

WOON COÖP

beschrijving van een zoektocht
naar de nieuwe
woningbouwcoöperatie

1.

WAT ALS

pagina 4 - 7

2.

HET PROCES IN BEELD

pagina 8 - 9

3.

ZEVEN PRINCIPES

pagina 10 - 13

4.

DE NIEUWE AMSTERDAMSE SCHOOL, EEN MANIFEST

pagina 14 - 15

5.

ARBEIDERS, AFSTANDEN, AANTALLEN

pagina 16 - 19

6.

OBSERVATIES

pagina 20 - 21

7.

DELEN 2.0

pagina 22 - 41

8.

SOCIAAL WONEN 2.0

pagina 42 - 55

9.

DE WOON COOP

pagina 56 - 77

10.

VAN COÖPERATIE NAAR CORPORATIE NAAR COÖPERATIE

pagina 78 - 83

1. **WAT ALS WE EEN NIEUWE AMSTERDAMSE WONINGBOUWCOÖPERATIE ZOULDEN OPRICHTEN?**

BESTE LEZER.

“Falende corporatiebestuurders. Falend toezicht. Falende politiek. Fundamentele problemen in het stelsel.”

Dit is geen tekst van een boze burger, maar de kopjes 1.1.1 tot en met 1.1.4 van de inhoudsopgave van het hoofdrapport van de Parlementaire enquête Woningcorporaties, dat 30 oktober 2014 aan de Tweede Kamer werd aangeboden.

Hoe kan het beter? Dat is de naam van hoofdstuk 6 van het rapport, en is samengesteld uit (1) naar een andere cultuur (2), grenzen stellen, (3) governance versterken, (4) geld beteugelen en (5) gedrag verbeteren. Het is ons in deze inleiding te doen om paragraaf 6.6: experimenteer met alternatieven voor woningcorporaties. De commissie beveelt aan “om een wettelijk basis te scheppen om de komende jaren ook te kunnen experimenteren met andere (rechts)vormen binnen of buiten het huidige stelsel, zoals bijvoorbeeld huurders-coöperaties of de introductie van een vorm van aandeelhouderschap en private medefinanciering.”

NIETS NIEUWS ONDER DE ZON

Ja, we leven in spannende tijden. Financiële crises, kelderende huizenprijzen in grote delen van Nederland, een record areaal aan braakliggend terrein en lege vierkante meters. Het rapport over de woningbouwcorporaties laat zien – op soms ontluisterende wijze – hoe gevestigde instituten worstelen met de aanpassingen die in dit tijdvak noodzakelijk zijn.

Het is interessant naar de parallellen te kijken die er zijn met de periode van een eeuw geleden. Ook toen was het crisis: De eerste Wereldoorlog met in zijn nasleep de fysieke verwoesting, het financiële en ideologische bankroet van grote delen van Europa. Maar die grootschalige crisis werkte ook scheppend: in de jaren twintig vatte, ook in Nederland, een radicaal

vooruitgangsgeloof post. De kunsten sloegen de handen ineen en ontwierpen samen stoel, straatlantaarn en stedenbouwkundig plan, waardoor *en passant* de Nederlandse architectuur op de wereldkaart werd gezet. Het collectieve geloof in de publieke zaak maakte dat publieke en private partijen nauw samenwerkten om dit publieke domein fysiek vorm te geven. Zo ontstonden de woningbouwcoöperaties.

DE HERSTELBEWEGING

Maatschappelijke basisbehoeften als energievoorziening, woningbouw en vervoer zijn in de jaren '90 geprivatiseerd. De Eerste Kamer deed in 2013 uitgebreid onderzoek naar deze privatiseringsbeweging, en in het rapport viel te lezen hoe meerdere voormalig bestuurders de beweging als onzorgvuldig en ondoordacht bestempelen. En dit gevoel leeft onder brede groepen actieve burgers. De tekenen van de tegenbeweging zijn steeds zichtbaarder. Kleinschaliger organisatievormen dienen zich aan als vernieuwingsmotor. Lokale groepen mensen verenigen zich in coöperaties om zo weer zelf zeggenschap te krijgen, zoals in Amsterdam bijvoorbeeld in de energiecoöperatie Amsterdam Energie of in de talloze zorgcoöperaties die recentelijk in heel Nederland zijn ontstaan.

DE COÖPERATIEVE PRINCIPES

Wij zien een toekomst waarin de coöperatieve gedachte, zoals deze ooit ten grondslag lag aan voornoemde woningbouwcorporaties, opnieuw voorop staat. Deze woningbouwcoöperaties ontstonden veelal meer dan een eeuw geleden en waren gefundeerd op de 'Rochdale Principes', in 1844 vastgelegd door de Society of Equitable Pioneers in Rochdale: democratische controle door de leden, economische participatie door de leden en aandacht voor de gemeenschap zijn hier een paar belangrijke van. Nu meer dan een eeuw later de coöperaties van weleer zijn uitgedijd tot kolossale 'corporates' en er geen gedeeld eigendomsgevoel en verantwoordelijkheidsgevoel meer is bij de huurders, noch de overheid, kunnen de idealen van de coöperatie uitkomst bieden.

DE ZZP-ARBEIDER

Het coöperatieve perspectief biedt een oplossingsrichting voor de nieuwe sociale woningbouw. In het voorliggende document richten wij ons vooral op de hedendaagse stedelijke zzp-arbeider

en de zogenaamde creatieve klasse: de starter die niet kan starten. Veel starters op de woningmarkt, veelal zzp'ers, komen niet in aanmerking voor een eigen huis. Individueel kunnen ze niet genoeg geld opbrengen of niet genoeg garanties organiseren. Wat als zij samen zouden optrekken?

DE NIEUWE AMSTERDAMSE SCHOOL

Wij onderzoeken de nieuwe woningbouwcoöperatie: waarin de leden gemeenschappelijk eigenaar zijn en van zichzelf huren, en meewerken aan woonwijken met een herkenbare maat, waarbij gedeeld belang en eigendom hand in hand gaan. Wat als we, ongeveer 100 jaar na het hoogtepunt van de coöperatieve woningbouw, een nieuwe Amsterdamse Woningbouwcoöperatie zouden oprichten? Welke ideologische veren horen daarbij? Welke architectuur-activistische agenda? Wie zouden de leden zijn, en wat zijn hun wensen? Wat willen mensen delen, en wat niet? Waar laten we ons inspireren door de Amsterdamse coöperatie-geschiedenis, en waar kiezen we een ander pad?

Kan 100 jaar na de oprichting van de Amsterdamse School een Nieuwe Amsterdamse School gepresenteerd worden? Groeien er zodoende andere vormen van samenwerking rond politiek, geld, ontwerp en ideologie? Zien we haalbare nieuwe verbindingen tussen gemeenschap, middelen, schoonheid en dromen ontstaan?

Onder het motto *actie is analyse* hebben we de eerste stappen gezet, op weg naar een WOONCOOP. In dit 0 nummer van het WOONCOOP-magazine leest U het verslag van het open onderzoek naar de nieuwe woningbouwcoöperatie. We organiseerden een diner, hielden interviews, en gingen in gesprek met een woningbouwcorporatie in Amsterdam (Ymere) om te verkennen of en hoe we een coöperatie in de Van der Pek-buurt konden opzetten.

Met ons schets- en onderzoekswerk willen we een bijdrage leveren aan de woningbouwcoöperatie van de eenentwintigste eeuw. U kunt de tekst ook beschouwen als een uitnodiging om hierover met elkaar in gesprek te gaan

DUS, Partizan Publik & Open Coop
November 2014

2. HET PROCES

Het onderzoeks- en ontwikkelproces verliep volgens de onderzoeksmethodiek: 'begint eer gij bezint', of in mooi engels: action = analysis.

Via medestandersdiners, interviews, gesprekken en locatiebezoeken verzamelden we nieuwe principes, idealen en kanttekeningen voor een nieuw te starten Woon Coop.

december 2011

lancering pleidooi voor de Nieuwe Amsterdamse School
www.neoamsterdamschool.com

12 februari 2013

In gesprek met Ymere
Amsterdam Noord

15 mei 2013

Gesprek Peter Hildering, directeur Vastgoedbeheer Eigen Haard

31 oktober 2013

Gesprek Joris van Tubergen creative director Protospace

20 december 2013

Workshop bij Ymere

21 oktober 2014

Raad van commissarissen Ymere akkoord met plan van aanpak Van de Pek buurt: Woonblokken gaan in verkoop via tender

januari 2013

Start gesprekken Woon Coop met Open Coop

3 april 2013

Gesprek Hans van Harten, directeur Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties

6 december 2013

Gesprek ontwerper Luud Schimmelpennink

21 januari 2014

Rekensessie met Ymere

10 januari 2013

Gesprek met Harry van den Berg, voorzitter ANGSAAW

14 februari 2014

diner voor 14
Bjorn van den Broek, productontwerper
Thomas Verhagen, Dialogues House
Jérôme van der Maes, advocaat
Willem Kaldenbach, aannemer
Piet Boogert, General Manager Lloyd Hotel
Saar Francken, maatschappelijk projectontwikkelaar
Simon Franke, uitgever
Touria Meliani, algemeen directeur Tolhuistuin
Jasper van den Berg, grafisch vormgever
Hans Vermeulen, architect
Joost Janmaat, campagnemaker
Thijs Middeldorp, campagnemaker
Hedwig Heinsman, architect

26 november 2013

Gesprek internet-ondernemer Daan Weddenpohl

12 december 2013

Gesprek datingcoach Irma Ellens Maat

10 januari 2014

Gesprek curator Femke Dekker

12 december 2012

Artikel Parool 'Sloop Van der Pek Buurt' op lange baan.

19 november 2013

Presentatie aan mogelijke investeerder

februari 2014

Lezen ministeriële stukken

11 januari 2012

Werkconferentie 'Publieke Ruimte - Publieke Zaak' in het Van Eesteren Museum

1 oktober 2013

Regeling MG 2013-02 Circulaire verkoop corporatiewoningen' gaat van kracht



3. ZEVEN PRINCIPES VAN COÖPERATIE

In een buitenstad van Manchester, het rokende centrum van de Industriële Revolutie in Engeland, werd in 1844 door 14 'pioniers' een van de eerste consumenten coöperaties opgericht. De coöperatie baatte een kleine winkel uit waar het boter, suiker, meel en haveremout verkocht. Die winkel, maar meer nog de zeven principes van de oprichters, vormen de basis waarop coöperatieven over de hele wereld tot vandaag de dag coöperatief samenwerken en daarmee ook de aanzet voor de statuten van een mogelijk nieuwe woningbouwcoöperatie.

1.
ONDERWIJS, VORMING EN INFORMATIEVERSTREKKING

2.
VRIJWILLIG EN OPEN LIDMAATSCHAP

3.
DEMOCRATISCHE CONTROLE DOOR DE LEDEN

4.
ECONOMISCHE PARTICIPATIE DOOR DE LEDEN

5.
AUTONOMIE EN ONAFHANKELIJKHEID

6.
COÖPERATIE TUSSEN COÖPERATIES

7.
AANDACHT VOOR DE GEMEENSCHAP

4. DE NIEUWE AMSTERDAMSE SCHOOL

Een eeuw geleden - in 1913 - markeerde de start van de bouw van het Scheepvaarthuis de architectonische stroming die bekend zou worden als de 'Amsterdamse School'. Het bijzondere van deze school was dat het meer was dan een stijl van architectuur en vormgeving, maar dat het ook een periode was waarin nieuwe samenwerkingsverbanden ontstonden tussen arbeiders, private- en publieke financiers en de kunsten, en dat zo een enorme emancipatie in architectuur, stedenbouw en sociale woningbouw teweeg werd gebracht. Onderwerpen die nu, exact 100 jaar later weer even relevant zijn. We hebben nieuwe financiële ontwikkelmodellen nodig, nieuwe bouwvormen en dat mag zeker worden gevierd met een nieuwe architectonische stijl. Het wordt tijd voor een Nieuwe Amsterdamse School.

1.

SOCIALE IDEALEN

- Een gedeeld geloof in een betere samenleving
- Een gedeeld verlangen om deel uit te maken van een lokale gemeenschap
- Een gedeelde ambitie om in een ongedeelde stad te wonen, tussen mensen of all walks of life
- Een gedeelde zoektocht naar nieuwe vormen van gemeenschap, solidariteit, delen en collectieve voorzieningen

2.

NIEUWE AMBACHTELIJKHEID

- Nieuw ontwerp in de traditie van historische stijl en methodiek
 - Een renaissance van lokale 'Arts & Crafts'
 - Een uitzinnige, unieke ornamentatie
- Een hernieuwde interesse in de Nederlandse culturele identiteit
 - Samenwerking tussen de toegepaste kunsten

3.

PUBLIEK PRIVAAT ONDERNEMERSCHAP

- Voorbij de oude tegenstelling tussen publiek en privaat
- Nieuwe houding ten opzichte van stadsplanningen, sociale woningbouw
- Directe samenwerking tussen politici, architecten, woningbouwcoöperaties en private partijen in stadsontwikkeling

A	Bedrijfspoliteagent	Chemicus	Effectenarbitrageant	Heilpedagog	Klokkenmaker	Metaalbrander
Aankondiger	Bedrijfsrecherche	Chiropridist	Egyptoloog	Heilsoldaat	Klompenmaker	Metaalbuiger
Aannemer	Bedrijfsverpleegkundige	Chirurg	Eindredacteur	Helpdeskmedewerker	Kloosterling	Metaalfrezer
Aardewerkschilder	Beeldapparatuurbediener	Chocolademaker	Elektricien	Herbergier	KNO-arts	Metaalgijter
Aardewerkspuiter	Beeldhouwer	Chocolatier	Elektromonteur	Hijsmachinist	Koerier	Metaalkundige
Aardewerkvormer	Begeleider	Choreograaf	Elektronicamonteur	Historicus	Kok	Meteoroloog
Aartsbisschop	Begrafnispersoneel	Cilindermaker	Elektronicus	Hoefsmid	Komiek	Meteropnemer
Abt (Abdis)	Begrotingscalculator	Cineast	Elektrotechnicus	Hoekman	Kompel	Metselaar
Acceptant	Behanger	Cipier	Employé	Hofmeester	Koning of Koningin	Meubelbeeldhouwer
Accountant	Beheerder	Circusartiest	Encyclopedist	Homeopaat	Koordinigent	Meubelmaker
Accountmanager	Beiaardier	Circusdirecteur	Équôteur	Hondenfokker	Koperslager	Meubelstoffeerder
Acquisiteur	Bejaardenzorgzende	Civiel ingenieur	Ergonoom	Hondentrimmer	Kostendeskundige	Meubelstoffennaaster
Acrobaat (Acrobate)	Belastingambtenaar	Classicus	Ergotherapeut	Horlogemaker	Koster	Meubeltekenaar
Acteur (Actrice)	Belastingconsulent	Clown	Ertskundige	Hoofd	Kostprijscalculator	Mijnbouwkundige
Activiteitenbegeleider	Beleidsambtenaar	Coach	Essayeur	Hondentolletteerder	Kozijnenmaker	Middenstander
Actuaris	Beleidsmedewerker	Codeur	Essayist	Hoofdamblenaar	Kraamverzorgende	Mijnwerker
Acupuncturist	Belichter	Collationist	Etaleur	Hoofcontroleur	Kraamhulp	Milieudeskundige
Adjutant	Belspelpresentatrice	Colporteur	Etnograaf	Hoofdredacteur	Kraanmachinist	Milieuhygiënist
Administrateur	Berekenaar	Columnist	Etnoloog	Hoofduitvoerder	Kredietanalist	Militair
Administratieconsulent(e)	Bergingsduiker	Combinatiefunctionaris	Etymoloog	Hoofdverpleegkundige	Kredietbeoordelaar	Mimespeler
Advertentiezetler	Beroepsactivist	Commentator	Evangelist	Hoofdwerktuigkundige	Kruiddokter	Min
Adviseur (Adviseuse)	Beroepskeuzeadviseur	Commissaris	Examinator	Hoogleraar	Kruier	Mineralenbewerker
Advocaat (Advocate)	Beroepsmilitair	Commissionalir	Expediteur	Hoorspelregisseur	Kuiper	Minister
Afscripter	Beroepssporter	Completeerder	F	Hostess	Kunstorcriticus	Ministerpresident
Afslager	Bestekschrijver	Componist	Fabrikant	Hoteller	Kunstenaar	Model
Aftekenaar	Besteksorteerder	Computeroperator	Facilitair Manager	Hotelmanager	Kunstschilder	Modelmaker
Applicatieontwikkelaar	Bestekzoeker	Computerprogrammeur	Facturist	Hotelportier	Kustlichtwachter	Modelnaaister
Autospuiter	Bestuurder	Conciërge	Conducteur	Houtbewerker	Kwitantieloper	Molenaar
Afwerker	Bestuurskundige	Conducteur	Conservator	Houtmodelmaker	L	Modeontwerper
Agent(e)	Betonmolenbaas	Conservator	Fietsenmaker	Houtsnijder	Laadschopbestuurder	Mondhygiënist
Agog (Agoge)	Betonlimmerman	Constructeur	Farmacoloog	Houtvester	Laborant	Monnik
Agrariër	Betonvechter	Constructiebankwerker	Fietsenmaker	Houtwarensamensteller	Laboratoriumbediende	Monteur
Akoepeidist	Betonwerker	Constructiesamenbouwer	Fijnbankwerker	Huidtherapeut	Lader	Mosselman
Akoesticus	Beul	Constructieschilder	Filiaalhouder	Hovenier	Ladingmeester	MotordeMonteur
Alchemist	Beveiligingsapparatuur	Consulent	Filmer	Huisarts	Lakei	Motorrijver
Altist	Beveiligingsbeampte	Contactlensspecialist	Filosoof	Huisbaas	Landarbeider	Motormonteur
Amanuensis	Bewaarder	Controleur	Filterreiniger	Huisbewaarder	Landbouwkundige	Munter
Ambtenaar	Bewaker	Controllor	Financieel analist	Huishoudhulp	Landbouwmachinebes- tuurder	Muntmeester
Ambulancebegeleider	Bewegingstherapeut	Coördinator	Fluitenbouwer	Huishoudster	Landbouwmilieubeheer	Museumconservator
Ambulancechauffeur	Bezorger	Copywriter	Fotograaf	Huisschilder	Landbouwwerktuigen- hersteller	Museumgids
Ambulanceverpleegkundige	Bibliothecaris	Counselor	Fotografer (textieldruk)	Hulparbeider	Landmeetkundige	Museumhouder
Analist (laboratorium)	Bibliotheekassistent	Corrector	Fotolaborant	Hulpautomonteur	Landmeettechnicus	Museummedewerker
Anaatom	Bierbrouwer	Correpetitor	Fotolaboratoriumbediende	Hulpkok	Landmeter	Musicus
Andragoog	Bijenkrvlechter	Correspondent	Fotolithograaf	Hulpverkoper	Landmeettechnicus	Muziekinstrumentenmaker
Androloog	Bijenweker	Creatief therapeut	Fotolaboratoriumbediende	Huuroordenaar	Landmeter	Muziekprogrammeur
Anesthetist	Bijkantoorhouder	Crècheleidster	Framebouwer	Hydroloog	I	N
Animeermeisje	Binderijpersoneel	Frezer	Frezer		Illusionist	Naaister
Antiquaar	Binnenhuisarchitect	Criticus	Fruitteler		Illustrator	Nachtwaker
Antiquair	Biochemicus	Croupeur	Fysicus		Imam	Nagelstyliste
Apotheker	Biograaf	Croupier	Fysioloog		Imker	Nasynchronisatie-regisseur
Apothekersassistent	Bioloog	Cultuurtechnicus	Fysiotherapeut		Importeur	Lector
Arbeider	Bioscoopoperateur	Curator	G		Impresario	Leder
Arbeidsanalist	Bisschop	Cursuscoördinator	Galvaniseur		Incasseeerder	Lederwarenmaker
Arbeidsbemiddelaar	Bitumineerder	Cursusleider	Game Designer		Industrieel ontwerper	Leerbewerker
Arbeidsdeskundige	Bloemist		Garagehouder		Ingenieur	Leerkraft
Arbeidsfysioloog	Bloemkweker	D	Garderobejuffrouw		Inkoper	Leeuwentemmer
Arbeidsgeneseheer	Bloemschikker	Dakdekker	Garnalenpeller		Inner	Legionair (Romeins)
Arbeidshygiënist	Bloemsierkunstenaar	Dakpannenvormer	Gasleidinglegger		Inpakker	Leidekker
Arbeidskundige	Bode	Danser	Gecommitteerde		Inrichtingsassistente	Leidinggevende
Arbeidstherapeut	Boekbinder	Dansleraar	Gedeputeerde		Inrichtingswerker	Leraar
Archeoloog	Boekhouder	Database Administrator	Gemeentesecretaris		Irrijger	Leurder
Archiefemployé	Boekillustrator	Debitant	Geneeskundige		Inseminator	Lichtdrukker
Archiefmedewerker	Boer	Declarant	Generaal		Inspecteur	Lichtmatroos
Architect	Bontkleermaker	Decoratieschilder	Geodeet		Installateur	Lijstenmaker
Archivaris	Bontsnijder	Decorschilder	Geograaf		Insteller	Linktrainer
Archivist	Bookmaker	Degelpersdrukker	Geoloog		Instructeur	Literator
Arrangeur	Boomchirurg	Dekkleidenmaker	Gerant		Instrumentalist	Literatuurcriticus
Artdirector	Boomkweker	Dekpersoneel	Gerechtsdeurwaarder		Instrumentmaker	Literatuuronderzoeker
Artiest	Boordwerktuigkundige	Delfstoffenbewerker	Gereedschapsmaker		Interieurarchitect	Logopedist
Arts	Boormachinist	Demonstrateur	Gereedschapsmid		Interieurverzorger	Logotherapeut
Artsenijkundige	Boorpersoneel	Dermatoloog	Geschiedkundige		Internal auditor	Lokettist
Asfaltmolenbaas	Bootsman	Deskundige	Gevangenbewaarder		Interne accountant	Longfunctieassistent
Assistent in Opleiding	Bosbaas	Detailhandelaar	Gezaghebber		Interne auditor	Loodgieter
Assistent	Bosbouwkundige	Detective	Gezagvoerder		Internist	Loods
Assuradeur	Boswachter	Deurenzetter	Gezondheidsfysicus		Isolatiemaker	Loodschef
Astrofysicus	Bouwcalculator	Deurwaarder	Gezondheidstechnicus		J	Loonadministrateur
Astroloog	Bouwcalculator	Dichter	Gidsenschrijver		Jachtopzichter	Loopbaancoach
Astronaut	Bouwhistoricus	Dieetkok	Gierrijtechnicus		Jager	Losser
Astronoom	Bouwflitbediener	Dienstbode	Gietmachinebediener		Jongleur	Luchtverkeersleider
Audioloog	Bouwpromotor	Dienstfeider	Gigolo		Journalist	M
Audiometrist	Bouwopzichter	Diepdrukgraveur	Gipsverbandmeester		Justitieel Aanklager	Maatnemer
Audiotherapeut	Bouwvakker (incl. Bouw- vakarbeider)	Dierenarts	Gitarist		Juwelier	Maatschappelijk medew- erker
Auditor	Bouwvaklimmerman	Dierenartsassistent	Glasblazer			Maatschappelijk werker
Autohandelaar	Brander	Dierenasielhouder	Glasgraveur			Maatschoenmaker
Automonteur	Brandmeester	Dierentrainer	Glasslijper			Machine vouwer
Autoplaatwerker	Brandveiligheidsdeskun- dige	Dierenverzorger	Glaszetter			Machinebankwerker
B	Brandwacht	Diplomaat	Glazenhaler			Machinebediende
Bacterioloog	Brandwacht	Directeur	Glazenmaker			Machinehouder
Baggermachinist	Brandweerman (Brand- weervrouw)	Directieassistent	Glazenwasser			Machinesteller
Baggermolenaarbedier	Brandweercommandant	Directiesecretaresse	Goochelaar			Manegehouder
Baker	Brandweerofficier	Dirigent	Goudsmid			Magnetiseur
Bakker	Brandweeronderofficier	Diskjockey	Goudzoeker			Makelaar
Baliemedewerker	Breimachinesteller	Districtschef	Grafdelver			Managementassistent
Balletdanser	Bromfietshersteller	Districtsverpleegkundige	Graficus			Manager
Ballroomdanser	Bronboorder	Docent	Grafisch ontwerper			Mandenmaker
Bandagist	Buffetbediende	Documentalist	Grafoloog			Mannequin
Bandenmonteur	Buikspreker	Documentencontroleur	Graveur			Manueel therapeut
Bankbediende	Buitenbandenvulkaniseur	Dokmeester	Griendwerker			Marconist
Bankdirecteur	Buitendienstmedewerker	Doktersassistent	Griffier			Marinier
Banketbakker	Burgemeester	Dominee	Grimeur			Maritiem Officier
Bankmakelaar	Burgersmid	Doodgraver	Groentelater			Marechaussee
Bankwerker	Buschauffeur	Doouaneambtenaar	Groepsleider			Marketingadviseur
Barbediende	Budgetcoach	Dozenmaker	Groepsvervoer			Marketingassistent
Barhouder	Butler	Draaier	Grondsteward			Marktkoopman
Barman		Dramadocent	Grondstewardess			Masseur
Basketballer	C	Dramatherapeut	Grondwerker			Matroos
Bassist	Cabaretier	Drogist	Grootshandelaar			Mattenmaker
Beademingsassistent	Caféhouder	Drukker	Gymleeraar			Medewerker
Bedienaar	Cafetariamedewerker	Drukkerijbinder	Gynaecoloog			Mediatrainer
Bediener	Caissière	Drukkerijvoorbereiders	H			Meester restauratiestu- kadoor
Bedrijfsbrandweer	Calculator	Drummer	Handelaar			Meeleer technicus
Bedrijfseconoom	Callgirl	Duiker	Handelscorrespondent			Melkboer
Bedrijfs hoofd	Cameraman (- vrouw)		Handwever			Metaalbewerker
Bedrijfsjurist	Cardioloog	E	Havenarbeider			
Bedrijfskassier	Cargadoor	Econoom	Havenmeester			
Bedrijfskundige	Carrosseriebouwer	Ecotechnisch manager	Heemraad			
Bedrijfsleermeester	Cartograaf	Edelmetaalbewerker	Heftruckchauffeur			
Bedrijfsleider	Cellist	Edelsmid	Heibaas			
Bedrijfsorganisatiedeskun- dige	Chauffeur	Editor	Heier			
	Chef	EDP-auditor				

5. ARBEIDERS AFSTANDEN AANTALLEN

De triple A rating voor een nieuwe woningbouwcoöperatie bestaat uit Arbeiders, Aantallen en Afstanden, oftewel: mensen, hoeveelheden en grootte. Wat is de beste doelgroep? Wat is een optimale groeps grootte? En wat is de juiste schaal grootte waarop mensen zich nog betrokken voelen?

▲▲▲▲▲ WIE ZIJN DE NIEUWE ARBEIDERS?

Van origine was de huurder van een sociale huurwoning een arbeider. Inmiddels gaat deze benaming niet meer op. Wanneer we gaan zoeken naar een mogelijk nieuwe benaming van de toekomstige coöperatieve huurder, valt meteen één werkende groep op: de ZZZP-er of freelancer. Een nieuwe zuil, een nieuwe werkende klasse; Er zijn er al meer dan 1 miljoen in Nederland. Juist deze groep komt vaak minder snel in aanmerking voor een hypotheek, omdat het lastiger is een vast inkomen aan te tonen. Wat bindt nu al deze ZZZP-ers? De ZZZP-er weet wat het is om te

creëren, en risico te nemen. De jonge architect, maar ook de Turkse bakker: een collectief dat zich niet in hokjes van oud/jong, wit/zwart, arm/rijk laat proppen. ZZZP-ers zijn allemaal CEO van zichzelf, en daarmee kunnen ook andere zelfstandig werkenden tot deze groep worden gerekend: de vrije denkers en directeuren. Uit de beroepengids van de belastingdienst selecteren we 14 beroepen die we bij de opstart van een nieuwe woningbouwcoöperatie goed kunnen gebruiken.

▲▲▲▲

WAT ZIJN DE NIEUWE AFSTANDEN?

Afstanden vervagen door de opkomst van het online domein. Een nieuwe woningbouwcoöperatie zou op een straal van 150 meter al zijn woonbezit kunnen delen, binnen 1000 meter gedeelde kinderopvang en seniorenvoorzieningen, energie delen met een stadsbrede coöperatie, voedsel krijgen vanuit een provincie-coöperatie, en de bouw gekickstart kunnen krijgen vanuit de hele wereld.



▲▲▲▲

WAT ZIJN DE NIEUWE AANTALLEN?

Op basis van welke aantallen mensen zou een nieuw verenigingsmodel gestalte kunnen krijgen? We schetsen drie mogelijke start scenario's voor een nieuwe woningbouwcoöperatie. Hamvraag is of het om één coöperatie, of meerdere verenigde coöperaties gaat. De korrelgrootte voor één

coöperatie lijkt maximaal 100 mensen, op basis van gesprekken die we voerden met Theo Capel, lid van de 'Samenwerking', een nog steeds opererende woningbouwcoöperatie in Amsterdam Zuid.

A.

Open Woon Coop XL - 2000 leden

De Coöperatieve Vereniging als broedplaats van nieuwe wooninitiatieven. Circa 2.000 leden die voor 50 euro per jaar op de eerste rij zitten als er initiatieven ontstaan. Uit de vereniging kan initiatief ontstaan om een bouwgroep (voor bijv 20 huishoudens) te starten, maar ook kunnen er time-share projecten ontstaan waarbij het 'bezit' van de leden gedeeld wordt. En, ander voorbeeld, de WoonCoop heeft contacten met projectontwikkelaars om huurgroepen aan te bieden.

B.

Open Woon Coop M - max. 200 leden

200 leden met een woonwens (binnen 5 jaar) verenigen zich om hun ideale woonplek in Amsterdam te realiseren. Binnen de coöperatieve vereniging ontstaan circa 5 tot 7 initiatieven waarop leden kunnen intekenen en op volgorde van inschrijving in aanmerking komen mee te draaien in een 'bouwgroep'. De ratio van de WoonCoop is dat tussen de bouwgroepen kennis en contacten worden uitgewisseld, dat zij gezamenlijk met financiers spreken en dat er een gedeelde reservelijst is voor uitvallers van een bouwgroep. De 200 leden worden zorgvuldig geselecteerd. Elk lid brengt uren en competenties in. Instapfee is 500 euro

C.

Open Woon Coop S - max 25 leden

Kopiëren van het model van de coöperatie van Theo Capel: een groep van 100 mensen binden, en samen jacht maken op een complex in de stad. Voor koop of huur. 1 groep, 1 target. Instapfee is 250 euro.

6. OBSERVATIES

Met welke grondbeginselen zouden we anno nu een woningbouwcoöperatie starten? Als vertrekpunt voor ons onderzoek naar de WoonCoop organiseerden we, op 14 februari 2014, een diner voor 14 personen. Iedere tafelgast bracht een uitgangspunt voor samenleven mee, als aanzet voor nieuwe principes voor een nieuwe coöperatie.

1. SMALL IS BEAUTIFUL

We geloven in kleinschalige stadsontwikkeling. Klein genoeg om elkaar te kennen. Klein genoeg om een gemeenschappelijk belang te zien. Klein genoeg om verbondenheid te voelen.

2. OPEN COÖPERATIE

De klassieke stadsontwikkeling van de laatste decennia dreef op gentrification. Hip, hot, yup. Nieuwe mensen verdrijven oude bewoners. Van de ene mono-cultuur, naar de andere mono-cultuur. Wij geloven in een gemengde straat, met woningen voor jongeren en ouderen, singles en gezinnen, oude Noorderlingen en nieuwe. All-inclusive.

3. BRIDGING – BONDING

Binnen je huis moet je samenwerken, gedeelde waarden hebben, op een intiem niveau (financieel, spiritueel). In je buurt moet je bruggen bouwen, verbindingen aangaan van iets minder intieme aard. Zo bouw je vertrouwen en saamhorigheid en lukt het om samen te leven, ook met verschillende mensen. Zoals op een school: je hoort bij je eigen klas, maar deelt de school met andere klassen, en het schoolplein misschien met een andere school.

4. DO-IT-YOURSELF, TOGETHER

We geloven in de coöperatie als ontwikkelmodel. De coöperatie verenigt het rechtse ideaal van zelfredzaamheid met het linkse ideaal van solidariteit. Stadsontwikkeling door gemeenschapszin. Do-it-yourself, together.

5. GEDEELD EIGENBELANG

We coöpereren om een droom te realiseren die je alleen niet kunt waarmaken. Gebaseerd op een gezond, maar gedeeld eigenbelang: Het hebben van een eigen woning.

6. NEW TRIBALISM

De oude coöperaties waren vaak gevestigd op een gedeeld wereldbeeld. Katholiek, of socialistisch. Onze zuil is die van de Nieuwe Arbeidersklasse, die van ZZP'ers, en de freelancers. We zijn met meer dan 1 miljoen mensen in Nederland. Mensen die weten wat het is om te creëren, en risico te nemen. De jonge architect, maar ook de Turkse bakker: een collectief dat zich niet in hokjes van oud/jong, wit/zwart, arm/rijk laat proppen.

7. WE ZIJN MODELBOUWERS

We geloven in doen. Zo komen we erachter wat werkt. We starten op kleine schaal. Als het werkt, groeien we door, als het niet werkt, passen we het aan. Nietsdoen kan altijd nog.

8. DELEN IS HET NIEUWE HEBBEN

Huizen zijn steeds meer individuele capsules geworden. Daarnaast zijn er buitenruimtes, annexes van je woonomgeving (het café, de bioscoop). We grijpen terug op de vroeg-twintigste eeuwse appartementen in Manhattan en de socialistische volkspaleizen, waarin veel luxe gedeeld werd. Een gemeenschappelijke logeerkamer, een gemeenschappelijke sauna, een gemeenschappelijke werkplaats, een tuin, een stomerij. Faciliteiten die je niet in je eigen beperkte vierkante meters kunt realiseren, maar wel gemeenschappelijk. Vroeger deelden we samen het badhuis, nu delen we samen de sauna.

9. NIEUWE AMSTERDAMSE SCHOOL

100 jaar geleden werd tijdens de Amsterdamse School de wijk vormgegeven als een totaalontwerp. De schommel paste bij de brievenbus, het huisnummer bij de dakpan. Daarom voelde de straat als een interieur, en voelde je er thuis. Nu coöpereren we opnieuw, volgens een Nieuwe Amsterdamse school: De architect werkt samen met de vormgever, de metselaar met de wethouder.

10. BURENRUZIE

Ergernis nummer 1 in Amsterdam. Mensen verhuizen erom. Wij nemen het conflictmodel als uitgangspunt. In onze coöperatie is alle ruimte voor ruzie, omdat we zo tot oplossingen komen.

11. NIET NON-PROFIT, NIET FOR PROFIT, MAAR SHARED PROFIT

12. BUY NOORD (OOST, ZUID, WEST, CENTRUM)

Het bouwen met de coöperatie kan een economisch vliegwiel zijn, daarom proberen we zoveel mogelijk lokaal aan te besteden.

De Van der Pek is een van de armste buurten in Amsterdam. Tegelijkertijd hebben we gemerkt dat er officieel en officieus heel veel ondernemerschap en skills zijn waar we gebruik van kunnen maken, zoals het N-Team en de buurtmarkt.

13. MONUMENTAAL MOMENT

We komen niet voor een hit and run. Onze generatie heeft niet de wind in de zeilen van de eindeloze vastgoedwaardestijging. We bouwen voor de eeuwigheid. Onze coöp wordt een monument: de eerste nieuwe Amsterdamse woningcoöperatie sinds 100 jaar. Daarom bouwen we ook monumentaal, met hoogwaardige ontwerpen, met een hoogwaardige afwerking.

14. BE WELCOME IN MY BACKYARD

Mensen zijn intrinsiek gemotiveerd om hun eigen huis schoon te houden, en doen er dagelijks investeringen in (een nieuw zeepje op het toilet, een nieuwe bank in de woonkamer). Waarom doe je dat niet op straat? Omdat de straat niet van jou is, en je hem deelt met mensen waar je niks mee hebt. Publieke ruimte is vaak van niemand, en wordt daardoor verweesde ruimte. Wij pleiten voor een gedeelde ruimte. Het plein is ons binnenhof. Be welcome in my backyard, op mijn stoep en in onze straathuiskamer.

Thomas Verhagen, Dialogues House - Bjorn van den Broek, productontwerper - Jérôme van der Maes, advocaat - Willem Kaldenbach, aannemer - Piet Boogert, General Manager Lloyd Hotel - Saar Francken, maatschappelijk projectontwikkelaar - Simon Franke, uitgever - Touria Meliani, algemeen directeur Tolhuistuin - Jasper van den Berg, grafisch vormgever - Hans Vermeulen, architect - Joost Janmaat, campagnemaker - Thijs Middeldorp, campagnemaker - Hedwig Heinsman, architect

7. DELEN 2.0

Coöperaties zijn gebouwd op een gedeeld belang en enige mate van vertrouwen tussen de deelnemers. De gemene delers van de traditionele woningbouwcoöperaties waren vaak levensovertuiging en beroep. Zo waren er coöperaties voor woningbouw voor en door katholieken, of voor speciaal onderwijzers.

Sinds de bouw van de coöperatieve volkspaleizen is er veel veranderd. Welke gemeenschappelijkheden zouden de basis kunnen vormen voor woningbouw-coöperaties anno nu? En hoe kan er gedeeld worden? Als delen het nieuwe hebben is, wie wil er dan nog eigenaar zijn? Welke tools hebben we tot onze beschikking om mensen met elkaar te laten delen?

We deden onderzoek naar Delen 2.0 door vijf mensen te interviewen die op een innovatieve manier naar delen kijken. Vijf mensen die op nieuwe manieren gemeenschappen bouwen, op nieuwe manieren spelen met traditionele begrippen als verbondenheid, delen, samenwerken, vertrouwen, solidariteit. De gesprekken zijn samengevat in een grafische analyse van de methodiek van deze vijf 'deeltjesversnellers'. Dat leidt tot vijf deelmachines: wat deel je wel, wat niet, met wie deel je wel, met wie niet, en onder welke voorwaarden.

IN GESPREK MET

▲▲▲▲

een dating coach

een curator

de oprichter van peerby

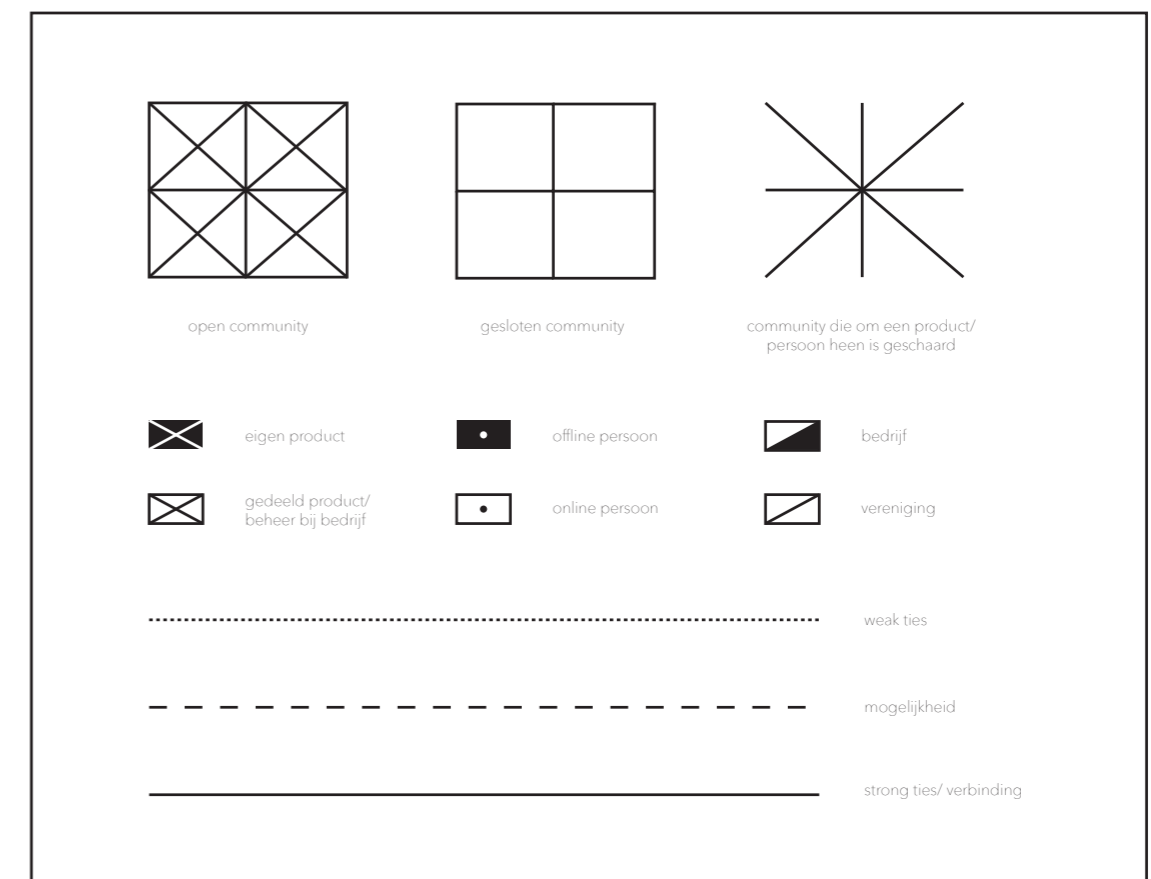
de creatief directeur van fablab

de bedenker van de witkar

Aan de hand van ieder gesprek is een grafische analyse gemaakt van het besproken bedrijf, product of dienst van de geïnterviewde, op basis van de 'deelmachine': Een instrument om te kijken welke actoren er meespelen bij het deelproces. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een open of gesloten

community, of een community die specifiek om een persoon / product is geschaard. Stippellijnen zijn opties of losse verbindingen, ononderbroken lijnen zijn sterke connecties. Verder wordt er onderscheid gemaakt tussen producten (eigen / gedeeld) personen (online/ offline) en bedrijven of verenigingen.

deelmachine legenda



IN GESPREK MET

▲▲▲

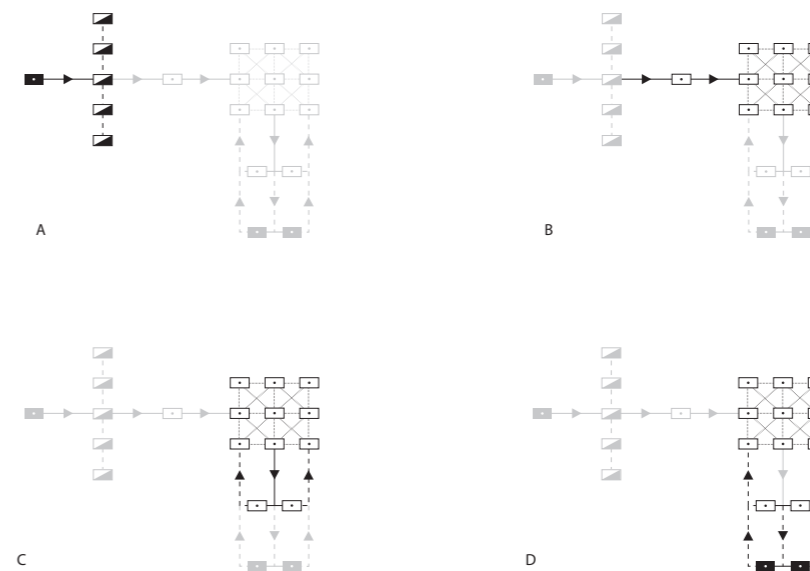
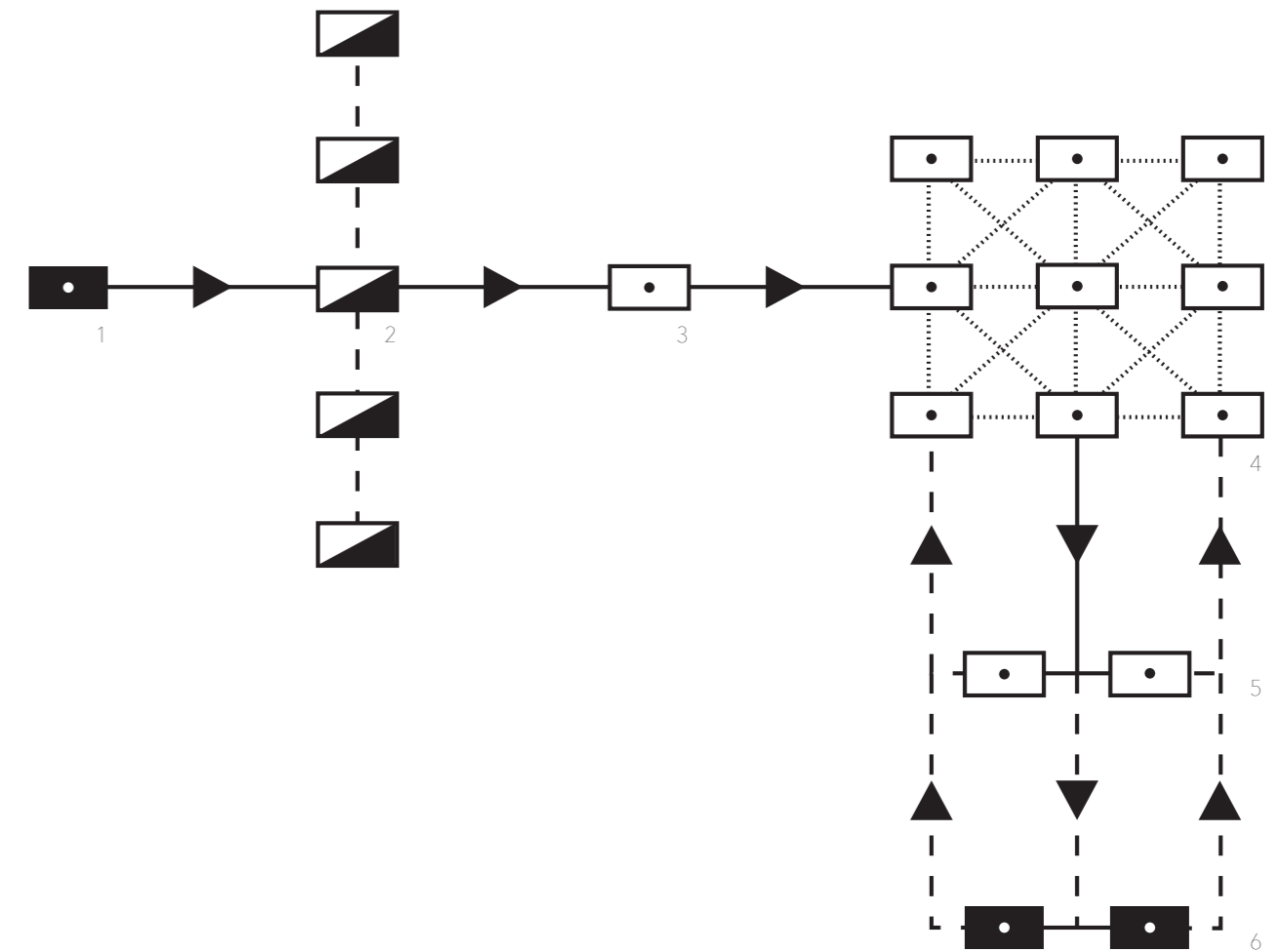
DATING COACH IRMA ELLENS MAAT

e-Matchingmodel: op zoek naar gezamenlijkheid

“Mensen gaan steeds lossier om met relaties, het gevolg van nieuwe media die het veel makkelijker heeft gemaakt elkaar te ontmoeten. Het ‘ontmoetingsbereik’ is hierdoor enorm vergroot, alsook de ‘wegwerpmentaliteit’, Een relatie heeft de meeste kans van slagen wanneer de achtergrond van de partners, zoals het milieu waarin je bent opgegroeid, je religie of opleiding, overeenkomt.”

Een (woon)community matchen is over het algemeen eenvoudiger dan het matchen van individuen. Ook hier is de basis in essentie een gevoel van vertrouwen, wat het makkelijkst te organiseren is wanneer mensen een achtergrond delen. Zoek naar een match in gezamenlijk gedragen waarden.”

Irma Ellens Maat, coach online datingsite voor hoger opgeleiden e-Matching gesprek 12 december 2013



DATINGSITE MODEL

1. Persoon
2. Verschillende dating platforms
3. Profiel
4. Online dating netwerk
5. Profielen match
6. Fysieke date

- A. Persoon kiest datingsite
- B. Maakt een profiel aan en komt in de online community terecht
- C. Binnen de community worden (meerdere) matches gemaakt
- D. Uit de match volgt een eventuele date. Na een niet geslaagde date keren de personen terug naar de community op zoek naar nieuwe matches.

IN GESPREK MET

▲▲▲ ONTWERPER LUUD SCHIMMELPENNINK

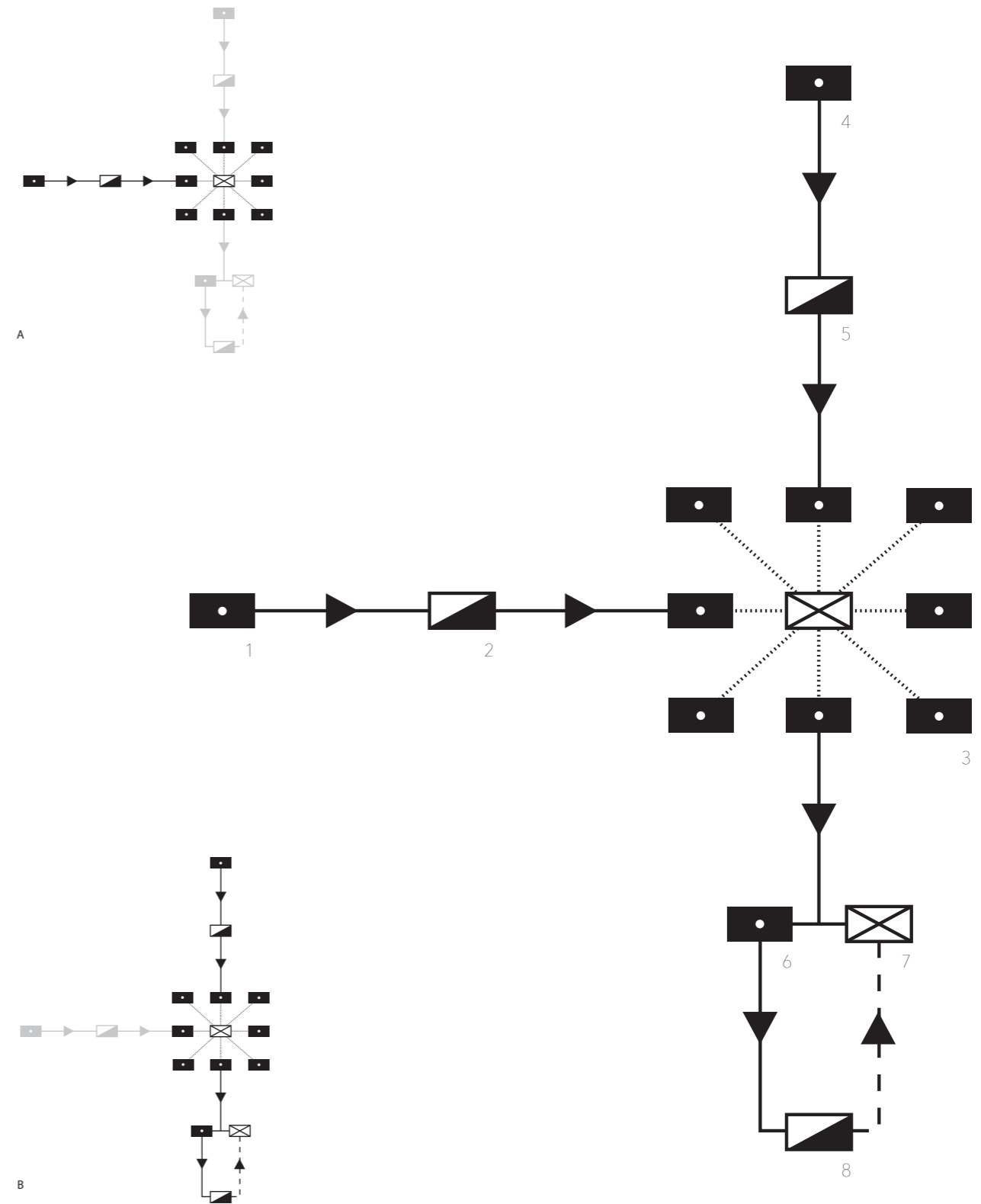
Witkarmodel: Delen van spullen is het organiseren van verantwoordelijkheid

“Oud-Provo Luud Schimmelpennink is al jaren gepassioneerd voorvechter van een ‘witte stad’, een stad met minder milieuverontreiniging. Met hem praat ik over de collectieve openbaarvervoersmiddelen in zo’n stad: de witte fiets en de witkar.

In 1965 presenteert Provo in Amsterdam de eerste witte fiets, bedoelt als collectief bezit waar gratis gebruik van gemaakt kan worden. Een revolutie in het delen. Eind jaren zestig volgt de witkar; een elektrisch autootje voor collectief gebruik. Een halve eeuw later zijn beide ideeën pas geland: veel Europese hoofdsteden hebben een collectief fietsenplan; aan een netwerk van (elektrische) deelauto’s wordt hard gewerkt.

Wanneer een fiets of auto niet eigen is moet de prikkel groot genoeg zijn om er goed zorg voor te dragen. Bij de provo’s lag die in een gedeeld idealisme, georganiseerd via de Coöperatieve Vereniging Witkar, die met 4000 leden wel krachtig maar niet duurzaam bleek.”

Luud Schimmelpennink, oud-Provo
gesprek 6 december 2013



WITKAR MODEL

- 1 Persoon
- 2 Meldt zich aan bij Witkar
- 3 Witkar community
- 4 Witkar lid
- 5 Witkar administratie
- 6 Witkar gebruiker
- 7 Witkar auto
- 8 Witkar

- A. Persoon wordt lid van Witkar en komt in de community terecht
- B. Persoon checkt beschikbaarheid, leent auto en betaalt. Witkar controleert en onderhoudt de auto.



IN GESPREK MET

▲▲▲

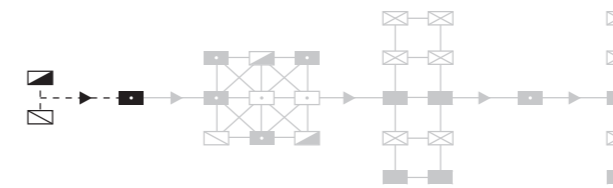
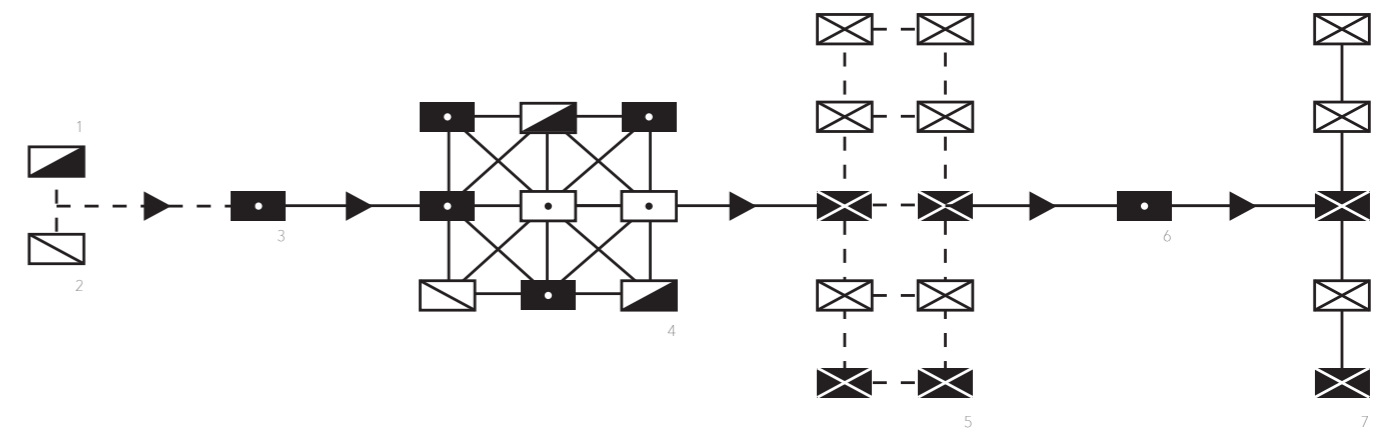
CURATOR FEMKE DEKKER

Curatormodel: Op zoek naar de ideale gemeenschap

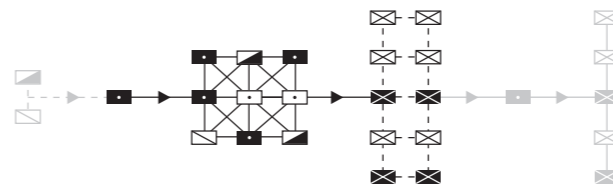
“Een curator is iemand die vanuit een verbindend idee een tentoonstelling samenstelt. Een curator signaleert, kadert in, en stelt een team op. Ondanks dat ze het een controversieel gegeven vindt, kan Femke zich goed voorstellen dat een curator ingezet wordt om mensen te selecteren voor een woonproject.

Bij de vorming van een wooncommunity kan een curator ingezet worden om de visies van verschillende bewoners een eenduidig karakter te geven. De curator is dan een scout van en mediator tussen verschillende partijen, bijvoorbeeld architect, bewoners en burens.”

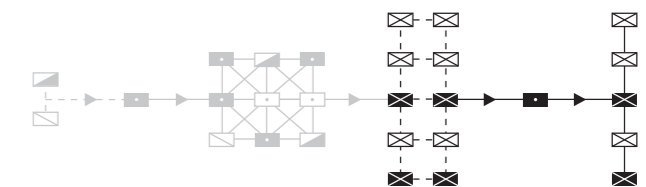
Femke Dekker, Curator
gesprek 10 januari 2014



A



B



C

CURATOR MODEL

- 1 Bedrijf
- 2 Vereniging
- 3 Curator
- 4 Netwerk
- 5 Verzameling werk
- 6 Curator
- 7 Selectie/tentoonstelling

- A. Curator wordt vanuit vereniging of commerciële instelling aangestuurd
- B. Curator gaat binnen netwerk op zoek en verzamelt
- C. Curator maakt selectie/tentoonstelling uit de verzameling

IN GESPREK MET

▲▲▲

INTERNETONDERNEMER DAAN WEDDEPOHL

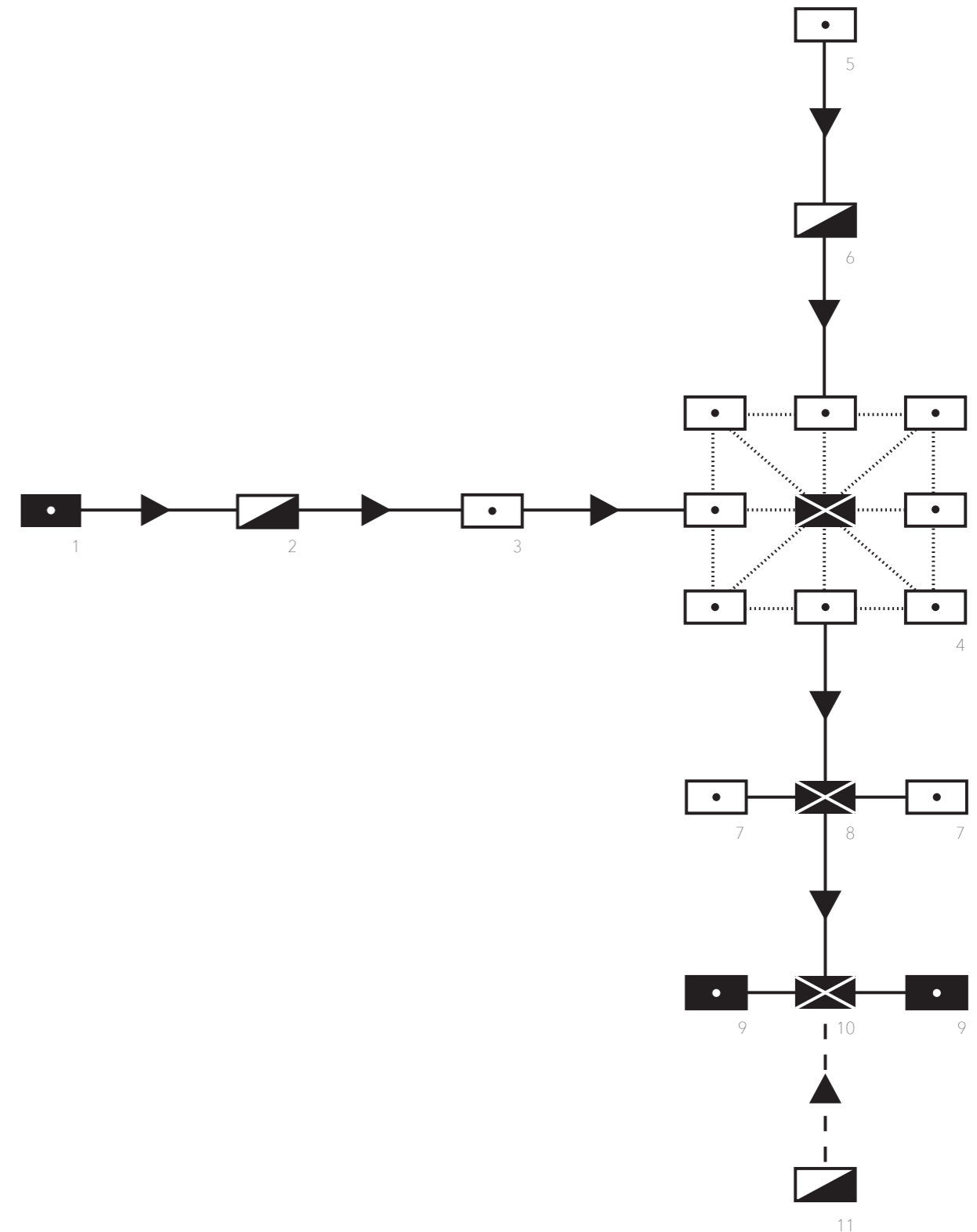
Peerbymodel: delen met je buren

“Peerby, het online platform voor het delen van spullen met je buren, begon als een vage droom om ‘iets’ maken waarmee je via een mobiele telefoon zou kunnen communiceren met onbekende mensen in de buurt.

Dat verlangen om verbonden te worden is de kracht van het deelsysteem. De aanleiding om Peerby te gebruiken is vaak de behoefte om een boormachine of ladder te lenen, maar in de zoektocht die daarop volgt naar iemand in de buurt speelt het sociale een belangrijke rol. Peerby stelt dat de gemiddelde match tussen lener en uitlener voor slechts 20% op basis van het product is, en maar liefst 80% op de menselijke match die gemaakt wordt.

Peerby laat zien dat mensen enkel op basis van vertrouwen bereid zijn spullen met elkaar te delen. Een belangrijke drijfveer voor het delen van spullen is het sociale aspect dat bij de uitwisseling komt kijken.”

Daan Weddepohl, CEO en oprichter van Peerby
gesprek 26 november 2013

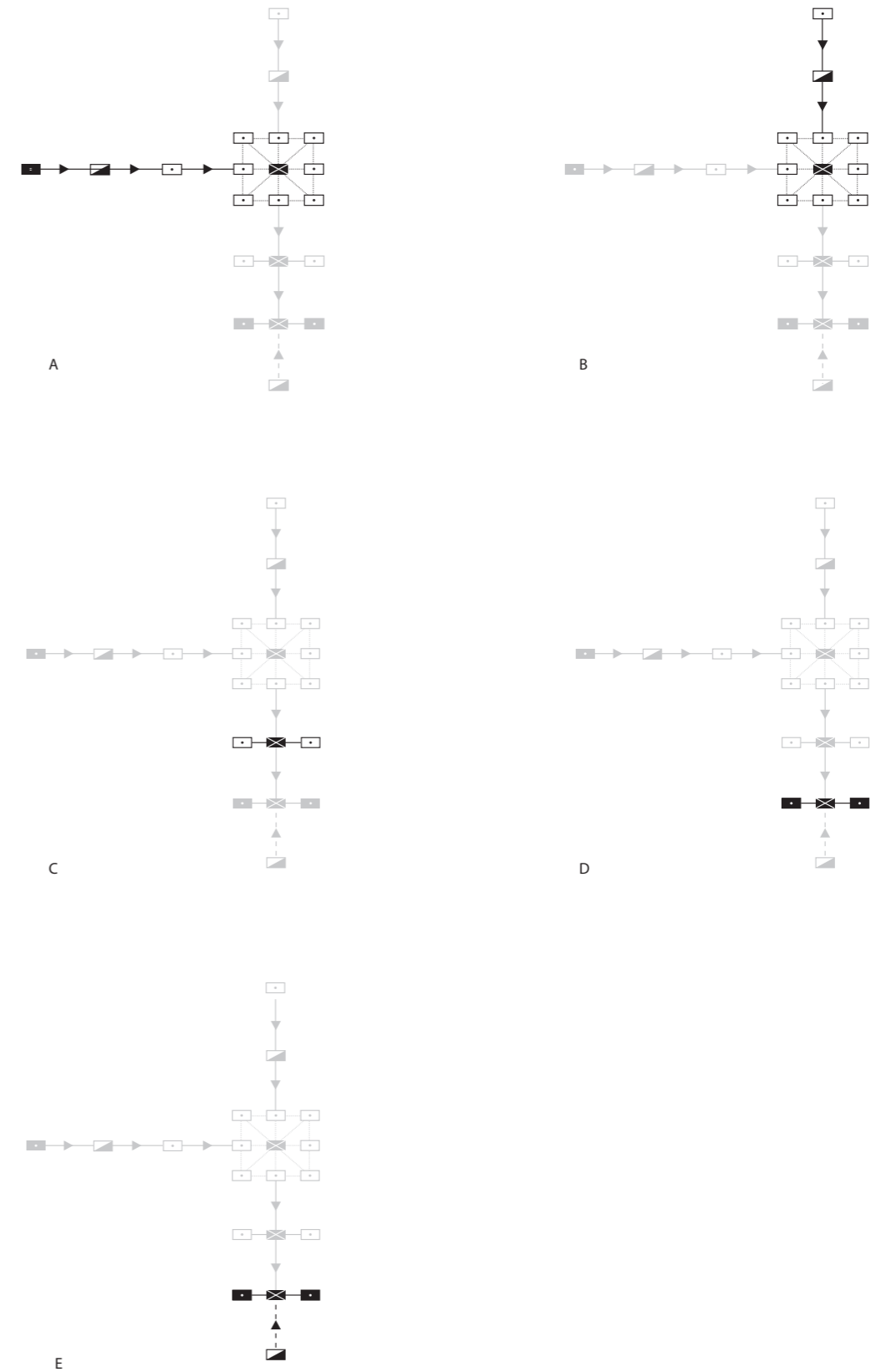
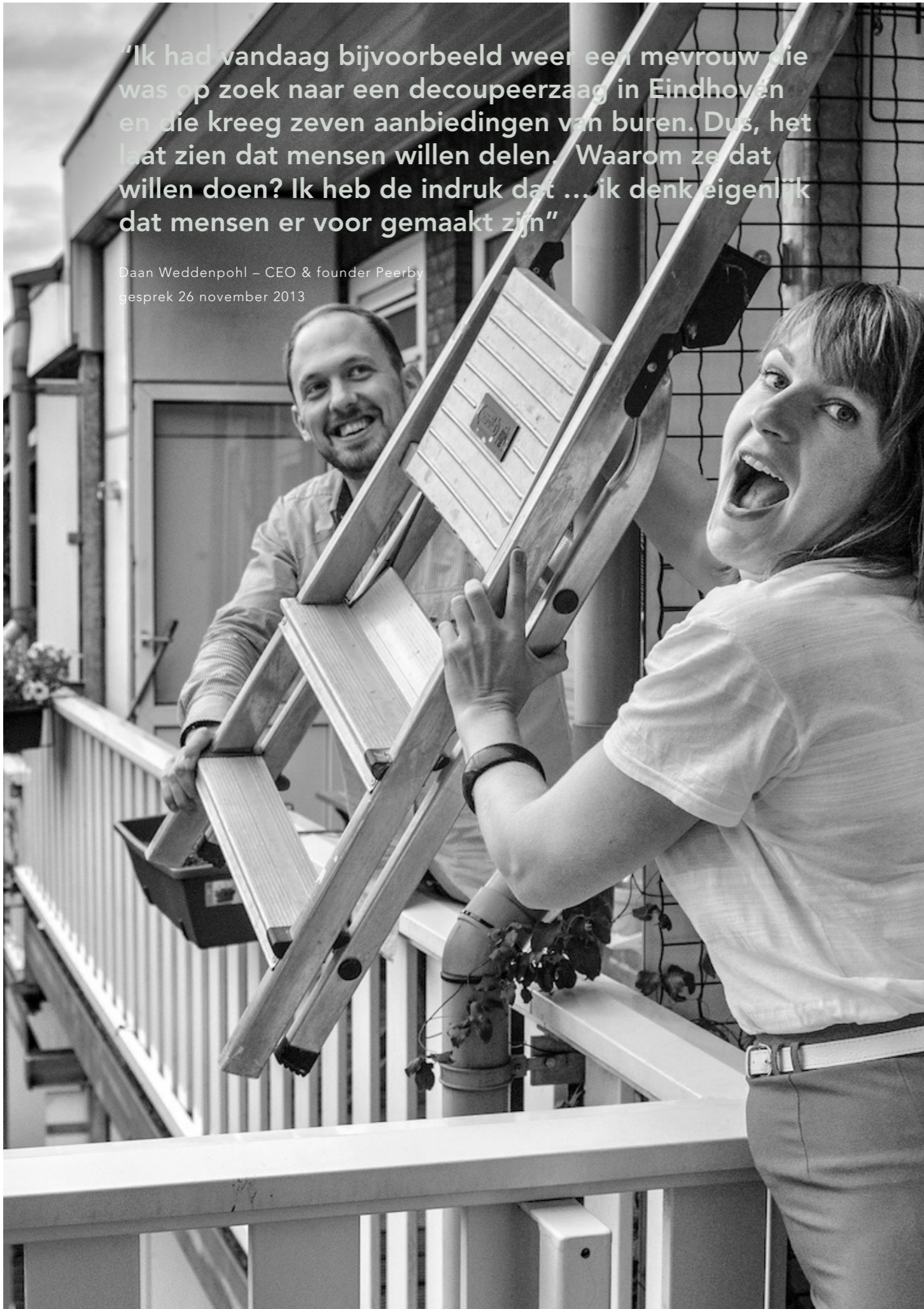


PEERBY MODEL

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| 1 Persoon | 7 Online peerby leden |
| 2 Maakt profiel aan bij Peerby | 8 Gevraagde product |
| 3 Profiel | 9 Peerby leden offline, 'in het echt' |
| 4 Peerby community | 10 Gevraagde product |
| 5 Peerby member wil wat lenen | 11 Peerby |
| 6 Peerby | |

"Ik had vandaag bijvoorbeeld weer een mevrouw die was op zoek naar een decoupeerzaag in Eindhoven en die kreeg zeven aanbiedingen van burens. Dus, het laat zien dat mensen willen delen. Waarom ze dat willen doen? Ik heb de indruk dat ... ik denk eigenlijk dat mensen er voor gemaakt zijn"

Daan Weddenpohl – CEO & founder Peerby
gesprek 26 november 2013



PEERBY MODEL

- A. Persoon meldt zich aan bij Peerby, creëert profiel en komt in online community terecht
- B. Peerby member zet leenvraag uit bij Peerby community
- C. Peerby members beschikken over product, online match
- D. Uitwisseling vindt (fysiek/offline) plaats
- E. Peerby verzekert uitgewisselde product (optioneel)

IN GESPREK MET

▲▲▲

FABLAB DIRECTEUR JORIS VAN TUBERGEN

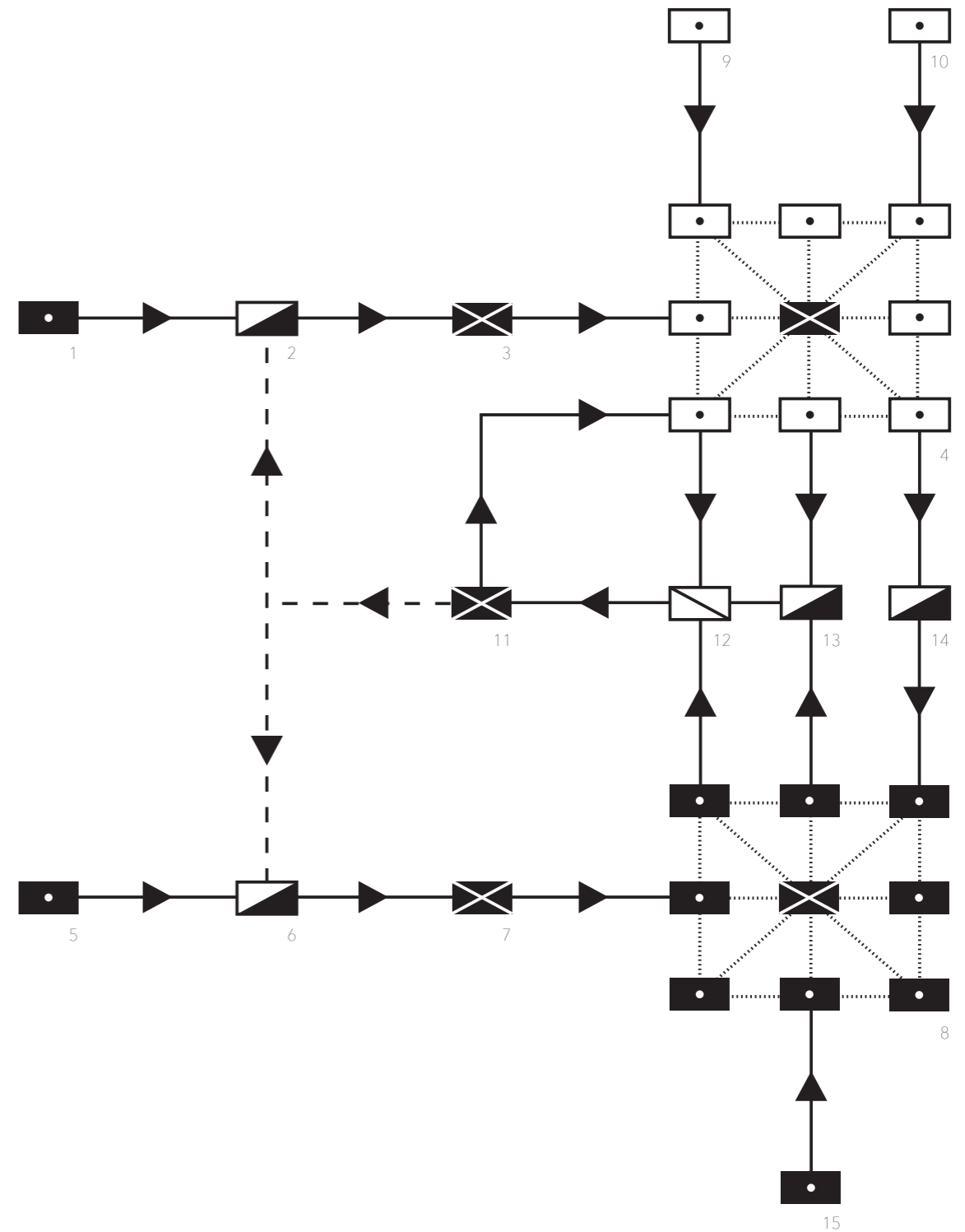
Ultimakermodel: Do it Yourself Together

Ultimaker, een open source 3d printer, ontstond in 2010 vanuit de masterclass 'bouw je eigen 3d printer' georganiseerd door Fablab Utrecht. Binnen no-time na zijn ontstaan was de Ultimaker bekend bij een groot publiek; het bericht over de komst van een nieuwe 3d printer had zich razendsnel verspreid via al bestaande (tech)communities. Rondom de Ultimaker ontstond een eigen community, die zich inmiddels zowel online als offline manifesteert.

De community vervult een zeer belangrijke taak voor de ontwikkeling van de printer. In het geval van Ultimaker zijn dat mensen die overdag in vooraanstaande bedrijven werken en hun vrije tijd aan de ontwikkeling van de printer besteden. Om zo goed mogelijk om te gaan met de kennis die binnen de community bestaat worden communities daarom steeds vaker gemanaged.

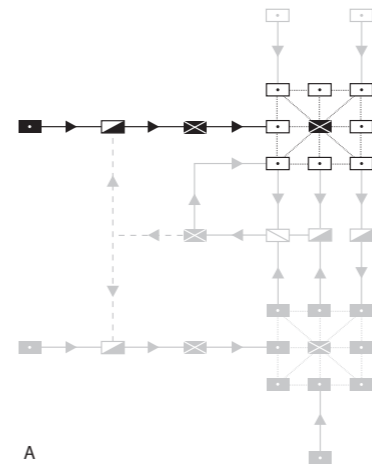
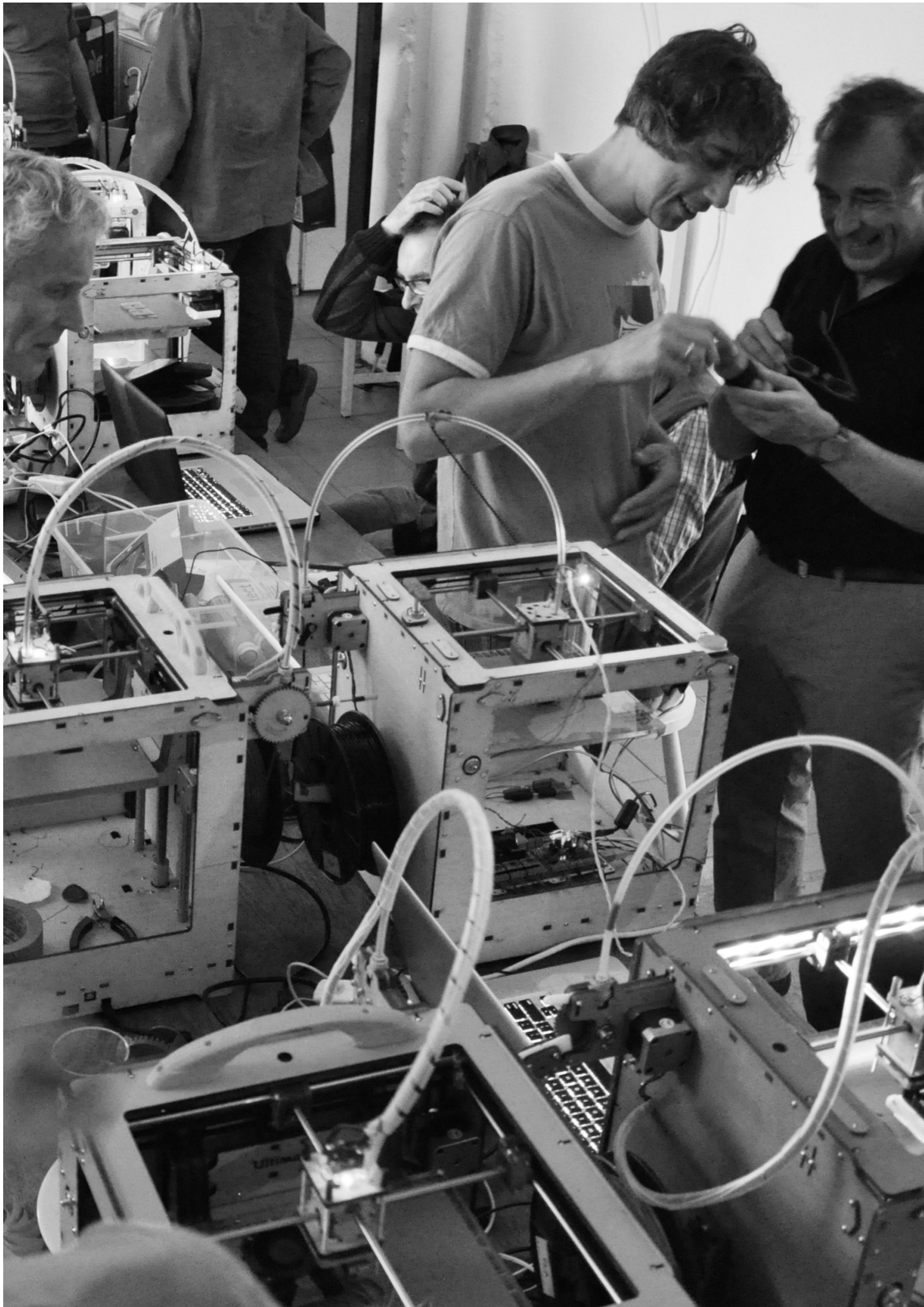
De Ultimakercommunity bestaat bij de gratie van samen op weg zijn naar iets groots, en de graagte waarmee leden hun kennis en kunde delen. Voor een woongemeenschap zou dat niet anders zijn: doe een beroep op de kennis en kunde van de leden, ga samen het maakproces in, tik samen de top aan.

Joris van Tubergen, creatief directeur van dat Fablab - Gesprek 31 oktober 2013

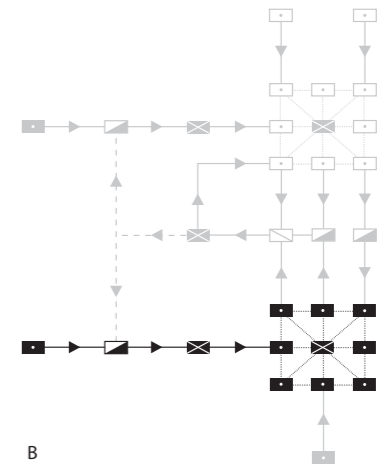


ULTIMAKER MODEL

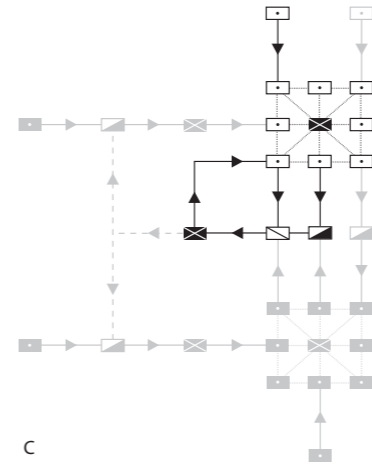
- | | | |
|----------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| 1 Persoon | 6 Masterclass | 11 Verbetering Ultimaker |
| 2 Aanschaf Ultimaker | 7 Ultimaker | 12 Google Groups |
| 3 Ultimaker | 8 Offline Community | 13 Forum Ultimaker |
| 4 Online Community | 9 Online Ultimaker gebruiker | 14 Ultimaker avond |
| 5 Persoon | 10 Online Ultimaker gebruiker | 15 Offline Ultimaker gebruiker |



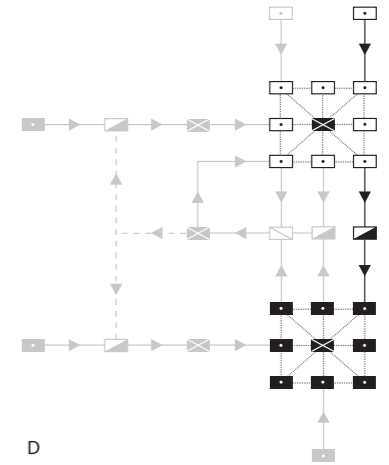
A



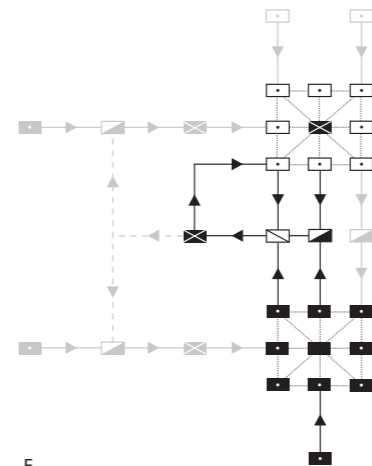
B



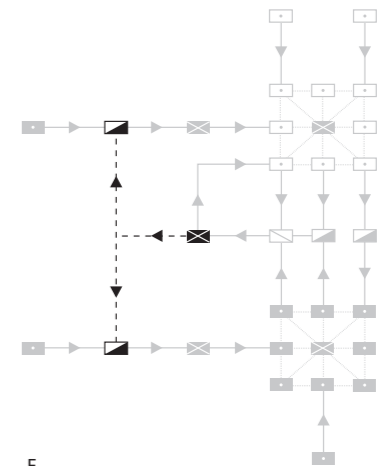
C



D



E



F

ULTIMAKER MODEL

- A. Persoon schaft Ultimaker aan in webshop en 'koopt zich in' in de online community
- B. Persoon neemt deel aan masterclass en wordt lid van offline community
- C. Online member deelt kennis via Google Groups of Forum ter verbetering van de Ultimaker
- D. Online member neemt deel aan Ultimaker avond en wordt zo ook deel van offline community
- E. Offline member komt via Google Groups of Forum terecht in de online community
- F. De verbeteringen die door gebruikers gedaan worden, worden ingezet voor R&D Ultimaker

8.▲ **SOCIAAL WONEN 2.0**

Hoe vertaalt het Delen 2.0 zich in nieuwe manieren van het organiseren van sociaal wonen? We hebben vrienden over de hele wereld, reizen, studeren en werken frequent in het buitenland, en toch is woonbezit nog steeds een lokale aangelegenheid. Moet je eigenlijk in elkaars nabijheid wonen, om je woonbezit te delen? Hoe organiseer je een collectief in een steeds meer globaliserende wereld? En wat deel je met elkaar in een nieuwe coöperatie? Kan je je huis crowdfunden? En hoe zou crowd 'building' van woongebouwen kunnen werken? Zes speculatieve woonconcepten die zeer binnenkort de markt gaan veroveren.



**DEEL DELUXE
HOME PAGE
WOONCURATOR
ONDER EEN DAK
OPEN SOURCE WONING
GLOBAL MEMBERSHIP**

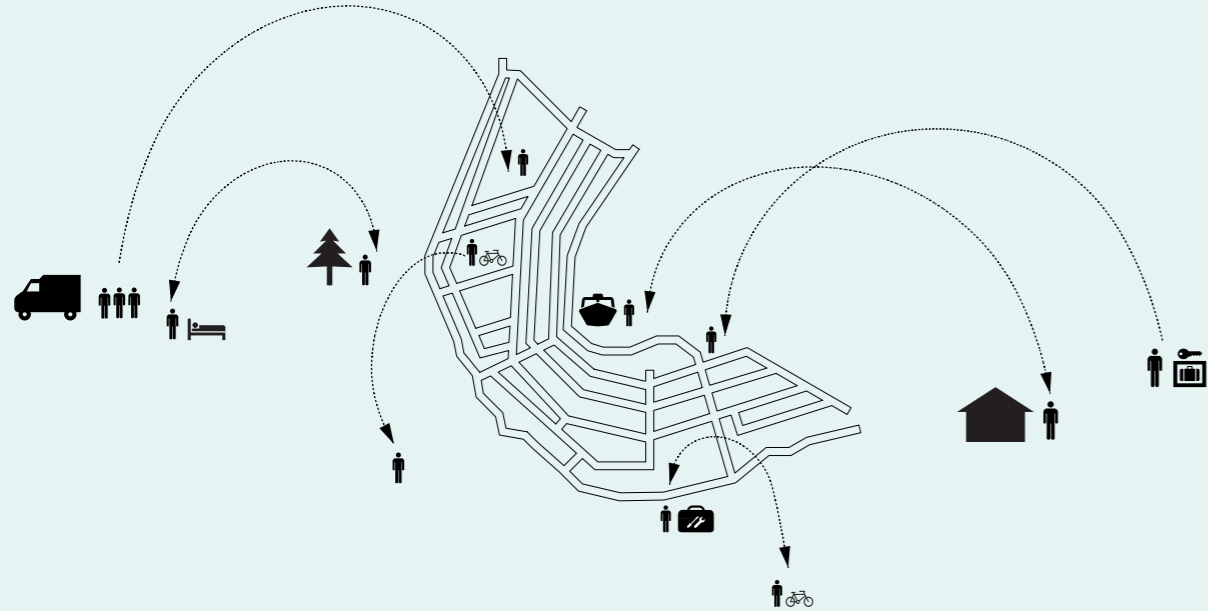
De ideeën voor deze zes scenario's zijn ontwikkeld door DUS, waarna in een gezamenlijke workshop sessie met The Mobile City en Trancity de mogelijke effecten op de publieke ruimte en digitale media zijn opgetekend.

"Ik heb een huis op de gracht dat ik eigenlijk niet gebruik in de maanden dat ik in zuid-frankrijk leef in de zomer. Die woning wil ik best wel uitlenen, als ik diegene vertrouw."

Piet Boogert (Lloyd Hotel)
diner 26 maart 2013



DEEL DELUXE



Een website voor het optimaal gebruik maken van ruimte: Hier kunnen mensen hun bezit delen. Een buitenhuis of logeerkamer die anders 200 dagen per jaar leeg staat, een fietsenberging waar nog best een fiets bij kan, een dakterras waarvan het mooi zou zijn als er meer mensen gebruik van kunnen maken, etc. Luxe voor iedereen!

Grootte van de groep: ++
Tijd die je fysiek met elkaar doorbrengt: -
Kosten per persoon: --
Deelfactor: +
Vertrouwensfactor: ++

REFLECTIE OP DIGITALE MEDIA EN DE PUBLIEKE RUIMTE

Deel Deluxe is een soort 'space dating': particulieren delen hun ongebruikte ruimten, zoals een dakterras, berging of tuinhuis. Ruimte is immers schaars, zeker in de grote steden in Nederland. In eerste instantie zou zo'n dienst vooral onder een groep vrienden of vrienden van vrienden gebruikt kunnen worden.

Met digitale media heeft het delen en publiek maken van privébezit een vogelvlucht genomen. Nieuwe technologieën maken het mogelijk om vraag en aanbod bij elkaar brengen. Denk maar aan AirBNB waarbij particulieren hun eigen woonruimte tijdelijk te huur aanbieden. Of denk aan de dienst Uber die autorijders de mogelijkheid biedt om een ritje als taxichauffeur aan te bieden. De meerwaarde van deze diensten zit voor een groot deel in het bemiddelen van vertrouwen met recensies en reputatiesystemen.

Zulke nieuwe diensten springen in op een artificiële schaarste maar genereren ook nieuwe vraag. Veel reizigers prefereren de authentiekere ervaring van het verblijven in een echt huis van een lokale bewoner. Zij worden zelf een tijdelijke buurtbewoner in plaats van een passant. In een buurt verblijven stimuleert ook ontmoeting, uitwisseling en verbinding. Dit soort diensten dragen zo bij aan het versterken van de publieke ruimte. Daarnaast betekent het optimaliseren van ruimtelijke resources dat er minder en duurzamer gebouwd zou kunnen worden.

Tegelijkertijd schuilt er een risico in het hyperefficiënt op elkaar afstemmen van vraag en aanbod. Een dakterras dat 24 uur per etmaal gebruikt wordt, kan voor overlast in de buurt zorgen. Een te grote toevloed van tijdelijke bewoners kan het sociale weefsel in buurten en steden aantasten. In Barcelona protesteerden stedelingen tegen de miljoenen jaarlijkse toeristen

die vooral komen feesten en behalve als consument weinig bijdragen aan de leefbaarheid in buurten.

Zoals te verwachten zijn gevestigde ondernemers die gebaat zijn bij schaarste (de hotellerie, de taxibranche) niet altijd blij met nieuwe platforms. Wie hebben mogelijk te lijden onder Deel Deluxe? En wat betekent dit voor de publieke ruimte en de publieke zaak? Te denken valt aan bedrijven die opslagruimte aanbieden in de verre buitenwijken van de stad. Gesteld dat dit inderdaad plaatsvindt, dan zullen er wat meer opslagboxen op onooglijke bedrijventerreinen leeg komen te staan. Misschien ingrijpender is de mogelijke invloed op publieke voorzieningen? Spreken mensen liever met een groep vrienden af op een prachtig particulier dakterras dan op het drukke terras van een café? Gaan mensen liever in een privé zwembad zwemmen dan een openbaar zwembad? Een dienst zoals deze zou bovendien kunnen leiden tot nieuwe in- en uitsluitingsprocessen. Immers, niet iedereen heeft een groot en rijk sociaal netwerk en kan putten uit gedeelde resources.

key partners:
particulieren die ruimte over hebben; de platformondernemer; verzekeraars die bemiddelen bij schade.

key activities:
matchen van vraag en aanbod; reputatie van particuliere ondernemers in kaart brengen.

key resources:
vastgoed, met name ruimte die niet bij het kernhuis hoort, zoals een dakterras, tuin(huis), berging, fietsenstalling, etc.

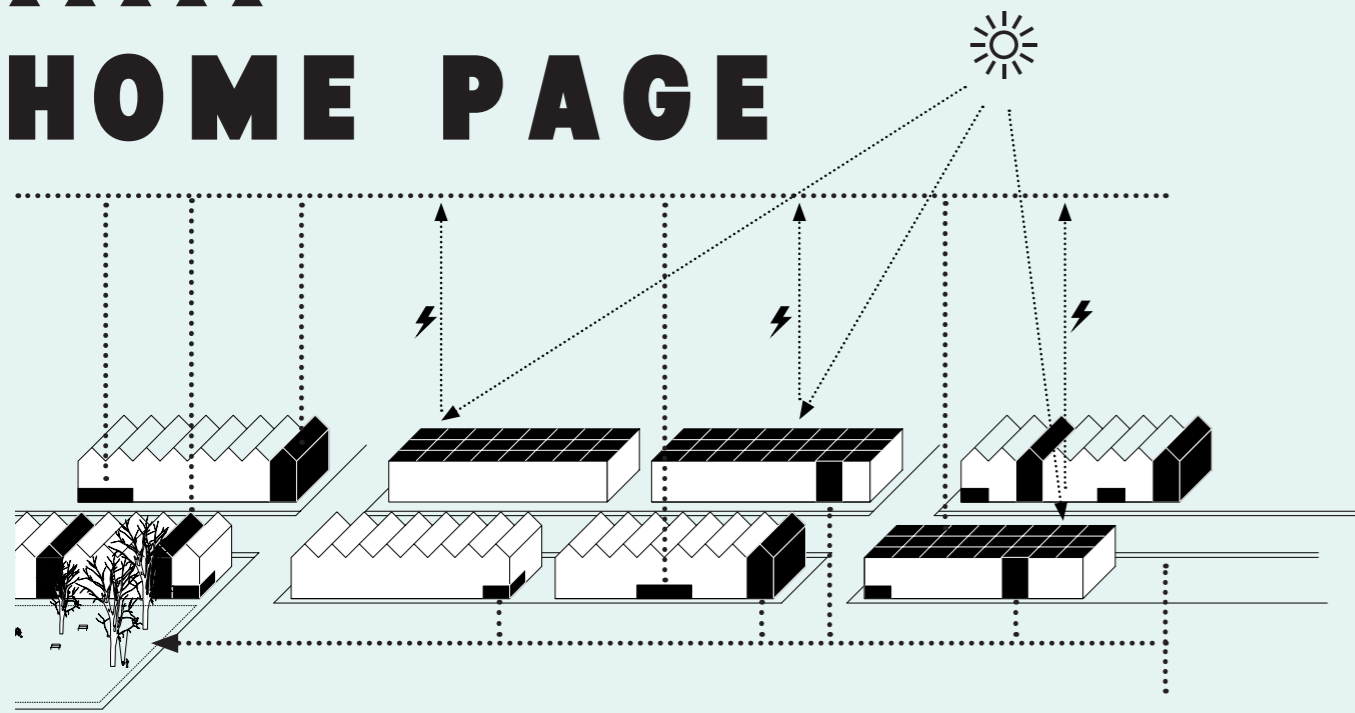
value proposition:
het platform treedt op als bemiddelaar van vertrouwen tussen individuen en brengt vraag en aanbod bij elkaar.

channels:
online platform, locatiegebonden mobiele dienst.

revenue:
mogelijkheden zijn een abonnementsvorm of micro-betaling per transactie.



HOME PAGE



Een website waar mensen elkaar kunnen vinden met een gedeelde levensfilosofie. Hier kunnen zeer diverse woningbouwverenigingen uit ontstaan. Gemeenschappelijke dragers kunnen bijvoorbeeld zijn het zorgen voor de eigen energie opwekking maar ook zoiets simpels als het hebben van een hond of een passie voor film waardoor gezamenlijke acties georganiseerd worden. Het wil niet zeggen dat deze mensen bij elkaar gaan wonen, maar een nieuwe woningbouwcoöperatie kan hier natuurlijk wel uit voortkomen.

Grootte van de groep: +
Tijd die je fysiek met elkaar doorbrengt: +
Kosten per persoon: --
Deelfactor: +
Vertrouwensfactor: -

REFLECTIE OP DIGITALE MEDIA EN DE PUBLIEKE RUIMTE

Home page is een dienst waarbij mensen met een gemeenschappelijke vraag een plek kunnen vinden. Ook hier gaat het om het matchen van vraag en aanbod maar dan door vraagbundeling op collectief niveau: "wij zijn een groep mensen en we zoeken een [hondenveldje, skateramp, groententuin]." Support mobiliseren via online media en het samen delen staat centraal in deze vorm van 'collectief particulier afnemerschap'.

Deze dienst stelt publieken in staat om zichzelf te organiseren vanuit een gedeeld eigenbelang. Ook hier kan weer een latente nieuwe vraag aangeboord worden. "Ik wil graag een skateramp maar dat gaat alleen maar lukken als we dit als groep aanpakken en onszelf zichtbaar maken". Home page ondersteunt de vorming van (nieuwe) collectieven die een eigen parochiaal domein beheren maar tegelijkertijd raken aan andere collectieven die zich ook in die ruimte begeven. Home page zou ook kunnen bijdragen aan een verbeterslag van de publieke ruimte door bijvoorbeeld slim hergebruik en nieuwe invullingen van publiek vastgoed. Ook kan het de toegang tot de publieke ruimte vergroten voor groepen mensen die zich voorheen niet zo makkelijk konden verenigen.

Een mogelijk probleem is dat dit tot de vorming van nieuwe parochiale domeinen leidt waarbij elke groep zich terugtrekt in zijn eigen loopgraaf. Een ander probleem waarmee veel collectieve projecten te maken krijgen is dat het vrijblijvend is en dat er een tekort aan onderling vertrouwen is. Individuen hebben de neiging om

te freeriden op de inspanningen van anderen. Elk collectief is afhankelijk van een enthousiaste voortrekker. Hoe kun je conflicten beheersen en oplossen? Wat gebeurt er bijvoorbeeld als de ene groep mensen op een open veld wil voetballen en de andere groep zijn hond wil uitlaten? Zo zullen ook collectieve initiatieven die gebruik maken van nieuwe media aan arbitrage en de vorming van instituties moeten doen. De vraag is of en in welke mate dit in eerste instantie zelf opgelost wordt of dat de overheid als enige verantwoordelijke blijft optreden.

key partners:
groepen mensen met een gedeelde vraag; mensen of beheerders met een ruimte-aanbod, bijvoorbeeld overheden, bedrijven, particulieren.

key activities:
matchen van vraag en aanbod, potentie van plekken laten zien, campagne voeren, publieken vormen, nieuwe media als ontwerp- en beheertool voor zelforganisatie.

key resources:
publieke plekken, publiek vastgoed, tijd, skills, netwerken.

value proposition:
bundeling vraag en aanbod; kwaliteit verhogen van publieke ruimte door collectieve projecten van voldoende schaal en omvang te kickstarten; voor aanbieders: commitment van deelnemers door samenwerking; buurtcohesie;

channels:
location-based app; website; gezamenlijke events.

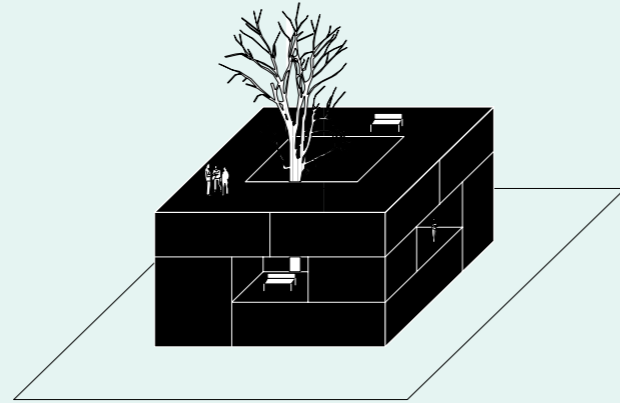
revenue:
verhuur van ruimte, inkomsten door organisatie van events.

“Er is een mooi voorbeeld van de Japanse architecte Kazuyo Sejima die als een soort curator ook de bewoners bij elkaar zocht voor een nieuw woongebouw dat ze ontwierp: Met een kunstenaar, een student, een oude heer, een familie. Ik zou het geen probleem vinden als een expert op die manier mijn eigen ‘wijkje’ samenstelt.”

Hedwig Heinsman – architect DUS architects
gesprek 19 december 2013



DE WOON CURATOR



De wooncurator is in dienst bij de nieuwe woningbouwcoöperatie met als functie het zoeken van een groep mensen die past op een bepaalde locatie en vooral bij elkaar. Dat kan op basis van woonvorm, gedeelde ambitie, levensstijl, of wederzijdse voordelen – bv. ouderen die graag op kinderen passen combineren met alleenstaande ouders. Deze woonvorm is niet open voor iedereen, maar alleen op uitnodiging van de curator.

Grootte van de groep: +-
Tijd die je fysiek met elkaar doorbrengt: ++
Kosten per persoon: +-
Deelfactor: +
Vertrouwensfactor: -

REFLECTIE OP DIGITALE MEDIA EN DE PUBLIEKE RUIMTE

De wooncurator stelt zelf een publiek samen uit een verzameling individuen en gezinnen. Dit kan gevraagd of ongevraagd. In het eerste geval kan de curator werken met een soort datingsite voor woonvoorkeuren. In het tweede geval kun je denken aan het matchen van profielen op sociale netwerken, of het samenstellen van een mix op basis van de voorkeuren die je op basis van databronnen in kaart kunt brengen. De wooncurator kan de opdracht hebben om bestaand vastgoed te vullen of juist vertrekken vanuit een groep mensen en hierbij passende woonruimte vinden.

In dit scenario ontstaat het publieke uit een mix van ‘goddelijke schepping’ (de hand van de curator), plus een grotendeels niet te beheersen samenspel dat zou moeten leiden tot een publiek of gemeenschap. Een curator selecteert meestal uit een bestaand aanbod en probeert door slim te combineren een nieuwe en dynamische situatie te scheppen. Het doel is om een divers maar coherent totaalbeeld neer te zetten met veelal tijdelijk karakter. De wooncurator neemt voor een langere periode de verantwoordelijkheid op zich. Dit is een veel genetwerktere en iteratieve manier van denken en werken dan de traditionele stedelijk ontwerper die zelf aan de slag gaat en zich na de initiële interventie weer terugtrekt.

Het idee van een wooncurator doet denken aan reeds bestaande vormen van curatorschap in de stad. Zo heb je curatoren voor winkelstraten die de kwaliteit, diversiteit en complementariteit van het winkelaanbod beheren. Ook zijn er curatoren voor flex-werkplekken voor ZZP-ers. Het verschil is dat de wooncurator gaat over een stedelijk domein dat vooral als privaat gezien wordt, namelijk hoe mensen wonen. Dit schuurt een beetje. Mag dat wel, zo van bovenaf ingrijpen en sturing geven aan het privé-domein van mensen?

De grote vraag bij dit scenario is in hoeverre de wooncurator werkelijk een publieke taak verricht door de balans te waarborgen tussen overeenkomstigheid en heterogeniteit die zo kenmerkend is voor stedelijk leven. Met andere woorden, zal hij of zij kiezen voor mensen die toch al grotendeels dezelfde leefwijze en smaak delen of proberen om een diverse mix van mensen tot stand te brengen? In complementariteit kan toegevoegde waarde zitten. Door mensen die elkaar kunnen helpen bij elkaar te brengen, zou bijvoorbeeld zorg slimmer en goedkoper georganiseerd kunnen worden. Een mogelijk probleem is dat het bestaande aanbod van vastgoed niet is aangepast aan de diversiteit van bewoners. Een andere vraag is welke processen van in- en uitsluiting er plaatsvinden wanneer een wooncurator put uit zijn of haar eigen netwerk of online sociale netwerken. Welke mensen vallen er zo buiten de boot? Is er in zo’n constructie bijvoorbeeld plek voor iemand met een psychische aandoening?

key partners:
eigenaar vastgoed, curator, woonzoekenden, zorgverzekeraars.

key activities:
wensen van groepen koppelen met aanbod vastgoed; regisseren van kwaliteit van leven.

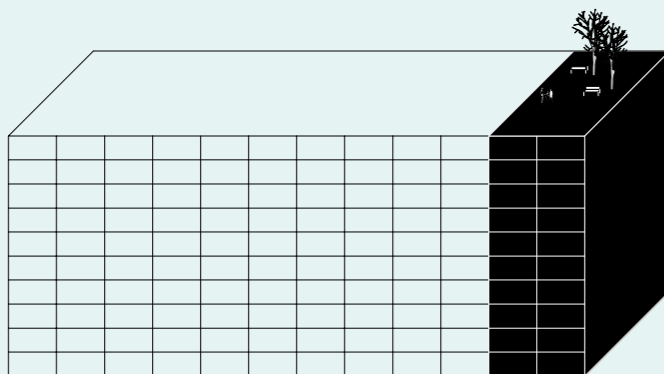
value proposition:
‘biodiversiteit’ levert meerwaarde op voor alle betrokkenen; slim herprogrammeren van bestaande leegstand, bijvoorbeeld oude fabrieken of kantoorpanden.

channels:
big data van sociale netwerken, eigen netwerken, straatcontacten.

revenue:
het concept is een (marketing)tool waarvoor mensen een premium betalen die verdisconteerd zit in huur of koopsom; vastgoedeigenaren stellen een curator aan omdat die zorgt voor een hogere dekkingsgraad en kwaliteit van wonen; verzekeraars en zorginstellingen betalen voor het plaatsen van mensen.



ONDER 1 DAK



Een groep mensen die letterlijk gezamenlijk de verantwoordelijkheid op zich nemen voor hun woonomgeving, zonder daarbij afhankelijk te zijn van een groter instituut. Wat hen bindt is precies die ambitie. Hun achtergrond zal waarschijnlijk zeer verschillend zijn, en elkaar juist complementeren: De jurist helpt de loodgieter en andersom. De woningbouw coöperatie 2.0, kleinschalig, met een DIY attitude en in symbiose. Afhankelijk van de ambitie en de grootte van de groep delers zal ook gedacht worden in gezamenlijke diensten en risicospreiding zoals een hypotheek, (zorg) verzekering, (kinder)opvang etc.

Grootte van de groep: +-
Tijd die je fysiek met elkaar doorbrengt:+++
Kosten per persoon: ++
Deelfactor:++-
Vertrouwensfactor:+

REFLECTIE OP DIGITALE MEDIA EN DE PUBLIEKE RUIMTE

Onder een dak is in feite een nieuw soort woongroep. In dit scenario hoeft het beheer en het delen van resources niet beperkt te blijven tot de schaal van de woonruimte zelf. Voorzieningen, diensten, kennis en andere resources kunnen ook tussen diverse woongroepen gedeeld worden. Het is zelfs voorstelbaar dat iemand op zichzelf woont en tegelijkertijd onderdeel uitmaakt van een genetwerkte woongroep. Zo'n woongroep kan ook gezamenlijk onderscheidende diensten ontwikkelen en aanbieden voor leden of buurtbewoners. De ene woongroep beheert een prachtige sauna, de andere een zwembad. Het publieke aspect in dit woonscenario zit hem in de hoge mate van zelforganisatie en het gedistribueerde beheer van voorzieningen door een genetwerkt publiek. Het zelfbeheer van Onder een dak kan zorgen voor een sterker gevoel van eigenaarschap bij buurtvoorzieningen en een verbetering van de publieke ruimte rondom de woongroep.

Tegelijkertijd schuilt ook hier het gevaar in het freerider-probleem wanneer individuen zich onttrekken aan de verantwoordelijkheden die horen bij collectieve voorzieningen.

Digitale media bieden de mogelijkheid om een reputatiesysteem op te zetten die dat tegengaat, zoals bijvoorbeeld op fora waar de meest gewaardeerde leden de meeste kudos hebben, of gebruikersreviews zoals op Airbnb. Daarnaast bestaat ook hier het risico dat collectief beheerde voorzieningen een substituuut zijn voor publieke voorzieningen (het al eerder genoemde voorbeeld van het zwembad). Wie hebben toegang tot die collectief beheerde voorzieningen? Dit scenario zal hoe dan ook tot nieuwe vormen van ongelijkheid leiden.

key partners:
vastgoed eigenaren, woongroepen, aanbieders maatschappelijke voorzieningen.

key activities:
gemeenschappelijk beheer gedeelde voorzieningen.

key resources:
ruimte, skills, tijd, geld, tools, materiaal, ondernemersgeest, enzovoorts.

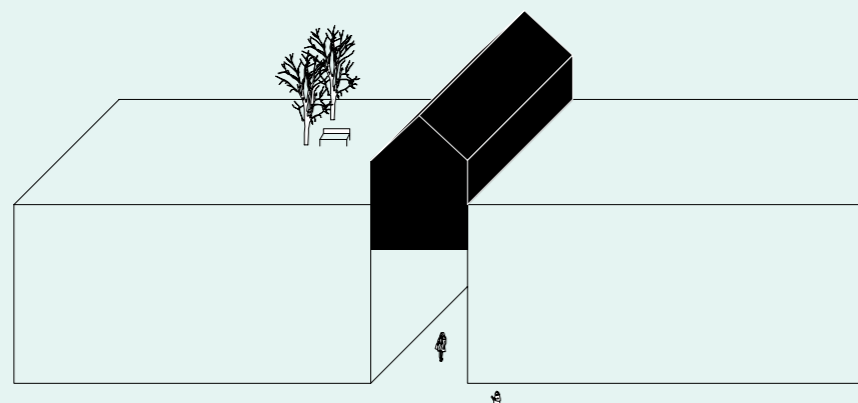
value proposition:
een mogelijke waarde zit in de 'right to challenge' van een woongroep indien deze meent beter of goedkoper bepaalde publieke diensten aan te kunnen bieden.

revenue:
'the right to challenge' biedt een mogelijk verdienmodel rondom publieke diensten; besparing is mogelijk bij het delen van diensten.

"Je ziet dat woningbouwcorporaties nu ook op zoek zijn naar andere manieren om hun woonbezit af te stoten op een verantwoorde manier. Er zijn zeker kansen voor nieuwe initiatieven door goed georganiseerde groepen."

Hans van Harten, directeur vereniging van Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties
gesprek 3 april 2013

▲ ▲ ▲ ▲ ▲ OPEN SOURCE WONING



Het open source ontwikkelen van (bijvoorbeeld) een 'Nestwoning' die overal ter wereld op bestaande gebouwen geplaatst kan worden. Deze vereniging deelt dus fysiek niks, maar wel de kennis over hoe de vrije ruimte in de bestaande stad te gebruiken. Op deze manier wordt er optimaal gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte in de stad en ontstaat er een globaal netwerk van nestbewoners die elkaar bijstaan met tips en trics op allerlei fronten.

Grootte van de groep: ++
Tijd die je fysiek met elkaar doorbrengt: --
Kosten per persoon: +-
Deelfactor: ++-
Vertrouwensfactor: --

"Je stelt je vraag op Facebook en vroem.... binnen een uur heb je een stuk of zestig posts met oplossingen vanuit de community. De Ultimaker community pakt zelf al een stuk support op"

Joris van Tubergen - Creative director Protospace
gesprek 31 oktober 2013

REFLECTIE OP DIGITALE MEDIA EN DE PUBLIEKE RUIMTE

De Open source woning is een project waarbij mensen informatie en kennis over wonen met anderen delen. De open source woning deelt dezelfde logica als bijvoorbeeld Wikipedia, veel open source software, of open hardware zoals de Raspberry Pi. Ook hier is sprake van 1. individuen die dankzij de beschikbaarheid van digitale tools kunnen innoveren; 2. hun ervaring en kennis graag delen met anderen 3. en deze kennis op een dusdanig open wijze verspreiden (door het gebruik van open standaarden en licenties) dat die anderen zelf ook weer toevoegingen en verbeteringen zullen delen.

Hoe dit er precies uit moet zien ligt nog open. Te denken valt aan een hybride combinatie van een community website waar iedereen ideeën en ontwerpen mag uploaden en een commercieel ontwikkelaarsplatform volgens een 'iStore model', waarop custom-made diensten en producten te koop aangeboden worden.

Het interessante aspect van dit scenario zit hem in de combinatie van autarkisch wonen met een publiek karakter. Leden van de open source woon-community innoveren en delen kennis met elkaar. Net als in het online domein leveren zij 'community support' voor wonen. Door dit open en gedeelde karakter komt het

bouwproces in het publieke domein te liggen. Bouwen zelf verschuift hiermee van een vooral op professionele expertise gestoelde aangelegenheid naar leken of 'professionele amateurs'. Tegelijkertijd zijn er nogal wat obstakels, zoals regelgeving, het nemen van de eerste hobbel middels een werkend proof of concept, vraagstukken over esthetiek en de publieke ruimte, over onderhoud en duurzaamheid.

key partners:
aanbieder ideeën en ontwerpen, aanbieder platform, aannemers en uitvoerders, particulieren, grondeigenaren, lokale overheid die gaat over regelgeving, juristen met kennis van de juridische aspecten rondom open source wonen.

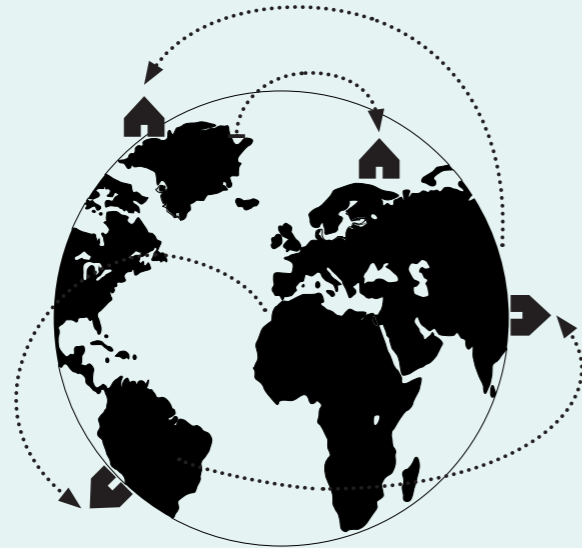
key activities:
updaten ontwerp, onderhoud platform, bemiddelen regelgeving, campagne voeren en engageren community, hackatons organiseren, naleven regelgeving (bouw en woningtoezicht).

key resources:
informatie en kennis, open platform en standaarden voor delen van kennis, open source licenses.

value proposition:
aanbieden complete keten van blueprint tot ready made.

revenue:
eenmalige blueprint, abonnement op supportstelsel, bemiddeling met derde partijen, customization tegen betaling.

▲ ▲ ▲ ▲ ▲ GLOBAL MEMBERSHIP



Met een woonabonnement bij deze nieuwe woningbouwcoöperatie kun je in alle grote steden van de wereld terecht voor een woning passend bij jouw profiel. Voor een maand, een half jaar of een paar jaar. Voor je maandlasten maakt dat geen verschil, al zul je in New York waarschijnlijk minder vierkante meters ter beschikking hebben dan in New Delhi.

Grootte van de groep: +-
Tijd die je fysiek met elkaar doorbrengt: --
Kosten per persoon: +-
Deelfactor: --
Vertrouwensfactor: --

REFLECTIE OP DIGITALE MEDIA EN DE PUBLIEKE RUIMTE

Global membership is een full service concept voor wereldwijd wonen. Het gaat verder waar concepten zoals thestudenthotel.com ophouden. Met een membership kaart kun je overal ter wereld thuiskomen in een stadsappartement dat zich met behulp van slimme domotica aanpast aan jouw gepersonaliseerde wensen. Dit is een manier om onderdeel te worden van een buurt net als AirBnB maar dan goedkoper.

Het idee provoceert want het faciliteert de zo verguisde global nomad met zijn elitaire footloose en fluïde levensstijl los van plaats, gemeenschap en natiestaat, etc. Het lijkt dwars in te gaan tegen de trend om het lokale en regionale te vieren, de eigen cultuur te herontdekken en te bewaren, het 'small is beautiful'-denken, het activistische adagium 'act locally', enzovoorts. Een woonabonnement op Global membership betekent dat de cosmopolitische nomade zich met nog groter gemak tussen de verschillende steden op aarde kan bewegen. Overal vindt hij of zij een thuis. Maar voelt hij zich dan ook overal thuis? Zal de nomade werkelijk verbinding aangaan met de plek waar hij zich bevindt? Dit idee lijkt ook wel wat op het project hoteltransvaal.com, waarbij

je een hotelkamer kon boeken in een pand bestemd voor de sloop in een multiculturele herstructureringswijk in Den Haag. Net als Hotel Transvaal zou ook Global membership juist voor een verrijking van stedelijke buurten kunnen zorgen door het tijdelijke verblijf van nieuwe mensen. Een belangrijke uitdaging in dit scenario is hoe je deze dienst zo invult dat mensen daadwerkelijk iets bijdragen aan de cohesie in de buurt. Een mogelijke denkrichting zou kunnen zijn door met alternatieve currencies te werken die lokale ondernemers ondersteunen.

key partners:
ontwikkelaar van wereldwijd aanbod van appartementen, leden, lokale overheden, vastgoedeigenaren, lokale ondernemers.

key activities:
ontwikkeling en beheer van wereldwijd netwerk van stadsappartementen.

key resources:
flexibel vastgoed, boekingsysteem.
value proposition: flexibel wonen in abonnementsvorm voor woningzoekers, economie en leefbaarheid van buurten versterken.

revenue:
maandelijks/jaarlijkse abonnementsvorm;
waardestijging appartementen in ontwikkelende buurten, beleggingen in woonaandelen.

“Je ziet dat veel particulieren er niet op voorbereid zijn dat ze na mutatie alle onderhoudstaken plots zelf moeten doen, wij geven ze daarom vaak een onderhoudspakket mee bij verkoop.”

Peter Hildering, directeur Vastgoedbeheer Eigen Haard
gesprek woensdag 15 mei 2013

9. DE WOON COOP

Hoe start je een
woningbouwcoöperatie?
We tekenen enkele tools op
die kunnen helpen bij het
proces om een WoonCoop te
starten, bijvoorbeeld in een
bestaand woonblok.



VISIE
RUIMTEGEBRUIK
HUISHOUDBOEKJE
STATUTEN

9.1 VISIE

WAT

De WoonCoop is een coöperatieve woonvereniging en voorziet haar leden in private, volledig zelfstandige woningen. De leden delen een aantal collectieve voorzieningen.

WAAROM

Afzonderlijke leden kunnen zelf geen huis kopen in Amsterdam met een tuin, dakterras, werkplaats en logeerkamer (maandlasten tussen 700 a 1.200 euro). Samen kunnen we dat wel. De leden van de WoonCoop werken samen om een droom te realiseren die je alleen niet kunt waarmaken. Gebaseerd op een gezond, maar gedeeld eigenbelang: do-it-yourself, together.

WIE

De WoonCoop is opgericht voor starters op de woningmarkt. Mensen die hun eerste huis kopen en geen genoegen nemen met het huidige aanbod. Omdat de leden zaken delen, is het belangrijk dat er iets van een gedeelde cultuur bestaat. De leden van de WoonCoop zijn mensen uit de Nieuwe Arbeidersklasse. ZZP'ers, freelancers, kleine bedrijven: mensen die weten wat het is om te creëren, en risico te nemen.

HOE

De WoonCoop is een ontwikkelingsbedrijf. De leden van de WoonCoop dragen bij aan een fonds dat investeringen mogelijk maakt in het eigen blok, de straat en de buurt. Doelstelling, werkgebied en alles wat hoort bij een goede organisatie is vastgelegd in statuten en een huishoudelijk reglement.

9.2 RUIMTEGEBRUIK

Wat heb je, wat deel je?

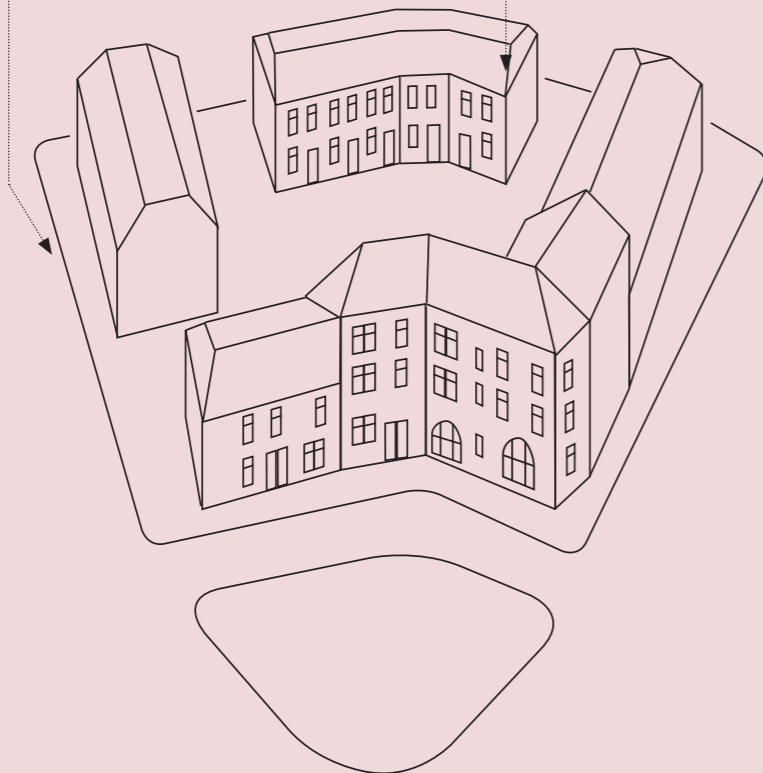
We delen voorzieningen op twee niveaus: Op het niveau van het gehele woongebouw en op het niveau van het 'huis': De entree en het trappenhuis. Hierbinnen zijn meerdere keuzes mogelijk voor de bewoner. De voorzieningen op blokniveau kunnen ook worden gedeeld met andere bewoners uit de buurt.

BLOKNIVEAU

- zwembad
- cafe
- binnentuin
- sauna
- 24 hr studio (gym, opvang, yoga, muziek etc)
- logeerkamers (airbnb)
- greenwheels
- etc.

HUISNIVEAU

- entree
- washok
- fietsenstalling
- balkon / dakterras
- keuken
- logeerkamer
- woonkamer
- badkamer
- etc.



VRAGENLIJST

Deze vragenlijst helpt bij het inventariseren van de grootte en samenstelling van de woningen

Hoeveel vierkante meter heb je privé nodig?

Welke voorzieningen zou je privé willen hebben?

Welke voorzieningen zou je willen delen op woongroep niveau?

Welke voorzieningen zou je willen delen op complex niveau?
Werkplekken, tuin, sauna, garage etc.

Met hoeveel mensen/buren wil je wonen?

Waar ligt de grens tussen privé en gemeenschappelijk?

Wil je blijven huren of wil je kopen?

Wat is de huurprijs die je in de toekomst wil of kan betalen?

Het invullen van een bedrag scheidt geen verplichtingen en is om een beeld te krijgen van de mogelijkheden.

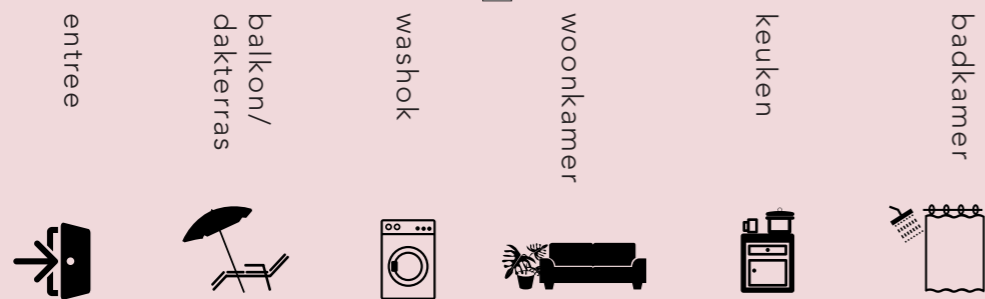
Wat is de koopprijs die je wil of kan betalen?

SAMEN IN EEN HUIS

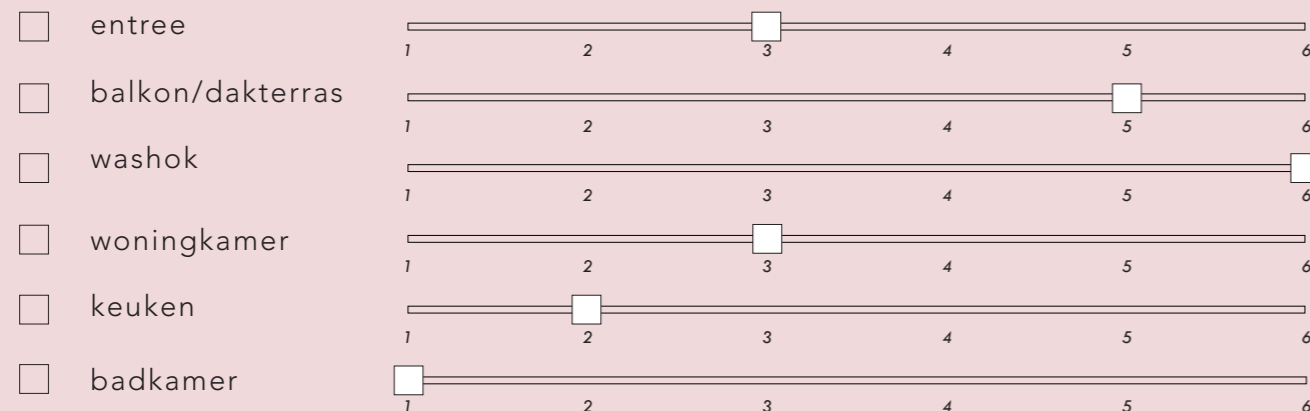
Vul de schuiven in en geef zo aan welke zaken je liever privé bezit en welke je graag deelt binnen het 'huis'.



alles privé alles delen

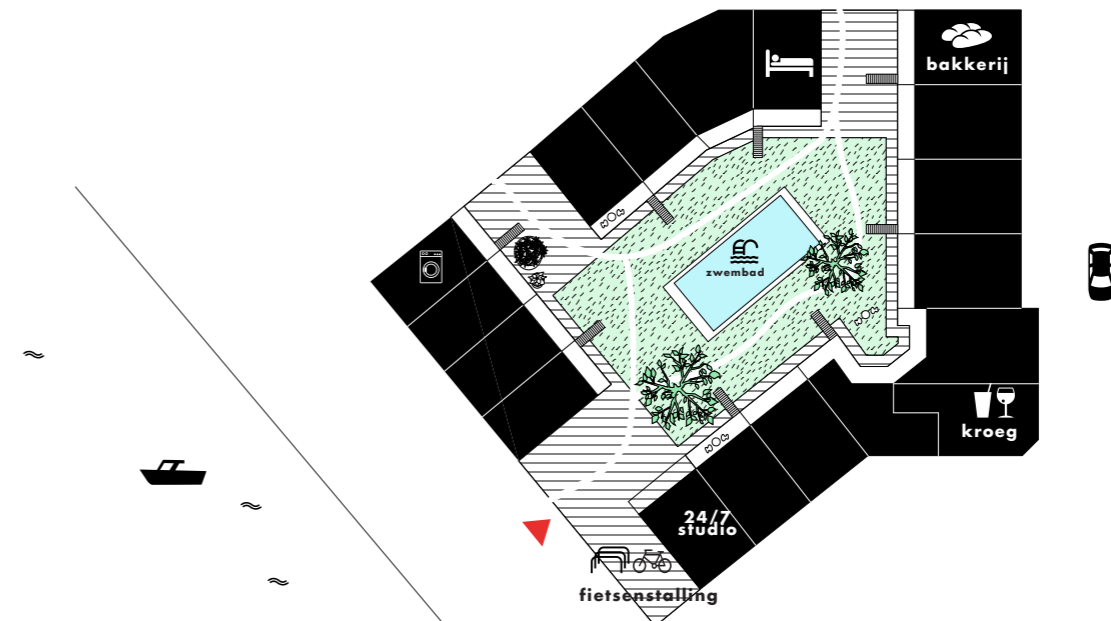


Welke voorzieningen zou je privé willen hebben?
Welke voorzieningen zou je willen delen op woongroep niveau?



SAMEN IN EEN BLOK

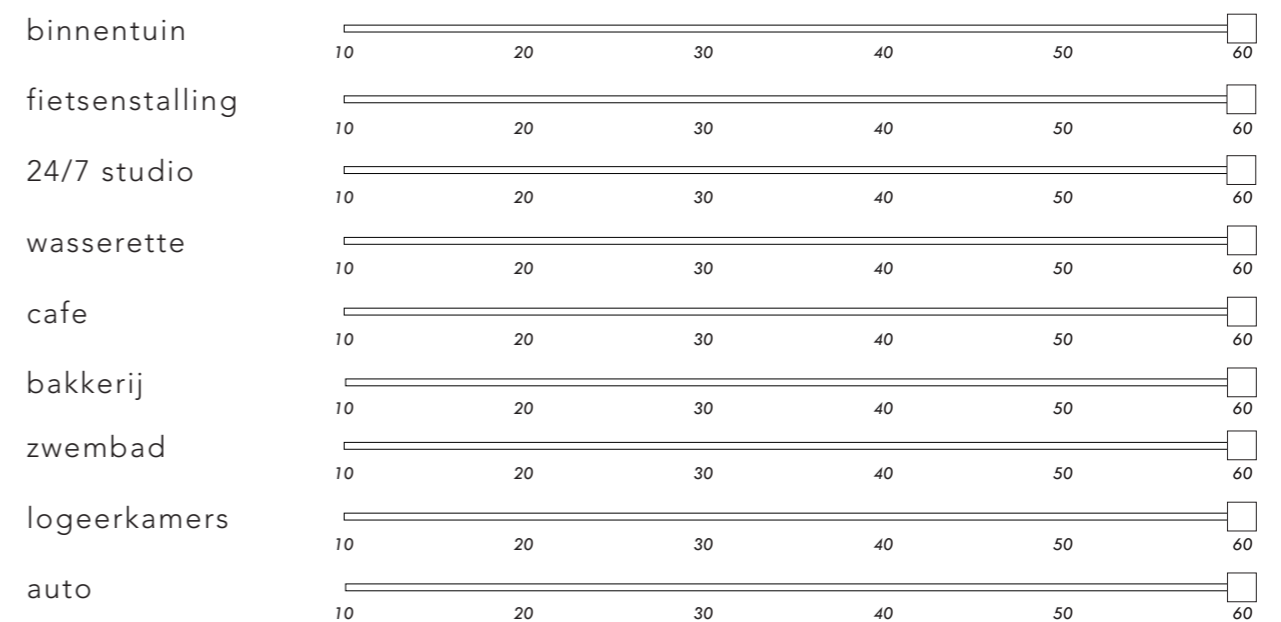
Vul de schuiven in en geef zo aan welke zaken je liever privé bezit en welke je graag deelt op blokniveau.



alles privé alles delen

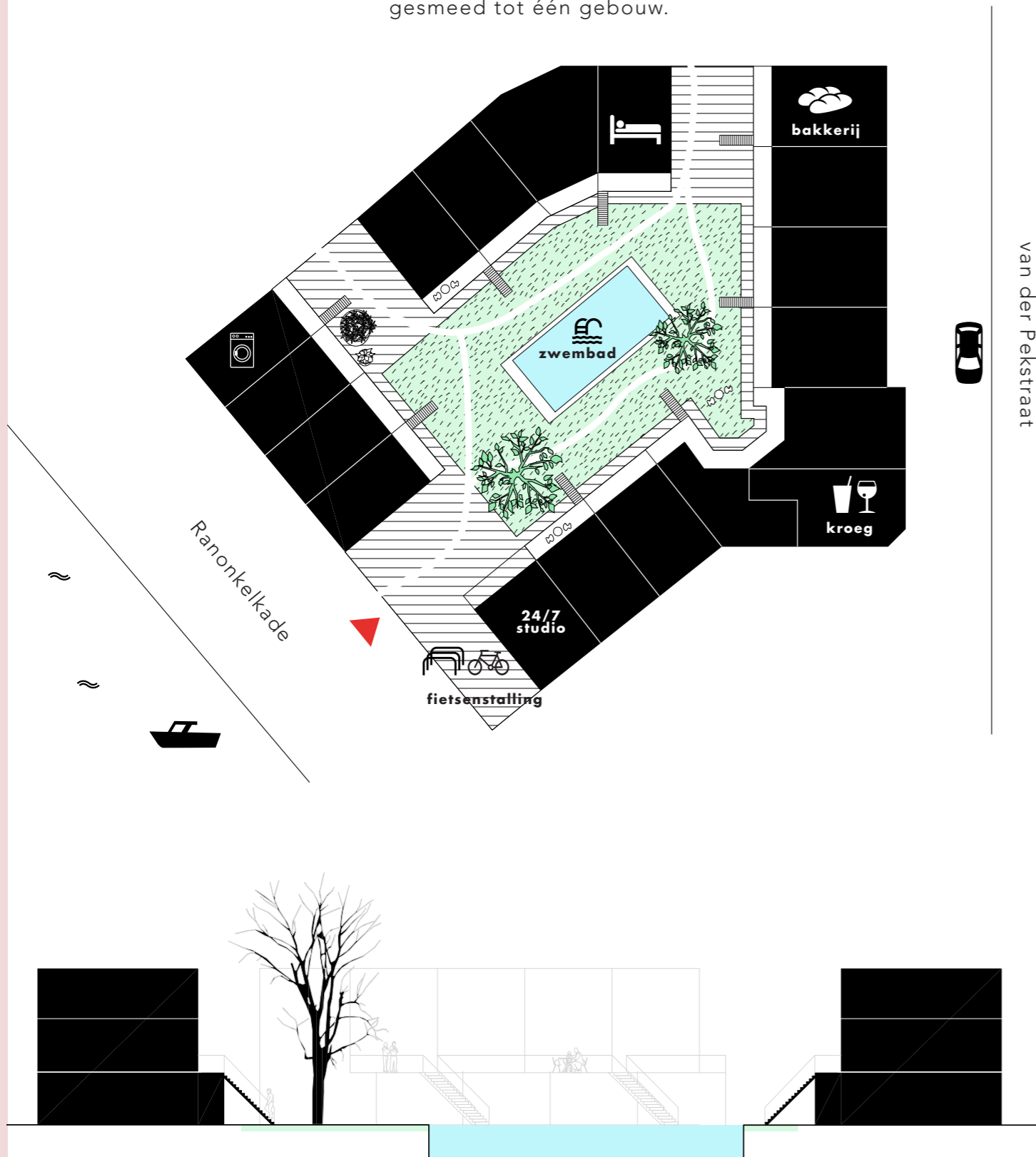


Welke voorzieningen zou je willen delen op blok niveau?



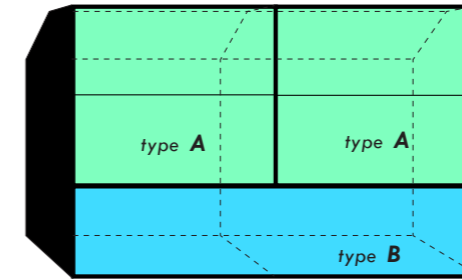
COLLECTIEVE UITBOUW

Door de woningen op de begane grond uit te bouwen ontstaan balkons en extra ruimte voor collectieve voorzieningen. Ook worden de drie rijen woningen aaneengesmeed tot één gebouw.

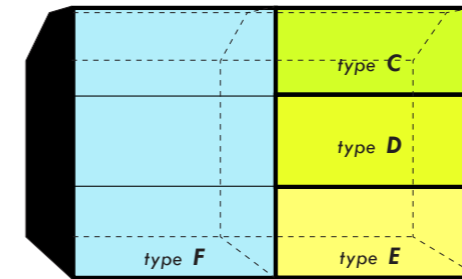


WONING OPTIES

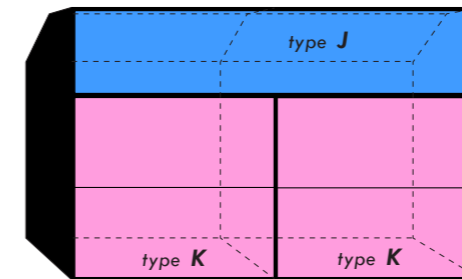
Er zijn verschillende woningtypen te maken gebaseerd op modules van 50 m²



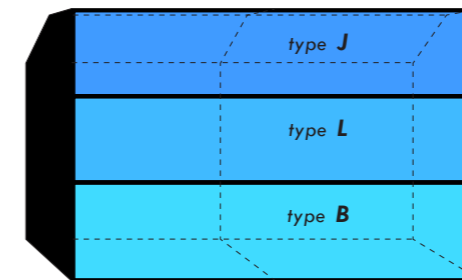
- type A - bovenwoning - 100m²
- type B - levensloopbestendige woning - 100m²



- type C - dakstudio - 50m²
- type D - tussenwoning - 50m²
- type E - tuinwoning - 50m²
- type F - eengezinswoning - 150m²



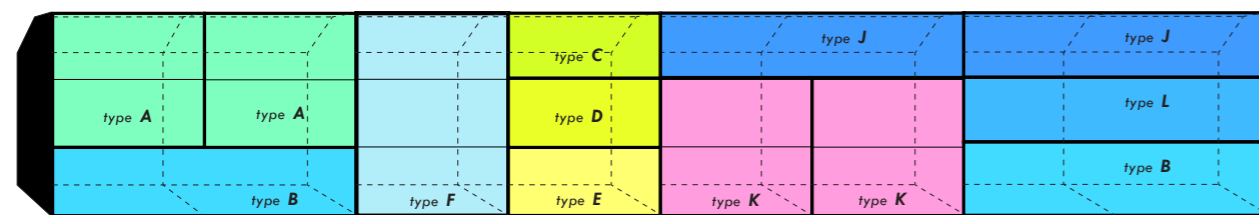
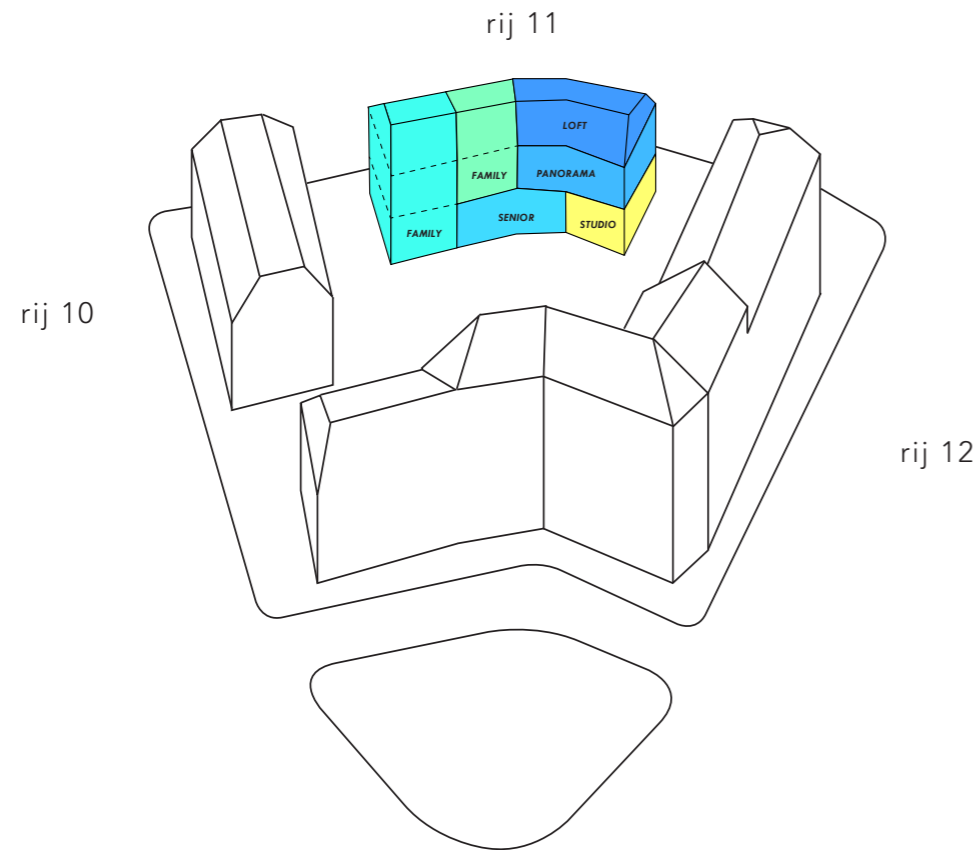
- type J - loft - 100m²
- type K - dubbele benedenwoning - 100m²



- type L - panoramawoning - 100m²

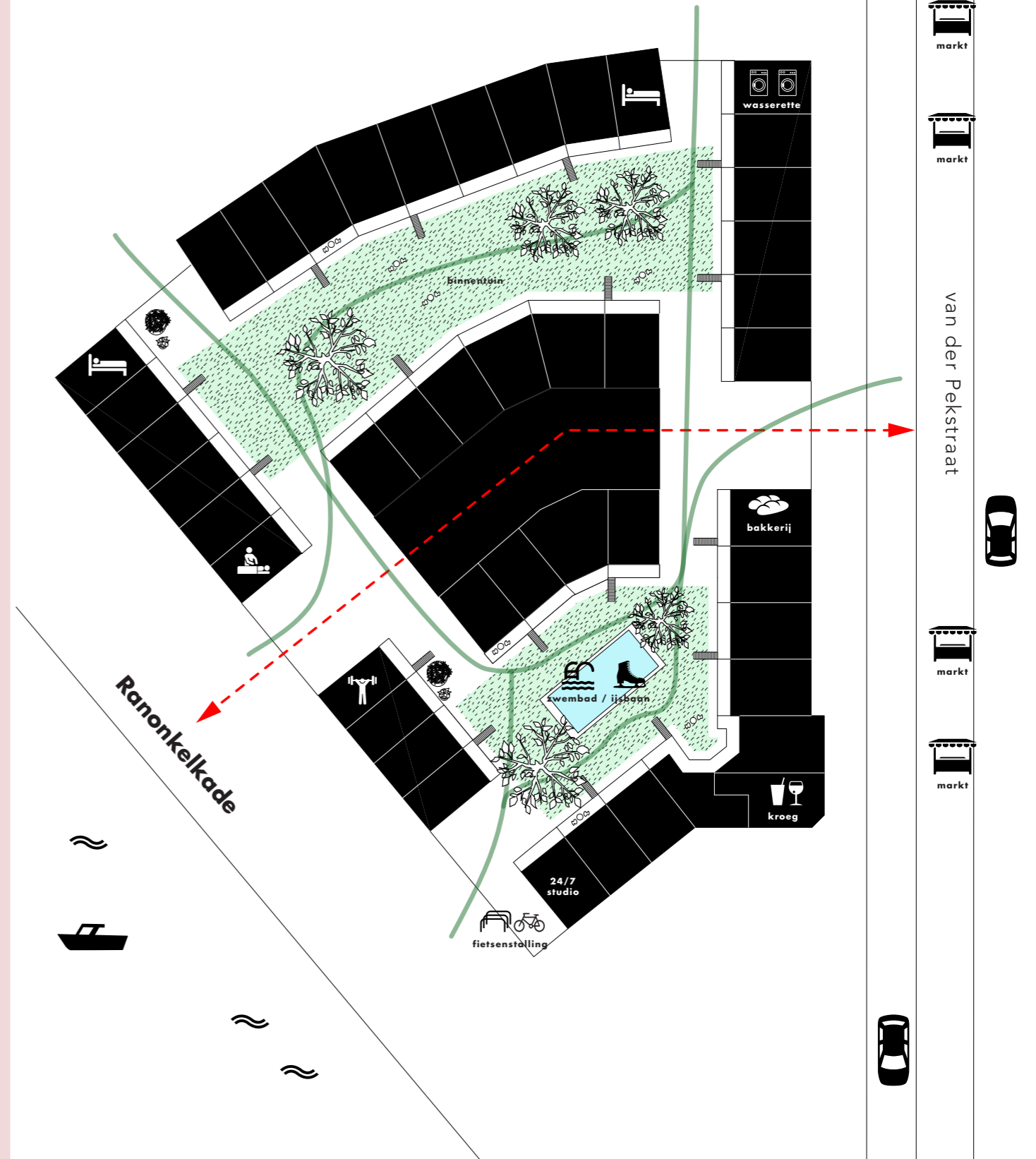
VOORBEELD CLUSTERING

De verschillende woningtypen op diverse manieren te clusteren binnen het blok



BLOK XL

Door ook de naastgelegen woonstraat bij het blok te betrekken kan er een binnenzone binnen een 'blok XL' worden gecreëerd waardoor meer m2 kan worden bijgebouwd, met als voordeel een goedkopere vierkante meter prijs, meer woningen en meer ruimte voor voorzieningen.



9.3 HUISHOUDBOEKJE

FINANCIËEL KADER

1. Financiële expertise tijdens opstartfase (al dan niet ingehuurd)

- Kennis van projectontwikkeling in woningbouw
- Kennis van bankieren
- Kennis van wetgeving rond woningbouw

2. Financieringsconstructie

Variant 1:

- Investeerder koopt complex, en is eigenaar totdat de casco renovatie is uitgevoerd. Daarna vindt verkoop plaats aan WoonCoop

Variant 2

- WoonCoop schaft complex aan, en leent van investeerder. WoonCoop voert renovatie uit, en verkoopt/ verhuurt daarna aan leden.

Van invloed op keuze:

- Risicovraagstuk: wie draagt risico van cascorenovatie?
- Draagvlak: wat is wenselijk vanuit oogpunt huidige eigenaar (corporatie) en andere partners
- Financieringsvraagstuk: wil investeerder een overbruggingskrediet verstrekken, of langdurige kredieten?

3. Eigenaarsituatie binnen WoonCoop

Variant 1:

- Individuele leden zijn eigenaar eigen huis. WoonCoop is financieringsconstructie en levert de VVE-diensten

Variant 2:

- Leden zijn aandeelhouder van ontwikkelbedrijf WoonCoop en huren van de Coop.

4. Ledeninvloed

Wanneer gaan leden risico dragen (en dus mee in de besluitvorming)?

- Vanaf oplevering casco (voorkeursscenario: voorkomt eindeloze vergaderingen)
- Leden beslissen zo snel mogelijk mee (heeft dus niet de voorkeur. Wel komt er een klankbordgroep waarin aspirant-leden input geven op ontwerpkeuzes en de ontwikkelingen rond kostprijs volgen)

5. Prijsbepaling m2 [We rekenen eerst met prijs per m2. Maar z.s.m. moet een waardebeoordelingsprincipe op wooneenheid gekozen worden.]

Verkoop- of huurprijs komt tot stand door optelsom:

1. Prijs per m2 casco
2. Prijs per m2 renovatie
3. Proceskosten per m2 (vergunningen, inkoop advies, et cetera) (circa 15%)
4. Risico afdekking (10%)

HUURKOOP

Huurkoop, het beste van twee werelden. Wat is het?

Huurkoop stamt uit de jaren 1920, en opende een nieuw hoofdstuk van volkshuisvesting. Bezitsvorming onder de huurders werd gezien als manier om verder bij te dragen aan de sociale emancipatie van de arbeider. De huurkoop is een van de bijzondere overeenkomsten die nog niet gemoderniseerd is. De huurkoop is daarom nog geregeld in boek 7a van het Burgerlijk Wetboek, het laatste restant van het oude BW.

Huurkoop is een kredietvorm. De intentie ervan is de eigendomsoverdracht van een goed - de koop - maar vormelijk gaat het om huur. Dat betekent dat de kredietverstrekker een duurzaam goed, voor een bepaalde periode ter beschikking stelt van een kredietnemer, tegen betaling van een periodieke vergoeding, de huur. Die huur wordt berekend op zodanige wijze dat aan het einde van de periode de koop doorgaat.

Huurkoop verschilt van lease door het feit dat de eigendomsoverdracht aan het einde van het traject van rechtswege gebeurt en dus niet optioneel is.

Huurkoop verschilt van koop op afbetaling door het feit dat de eigendomsoverdracht pas overgaat op de huurkoper aan het einde van de periode. Een variant is een huurkoopcontract waarbij de huurkoper op elk ogenblik in het traject de koopoptie kan uitoefenen tegen vooraf bepaalde voorwaarden (namelijk de verrekening van de betaalde huur als deel van de koopprijs).

Het voordeel voor de kredietverstrekker is dat het goed de facto een zakelijke borgstelling blijft vormen voor de uitoefening van het contract. Komt de huurkoper zijn verplichtingen niet na dan kan de huurverkooper zijn eigendomsrecht laten gelden en de koper het verder genot van het goed ontzeggen (wat niet wil zeggen dat er dan eventueel geen schadevergoeding moet betaald worden).

Het voordeel voor de huurkoper is dat door het verminderde risico aan de kant van de verkoper, het krediet goedkoper is en dus de woonlasten lager. De hypotheeklasten zijn (in tegenstelling tot huurlasten) aftrekbaar van de inkomstenbelasting. De huurkoper wordt eigenaar van het goed tegen een vooraf afgesproken prijs; meerwaarde komt ten gunste van de huurder. Bij niet-naleving van de huurkoop-verplichting enkel het goed borg staat (de hypotheek kan niet onder water komen te staan).

9.4 STATUTEN



OVERWEGINGEN
NAAM, ZETEL EN DUUR
DOEL
WERKGEBIED
VERENIGINGSJAAR EN BOEKJAAR
LEDEN
AANSPRAKELIJKHEID
EINDE VAN LIDMAATSCHAP
LEDENREGISTER
GELDELIJKE BIJDRAGEN
TOEWIJZING VAN EEN WONING
BEHEER
ALGEMENE VERGADERING
BIJEENROEPING ALGEMENE VERGADERING
JAARREKENING EN JAARVERSLAG
HET BESTUUR, BENOEMING EN ONTSLAG
BEVOEGDHEID VAN HET BESTUUR
VERTEGENWOORDIGING DOOR HET BESTUUR
STATUTENWIJZIGING

OVERWEGINGEN

De comparanten hebben verklaard bij deze een woningbouw coöperatie op te willen richten, daartoe overwegende:

- a.
dat er in Amsterdam een groot gebrek aan woningen is met maandlasten tussen de 700 en 1.200 euro per maand, op basis van het prijspeil tweeduizend veertien
- b.
dat de comparanten als betrokken Amsterdammers het belangrijk voor de groei en bloei van de stad vinden dat het aanbod in de genoemde tariefgroep wordt uitgebreid
- c.
dat het juist ook in Amsterdam-Noord van belang is dat in deze tariefgroep woningen beschikbaar komen
- d.
dat het gewenst is om voor een gevarieerde doelgroep de woning(ver)bouw snel weer op gang te krijgen

Thans besluiten de comparanten tot de oprichting van de onderhavige nieuwe coöperaties, waarbij zij zich laten inspireren door onder meer de Amsterdamse School, de coöperaties Samenwerking en Ons Nieuwe Hof, en de oprichtingsprincipes van de oude woningbouwcorporaties, en stellen voor deze nieuwe coöperatie de navolgende statuten vast, die grotendeels en met dankbaarheid zijn gebaseerd op de statuten van de coöperatie Ons Nieuwe Hof.

ARTIKEL 1.

NAAM, ZETEL EN DUUR

- 1.1.
De coöperatie draagt de naam Open Woon Coop U.A.
- 1.2.
Zij is gevestigd in Amsterdam en aangegaan voor onbepaalde tijd

ARTIKEL 2.

DOEL

- 2.1.
Het doel van de coöperatie is te voorzien in de stoffelijke belangen (in de ruimste zin van het woord) van haar leden, door in het kader van haar bedrijf overeenkomsten met hen te sluiten, dit alles ter bevordering van een verruiming van het aanbod van comfortabele woningen in de gemeente Amsterdam, speciaal ten behoeve van haar leden.
- 2.2.
Zij tracht het doel te bereiken door alle wettige middelen, met name door wooncomplexen te huren, te doen bouwen, in eigendom te verwerven en voor zover nodig in verband daarmee gronden in eigendom of erfpacht te verkrijgen en vervolgens deze complexen aan haar leden te verhuren

ARTIKEL 3.

WERKGEBIED

Het werkgebied omvat de gemeente Amsterdam.

ARTIKEL 4.

VERENIGINGSJAAR EN BOEKJAAR

Het verenigings- en boekjaar valt samen met het kalenderjaar. Voor de eerste maal loopt het van heden tot en met eenendertig december tweeduizend dertien.

ARTIKEL 5.

LEDEN

5.1.

De vereniging kent slechts gewone leden, die natuurlijk persoon zijn en de vrije beheers- en beschikkingsbevoegdheid over hun vermogen hebben.

5.2.

Het bestuur kan bij huishoudelijk reglement nadere vereisten voor het lidmaatschap stellen.

5.3.

Op de aanvraag van het lidmaatschap wordt binnen twee maanden door het bestuur beslist. Ingeval van niet toelating kan de algemene vergadering der leden (hierna ook wel aangeduid met de letters ALV) alsnog tot toelating beslissen, op voorstel van ten minste vijf leden.

ARTIKEL 6

AANSPRAKELIJKHEID

De leden zijn niet aansprakelijk voor de schulden van de coöperatie, noch tijdens hun lidmaatschap noch later, noch voor een tekort ingeval van een ontbinding of gerechtelijke vereffening.

ARTIKEL 7.

EINDE VAN HET LIDMAATSCHAP

7.1.

Het lidmaatschap eindigt door:

a.

het overlijden van het betreffende lid;

b.

de opzegging door het lid;

c.

de opzegging door het bestuur, namens de coöperatie, wegens het niet (meer) voldoen aan de vereisten van het lidmaatschap door statuten of huishoudelijk reglement gesteld, of wanneer redelijkerwijze van de coöperatie niet (meer) gevergd kan worden het lidmaatschap te laten voortduren;

d.

ontzetting door het bestuur, indien het lid in strijd met de statuten, het huishoudelijk reglement of de besluiten van de coöperatie handelt of de coöperatie op onredelijke wijze benadeelt; de betrokkene wordt vooraf door het bestuur gehoord en wordt

vervolgens ten spoedigste schriftelijk van het besluit tot ontzetting in kennis gesteld, onder opgave van de redenen; hem staat binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving beroep op de algemene vergadering open; gedurende de beroepstermijn en hangende het beroep is het lid geschorst.

7.2.

De coöperatie draagt er zorg voor dat leden de voor opzegging van het lidmaatschap als bedoeld onder 1.b noodzakelijke informatie eenvoudig kunnen raadplegen. De informatie wordt in ieder geval opvallend vermeld op de hoofdpagina van de website.

ARTIKEL 8.

LEDENREGISTER

8.1.

Het bestuur houdt nauwkeurig een ledenregister aan, waarin alle leden zijn opgenomen.

8.2.

Elk lid ontvangt een bewijs van lidmaatschap en het nummer daarvan, de statuten en het huishoudelijk reglement van de coöperatie.

ARTIKEL 9.

GELDELIJKE BIJDAGEN

9.1.

Voor het aangaan van het lidmaatschap van de coöperatie kan het bestuur van de leden een inschrijfgeld vragen.

9.2.

Het bestuur kan de leden voorts de verplichting opleggen een aandeel in de coöperatie te nemen.

9.3.

Jaarlijks betaalt elk lid een contributie. Ook in het boekjaar van aanmelding en in het boekjaar van opzegging is de volledige contributie verschuldigd.

9.4.

De hoogte van het inschrijfgeld bedoeld in lid 1, de grootte van de aandelen bedoeld in lid 2 en de hoogte van de contributie bedoeld in lid 3, worden door de AV vastgesteld, op voorstel van het bestuur.

Het bedrag dat minimaal op de aandelen moet worden gestort, wordt vastgesteld door het bestuur.

9.5.

Als het lidmaatschap in de loop van een verenigingsjaar eindigt, blijft de bijdrage voor het geheel verschuldigd.

ARTIKEL 10.

TOEWIJZING VAN EEN WONING

10.1.

Alle leden hebben gelijke rechten behoudens het hierna bepaalde.

10.2.

Leden hebben het recht te dingen naar een woning naar de volgorde van hun ledennummer. Het lagere nummer gaat daarbij voor het hogere nummer.

10.3.

Aan alle leden die op een woning hebben ingeschreven wordt bericht welk ledennummer het lid heeft, aan wie de woning is verhuurd.

ARTIKEL 11.

BEHEER

11.1.

Voor het beheer van de woningen en andere werkzaamheden kan door het bestuur een directeur of administrateur worden benoemd, wiens werkzaamheden door het bestuur worden geregeld.

11.2.

Bij afzonderlijk door het bestuur vast te stellen reglement kunnen voor de bewoning en het beheer van de woningen de nodige regelen worden gesteld.

ARTIKEL 12.

ALGEMENE VERGADERING

12.1.

Aan de algemene vergadering der leden (AV) komen alle bevoegdheden toe, die niet door de wet of de statuten aan andere organen zijn opgedragen.

12.2.

Een eenstemmig besluit van alle leden, ook al zijn deze niet in een vergadering bijeen, heeft dezelfde kracht als een besluit van de AV, mits op voorstel van het bestuur en schriftelijk genomen.

ARTIKEL 13.

BIJEEUROEPING ALGEMENE VERGADERING

13.1.

Het bestuur roept de AV bijeen, zo vaak het dit wenselijk oordeelt of wanneer het daartoe volgens de statuten verplicht is.

13.2.

De oproeping geschiedt schriftelijk door middel van een mededeling gericht aan het laatst bekend adres van elk lid, volgens het ledenregister, alles met inachtneming van een oproepingstermijn van tenminste zeven dagen.

13.3.

Op schriftelijk verzoek van tenminste een zodanig aantal leden als bevoegd is tot het uitbrengen van tien procent der stemmen in de AV, is het bestuur verplicht tot het bijeenroepen van een AV op een termijn van niet langer dan vier weken. Indien het aantal stemgerechtigde leden minder dan twintig bedraagt, komt de bevoegdheid toe aan elk stemgerechtigd lid.

13.4.

Als aan het verzoek binnen veertien dagen geen gevolg wordt gegeven, kunnen de verzoekers zelf tot die bijeenroeping overgaan op de wijze genoemd in lid 2.

13.5.

Aan de eis van schriftelijkheid van het verzoek als in lid 3 bedoeld wordt te allen tijde voldaan indien het betreffende stuk elektronisch is vastgelegd.

13.6.

Voorts kan de bijeenroeping als bedoeld in lid 1 geschieden door een langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht aan het adres dat door het lid voor dit doel is bekend gemaakt.

Stemrecht en besluitvorming

ARTIKEL 14

14.1.

Elk niet geschorst lid heeft toegang tot de AV en brengt daar zijn stem uit (stemgerechtigd lid).

14.2.

Een lid kan zijn stem door een schriftelijk daartoe gevolmachtigd ander lid uitbrengen. Aan de eis van schriftelijkheid van de volmacht wordt voldaan indien de volmacht elektronisch is vastgelegd.

14.3.

Deelname aan een AV door middel van een elektronisch communicatiemiddel is te allen tijde mogelijk. Voor de toepassing van het in de vorige zin bepaalde is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen aan de verhandelingen ter vergadering en het stemrecht kan uitoefenen. Het is niet vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging.

14.4.

Elk besluit wordt genomen bij volstreekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste een zodanig aantal leden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat bevoegd is tot het uitbrengen van tenminste een zodanig gedeelte van de stemmen (quorum), als nader door het bestuur bij reglement is te bepalen.

Blanco stemmen gelden als niet uitgebracht.

14.5.

Bij staking van stemmen over zaken is het voorstel verworpen. Deze stemming geschiedt mondeling door hoofdelijke omvraag van de voorzitter van de vergadering, tenzij deze schriftelijke stemming, als bedoeld in lid 5, wenselijk vindt.

14.6.

Over personen wordt steeds schriftelijk gestemd door middel van ongetekende, gesloten of dichtgevouwen stembriefjes. Behaalt niemand de volstreekte meerderheid van de geldig uitgebrachte stemmen, dan vindt een tweede stemming plaats. Wordt ook dan geen volstreekte meerderheid behaald, dan vindt een herstemming plaats tussen de twee personen, die de meeste stemmen behaald hebben. Zijn dit meer dan twee personen, dan wordt vóór de herstemming door loting bepaald, welke persoon van de herstemming is uitgesloten. Heeft ook na de herstemming niemand de volstreekte meerderheid behaald, dan beslist opnieuw het lot wie van de twee niet is gekozen.

14.7.

In alle gevallen mag ook bij wijze van acclamatie een besluit worden genomen, mits op voorstel van een of meer leden en geen stemgerechtigd lid zich hiertegen verzet.

14.8.

De voorzitter of diens plaatsvervanger beslist over de geldigheid van een uitgebrachte stem en over de wijze, waarop geloot zal worden.

14.9.

De voorzitter oordeelt eveneens over de vraag of de vergadering al dan niet een besluit heeft genomen en welke de inhoud is van een besluit over een voorstel, dat niet schriftelijk is vastgelegd.

14.10.

Wordt echter dadelijk na het uitspreken van het in het voorgaande lid bedoelde oordeel de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe

stemming plaats, indien de meerderheid der vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk is geschied, een stemgerechtigd lid dit verlangt. Door de nieuwe stemming vervalt elk rechtsgevolg van de oorspronkelijke stemming.

14.11.

Stemmen die voorafgaand aan een AV via een elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, doch niet eerder dan op de dertigste dag voor die van de AV, worden gelijkgesteld met stemmen die ten tijde van de AV worden uitgebracht.

ARTIKEL 15

JAARREKENING, JAARVERSLAG

15.1.

Het bestuur brengt op een AV, te houden binnen zes maanden na afloop van het verenigingsjaar, zijn jaarverslag uit en doet, onder overlegging van de nodige bescheiden, rekening en verantwoording over zijn in het afgelopen verenigingsjaar gevoerd beheer. Tevens maakt het bestuur met inachtneming van titel 9 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek een jaarrekening op, welke ter vaststelling in voormelde vergadering wordt voorgelegd aan de AV.

15.2.

Tegelijk met de in het eerste lid genoemde stukken wordt aan de AV ter goedkeuring overgelegd een begroting van de inkomsten en uitgaven over het nieuwe verenigingsjaar.

Overschrijding van een uitgavenpost van de goedgekeurde begroting is slechts geoorloofd in zeer dringende gevallen, die geen uitstel gedogen.

15.3.

De opgemaakte jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en, als deze er zijn, door de commissarissen; ontbreekt de ondertekening van een of meer hunner, dan wordt hiervan melding gemaakt onder opgave van redenen.

Het bestuur draagt zorg dat de jaarrekening en het jaarverslag, alsmede de krachtens artikel 392 lid 1 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek toe te voegen gegevens, vanaf de oproep voor de AV, bestemd tot behandeling van de jaarrekening, op zijn kantoor aanwezig zijn. De leden kunnen de stukken inzien.

15.4.

De AV benoemt elk jaar een commissie van tenminste twee leden, die geen deel mogen uitmaken van het bestuur. Deze commissie onderzoekt de jaarrekening en verdere jaarstukken en brengt aan de AV verslag van haar bevinding schriftelijk uit.

15.5.

De termijn genoemd in het eerste lid, kan door de AV met ten hoogste vijf maanden worden verlengd.

ARTIKEL 16

HET BESTUUR, BENOEMING, ONTSLAG.

16.1.

Het bestuur van de coöperatie bestaat ten minste uit drie personen, uit de leden door de AV te benoemen en te allen tijde door deze te ontslaan.

16.2.

Het aantal bestuursleden wordt vastgesteld door het bestuur.

16.3.

In ontstane vacatures wordt zo spoedig mogelijk door de AV voorzien, zulks op voordracht door het bestuur. Indien de AV de voordracht weigert heeft het bestuur het recht opnieuw met een voordracht te komen.

16.4.

Elk bestuurslid treedt uiterlijk drie jaar na zijn benoeming af, volgens een door het bestuur op te maken rooster van aftreding. De aftredende is herkiesbaar. Wie in een tussentijdse vacature is benoemd, neemt op het rooster de plaats van zijn voorganger in. Bevoegdheid van het bestuur bevoegd alle rechtshandelingen te verrichten, tenzij de statuten anders bepalen.

ARTIKEL 17.

BEVOEGDHEID VAN HET BESTUUR

17.1.

Het bestuur is belast met het besturen van de coöperatie, en het is bevoegd alle rechtshandelingen uit te verrichten, tenzij de statuten anders bepalen.

17.2.

Zonder toestemming van de AV is het bestuur niet bevoegd tot het sluiten van overeenkomsten tot het huren, kopen, vervreemden of bezwaren van onroerende zaken of andere registergoederen, noch tot het sluiten van overeenkomsten waarbij de coöperatie zich als borg of hoofdelijk medeschuldenares verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidsstelling voor een schuld van een derde verbindt.

17.3.

De AV kan bij reglement voor het in het vorige lid bedoelde toestemmingsvereiste een of meer minimum bedragen vaststellen zodanig, dat de toestemming tot het sluiten van bedoelde overeenkomsten waarin een prestatie is bepaald beneden dit minimum, niet is vereist, onverminderd het bepaalde in lid 4.

17.4.

Alle besluiten tot het aangaan van geldleningen en andere overeenkomsten en rechtshandelingen behoeven de voorafgaande goedkeuring van de AV, indien en voorzover zij dit voor de toekomst bepaalt. Bij dit besluit kan worden bepaald dat de goedkeuring ook achteraf verleend mag worden in bijzondere door de AV te bepalen gevallen.

ARTIKEL 18

VERTEGENWOORDIGING DOOR HET BESTUUR

De coöperatie wordt in en buiten rechte vertegenwoordigd door het bestuur en bovendien door twee leden van het bestuur gezamenlijk. Vergaderingen van het bestuur

ARTIKEL 19

19.1.

Het bestuur vergadert tenminste één keer per zes maanden en overigens zo vaak de voorzitter of twee andere bestuursleden dit wenselijk vinden.

19.2.

Een vergadering wordt, behoudens in een spoedeisend geval, tenminste drie dagen tevoren bijeengeroepen.

19.3.

Geldige besluiten kunnen slechts worden genomen in een vergadering waarin meer dan de helft van de in functie zijnde bestuursleden aanwezig is.

19.4.

Indien de stemmen staken, geeft de stem van de voorzitter de doorslag.

19.5.

Overigens zijn de artikelen 12 lid 2 en 14 leden 3, 4, 6, 7 en 8 van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 20

STATUTENWIJZIGING

In de statuten kan geen verandering worden aangebracht dan op voorstel van het bestuur, door een besluit van de AV tot welke vergadering opgeroepen is met de mededeling dat aldaar wijziging van

ARTIKEL 21

21.1.

Het bestuur is belast met het besturen van de coöperatie en het is de de statuten zal worden voorgesteld.

21.2.

Bij de oproeping moet worden vermeld de plaats waar het schriftelijk voorstel ter inzage van elk lid ligt tot na afloop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden.

21.3.

Het in het vorige lid genoemde voorstel moet op een geschikte plaats ter inzage gelegd worden, tenminste vijf dagen vóór de vergadering tot na afloop van de dag waarop de vergadering gehouden wordt. Bovendien wordt een afschrift als hiervoor bedoeld, binnen de bedoelde termijn van vijf dagen aan alle leden toegezonden.

21.4.

Het voorgaande is niet van toepassing indien in de AV alle leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn en het besluit met algemene stemmen genomen wordt.

21.1.

Een besluit tot wijziging kan slechts genomen worden met een meerderheid van tenminste twee/derde van de geldig uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde gedeelte van de stemgerechtigde leden aanwezig of vertegenwoordigd is. Is dit aantal niet bereikt, dan wordt binnen een termijn van veertien tot dertig dagen na deze vergadering een nieuwe vergadering bijeengeroepen, waarin het besluit kan worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde gedeelte van de geldig uitgebrachte stemmen, ongeacht het aantal stemgerechtigde leden.

21.2.

Een besluit treedt niet in werking dan nadat hiervan een notariële akte is opgemaakt.

ARTIKEL 22

ONTBINDING VAN DE VERENIGING

22.1.

De coöperatie wordt ontbonden door een daartoe strekkend besluit van de AV, op welk besluit de artikelen 20 en 21 lid 1 van overeenkomstige toepassing zijn. Bij het besluit wordt tevens bepaald de bestemming van een eventueel batig saldo.

22.2.

Het bestuur is belast met de vereffening van het vermogen van de coöperatie, tenzij bij het besluit tot ontbinding een of meer andere vereffenaars worden benoemd.

ARTIKEL 23

REGLEMENTEN

23.1.

De AV kan één of meer reglementen vaststellen, waarbij nadere regels worden gegeven voor al hetgeen de vergadering dienstig acht. Deze regels mogen niet in strijd komen met de wet of de statuten. Een gelijke bevoegdheid tot vaststelling heeft het bestuur, voor zover deze bevoegdheid krachtens de statuten aan het bestuur is verleend.

23.2.

Het besluit tot vaststelling of wijziging van een reglement van de AV kan slechts genomen worden met een meerderheid van ten minste twee/derde van de geldig uitgebrachte stemmen. Voorts is het bepaalde in artikel 20 van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL 24

SLOTBEPALINGEN

In alle gevallen waarin deze statuten niet voorzien, alsmede bij verschil van mening over de uitlegging en toepassing van de bepalingen van deze statuten beslist het bestuur.

SLOT AKTE

De comparant is mij, notaris, bekend en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparant is door mij, notaris, aan de hand van het daartoe bestemde document vastgesteld. Deze akte in minuut opgemaakt is verleden te Amsterdam op de datum, in het hoofd van deze akte vermeld. Na zakelijke opgave en toelichting van de inhoud van deze akte aan de comparant, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte tijdig tevoren te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparant en mij, notaris, ondertekend.

10. VAN COÖPERATIE NAAR CORPERATIE NAAR COÖPERATIE

DE CASUS IN AMSTERDAM NOORD

OK, we hadden dus denkwerk gedaan. Maar we wilden de ideeën toepassen op een concrete casus. Stel, er staat een monumentaal woonblok al jaren nagenoeg leeg in een buurt waar je graag wilt wonen. De woningen zijn in het bezit van een woningbouwcorporatie. Zou je dit als aspirant-coöperatie kunnen overnemen? Dit vroegen wij ons af bij een woonblok in de Van der Pek buurt in Amsterdam Noord. Een verslag van wat er vervolgens gebeurde.

BEGINNEN

'De Van der Pek buurt heeft al meerdere jaren onze fascinatie. Verwaarloosde arbeiderswoningen in een prachtige stedenbouwkundige opzet, dicht bij het centrum van Amsterdam. Woningbouwcorporatie Ymere, die het overgrote deel van de woningen in de wijk in bezit heeft, rept echter al jaren over sloop van de wijk, vanwege de slechte staat van de woningen.

Op 12 december 2012 verschijnt er een artikel in het Parool, waarin wordt vermeld dat de sloop van de Van der Pek buurt op de lange baan gaat. Er zullen nieuwe scenario's worden ontwikkeld voor renovatie, en er wordt gedacht aan casco verkoop van de huizen en klushuizen. Voor de financiering van de verschillende varianten zoekt Ymere financiering door derden.

Meteen dezelfde dag verschijnen er meerdere e-mails in onze gedeelde inbox: Ymere wil woonblokken gaan verkopen! De perfecte voedingsbodem voor een woningbouwcoöperatie nieuwe stijl. Het is duidelijk: de omslag binnen Ymere omtrent het slopen biedt nieuw perspectief. We zoeken contact: 'Vorige week lazen en hoorden wij dat Ymere besloten heeft om nieuwe onderzoeken te doen naar renovatie van de Van der Pek, en dat er wordt gedacht aan casco verkoop van de huizen en kluswoningen. Wij willen een woningbouwcoöperatie stichten, en we zouden in dat licht graag geïnformeerd worden over de plannen voor de Van der Pek en de mogelijkheden tot samenwerking met externe partijen.'

Antwoord laat op zich wachten. Onderwijl spreken we met buurtbewoners, en de buurtvereniging, om tot een goede strategie te komen. Voorlopige conclusie is dat we een goede kans lijken te hebben, grote corporaties lijken hun tijd te hebben gehad en zoeken naar andere schaal. Wij zouden juist van onderop een plan kunnen ontwikkelen. Wat vooral opvalt aan de gesprekken is dat het niet zozeer lijkt te gaan om het vastgoed, de hardware, maar vooral om de software: de mensen die de aspirant coöperatie maken tot wat het is. Er wordt een presentatie gemaakt en met diverse mogelijke aspirant leden gesproken. We merken dat we het nog binnenskamers moeten houden, want er is veel interesse.

Het lukt een afspraak te plannen met Ymere. Op 12 februari volgt een openhartig gesprek met de wijkdirecteur. Ymere zegt het blok, waar wij ons oog op hebben laten vallen, geheel te gaan opknappen en opnieuw sociaal te willen verhuren. Voor de overige 350 woningen in het voorste deel van de wijk zijn een viertal scenario's bedacht: 1. renovatie 2. sloop / nieuwbouw historiserende stijl 3. 'geen verandering' 4. casco kluswoningen. Deze scenario's zullen binnen twee maanden in een snelkook-traject verder worden uitgewerkt. Ymere geeft aan open te staan voor een 5e variant, waar wij als aspirant coöperatie een variant voor in mogen dienen, en is erg enthousiast over ons idee voor een nieuwe woningbouw coöperatie, met nadrukkelijk een 'open' houding naar de buurt en de zittende bewoners. Wel wordt er gezegd dat ook commerciële partijen een voorstel mogen indienen. We zullen in de volgende week meer info over het te lopen traject krijgen, zodat we een voorstel kunnen indienen. Daarna blijft het een tijd stil.

STROOMVERSNELLING

'Oktober 2013, Amsterdam Zuid. Twee vaders spreken elkaar op het schoolplein. De een, kunstenaar en ontwerper, vertelt bezig te zijn met ideeën voor een wooncoöperatie in de Van der Pek buurt maar bot te vangen bij Ymere. De ander, een vermogende investeerder, blijkt met Ymere in gesprek over mogelijke aankoop van woningen in de Van der Pek buurt. Ter plekke wordt een plan gesmeed hoe de twee lijnen bij elkaar te brengen.

Op 19 november geven we een presentatie aan de investeerder over onze plannen. De volgende dag ontvangen we een mail: 'ik vond het inspirerend en zie graag de coöperatie ontstaan, wil er graag aan meewerken om het van de grond te krijgen'. We gaan aan de slag. De visie en statuten worden geschreven en een eerste ruimtelijke verkenning gedaan. Er wordt een ontmoeting geregeld met Ymere. Op 2 december loopt een delegatie van Ymere en 'team open woon coop', (bestaande uit een vijftal aspirant leden en uiteindelijk 3 investeerders), door de wijk en bekijkt de verschillende woningen. Ideeën worden toegelicht. Er wordt afgesproken om een vervolg workshop te plannen met Ymere en het 'team open woon coop' om zo tot de kaders voor planvorming en afspraken te komen.

DE WORKSHOP

20 December. Workshopsessie op het kantoor van Ymere. We presenteren het plandocument voor de 'open woon coop' in een van de woonblokken in de Van der Pek buurt. Iedereen is enthousiast. De visie, het manifest en de open aanpak valt goed bij Ymere. Doel is om samen met Ymere een gezamenlijke projectdefinitie vorm te geven, met meerdere varianten om zo te kijken wat haalbaar is. Vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt lijken er geen bezwaren, vanuit financieel perspectief zijn er een drietal issues:

1. Een corporatie mag alleen vastgoed verkopen binnen de eisen van de Rijksoverheid, en moet dit publiekelijk aanbesteden. De kans dat er dan meer gegadigden zijn, is groot.
2. De renovatie van het blok moet aan hoge welstandseisen voldoen met monumentenstatus, waardoor de renovatie stukken duurder zal zijn dan de standaard.
3. De erfpacht zal opnieuw worden geïndexeerd bij verkoop, wat de prijs omhoog kan drijven.
4. Samengevat: een drietal risico's dus. Er wordt besloten om een aparte rekensessie in te plannen, om te kijken of aankoop een haalbare kaart is.

REKENWERK

Op 21 januari rekt een hele middag lang een medewerker van Ymere samen met twee leden van 'team open woon coop' aan het beoogde woonblok. We krijgen inzage in de renovatiekosten, geschat op basis van vergelijkbare panden in de buurt. Omdat het blok onder monumentenstatus valt, zijn er veel extra kosten. Er wordt ook naar andere woonblokken gekeken in de buurt met minder hoge renovatie eisen, om te kijken wat daar de verbouwingskosten zouden zijn. Uitkomst van de middag lijkt voorlopig dat een andere locatie een betere optie is. Daarbij is er nog geen duidelijkheid over de erfpacht en verplichte aanbestedingsprocedure voor de verkoop. Er wordt besloten om hier verder onderzoek naar te doen. Een van onze investeerders trekt zich terug. Het duurt hem te lang en de kosten voor renovatie vallen hem tegen.

DE MINISTERIELE WEG

Wanneer een woningbouwcorporatie vastgoed wil verkopen, mag dit alleen met goedkeuring van de minister. De voorwaarden hiervoor staan in het document 'MG 2013-02 Circulaire verkoop corporatiewoningen'. Deze regeling is per 1 oktober 2013 van kracht en maakt het corporaties makkelijker woningen te verkopen. Echter, Ymere zou het door ons beoogde blok moeten gaan verkopen via een openbare tender. Het is zeer de vraag of we in dat geval een kans maken en of het zinvol is dan al een heel voortraject te doorlopen voor dit specifieke woonblok. Ook op de erfpacht blijkt marktwerking zijn effect te hebben. Woningbouwcorporaties betalen een gereduceerd erfpachttarief. Bij verkoop wordt de erfpacht opnieuw geïndexeerd. Dat betekent dat deze omhoog zal gaan. Wellicht dat een nieuwe coöperatie ook een verzoek zou kunnen doen voor een gereduceerd tarief, dit zou dan door het Amsterdamse College van B&W moeten worden goedgekeurd.

Ondertussen verstrijkt de tijd. Een paar aspirant leden van de Open Woon Coop hebben een kind gekregen, anderen een huis gekocht. 21 augustus volgt een mail met vervolginformatie: Ymere gaat woningen renoveren, en deze blijven allemaal sociale huur. Het blok waar wij

ons oog op hebben laten vallen wordt verkocht aan een marktpartij die het moet renoveren en zelf mag beslissen of deze woningen worden verhuurd of verkocht en voor welke prijs.'

NIEUWS: ER KOMT EEN TENDER

Op dinsdagavond 21 oktober ging de Raad van Commissarissen van Ymere akkoord gegaan met het plan aanpak Van der Pek buurt. Ymere is verplicht de blokken te gaan tenderen. Dit krijgen we te horen van ons contactpersoon bij Ymere. Hij geeft aan dat de openbare bekendmaking niet eerder dan binnen 4 weken, maar in ieder geval dit jaar volgt.

DE VERKOOPCONSTRUCTIE

Er gaan meerdere 'blokken' in de verkoop. Maar ze starten met een pilot: blok 15 – Begoniastraat. Het zijn nu 14 woningen, en die kunnen bijvoorbeeld verbouwd worden tot 7 eengezinswoningen. De aanbesteding lijkt vooral te leunen op het biedingsbedrag. Ons contactpersoon wist nog niet hoe het verkoopteam van Ymere met de andere – vooral sociale – voorwaarden omgaat. Omdat Ymere dus geen blok mag verkopen, hebben ze het volgende in elkaar gezet: de winnaar van de aanbesteding zoekt kopers en ontwikkelt en renoveert namens die kopers. Maar Ymere levert het erfpact recht aan de individuele koper. Dus de koper (dat kan ook een vereniging zijn) sluit een overeenkomst met Ymere over erfpacht, plus opstalrecht. En de koper sluit met de ontwikkelaar een renovatieovereenkomst.

SLOTOVERWEGING.

Van droom naar bijna-daad. Zo kan het onderzoek naar de WoonCoop worden samengevat. We hadden een plan, een financier en een verkopende partij – Ymere – die interesse had in het coöperatieve verhaal. Maar toen kwamen de aanbestedingsprocedures en monumentenzorg om de hoek kijken, en liep de verkoop van de huizenblokken in de Amsterdamse Van der Pek buurt vertraging op.

Inmiddels is de verkoop, via aanbesteding, werkelijk aanstaande. Wij gaan onze gedachten over de WoonCoop delen binnen onze netwerken, en onszelf en anderen oproepen om het coöperatieve denken te gebruiken in de Begoniastraat, het eerste blok dat eind 2014 of begin 2015 in de verkoop komt. Al doende gaan we leren of de WoonCoop als idee en vorm interessant is om in de praktijk te brengen.

Naast deze concrete oproep, willen we graag enkele vragen voorleggen, aan onszelf, de zzp-arbeider, de politiek en de

corporaties?

- Willen we een versnelling zien in de uitvoering van nieuwe vormen van sociaal wonen?
- Hoe zorgen we dat de aanbevelingen van de parlementaire enquêtecommissie niet (alleen) belanden op de bureaus van ministeries of corporatiebestuurders, maar dat in het uitvoeringsproces door initiatiefnemers meegesproken kan worden?
- Waar kunnen burgers, bewoners en kleine ontwikkelaars aanschuiven en hun ideeën en oplossingen voordragen?
- Hoe kunnen deze spelers meespelen op het schaakbord dat is ingericht voor de grote ontwikkelaars en corporaties?
- Hoe zorgen we dat zelf doen niet alleen is voorbehouden aan de gegoede middenklasse met een dikke portemonnee?
- Hoe kan de zzp-arbeider haar tijd en liefde geven aan een huis, buurt en de woningbouwsector?
- Hoe kan de verenigingsmentaliteit opnieuw tot leven komen binnen de corporaties?

TO BE CONTINUED.....



stimuleringsfonds creatieve industrie

Dit pamflet verschijnt in het kader van het Trancity-project 'Publieke Ruimte – Publieke Zaak', dat wordt gesteund door het Stimuleringsfonds Creatieve Industrie. Publieke Ruimte – Publieke Zaak staat onder redactie van Simon Franke, Bart Lammers en Arnold Reijndorp.

In het kader van dit project verschijnen nog twee digitale publicaties. Trancity: *Plekken van betekenis in de Schilderswijk – Publiek domein als strategie* en *The Mobile City: Klik. Like! Share. – Hoe digitale media de publieke ruimte veranderen*. De drie digitale publicaties zijn te downloaden via www.trancity.nl/pr-pz

De WoonCoop is een initiatief van de Open Coop, gestart door DUS & Partizan Publik, met medewerking van Birte Ketting.