COÖPERATIEVE KANSENKAART

De wooncoöperatie zit in de lift! De 'Wet bevordering coöperaties' komt eraan en in Rotterdam groeit het enthousiasme bij de gemeente én bij potentiële bewoners. Daarom deze coöperatieve kansenkaart.

In een werksessie met betrokken buurtbewoners, ontwerpers, stedenbouwkundigenvan de gemeente en corporatiemedewerkers, hebben we onderzocht op welke manier coöperaties zouden kunnen bijdragen aan het verbeteren van een buurt. De conclusie is helder: hier liggen heel veel kansen voor buurt verbeteringen én voor meer woningen!

Coöperatief wonen wordt ook wel, naast koop en huur, 'de derde bouwstroom' genoemd. Bij coöperatief wonen zijn het de toekomstige bewoners zelf die bepalen hoe de woningen eruit komen te zien. Naast woningen bevatten coöperaties ook gedeelde voorzieningen, voor de eigen bewoners, maar ook voor de buurt. Coöperatief wonen is een betaalbare woonvorm, nu en in de toekomst.

DOELEN

waarom een coöperatie in de buurt?

Versterken (behouden) sociale cohesie
Coöperaties zijn heel sociaal; ze worden door een groep bewoners ontwikkeld. Dit versterkt en behoud de sociale cohesie in een buurt.

Positieve impuls voor buurt in verval
Het sociale karakter van een coöperatie en de gedeelde buurtfuncties, kan een positief effect hebben op een buurt in verval.

Echte diversificatie (op inkomen)
Bij coöperaties is de diversiteit op inkomen in één gebouw terug te vinden (en niet in een apart bouwblok met luxe woningen). Dit zorgt voor meer verbinding.

Onveilige plek meer veilig maken
Het sociale karakter van een coöperatie en de gedeelde buurtfuncties, kan een positief effect hebben op onveilige plekken.

Doorstroom in de buurt
Een coöperatie kan zich richten op de (nieuwe) woonbehoeftes van omwonenden. Zij laten dan weer een woning achter, wat zo de doorstroming bevordert.

Behouden jonge mensen in de buurt
Coöperaties bieden maatwerk: ze kunnen daarmee goed sturen op woonbehoeftes uit de buurt. Zo kunnen mensen doorverhuizen en komen bestaande woningen vrij.

Mantelzorg stimuleren
Veel jongeren kunnen geen woning in de eigen buurt vinden. Als dit wel kan via een coöperatie vergroot dit de mogelijkheid voor mantelzorg, omdat ze dicht bij hun ouders wonen.

Verbinden
Wanneer delen van buurten van elkaar gescheiden zijn, kan een wooncoöperatie verbindend werken. Zowel fysiek als door de open buurtfuncties.

DOELGROEPEN

voor wie?

Super mix
Coöperaties zijn zeer geschikt voor gemixte doelgroepen: inkomen, cultuur, huishoudensamenstelling en leeftijd.

Jongeren
Veel jongeren hebben moeite een woning te vinden. De 'derde bouwstroom' biedt mogelijk uitkomst. Zo kunnen jongeren zelf bepalen hoe ze willen wonen.

Ouderen (doorstroom)
Veel ouderen wonen in te grote en niet aangepaste woningen (bv zonder lift). Een coöperatie kan in deze behoefte voorzien, waardoor doorstroom op gang komt.

Bewoners uit eigen wijk
Vaak willen bewoners best verhuizen, maar wel graag in de eigen buurt blijven als de huidige woning niet meer past. Coöperaties kunnen sturen op een mix van nieuwe en bestaande bewoners.

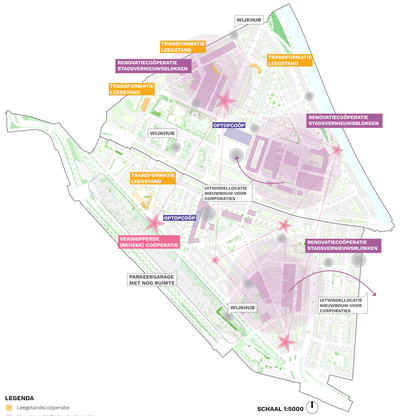
Meergeneraties
Met de druk op de woningmarkt is er weinig ruimte voor specifieke wensen zoals meergenerate-wonen. Een coöperatie biedt ruimte voor (woon)maatwerk. Meergenerate-woningen maakt mantelzorg makkelijker.

BOTU

OPGAVES EN COÖPERATIEVE KANSEN

Bospolder-Tussendijken, of BoTu, beschikt over een veerkrachtig coöperatief netwerk op het gebied van onder andere energie, zorg en cultuur. In deze elkaar overlappende groepen is een mix van oude en nieuwe bewoners actief, die zich gezamenlijk inzetten voor het vergroten van eigenaarschap, leefbaarheid en duurzaamheid terwijl het karakter van de wijk behouden wordt.

De ambitie om dit uit te breiden naar (gedeelde) woningruimte is een logische volgende stap, waardoor er al contact wordt gezocht met woningcorporaties, gemeente en ontwerpers in de brede zin van het woord. Tijdens de werksessie kwamen onder andere plannen voorbij om verouderde stempels (blokken woningen) te renoveren op een manier die de woonkwaliteit van huidige bewoners vergroot én extra woningen toevoegen, waarbij collectieve tuinen en centrale ruimtes niet alleen voor ontmoeting en maatschappelijke cohesie zorgen, maar ook de brandveiligheid, bouwfysische aspecten en duurzaamheid meenemen.



LOMBARDIJEN

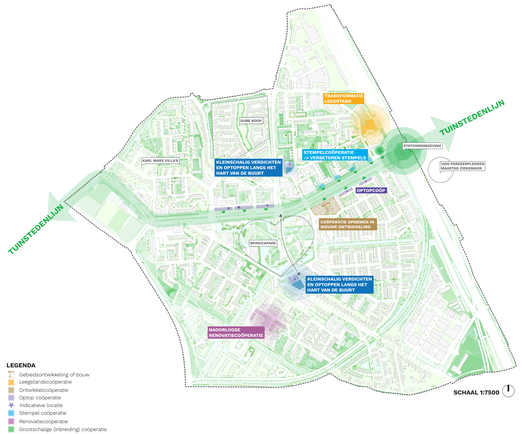
OPGAVES EN COÖPERATIEVE KANSEN

In Lombardijen is momenteel een eenzijdig woningaanbod, waardoor er te weinig doorstroming is binnen de wijk.
Met een wooncoöperatie kun je meer menging realiseren en woningen ontwikkelen die aansluiten op de behoefte van doorstromers: jongeren die een kleine studio zoeken, maar ook jonge gezinnen die juist behoefte hebben aan meer ruimte.

Daarnaast bieden bestaande gebouwen kansen voor herontwikkeling. Stempelflats kunnen vanaf het casco opnieuw worden ingedeeld, zodat een gevarieerder woningaanbod ontstaat. Hetzelfde geldt voor leegstaand vastgoed, zoals het gebouw van Laurens naast het station.

Er is veel groen in de buurt, maar het wordt slecht benut. Met een wooncoöperatie kun je ervoor zorgen dat collectieve ruimtes daadwerkelijk worden toegekiegerd en gebruikt door bewoners, omdat er een zichtbare gemeenschap ontstaat die zich verantwoordelijk voelt voor de omgeving. Ook biedt dit kansen om de plint, entrees en de toegang tot de tussenruimtes anders in te richten, waardoor het groen beter onderdeel wordt van het dagelijks gebruik van de wijk.

De kansen voor coöperaties zijn in elke subbuurt, elk apart 'bloembladje', anders. In de buurten die sociaal-economisch kwetsbaar zijn kan coöperatief wonen een impuls bieden.



GROOT IJSSELMONDE

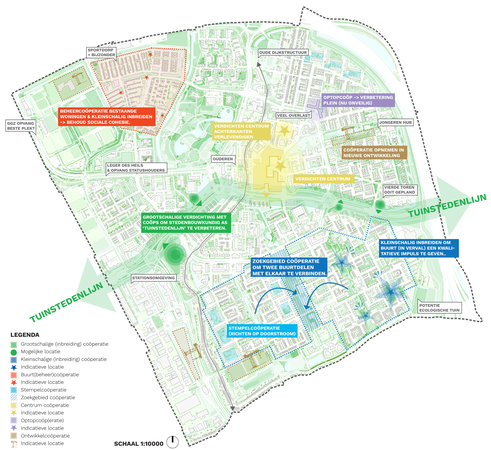
OPGAVES EN COÖPERATIEVE KANSEN

Groot IJsselmonde is een buurt die opgebouwd is uit een verzameling 'bloembladjes' van subbuurten. Elke subbuurt kent eigen opgaves en de verschillende buurten zijn door groenstroken en drukke wegen slecht met elkaar verbonden. Terugkerende opgaves zijn de nood aan betaalbare woningen, onveilige plekken, sociaal-economisch kwetsbare subbuurten en de vastzittende doorstroming waardoor jongeren geen plek vinden om te wonen in de buurt.

De kansen voor coöperaties zijn in elke subbuurt, elk apart 'bloembladje', anders. In de buurten die sociaal-economisch kwetsbaar zijn kan coöperatief wonen een impuls bieden.

Dit brengt meer draagkrachtige bewoners naar de buurt, maar in een echte mix met bestaande bewoners. Ook biedt dit kansen voor doorstroming. De as van de 'Tuinstedenlijn' biedt kansen voor grootschalige inbreidingen. De ontwikkelingen die nu op de planning staan zouden een coöperatief woongebouw in zich op kunnen nemen. Daarnaast kan coöperatief wonen fysieke verbeteringen teweegbrengen; bijvoorbeeld het veilig maken van onveilige plekken of het verbindingen van twee subbuurten.

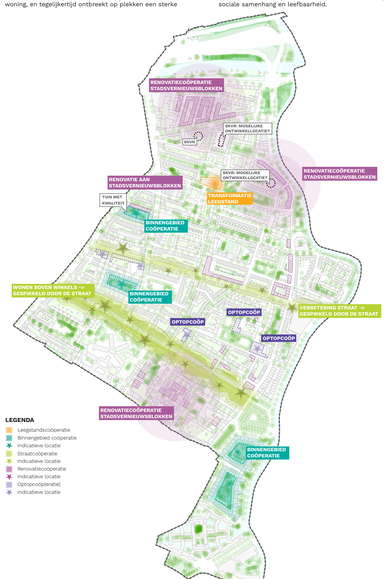
Kortom; veel diverse kansen in Groot-IJsselmonde.



OUDE NOORDEN

OPGAVES EN COÖPERATIEVE KANSEN

Het Oude Noorden kent een stapeling van opgaven in zowel de woningvoorraad als de leefbaarheid van de wijk: verouderde en versnipperde bebouwing met funderings- en verduurzamingsopgaven, beperkte doorstroming en oplopende prijsdruk, terwijl leegstand en oploop door investeerders de toegang tot de woningmarkt verder beperken. Veel bewoners willen in de wijk blijven, maar vinden geen passende of betaalbare woning, en tegelijkertijd ontbreekt op plekken een sterke ruimtelijke en sociale samenhang: Coöperatief wonen biedt juist hier kansen door betaalbaarheid te borgen, bestaande woningen te vernieuwen en leegstand beter te benutten. Tegelijk maakt het nieuwe woonvormen mogelijk voor verschillende doelgroepen en kan het in combinatie met een wijkkamer ontmoeting en gemeenschapsvorming versterken. Daarmee kan coöperatief wonen niet alleen de woningvoorraad verbeteren, maar ook bijdragen aan sociale samenhang en leefbaarheid.



De Coöperatieve Kansenkaart is opgesteld door RoCoCo, Platform Woonopgave, Katalys en Vereniging Deltametropool. De kansenkaart zal ook opgenomen worden in de Atlas van Mogelijkheden van de dichter verschijnt. De Atlas van Mogelijkheden is opgesteld door Vereniging Deltametropool en Platform Woonopgave in opdracht van gemeente Rotterdam en het ministerie van VRO. Het toont alle mogelijkheden voor het 'beter benutten van bestaande buurten' door optoppen, inbreiden, woningdelen, woningsplitsen en het invullen van leegstand. De eerste resultaten voor Lombardijen, Groot-IJsselmonde, Oude Noorden en Botu zijn als onderlegger gebruikt tijdens de werksessie.

Organisatie werksessie:
Carolien Hoogland, Martijn Blankestijn, Willem Lauwers en Sanne van Manen

Uitwerking kaart door
Platform Woonopgave: Agata Holdenmajer, Huigh van Donselaar en Sanne van Manen

RoCoCo
Platform Woonopgave
Katalys
vereniging deltametropool

Deelnemers werksessie:
Voor elke tafel is gezocht naar een combinatie van actieve bewoners uit de buurt, ontwerpers, mensen met kennis van coöperatief wonen en medewerkers van de corporatie en de gemeente Rotterdam.

BoTu:
Willem Lauwers
Lennart Arpots
Das Verstegaae
Robbert de Vrieze
Christine van Meegen
Anne Retelaar
Marin Beinema

Lombardijen:
Carolien Hoogland
Remmelt Oosterhuis
Anja Etinga
Steffie Janssen
Hilbrand Vanders
Barbara Luns

Groot IJsselmonde:
Sanne van Manen
Kjal Tjokrokoesoemo
Johan Verbeek
Gijs van der Meer
Ellen Abbenhuis
Guus Speelberg
Arthus Schoonenberg
Egbert Fransen

Oude Noorden:
Martijn Blankestijn
Suzanne Glas
Esther Heemskerk
Eva van Breugel
Sandra Smit
Alexander Beuner
Carolina Castro
Wiegert Ambagts
Hester Koekman
Jolanda van Dinteren

De Coöperatieve Kansen kaart is mogelijk gemaakt door:

air
Gemeente Rotterdam

RUIMTELIJKE STRATEGIEËN

Grootschalige (inbreiding) coöperatie

Coöperatieve ontwikkelingen hoeven niet klein te zijn; in Amsterdam zijn complexen van boven de 100 woningen in aanbouw. Grotere cobps kunnen ruimte bieden aan een brede mix van doelgroepen en inkomens.

Kleinschalige (inbreiding) coöperatie

Kleinschalige inbreidingen zijn uitermate geschikt om buurten in verval een impuls te bieden of om doorstroming op gang te brengen. Bijvoorbeeld voor ouderen die graag in hun eigen buurt blijven, maar nu geen gepaste woning hebben.

Leegstandscoöperatie

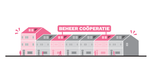
Lege gebouwen kunnen door coöperaties ingevuld worden. Zo worden ze meteen gerenoveerd en veranderd een onpraktij leeg gebouw in een levendig stuk buurt.

Binnengebied coöperatie

Sommige dichtbebouwde buurten hebben nog ruimte in binnengebieden. Met behoud en toevoeging van groen is dit een mooie plek voor een beschutte coöperatie voor bijvoorbeeld gezinnen of zorgbehoevenden.

Buurt(beheer)coöperatie

Sommige buurten, zoals Sportdorp in Groot-IJsselmonde, kennen een hoge sociale cohesie. De corporatie wil herstructureren vanwege de nood aan verduurzaming. Een beheercoöperatie kan uitkomst bieden: bewoners krijgen een actieve rol in het beheer.



Versnipperde (beheer)coöperatie

Op plekken waar huurwoningen uitgepond worden of waar private eigenaren moeite hebben met hun woonlasten, kan een (beheer) coöperatie uitkomst bieden. De panden worden overgenomen door de (beheer)coöperatie.

Ontwikkelcoöperatie

In nieuwe ontwikkelingen is het mogelijk om een kavel te wijden aan een coöperatie. Dit zorgt meteen voor een impuls op sociaal vlak wanneer de ontwikkeling opgeleverd wordt.

Centrumcoöperatie

Centra van buurten hebben vaak nog ruimte voor verdichting. Zowel inbreiden als het optoppen van de platte winkelruimtes. Dit kan ervoor zorgen dat deze plekken ook buiten de openingstijden, levendig zijn.

Optopcoöp(eratie)

Platte daken bieden ruimte voor coöps. Misschien zelfs om een deel van de bewoners van ondergelegen pand te laten doorstromen. Gelijktijdig met dat deze plekken ook buiten de openingstijden, levendig zijn.

Stempelcoöperatie

De naoorlogse 'stempelbouw' biedt veel ruimte tot verdichten. Door in te breiden, op te toppen of aan te plakken. Dit kan in elke stempel herhaald worden. Dit biedt kansen voor doorstroming, meer draagkracht en een kwalitatieve impuls.

Straatcoöperatie

Een voorbeeld van een 'straatcoöperatie' is het invullen van leegstand boven winkels. Dit is complex en heeft creativiteit nodig. Coöperaties kennen een ontwerpproces met maatwerk. Ideaal voor complexe ruimtelijke situaties.

Renovatiecoöperatie

Veel corporaties hebben vooroorlogs bezit met een grote renovatie en verduurzamingsopgave. Dit zouden ze kunnen combineren met een coöperatie, die vervolgens 50% van de bestaande bewoners in zich opneemt en 50% nieuwe, meer draagkrachtige bewoners, aantrekt.