijn docenten aan de School voor Gemeenschapsvorming en deelnemers binnen Stichting De Grondsteen.

**Stichting Ubuntuwonen** is de *sociale* projectontwikkelaar die - zowel in materieel-ruimtelijke als in sociale zin - woonprojecten faciliteert en verantwoordelijk is voor de realisatie van het project als het gaat om eigendom, bouw en beheer. De stichting ontwikkelt projecten met een sociale doelstelling, op een sociaal-economisch vernieuwende manier (zie bijlage 1 en de website). De stichting borduurt voort op de ervaring vanuit Bouwen met Mensen met sociale projectontwikkeling van wonderrij Eos in Zutphen (2005), woongemeenschap Eikpunt in Nijmegen (2016) en woongemeenschap Ubuntuplein in Zutphen (2022). Bij alle projecten ging het om een combinatie van wonen en andere functies (resp. een Zorghuis voor meervoudig complex en verstandelijk gehandicapten, een stilteruimte en ondernemersplekken) en altijd een gemeenschapsruimte. De UbuntuSchool wordt het eerste project dat de stichting optimaal volgens haar doelstellingen kan realiseren, omdat de stichting nu ook gebouwen en grond vrij maakt en dus uit de markt haalt.

De bewoners kiezen ervoor dat SUW eigenaar wordt van het geheel, omdat daarmee de continuïteit en het streven van het project 'UbuntuSchool' kan worden gegarandeerd, speculatieve omgang met huizen en grond niet meer mogelijk wordt, en in goed overleg reële prijzen voor huur en gebruik van grond en ruimtes kunnen worden afgesproken. Stichting Ubuntuwonen neemt na de realisatie van het project het beheer van het terrein met opstallen voor haar rekening en is daarbij ondersteunend aan de doelstellingen van de leer-woon-werkgemeenschap UbuntuSchool. De stichting werkt dus nauw samen met de bewoners en ondernemers, waarbij zoveel mogelijk taken uitbesteed worden voor zelfbeheer aan de bewoners en ondernemers. Dat draagt eraan bij dat de huur laag gehouden kan worden en de bewoners veel in eigen hand kunnen houden, onder professioneel toezicht/begeleiding van de stichting.

De stichting laat de ondernemers en bewoners vanzelfsprekend vrij om de door hun voorgenomen activiteiten uit te voeren.

[www.ubuntuwonen.nl](http://www.ubuntuwonen.nl)

**Bouwen met Mensen** is een VOF die CPO procesbegeleiding verzorgt en bouwprocessen leidt. Zij wordt betrokken als aannemer in de bouwfase van het project.

**De School voor Gemeenschapsvorming** is betrokken als partner in de ontwikkeling van de nieuwe gemeenschapsvorming binnen het project. Op dit moment in de vorm van procesbegeleiding door Ingrid Busink.

Voor de begeleiding en advisering van de gemeenschapsvorming wordt gedurende de eerste vijf jaar een abonnement bij de School voor Gemeenschapsvorming afgesloten. Op basis daarvan kunnen Stichting Ubuntuwonen én de Vereniging (in overleg met de Stichting) waar nodig een beroep doen op een procesbegeleider/ adviseur gemeenschapsvorming/ gemeenschaps coach en trainers/docenten van de School voor Gemeenschapsvorming. Deze werken met de toekomstige bewoners en ondernemers aan de ontwikkeling van de gemeenschap op basis van:

Nieuwe tussenmenselijke verbindingen:

- Het elkaar verdergaand leren kennen vanuit ieders levensweg en de levensfasen in het algemeen. O.a. in een Ontwikkelab Gemeenschapsvorming
- Het leren kennen van elkaars capaciteiten
- Het oefenen om het beeld van de ander mee te dragen

- Werken met verbindingsronden op bijeenkomsten en werken met de vier categorieën van weerklank voor het doorzien van grotere verbanden

#### Ontwikkeling van een eigen rechtsleven en gemeenschapscultuur:

- Het opbouwen van de samenwerking in werk/scholings/besluitvormingsgroepen. Verschillende vraagstukken (o.a. hoe de gemeenschap zich wil organiseren, hoe samenwerking met de school vorm kan krijgen in verschillende aspecten) zullen met gedragen besluitvorming onder begeleiding van een procesbegeleider worden uitgewerkt.
- Ook andere besluitvormingsvraagstukken, zoals de instroom van nieuwe bewoners/ondernemers, financiële vraagstukken etc. zullen met behulp van gedragen besluitvorming worden besproken (in verschillende gespreksfasen) en tot een gezamenlijk gedragen besluit worden gebracht: daarmee wordt de gemeenschapsvorming versterkt, omdat een gedeeld bewustzijn ontstaat over de uitwerking van het gezamenlijke streven tot in deze concrete besluiten en raakt het handelen beter op elkaar afgestemd.

De school voor gemeenschapsvorming is een initiatief van Stichting de Grondsteen. Lees meer hierover in de bijlage, of de website.

[www.degrondsteen.nl](http://www.degrondsteen.nl)

**Ondernemers** die betrokken zijn bij het project zijn:

Jurrian van den Haak. Hij is beeldend kunstenaar gevestigd in Oosterwold en vader van twee kinderen op MeynSchool. Hij organiseert onder andere de Winterlichtparade in Oosterwold, maakt lichtsculpturen en is lichaamsgericht coach. Hij stapt in als ondernemer in het project en huurt daartoe in eerste instantie een deel van de bestaande werkplaats als atelier. In aanloop naar de start van het project zal hij het komende jaar de verbinding met de school versterken, door al een bijdrage te leveren in het onderwijs en de kinderen te betrekken bij de kunstprojecten die hij initieert.

[www.jurriavandenhaak.nl](http://www.jurriavandenhaak.nl)

Sara van der Kooi is tuinder en moeder van drie kinderen op Meynschool. Zij is opgeleid als bd-tuinder en initiatiefnemer van de gemeenschappelijke moestuin van Bosveld 2. Zij heeft de intentie om zich als ondernemer te verbinden met de moestuin. Een van de mogelijkheden die we onderzoeken is of de tuin van Bosveld en die van project 'UbuntuSchool' samen als CSA pluktuin zouden kunnen functioneren. De studio's binnen het project zouden woning kunnen bieden aan (een) Warmonderhofstudent(en)/ stagiair biologische groenteteelt of verwante opleiding die als lerende betrokken kan worden bij de tuin.

In de bijlage stellen de ondernemers zich verder voor.

#### **Bewoners**

Er is bewust voor gekozen om de acht te realiseren woningen in dit project van verschillende grootte te laten zijn en daarmee geschikt voor verschillende type huishoudens, inkomens en mensen in verschillende leeftijdsfasen.

De volgende bewoners hebben de expliciete intentie te gaan wonen (en investeren) in één van de te ontwikkelen woningen

1. Janneke Sauer, Bas Ursem en hun vier kinderen
2. Ruth Meyns, Fernand Crijns en hun twee kinderen
3. Sara Box, Merijn de Jong en hun drie kinderen

Voor de overige 2 woningen en 3 studio's is een aantal bewoners in beeld, die onderzoeken of zij in zouden willen stappen. Dit betreft in alle gevallen mensen die het streven en de uitgangspunten van het project onderschrijven. Als het project van start gaat dan wordt het instaproces verder ingericht.

4. Sebastiaan Gamelkoorn en zijn 2 kinderen
5. Mirjam van Embden, alleenstaand
6. Marianne Reijers, alleenstaand, oma
7. ...*Student Warmonderhof of Vrijeschool Pabo?*
8. ...

In de bijlage stellen alle bewoners zich voor en geven ze aan welke verbinding ze hebben of willen maken met het project.

De ervaring van Stichting Ubuntuwonen met vergelijkbare projecten is dat er altijd voldoende belangstelling is voor het wonen in een project zoals dit en er meestal een wachtlijst ontstaat, zeker door het grote aandeel sociale huur.

#### **In gesprek met andere initiatieven**

In de afgelopen weken hebben Ruth en Janneke met deelnemers van twee andere initiatieven een verkennend gesprek gevoerd.

We hebben de gesprekken zo ingericht dat iedere deelnemer werd uitgenodigd om te vertellen over zijn/haar verbinding met het eigen initiatief. Hierdoor werd er iets van ieders persoonlijke motief zichtbaar. Daarna bracht ieder initiatief concreet de plannen in beeld, om tot slot gesprek te voeren waar we verbindingen/mogelijkheden zagen met elkaar. We sloten af met een ronde waarin ieder deelde wat hij/zij meenam van het gesprek en wat ieders neiging was om te doen als vervolgstap. Gezien de beperkte tijd is het tot nu toe hierbij gebleven en hebben we met beide initiatieven afgesproken dat ieder het eigen plan verder uitwerkt en inlevert. Hier doen we kort verslag van de gesprekken en de aanknopingspunten die we daarin hebben waargenomen.

#### *Lydio*

We spraken met Annet, Jan en Miranda. In het gesprek klonk dat ook Lydio interesse heeft om te onderzoeken hoe op een nieuwe manier een sociale gemeenschap te vormen. Zij zijn met elkaar aan het zoeken naar passende vormen en spraken hun interesse uit in de werkvormen die wij hierin al hebben gevonden; de gedragen besluitvorming en het leren kennen van elkaars levensweg.

#### *Sociaal cultureel spiritueel buurtcentrum*

We spraken met Theo en Dorrit. Het viel op dat het initiatief zeer divers is, maar dat er in de kern naar wordt gezocht om een plek te creëren waar menselijke ontmoeting, het sociale onderzoek op allerlei gebieden en spirituele ontwikkeling of bewustzijnsontwikkeling centraal mag staan. Dat sluit aan bij het streven van 'UbuntuSchool' en hierin voelen we ons dan ook verwant. Er was vreugde bij het horen van elkaars verhaal.

Uitgangspunt van 'UbuntuSchool' is dat samengaan van initiatieven op één of andere manier kans van slagen heeft als anderen haar streven en uitgangspunten onderschrijven. We zijn open om te onderzoeken of er een verbinding gemaakt kan worden met mensen uit andere initiatieven. Nader gesprek is dan nodig om te kijken hoe dit er concreet uit zou kunnen zien. Het één op één combineren van initiatieven lijkt ons, alleen al gezien de omvang, niet werkbaar.

## **4. Ruimteprogramma en uitgangspunten voor het programma van eisen (PVE) voor leren, wonen, werken en stadslandbouw**

We hebben gezamenlijk het volgende ruimteprogramma opgesteld voor wat er ondernomen wordt en hoe er geleefd gaat worden.

1. Een woning van ca. 140 m<sup>2</sup> BVO (bruto vloeroppervlak) met drie 'studio's' en één gemeenschappelijke ruimte. De studio's zullen elk ca. 30m<sup>2</sup> GO (gebruiksoppervlak) hebben. Daarnaast voor de bewoners van de studio's een gemeenschappelijke ruimte (woonkeuken),

inclusief technische ruimte en hal e.d. van ca. 20 m<sup>2</sup> GO. Elke studio heeft zijn eigen afsluitbare deur, natte cel (douche, toilet en wasbak) en kleine keuken (nodig i.v.m. huurtoeslag).

2. Een woning van ca. 150m<sup>2</sup> BVO met twee appartementen, bedoeld voor (kleine) gezinnen.
3. Twee woningen van ca. 110 m<sup>2</sup> BVO ten behoeve van gezinnen met kinderen.
4. Een woning van ca. 130 m<sup>2</sup> BVO ten behoeve van een groter gezin.
5. School in het Lichtschip: hiervoor is een plan opgesteld met de minimaal noodzakelijke aanpassingen (verwijderen van enkele tussenwanden op de verdieping en het verplaatsen en/of vervallen van enkele deuren).
6. Vooralsnog zal de bestaande ruimte worden gebruikt als werkplaats/atelier voor Jurrian van den Haak en zal de kleine containerwoning gebruikt worden als logeerplek. Ook kan de VOKO haar plek hier behouden zolang zij dit wil.
7. Een ontmoetings/gemeenschapsruimte (50m<sup>2</sup>) voor alle bewoners, die ook door de buurt en de school voor bepaalde activiteiten kan worden benut, zodra er initiatiefnemers zijn en de kosten worden gedekt. In eerste instantie zal alleen de grote zaal van het Lichtschip worden gebruikt als ontmoetings/gemeenschapsruimte. Te denken valt ook nog aan de keuken, die ook deel zal uitmaken van de kleuterklas.
8. Stadslandbouw, ten minste in de vorm van de tuinderij op ca. 1000m<sup>2</sup>.

## 5. Uitgangspunten voor eigendom, verhuur en beheer

De Stichting Ubuntuwonen en de Vereniging 'UbuntuSchool' zullen een onderlinge overeenkomst opstellen. Daarbij zal in elk geval van het volgende worden uitgegaan:

1. Stichting Ubuntuwonen wordt eigenaar van grond en opstallen. De stichting werkt zonder winstoogmerk en stelt zich op als een (echte) sociale corporatie. Alle gebruikers van het terrein en zijn opstallen zullen worden verenigd in een vereniging, die een belangrijke stem heeft in het beleid van Stichting Ubuntuwonen m.b.t. project UbuntuSchool. Stichting Ubuntuwonen doet het beheer en bewaakt de uitgangspunten. Beheertaken zullen zo veel mogelijk aan de vereniging worden uitbesteed, zodat de kosten zo laag mogelijk blijven, maar de verantwoordelijkheid blijft bij de stichting.
2. Contractueel wordt vastgelegd dat bewoners en de stichting nimmer met het vastgoed kunnen speculeren, waardoor gewaarborgd wordt dat de bouwwerken te allen tijde gebruikt kunnen blijven worden voor het doel waarvoor ze bedoeld zijn. Details hierover staan in het visiedocument van de stichting en in bijlage 1.
3. Er is een huurbeleid waarmee passend wonen geoptimaliseerd wordt. Alleen mensen die de uitgangspunten en het streven van de woon/werk-leergemeenschap onderschrijven kunnen er wonen.
4. Het huurbeleid is sociaal (veel socialer dan bij gangbare corporaties). Dit houdt onder meer in in dat huurders door de vereniging worden gekozen; dat de huurprijzen deels in overleg worden vastgesteld; dat huurders, die feitelijk meebetalen aan de aflossing, hiervan profiteren door op lange termijn steeds minder i.p.v. steeds meer huur te gaan betalen, zodat ook de laagste inkomens een soort pensioen kunnen opbouwen.
5. De grond zal vrij worden gemaakt. Dat betekent dat (op termijn, zodra de hypotheeklast er af is) de grond nooit meer verhandelbaar is.<sup>1</sup>
6. In de samenwerking onderling en met de stichting wordt gewerkt met gedragen besluitvorming.

De wooneenheden die we in dit plan hebben opgenomen passen in het initiatief UbuntuSchool i.v.m. de sociale gemeenschap rondom de kinderen en school, de zorg voor gebouwen en terrein, het verzorgen (o.a. d.m.v. verhuur) van de activiteiten in de gebouwen en de sociale bedding voor het gehele project. Tegelijkertijd maakt de combinatie met wonen en ondernemen het plan financieel haalbaar voor de school. Zie hiervoor het hoofdstuk financiering projectplan.

---

<sup>1</sup> Driegonaal, jaargang 39, nr. 3-4, januari 2024, artikel van Arjan Verschuur vanaf bladzijde 36)



## 6. Gebruik kavel en plannen voor ombouw Lichtschip

### 1. Nieuwe inrichting kavel, inclusief positie roodkavel.

Voor het opstellen van de definitieve nieuwe inrichting van de kavel betrekken we een kundig bureau dat bekend is met de processen en regels zoals in Almere Oosterwold actueel zijn. Aan de hand van de wensen en eisen van woon-werk-leergemeenschap UbuntuSchool wordt de roodkavel aangepast. Uitgangspunt daarbij is dat we zo veel mogelijk recht doen aan dat wat er al is.

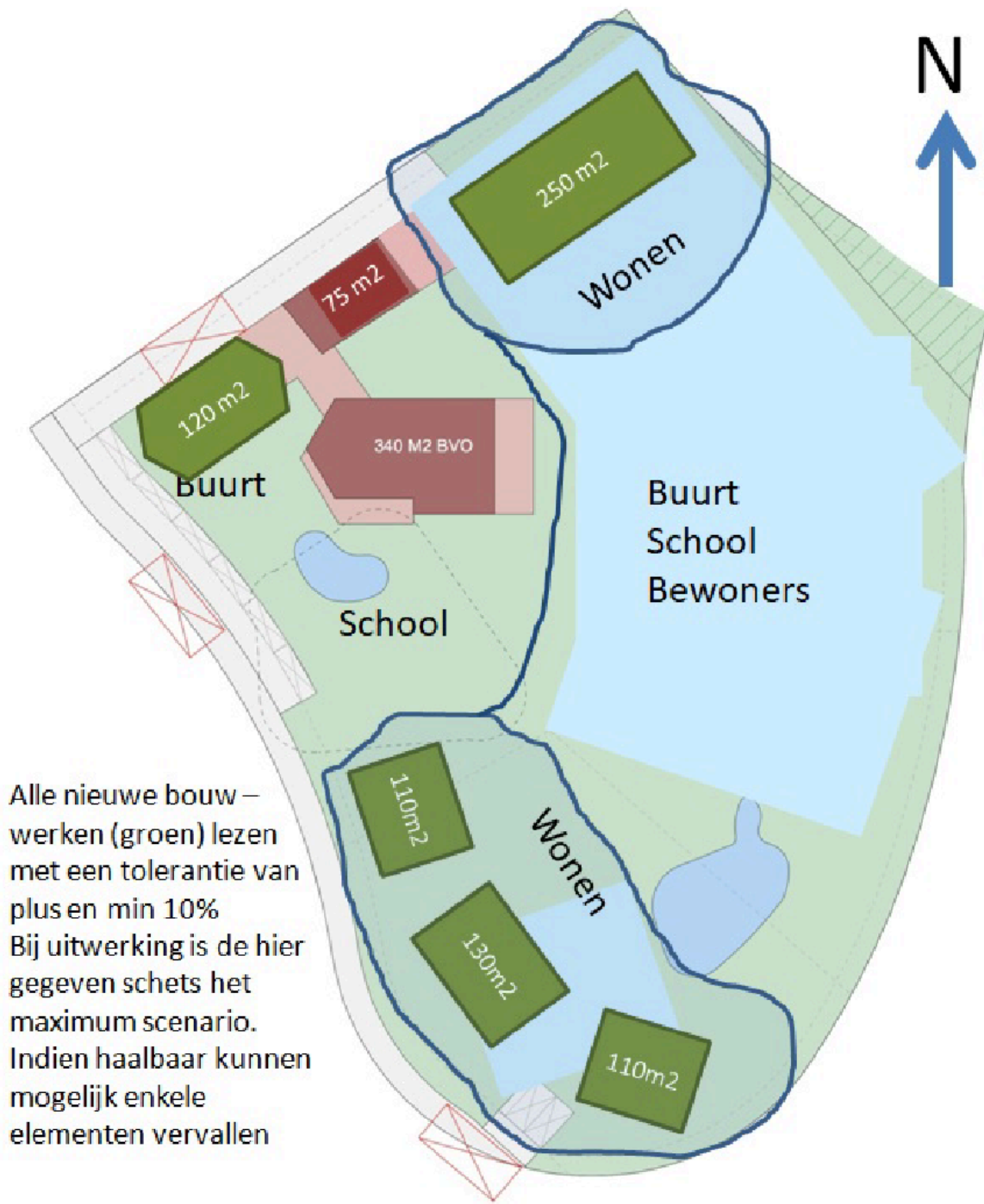
#### Aandachtspunten:

- \* De kas zal grotendeels moeten verdwijnen i.v.m. de behoefte aan BVO's voor andere functies. We onderzoeken waar hij in kleine vorm kan terugkomen.
- \* I.v.m. vergunningvrij bouwen en de BVO's die daarmee als vergunningvrij kunnen worden toegepast, is het uitgangspunt nu dat de kavel wordt opgesplitst, al blijft die bij één eigenaar, die de grond vrij maakt.
- \* De architect die het ontwerp maakt zal de taak krijgen er een eenheid van te maken, die recht doet aan de geest van het project.

### 2. Schets van hoe het terrein ingedeeld zou kunnen worden

Hieronder is een schets weergegeven van hoe het terrein met de bouwwerken eruitziet. De schets is, in verband met de specifieke processen en regelgeving in Almere Oosterwold, gemaakt door architect Eric Goldhorn, die bekend is met deze procedures en regelgeving met betrekking tot roodkavel schets-indeling van het terrein te maken. Onderstaande indeling is haalbaar volgens de geldende regelgeving.





Het huidige idee is om alle toegevoegde gebouwen uit één laag te laten bestaan, zodat het Lichtschip het opvallende bouwwerk is en de woningen eromheen hieraan ondergeschikt zijn.

## 7. Financiering projectplan

Uit het haalbaarheidsonderzoek is gebleken dat het bovenstaande plan met de combinatie van wonen, school, moestuin en ondernemen haalbaar is. Hieronder tref je een investeringsbegroting en een exploitatiebegroting.

Opmerking 1: Dit project en andere toekomstige projecten binnen de stichting Ubuntuwonen zullen elkaar niet kunnen benadelen, omdat voor die projecten aparte rechtsvormen worden ingericht. Een rechtsvorm kan 'geïsoleerd' failliet gaan en neemt dan niet een andere rechtsvorm in zijn kielzog mee in het faillissement. De kans hierop is overigens, gezien de werkwijze van de stichting, minimaal, maar

ook dat willen we uitsluiten. Kortom: het ene project draagt nooit het risico van een ander project met zich mee.

Opmerking 2: De bouw wordt in opdracht van de Stichting Ubuntuwonen, gerealiseerd onder verantwoordelijkheid van Bouwen met Mensen als aannemer, in samenwerking met lokale/regionale bouwers. Alle (onnodige) kosten als projectontwikkeling en overhead zijn uit de begroting gehaald. De kosten die zijn opgenomen in het financieel overzicht, zijn daarom reëel. Bouwen met Mensen garandeert dan ook dat met het huidige prijspeil de gebouwen voor genoemde bedragen gerealiseerd kunnen worden.

Opmerking 3: Mocht het plan toch door prijsontwikkelingen in de markt, op financiële tekorten stuiten, dan is het mogelijk het project gefaseerd uit te voeren, zodra er voldoende middelen zijn. Mocht ook dit onverhoopt niet mogelijk zijn, dan komt de optie van gedeeltelijke verkoop aan de orde. Verkoop zal dan alleen geschieden aan mensen die expliciet kiezen voor het streven en de uitgangspunten van dit project.

## **Financiering**

Uitgangspunt bij de investeringsbegroting (hier niet opgenomen) is dat het mogelijk is de financiering zonder, of vrijwel zonder bank, te kunnen realiseren. Ruim meer dan de helft van het benodigde bedrag blijkt met de nu bekende partijen op te brengen. In de eerste plaats door de bewoners die nu al instappen. Daarnaast hebben we meerdere mensen en partijen die in dit ideaal substantieel willen investeren in de vorm van een lening of schenking. Totaal ca. € 1.200.000 ten tijde van schrijven, en groeiende.

Bij de aanneming van de overige bewoners en ondernemers nemen we de mogelijkheden van hun te investeren kapitaal mee als criterium. Uitgangspunt is dat alle bewoners gemiddeld €50.000 meebrengen uit eigen vermogen, of als leengeld/schenkgeld uit eigen kring. Voor de rest zijn we een crowdfundingactie gestart. De buurt, het vrienden- en familienetwerk van de initiatiefnemers en het netwerk van de stichting Ubuntuwonen worden als eerste aangesproken. Het eventueel resterende bedrag financieren we via reguliere banken.

De leningen zullen in de vorm van een hypotheek op de gebouwen worden gevestigd, zodat hiervoor zekerheid gegeven kan worden. Van de 5% noodzakelijke opbrengst op de investering zullen zowel de rente als aflossing worden voldaan. In de exploitatiebegroting laten we zien dat het opbrengen van 5% haalbaar is.

## **Bijlage 1: Stichting Ubuntuwonen**

### Stichting Ubuntuwonen en Eric ten Hagen (1961)

De stichting en zijn voorlopers realiseren sinds 1999 woonprojecten (enkele voorbeelden zijn: Woonderij Eos te Zutphen, Eikpunt te Nijmegen en Ubuntuplein te Zutphen).

Door alle ervaringen met diverse woonprojecten is uiteindelijk de vorm van Stichting Ubuntuwonen ontstaan die op de eerste plaats ruimte wil bieden aan iedereen van elke herkomst, met elk inkomen, zie visiedocument in de bijlage.

Eric is sinds 1999 procesregisseur en sociaal-vernieuwend-projectontwikkelaar bij woon-werk initiatieven en heeft inmiddels vele woonprojecten tot ontwikkeling en realisatie gebracht. Met Stichting Ubuntuwonen, die Eric samen met anderen heeft opgericht, beoogt hij de tekortkomingen die steeds aan woonprojecten kleven op te lossen. Op sociaal gebied (begeleiding gemeenschapsvorming, meergeneratiewonen, oplossingen van scheefwonen, enz.), op economisch gebied (voor alle inkomens, verlaging huur in plaats van verhoging, vrijmaken van de grond enz.) en op het culturele vlak (scholing gemeenschapsvorming).

Zie aparte bijlage bij dit document: 'SUW-Woonvisie-Ubuntuwonen-20240501'.

[www.ubuntuwonen.nl](http://www.ubuntuwonen.nl)

## **Bijlage 2: MeynSchool**

MeynSchool is op initiatief van Ruth Meyns en Fernand Crijns gestart in 2020 met drie leerlingen en telt inmiddels 37 leerlingen in alle basisschoolleeftijden.

MeynSchool is een kleinschalige huiselijke staatsvrije school waarbij een kind kan ervaren 'dit is mijn school, hier is ruimte voor wie ik ben en wie ik word'. Het motto van de school is: 'Leren door vrijheid in verbinding'. Dat betekent dat kinderen in hun hele wezen worden aangesproken en uitgedaagd. Kinderen leren bij ons gedegen lezen, schrijven en rekenen, zonder haast en zo dat leren leuk blijft. Dat betekent dat we niet alleen maar achter tafeltjes zitten, maar ook veel bewegen, rekenend, zingend en spelend. We gaan het bos in, schilderen, bouwen, vertellen verhalen, musiceren en zo veel meer.

We vormen met elkaar een sociale gemeenschap die we verzorgen en waar ieder kind zich veilig en gezien voelt. Liefdevolle verbinding komt volgens ons tot stand door het onderwijs zo vorm te geven dat ieder kind de mogelijkheid heeft om vanuit zichzelf aan te haken. Dat lukt wanneer er enthousiasme, plezier en vreugde leeft op school. Daarom willen we zowel voor onszelf als leerkrachten, als voor de kinderen zoveel mogelijk vrijheid om vanuit onszelf het leren en ontwikkelen tot stand te brengen. Wij zien leren en ontwikkelen als een creatief proces en dat heeft de genoemde vrijheid voor het maken van een eigen verbinding nodig als basis.

Leren door vrijheid in verbinding staat centraal, met als doel dat kinderen zich kunnen ontwikkelen tot een vrij, verantwoordelijk, liefdevol handelend mens die zijn eigen oordelen, keuzes en initiatieven dienstbaar kan maken aan zichzelf, de ander en de wereld.

De school wordt nu gedragen door een team van vijf mensen:

- Ruben Schrier en Eva Smits, beiden leerkrachten
- Janneke Sauer: vakleerkracht en procesbegeleider / gemeenschapsbouwer.
- Ruth Meyns en Fernand Crijns: initiatiefnemers en beide leerkrachten.

Daarnaast wordt de school gedragen door ouders en dan meer in een praktische en ondersteunende rol (bij feesten, open dagen, ouderparticipatie, tuinbouw).

Voor verdere verdieping verwijzen we graag door naar het Schoolplan en bijgevoegd missie/visie document.

[www.meynschool.nl](http://www.meynschool.nl)

## **Bijlage 3: School voor gemeenschapsvorming**

### School voor Gemeenschapsvorming en Ingrid Busink (1965)

De school voor gemeenschapsvorming is op initiatief van Ingrid Busink gestart vanuit Stichting de Grondsteen. Het (streven naar) bewustzijn over het menszijn en nieuwe sociale verhoudingen die nodig zijn om het sociale leven menselijker te maken en daarin het individu recht te doen, vormt de grondslag van de school.

Dit streven verenigt ook de mensen die als deelnemer aan de Grondsteen verbonden zijn. Zij werken hier met elkaar aan door ontmoeting, het steunen van elkaars initiatieven en verdere scholing rondom dit ideaal. Dit gebeurt vanuit wat door de jaren heen als sociale didactiek is ontwikkeld: het leren van jezelf via de ander. Dit is een sociale onderzoeksweg, die leidt tot bewustzijn over het menszijn. Gemeenschapsvorming is daarbij zowel voorwaarde als uitkomst. Alle cursussen in de school en interne scholing binnen de stichting wordt dan ook ingericht vanuit bewustzijn over de nieuwe sociale verhoudingen die nodig zijn om tot daadwerkelijke gemeenschapsvorming van individuen te komen. Bewustzijn over sociale driegeleding is daarbij leidend.

[www.degrondsteen.nl](http://www.degrondsteen.nl)

### Ingrid Busink (1965)

Ingrid heeft 25 jaar ervaring in het begeleiden van biografieonderzoek in kleine groepen. Het faciliteren in kleinere en grotere groepen van het leerproces (leren van jezelf via de ander) tot geestelijk inzicht over jezelf, je medemens en menselijke sociale processen, heeft zij zich daarin helemaal eigen gemaakt. Dit heeft zich verder doorontwikkeld bij het geven en ontwikkelen van opleidingen vanuit haar eigen onderneming en als directeur van Odin Academie. Vanaf 2009 is zij deze ervaring gaan inzetten als adviseur gemeenschapsvorming en gemeenschapscoach voor woonprojecten (vanaf april initiatief tot al jaren bestaand woonproject, van 20 tot 110 huishoudens) en (particuliere en bekostigde) schoolinitiatieven (Waldorfonderrwijs). Gedragen besluitvorming was daarbij een essentieel instrument.

Het inzicht in de samenhang tussen de bewust vormgegeven sociaal-morele verhoudingen tussen mensen én het geestelijke leerproces, is de basis geworden voor het werk in de Grondsteen en School voor Gemeenschapsvorming.

Ze heeft samen met Eric ten Hagen zeven kinderen en werkt met hem al bijna 20 jaar samen aan de ontwikkeling van woongemeenschappen.

