

## STADVERNIUWING NIEUWE STIJL: DE WOONCOÖPERATIE ALS BUURTKATALYSATOR

TEAM: INBO (MANON POLISTE, STEFANOS FILIPPAS, STEPHANIE ZEULEVOET)

Amsterdam moet zo snel mogelijk meer woningen realiseren om uit de wooncrisis te geraken. Het vinden van grote locaties voor nieuwbouw wordt steeds ingewikkelder. Er wordt grond bijgemaakt, maar de stad kan zich niet eindeloos blijven uitbreiden.

Er is nog genoeg ruimte in de stad. Zeker in de uitbreidingswijken, waar toendertijd sterk werd ingezet op lage dichtheden en het gebruik van de auto als belangrijkste vervoersmiddel. Vaak levert het bouwen in bestaande wijken veel weerstand op van bestaande bewoners. En dat terwijl de verdichting van bestaande wijken ook echt iets kan opleveren voor de huidige bewoners wanneer zij betrokken worden. Het toevoegen van nieuwe woningen kan een hefboom zijn om de leefkwaliteit te verbeteren. Als je nieuwe voorzieningen toevoegt en bewoners mobiliseert, creëer je meerwaarde. Denk aan de kans om door te stromen binnen de eigen buurt: de plek waar je bent opgegroeid en oud wil worden.

De wooncoöperatie kan een interessant model zijn om deze verdichting te realiseren. Het uitgangspunt van wonen in een coöperatieve vorm is het creëren van sociaal maatschappelijke meerwaarde onderling en voor de buurt. Deze woonvorm is bestemd voor mensen die niet alleen zoeken naar een dak boven het hoofd, maar ook willen bijdragen aan een collectief systeem waarin betaalbare woningen en andere gedeelde voorzieningen op de langere termijn kunnen worden gerealiseerd.

De manier waarop nu in Amsterdam aan wooncoöperatiekavels gewerkt wordt creëert vooral meerwaarde voor een selecte groep mensen. De gemeente Amsterdam wijst versnipperd wooncoöperatiekavels aan, waar groepen georganiseerde burgers zich op kunnen inschrijven. De groepen bestaan veelal uit mensen die zich al langer bezighouden met alternatieve vormen van wonen, en daardoor de weg weten naar de Kaartenbak van Amsterdam. Het zijn vaak kundige semi-professionals met een sterk netwerk, met geld en/of tijd die zij zelf steken in het werken aan een businesscase. Dat is jammer, want er zijn zoveel meer Amsterdammers die baat zouden hebben bij het wonen in een wooncoöperatie, maar nu nog niet eens weten dat "de wooncoöperatie" bestaat. Dit pleit voor een aanpak waarbij een hele buurt in beschouwing genomen wordt, en mensen meegenomen worden in wat het voor hen kan opleveren wanneer zij participeren in een buurtcoöperatie.

Met professionele ondersteuning moeten verspreid over Amsterdam buurtcoöperaties opgezet kunnen worden, waarin betrokken bewoners uit de wijk zich samen organiseren om te kijken hoe en waar de buurt verdicht kan worden. Door middel van optoppingen, inbreidingen, transformatie, hoogbouw en diversifiëring van functies en segmenten wordt een significant programma toegevoegd. Dit komt niet ten goede aan beleggers of particuliere verhuurders, maar bijvoorbeeld aan de kinderen van huidige bewoners, aan de bewoners zelf of aan kwetsbare doelgroepen, zoals nieuwkomers in Nederland.

Door de directe betrokkenheid van buurtbewoners sluiten de woningen die door de coöperatie gerealiseerd worden beter aan op de verschillende woonbehoeften in de buurt. Denk aan compacte woningen met veel gedeelde voorzieningen, levensloopbestendige woningen met een ruime opzet die geschikt zijn voor zorg en gezinswoningen aan een collectieve tuin. Bewoners van de coöperatie spreken onderling met elkaar af dat zij bij een verandering in hun woonsituatie doorverhuizen naar een passende woning. Dit is een essentiële voorwaarde voor het functioneren en in stand houden van het systeem.

De coöperatie kan ook besluiten om andere voorzieningen te realiseren; functies die de buurt echt nodig heeft in plaats van die het meeste rendement opleveren. Is er bijvoorbeeld behoefte aan een kinderopvang, dan kunnen de leden dit zelf opzetten of een derde partij benaderen. Als de voorzieningen goed lopen, kunnen de inkomsten uit deze voorzieningen de totale businesscase van de coöperatie ondersteunen. Daarom zijn een bestuur en een Raad van Toezicht nodig, die verantwoordelijk zijn voor een eerlijke gang van zaken. Hierin wordt zoveel mogelijk een vertegenwoordiging van de buurt nagestreefd; diversiteit in leeftijd, inkomen en achtergrond.

Iedereen met een binding met de plek of de drive om een maatschappelijke bijdrage te leveren kan lid worden van de

coöperatie: huidige bewoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties, nieuwe bewoners etc. Ook is samenwerking met corporaties en ontwikkelaars denkbaar; zij kunnen faciliteren bij de realisatie van de ruimtelijke interventies met financiering en expertise. Duidelijk is dat er geen individuele winst of rendement gemaakt kan worden bij de exploitatie. Alle winst vloeit terug in de coöperatie van waaruit nieuwe initiatieven kunnen ontstaan.

Met deze aanpak kunnen we monofunctionele buurten organisch transformeren, waarbij woningen verduurzaamd worden, leegstaande gebouwen een nieuwe functie krijgen, voorzieningen door de gestegen dichtheid meer noodzaak krijgen en talloze bewoners een nieuwe geschikte plek vinden. Sociale cohesie en zelfredzaamheid worden versterkt, men kijkt naar elkaar om.

Laat dit een betoog zijn om wooncoöperaties al vanaf de start onder de aandacht te brengen bij de mensen die de routes minder goed kennen. Laat de wooncoöperatie niet de volgende CPO worden, waarin de paar gelukkigen – uiteraard met grote inzet en absoluut niet onverdiend – hun eigen leefomgeving vormgeven en meer waar voor hun geld krijgen. Laten we van de daken schreeuwen dat de wooncoöperatie er komt en iedereen onderdeel van deze nieuwe beweging kan zijn!

Illustraties: Fictieve studielocatie in Amsterdam Zuid-Oost



Bestaande wijk



De wijk als buurtcoöperatie