COOPERATIEF WONEN PROCES IN DE PRAKTIJK

RoCoCo

Impressie vanuit bestaande wooncoöperatie

De Banier, Ben Lindeman

RoCoCo

Centraal Wonen

1969: Oproep in tijdschrift: Wie ontwerpt een wooneenheid met veel centrale voorzieningen en kleine woningen daar omheen?

1977: Opening eerste Centraal Wonen-complex in Hilversum

1981: Opening Centraal Wonen De Banier in Rotterdam





RoCoCo

CW De Banier

Gebouwd op het Franciscusterrein in de Agniesebuurt

In opdracht van Patrimoniums Woningstichting

Na 7 jaar voorbereiding met bewonersgroep

Speciaal ontworpen, maar ‘terugbouwbaar’.

Woongebouw

2-, 3-, 4- en 5-kamerwoningen, in totaal 52

5 met elkaar verbonden portieken, met één lift

7 gemeenschappelijke ruimtes: huiskamer, eetkamer, café, logeerkamer, klusruimte, schildersatelier, kantoor

Gedeelde fietsenstallingen en wasmachineruimten

RoCoCo

Binnentuin

Gemeenschappelijke tuin, voor alle bewoners bereikbaar



Bewoners

65 volwassenen en 10 kinderen, leeftijden van 4 tot 88

Diversiteit naar afkomst, opleiding, gezinssamenstelling

Werving destijds via de Havenloods en de Gemeentebibliotheek

Verdeeld in kleinere groepen (clusters)



RoCoCo

Foto: Joke Schot



RoCoCo

Gemeenschappelijkheid

Samen eten, films kijken, koffie drinken, wandelen en fietsen

Gezamenlijk gebruik van wasmachines, gereedschap, auto’s

Groepen voor yoga, schilderen, filosofie

Burenhulp in allerlei vormen, tot mantelzorg aan toe





RoCoCo

Zelfbeheer

Bewonersvereniging beheert het gebouw en de tuin

Taken zijn verdeeld over het bestuur en diverse commissies

Bewoners zijn huurders van de vereniging

Collectief huur- en beheercontract met woningcorporatie

Woningtoewijzing

Aanmelding voor wachtlijst via de website

Toelating na kennismaking met bewoners

Ledenvergadering beslist over toewijzing

Regels over passend toewijzen worden gevolgd





RoCoCo

Meerwaarde

Plezierig en comfortabel wonen

Aanspraak en sociale samenhang

Minder en later beroep op zorg

Betrokkenheid bij de woonomgeving

Lagere beheerkosten





RoCoCo

Wat is de ervaring van nieuwe wooncoöperaties?

Claudia Laumans

RoCoCo

Iedereen doorloopt deze stappen:

1. Als je niet weet hoe het heet,
   weet je niet dat je het wil.
2. Je oriënteren.
3. Grond of pand vinden.
4. Samenwerking met gemeente en/of
   pandaankoop.
5. Financieren en ontwikkelen.
6. Samen leven en onderhoud.

RoCoCo

Samenwerking met gemeente

aan de hand van 4 quotes

RoCoCo

“De wethouder zei ‘ja’,
maar de jurist zei ‘ja maar”

Politieke wil in Volkshuisvestingsprogramma, maar pas opschaling als werkprocessen van gronduitgifte, markt-en contractrecht, vergunningverlening zijn gefinetuned

RoCoCo

“We werden tóch behandeld
als een ontwikkelaar”

RoCoCo

Gemeente is
privaatrechtelijke partij,
controlerende partij
en
samenwerkende partij

RoCoCo

“Help, wij ontwikkelen maar 1 keer!”

RoCoCo

Doordacht en gecommuniceerd proces
waar je je aan houdt of
mede-verantwoordelijkheid neemt

RoCoCo

“Wij zitten er in voor de langgggge termijn”

RoCoCo

Grondkosten innen over langere betalingstermijn levert blijvend betaalbare aanvangshuren op

RoCoCo

Coöperatieve Condities

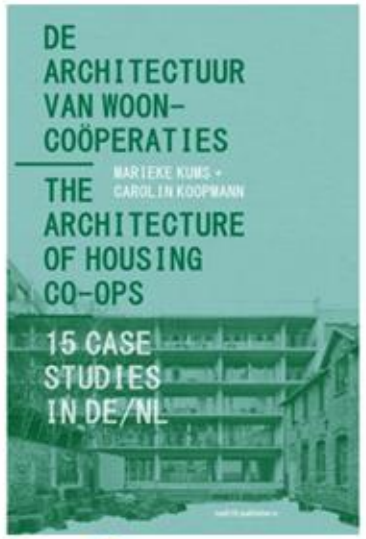
Beleidsinstrumenten en andere helpende voorwaarden

Carolien Hoogland

RoCoCo

Lessons learned...













VEEL ONDERZOEKEN, PUBLICATIES EN MOMENTUM

… en stand van zaken

❑ Een heldere definitie voor wooncoöperaties helpt iedereen	
❑ (Beleidsmatig) toewijzen van grond aan wooncoöperaties (mogelijk in grootschalige gebiedsontwikkelingen)	
❑ Gunning: laat groepen concurreren op kwaliteit, niet op prijs	
❑ Nationaal Wooncoöperatie fonds voor de 30%	

RoCoCo

… en stand van zaken

❑ Organiseer een **Rotterdamse financieringsfonds**, in combinatie met het Nationaal Fonds Wooncoöperaties, voor de start van coöperaties in de stad	
❑ Zet coöperaties in vóór, maar beperk ze niet tot middenhuur: **diversiteit** is hun kracht	
❑ Neem (beheer)coöperaties op in de **prestatieafspraken** met de corporaties >>> kans: Prof. Oud-blok in BoTu	
❑ grondbeleid, vastgoed en taxaties: niet conform marktwaarde, maar conform ‘gebruikswaarde’ (wooncoöperatie = géén winstoogmerk)	

RoCoCo

Nieuwe lessen!

Dankzij fijne, menselijke, constructieve samenwerking van ambtelijke organisatie en RoCoCo, gaat het **leren** door:

❑ **Co-proof gebiedsontwikkeling** gemeentelijke proceshandleiding voor gebiedsontwikkeling met wooncoöperaties, zorgt voor opschaling	
❑ Maak kansen zichtbaar en voorspelbaar: werk aan de kansenkaart	

RoCoCo

Coöperatieve Kansenkaart

Aanleiding

In gesprek met Katalys/Arcadis; samenwerking Atlas van Mogelijkheden

Werkwijze

Vijf disciplines per tafel:

1: wijkbewoners 2: gemeente 3: corporaties 4: ontwerpers 5: coöperatief ervaringsdeskundigen

Drieslag van 'kansen':

* behoeftes (waarom) * gemeenschap (voor wie) * vastgoed & ruimte (waar)

RoCoCo

Coöperatieve Kansenkaart

Impact

“de CKk combineert de perspectieven vanuit buurten en ambtelijke organisatie - dat leidt tot zicht op kansen" (afdeling Wonen)

“Ga op zoek naar het coöperatief talent in de buurten” (Clemens Mol)

RoCoCo on tour

Meer ‘voorspelbaarheid’

RoCoCo