

## Beleidsbrief Samen wonen, samen onderzoeken

Looptijd project: januari 2018-januari 2019

In het project ‘Samen Wonen Samen Onderzoeken’ zijn via action research Europese ervaringen met het oprichten en beheren van coöperatieve woonvormen in de Nederlandse praktijk gebracht. Het doel was om Nederlandse professionals bij woningcorporaties te helpen om efficiëntere ondersteuning te bieden en bewoners te ondersteunen bij het inrichten van de governance van het ontwikkelproces en de beheerorganisatie.

### Aanpak

Er zijn twee casussen onderzocht:

- Het Startblok Riekerhaven waarbij vluchtelingen en Nederlandse starters op de woningmarkt in één wooncomplex zijn ondergebracht en gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het beheer;
- De Groene Gemeenschap, een bewonersgroep die graag meer beheerverantwoordelijkheid en eigendom van de woningcorporatie overneemt.

De projecten hebben gemeen dat ze via een ‘smart mix’ van bewoners met een coöperatieve woonvorm beogen bredere doelstellingen dan alleen de woonvoorziening te realiseren en bij te dragen aan vitaliteit en veerkracht van bewonersgroepen in een stedelijke omgeving.

### Uitkomsten

Het project heeft een aantal inzichten opgeleverd:

- De praktijk van collaboratieve woonvormen waarbij samengewerkt wordt tussen bewoners en woningcorporaties is weerbarstig. Alhoewel woningcorporaties ervoor openstaan om bewoners meer inspraak te geven, blijkt het voor professionele organisaties lastig te zijn om zaken uit handen te geven. Bewoners meer verantwoordelijkheid geven in het beheer vraagt enerzijds om vertrouwen en loslaten, en anderzijds om ondersteuning, zodat mensen zich niet in het diepe gegooid voelen. De stap naar eigendomsoverdracht is vaak nog een brug te ver, ook omdat dit kan botsen met de interne waarden en doelen van woningcorporaties.
- Actie-onderzoek kan bijdragen aan de vooruitgang en verbetering van deze samenwerking, onder meer doordat wederzijdse verwachtingen en (on)mogelijkheden transparant worden gemaakt, wat bijdraagt aan onderling begrip, bijstelling van verwachtingen en actief reageren op misverstanden en problemen. Daarnaast helpt actie-onderzoek om de onderliggende, fundamentele doelstellingen naar voren te krijgen waarmee partijen meer inzicht krijgen in de gezamenlijke belangen. Nader onderzoek zou kunnen ingaan op de vraag of en zo ja hoe je ook zonder de inzet van actie-onderzoek toch tot dergelijke goede processen zou kunnen komen. Dit onderzoek toont in ieder geval het belang van het verhelderen en expliciteren van achterliggende waarden en doelen van de betrokken partijen om het proces van de samenwerking de beste kans te geven.
- De analyse van de casus Startblok Riekerhaven wijst erop dat het gelijkmatig mengen van vluchtelingen en Nederlandse starters, in combinatie met gezamenlijke beheerverantwoordelijkheden inderdaad bij kan dragen aan de vorming van sociale banden, zowel binnen als tussen beide groepen. Dat kan ook weer bevorderlijk zijn voor integratie van de vluchtelingen. Het Startblok Riekerhaven is het eerste project waarbij deze benadering is toegepast. Inmiddels heeft het project lokaal en internationaal navolging gekregen. De meeste jongvolwassen Amsterdamse statushouders worden in soortgelijke gemengde projecten opgevangen, en

bijvoorbeeld in Denemarken is een nieuw project geïnspireerd op het Startblok in gebruik genomen. Bovendien wordt de benadering inmiddels ook uitgebreid naar andere situaties, bijvoorbeeld bij mensen die reïntegreren na psychische problemen.

### **Aanbevelingen**

Voor woningcorporaties en bewoners:

- Organiseer regelmatige overleggen tussen de medewerkers van de woningcorporatie en de bewoners. Maak gebruik van elkaars kennis en ervaring, en ondersteun de bewoners waar nodig. Zorg voor heldere en tijdige communicatie over en weer.
- Neem de tijd om de doelen van het project expliciet te maken. Benoem ook de achterliggende motieven, en verken samen wat de beste manieren zijn om de doelen te bereiken. Door de motieven te verhelderen, is er soms een andere gezamenlijke oplossing mogelijk. Maak de doelen smart (specifiek, meetbaar, haalbaar, realistisch en tijdgebonden) en spreek evaluatiemomenten af.

Voor de *woningcorporatie* is het hierbij belangrijk om te inventariseren:

- In hoeverre willen we verantwoordelijkheid overdragen aan de huurders?
- Wat is het doel in het overdragen van deze verantwoordelijkheden?
- Hoe garanderen we dat de beoogde doelen behaald worden?

Voor de *huurders*:

- Welke verantwoordelijkheden willen wij overnemen van de woningcorporatie?
- Wat is het doel van het overnemen van deze verantwoordelijkheden?
- Hoe garanderen we dat de beoogde doelen behaald worden?

Omdat woningcorporaties zich op buurtniveau bezig houden met leefbaarheid, is het van belang dat ook het overnemen van verantwoordelijkheden voor de buurt in kaart gebracht worden. Hierbij moet rekening gehouden worden met:

- Welke verantwoordelijkheden nemen de huurders over op buurtniveau?
- Wat is het beoogde doel hiervan?
- Hoe garanderen we dat de beoogde doelen behaald worden?
- Hoe kan de woningcorporatie de huurders ondersteunen in het bereiken van deze doelen?

Door de antwoorden op deze vragen voor beide partijen vooraf expliciet te maken, wordt het onderhandelingsproces transparanter en gestructureerder. Wij denken dat, ondanks dat er per initiatiefgroep verschillen zullen zijn, het voor woningcorporaties van belang is om helder te formuleren wat de overwegingen zijn bij het geven van meer verantwoordelijkheden aan huurders. Voor initiatiefgroepen is het nuttig om hun doelen en motivaties op papier te zetten om deze goed te kunnen communiceren met de woningcorporatie.

## Het project

### Team

Technische Universiteit Delft

Faculteit Bouwkunde

Afdeling Management of the Built Environment

<https://www.tudelft.nl/bk/over-faculteit/afdelingen/management-in-the-built-environment/>

Prof. dr. ir. Vincent Gruis

Dr. Darinka Czischke - projectleider

Carla Huisman MSc – uitvoerend onderzoeker & Nederlandstalig contactpersoon

([c.j.huisman@tudelft.nl](mailto:c.j.huisman@tudelft.nl))

Stephanie Zeulevoet MSc – onderzoeksassistente

Website: <https://co-lab-research.net/>



*Darinka Czischke leidt een van de workshops van het internationale seminar*

### Betrokken organisaties

Woningcorporatie Rochdale

Woningcorporatie De Key

Bewonersondersteuningsorganisatie !Woon

Amsterdam Institute for Advanced Metropolitan Solutions

### Digitale output (selectie)

- [Projectwebsite](#)

- [Video](#) over met name de casus de Groene Gemeenschap

- Wetenschappelijke publicatie: Czischke, D. & C.J. Huisman (2018) '[Integration through collaborative housing? Dutch starters and refugees forming self-managing communities in Amsterdam.](#)' *Urban Planning*, 3(4), 61-63.

- Blog: '[Top-down Collaborative Housing?](#)'



*Paneldiscussie tijdens het internationale seminar, met van links naar rechts onderzoeker, bewoners, een professional van een woningcorporatie en experts uit België en Frankrijk*



*Carla Huisman geeft een presentatie tijdens het internationale seminar*