

MULTIGENERATIONELE WOONCOÖPERATIE

Stroom

PLAN VAN AANPAK
KAVEL 5.01
31 AUGUSTUS 2023



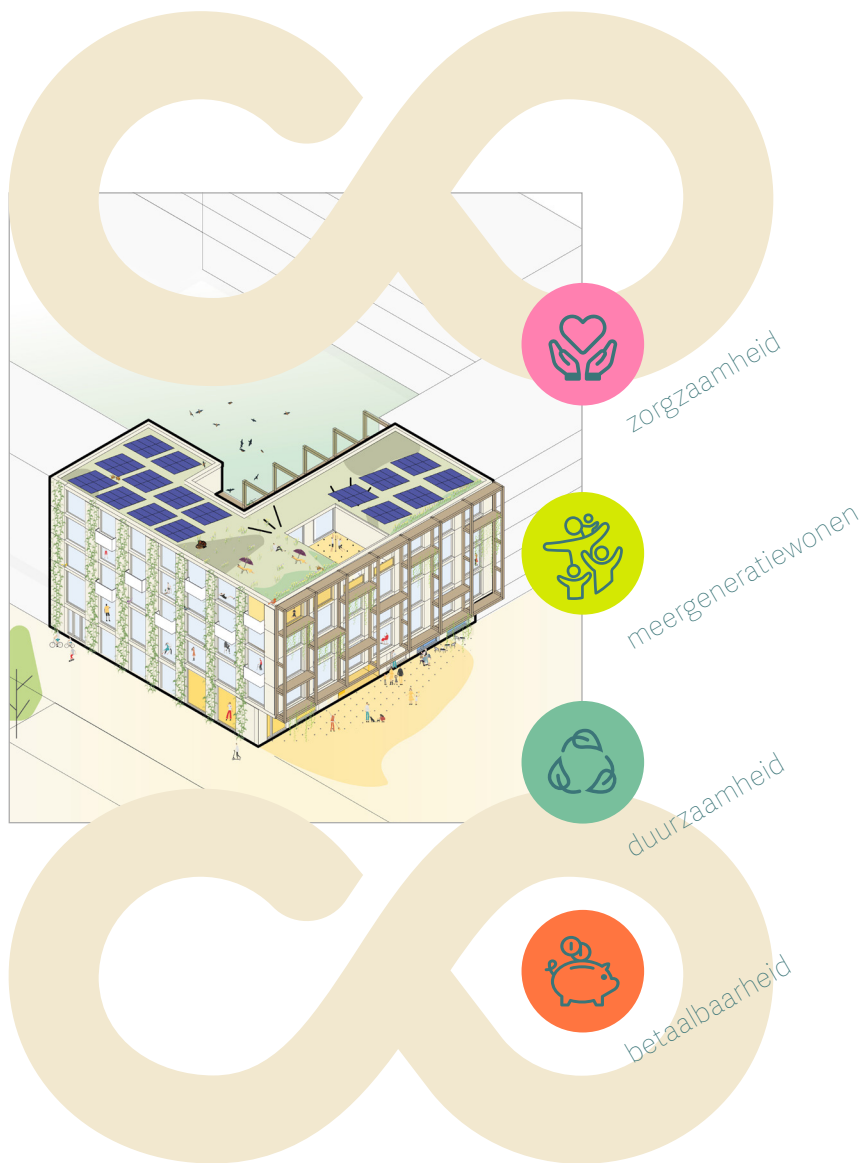
STROOM

LEESWIJZER

Plan van aanpak #3

In deze derde versie van ons Plan van aanpak zijn onze pijlers, de algemene visie over samenleven en duurzaamheid gelijk gebleven aan de eerste versie van januari '23.

De grootste ingreep om de businesscase rond te krijgen hebben we in het programma gedaan. In bijlage A wordt de financiële onderbouwing toegelicht. De schematische weergaven in bijlage B zijn grotendeels aangepast aan de laatste ontwikkelingen. Deze worden in de volgende fase uiteraard verder uitgewerkt in het VO.



Stroomopwaarts

KOERSVAST EN BIJSTUREN WAAR MOGELIJK

Stroom is onverminderd enthousiast over het realiseren van onze wooncoöperatie op kavel 5.01. Aangezien wooncoöperaties in Amsterdam nog in de pioniersfase zitten en als gevolg van de zware tijden op de woningbouwmarkt zijn de financiële uitdagingen groot. Toch zijn we ervan overtuigd dat het ons zal lukken een pand neer te zetten waarmee bewoners, buurt en gemeente zeer tevreden gaan zijn. Er komt ruimte voor alle generaties en soorten huishoudsamenstelling dankzij woningen van verschillende groottes. Er komen gemeenschappelijke binnen- en buitenruimtes en het pand wordt zo duurzaam mogelijk gemaakt.

SAMENLEVEN

Stroom staat voor meergeneratiewonen. We zorgen ervoor dat ook op lange termijn alle generaties vertegenwoordigd zijn onder de Stroombewoners. Hiervoor hebben we als onderdeel van het Huishoudelijk Reglement (HHR) een tabel opgesteld met vier leeftijdscategorieën en een streefpercentage per categorie. Bij de toewijzing van woningen kijken we onder de overige bewoners naar de leeftijdsverdeling en besluiten op basis daarvan in welke leeftijdscategorie we de volgende bewoner(s) toelaten.

Stroom voorziet in middenhuurwoningen en sociale huurwoningen. We gaan nu uit van 7 woningen in de sociale huurcategorie en 23 in de middenhuurcategorie. Dat betekent dat de komende tijd, bij het toelaten van nieuwe toekomstige bewoners, een inkomen dat past bij middenhuur een vereiste is.

Als de inkomensgrenzen die de overheid hanteert in de toekomst wijzigen, dan zal de vereniging dat volgen. Bij woningtoewijzing aan nieuwe bewoners kijken we dan ook naar de leeftijdscategorie én doen we een inkomensstoets met de op dat moment geldende eisen.

KOMEN EN GAAN

We hebben een in- en uitstroomprocedure opgesteld, als richtlijn voor zowel onszelf als potentiële nieuwe leden. De werkgroep INstroom is verantwoordelijk voor de coördinatie en uitvoering van deze procedure, met inspraak van de ALV. Nieuwe (aspirant)leden ondertekenen een intentieverklaring. Hiermee onderschrijft het (aspirant)lid de waarde van de pijlers van Stroom (zorgzaamheid, meergeneratiewonen, betaalbaar wonen en duurzaamheid), en verklaart hij/zij actief te zullen bijdragen aan deze idealen of uitgangspunten.

In de ontwikkelfase verwelkomen we twee 'soorten' nieuwkomers.

- **Aspirantleden:** toekomstige leden-bewoners, die de gehele INstroomprocedure doorlopen en aan de leeftijds- en inkomensvoorwaarden voldoen.
- **Vrijwilligers:** mensen die (nog) niet weten of ze wel of niet in Stroom gaan wonen, maar op een of andere wijze willen bijdragen aan het totstandkomingsproces.



In de woonfase wordt een vrijkomende woning eerst intern aangeboden. Door het tekenen van de intentieverklaring hebben alle leden toegezegd mee te werken aan meergeneratiewonen. Dit houdt ook in dat de woningen zo passend mogelijk verdeeld worden en dat bewoners gevraagd wordt door te schuiven naar een andere maat woning als bijvoorbeeld de huishoudsamenstelling is veranderd. Dergelijke herverdelingsmomenten gaan in goed overleg en er zal altijd rekening gehouden worden met persoonlijke omstandigheden.



Wanneer er ruimte is voor een nieuwe huurder/ nieuwe huurders, zal de werkgroep INstroom een vacature opstellen. Hierin wordt informatie gedeeld over onder andere de leeftijdscategorie

OPBOUW LEEFTIJD		
LEEFTIJD	AANDEEL	AANTAL WONINGEN (±)
18 - 30	20%	6
30 - 50	50%	15
50 - 70	17%	9
70+	13%	
TOTAAL	100%	30



Dierbare voorwerpen die in ons nieuwe huis een mooie plek krijgen.

waarvoor plek vrijkomt en over aanvullende voorwaarden die op dat moment relevant zijn. De vacature wordt verspreid via de website, nieuwsbrief en social media. We hanteren geen wachtlijst; elke keer dat een woning vrijkomt, gaat dit volgens een op zichzelf staande procedure.

Geïnteresseerden reageren met een motivatiebrief op de vacature. De werkgroep INstroom kiest drie tot vijf gegadigden om nader mee kennis te maken. We voeren meerdere gesprekken, onder andere over de manier waarop de geïnteresseerde kan/wil bijdragen aan het reilen en zeilen van Stroom. In welke vorm en mate wisselt per persoon – het gaat erom wat iemand het best kan, past of ligt. Wie bijvoor-

beeld niet in staat is om fysiek een bijdrage te leveren, kan een betrokken houding ook uiten met bijdragen op een ander vlak, zoals organisatorisch of administratief. Op welke manier dan ook, iedereen gaat de verplichting aan om mee te helpen aan minstens één werkgroep.

We overwegen nieuwe bewoners in eerste instantie een éénjarig huurcontract aan te bieden. Na acht maanden vindt een evaluatie plaats. Deze evaluatie wordt geïnitieerd door de werkgroep INstroom en is in samenspraak met de ALV. Als er geen grote bezwaren zijn, volgt een standaardhuurovereenkomst.



Samenstromen

SAMENWERKEN EN ZEGGENSCHAP

ALGEMEEN

We werken in werkgroepen aan alle facetten van Stroom met de ALV als verbindend orgaan. De kerngroep heeft de overkoepelende organiserende, initiërende en coördinerende rol. Zij heeft het totaaloverzicht en geeft in de ALV aan wat wanneer gedaan of opgestart dient te worden. Vervolgens wordt overlegd wie dit op zich zal/zullen nemen. Er wordt direct een concrete opstartafpraak gemaakt en een afspraak voor een (eerste) terugkoppelmoment voor de ALV.

Het bestuur blijft op de achtergrond. Het bestuur is formeel verantwoordelijk en treedt op wanneer het noodzakelijk is, bijvoorbeeld wanneer er onenigheid is of stemmen staken. Het bestuur bestaat idealiter uit vijf of zeven mensen, die gekozen (of herkozen) worden tijdens een ALV. De doorlopende zaken zijn verder in handen van de kerngroep en overige werkgroepen.

Om tot het bestuur toegelaten te worden, is stemming op een ALV nodig. Het toetreden tot een werkgroep gaat in goed overleg; hiervoor is instemming van de betreffende werkgroep voldoende.

Gemiddeld koppelen we twee keer heen en weer tussen de werkgroepen en de volledige groep. Wanneer meningsvorming belangrijk is, gebrui-

ken we facetten van sociocratie om te zorgen dat iedereen aan bod komt en elkaar hoort. Zo waarborgen we dat alle groepsleden inspraak ofwel zeggenschap hebben.

Als er een besluit genomen dient te worden, hebben de leden drie stemopties:

- 1 uitgesproken voor;
- 2 neutraal dus akkoord;
- 3 uitgesproken tegen.

In het laatste geval dient de stem gepaard te gaan met een argument en een alternatief voorstel. Samen zoeken we naar een aanpassing waardoor de grootste bezwaren weggenomen worden. Met deze opzet van werkgroepen, wisselwerkingen en besluitvorming zorgen we ervoor dat iedereen inspraak heeft en betrokken wordt.

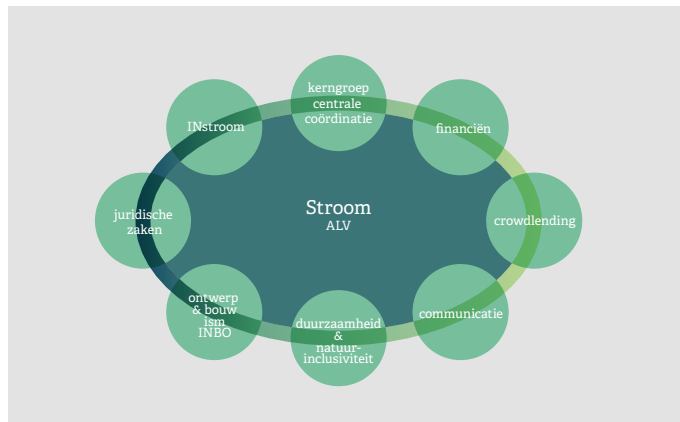
GEDURENDE HET ONTWIKKELPROCES

Waar mogelijk verdelen we specifieke taken of onderwerpen via werkgroepen. Waar nodig komen we met z'n allen bij elkaar voor overleg en inspraak. We hebben een tweewekelijks contactmoment met de volledige groep om ontwikkelingen te bespreken. Daarnaast werken de werkgroepen door aan hun taak of onderwerp.

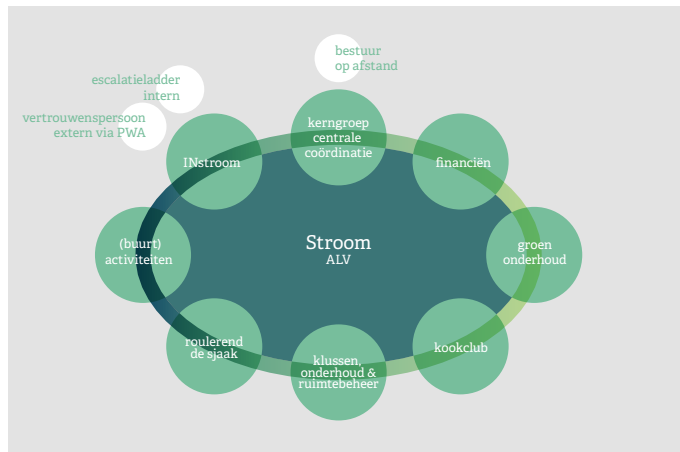
De werkgroepen in de ontwikkelfase zijn:

- Kerngroep voor centrale planning en coördinatie
- Financiën
- INstroom voor werven en inwijden van nieuwe leden
- Crowdlending
- Ontwerp- en bouwgroep (in samenwerking met de architect en aannemer)
- Duurzaamheid & natuurinclusiviteit

Werktams tijdens ontwikkelfase



Werktams gedurende het wonen



- Juridische Zaken (o.a. HHR en huurcontracten opstellen)
- Communicatie
- Ondernemen en programmeren in de plint

In de ontwikkelfase is er sprake van jarenlang vrijwilligerswerk, zonder feitelijk al te wonen en zonder garanties. Er is een bepaalde mate van betrokkenheid nodig om dit vol te houden. Als iemand een dergelijke betrokkenheid niet toont, gaan we in gesprek. Dit kan leiden tot een verbeterde verstandhouding of het vertrek van een persoon/personen.

GEDURENDE HET WONEN

In de woon- en beheerfase blijven we betrokkenheid en zeggenschap via werkgroepen organiseren. Sommige werkgroepen zullen voortkomen uit bestaande werkgroepen uit



de ontwikkelfase. Denk bijvoorbeeld aan administratieve taken en de bouwwerkgroep die doorgaat als werkgroep 'Kleine klussen en onderhoud'. Andere werkgroepen zullen nieuw opgericht worden. Denk bijvoorbeeld aan werkgroepen voor sociale activiteiten en groen-onderhoud. De besluitvorming blijft hetzelfde als in de ontwikkelfase.

Voorafgaand aan de oplevering worden de huurcontracten getekend. Het huurcontract zal verschillende bijlagen bevatten. Deze bijlagen waarborgen, ook op lange termijn, de doelen en idealen van Stroom. Het gaat dan om de eerder genoemde intentieverklaring en om een huishoudelijk reglement (HHR) met afspraken over contactmomenten en zeggenschap, over verwachtingen en verplichtingen gedurende het wonen. Iedere bewoner van Stroom ondertekent deze documenten en gaat daarmee de verplichting aan zich er ook naar te gedragen.

Per seizoen is er een klusdag. Elke bewoner wordt geacht aan minstens drie van deze klusdagen mee te doen. De klusdagen worden georganiseerd en voorbereid door de werkgroepen 'Kleine klussen en onderhoud', 'Groen-onderhoud' en 'Kookclub'. Voorbeelden van andere werkgroepen die zich bezighouden met verschillende aspecten van het leven in Stroom, zijn '(Buurt)activiteiten', 'Coördinatie gebruik gedeelde ruimtes', 'Financiële basisadministratie' en wat er verder ontstaat uit noodzaak of behoefte. Net als in de ontwikkelfase gaat iedereen de verplichting aan om mee te doen aan minstens één werkgroep.

Noodzakelijke besluiten als onderhoud van bijvoorbeeld de tuin en gemeenschappelijke

ruimtes worden door de betreffende werkgroep genomen en aan de ALV toegelicht. Niet-noodzakelijke wijzigingen of ideeën die het pand en/of alle bewoners aangaan, worden op een ALV besproken en ter stemming gebracht. Wie op een bepaald gebied inspraak wil hebben, kan zich bij de betreffende werkgroep aansluiten.

Hoe zorgen we ervoor dat minder populaire, doch noodzakelijke taken wel uitgevoerd worden? We zullen op de eerste ALV van de bewoningsfase de werkgroep 'de Sjaak' oprichten. Deze werkgroep bestaat uit vier leden, van verschillende leeftijden. De leden rouleren per jaar; elke meerderjarige Stroombewoner rouleert mee. Wanneer een klus geklaard dient te worden waarvoor zich geen vrijwilligers melden, is de Sjaakgroep van dat moment 'de sjaak' en voert deze taak uit. Overigens kan de ALV besluiten een externe partij in te huren voor bepaalde klussen, mits het budget dat toelaat.

In de volgende fase neemt een nieuw te vormen juridische werkgroep het voortouw om het HHR verder uit te werken. We hebben al met de hele groep van gedachten gewisseld over uitgangspunten hiervoor. Er wordt jaarlijks een ALV gehouden waarbij aanwezigheid verplicht is. Op deze jaarvergadering worden onder andere het jaarverslag en de jaarrekening van het voorgaande boekjaar vastgesteld. Hierover wordt vervolgens een dechargebesluit genomen, waarmee de leden de bestuursleden ontslaan van verantwoordelijkheid. Bij een kasstroom van € 20.000 zal er een bestuursaansprakelijkheidsverzekering afgesloten worden om de bestuurders te vrijwaren van persoonlijke schade.

Tijdens cocreatiesessies is het vlekken-plan uitgewerkt dat de basis vormt voor het programma.



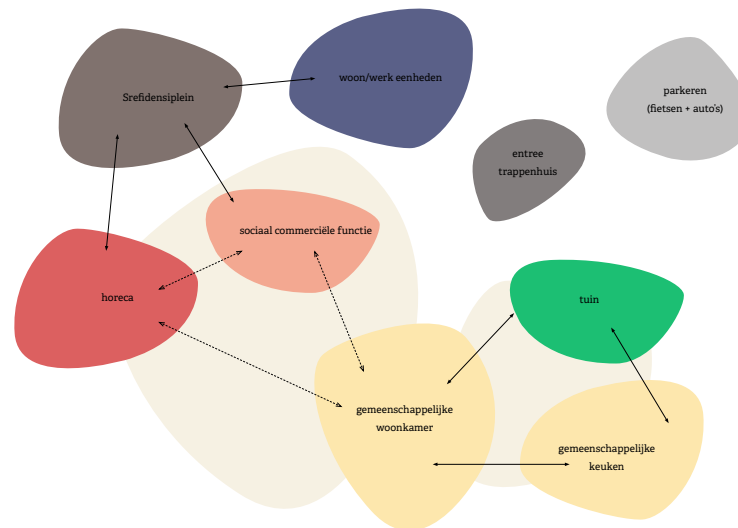
De werkgroepen leggen verantwoording af aan de ALV en mogen aangesproken worden op de uitvoering van hun acties, maar de verantwoordelijkheid en uiteindelijke beslissingen blijven bij de werkgroep.

BIJ EEN GESCHIL

Onderdeel uitmaken van Stroom gaat verder dan alleen wonen. Van iedere bewoner wordt betrokkenheid in houding en inzet verwacht. Boven alles gaan we uit van redelijkheid: wat kan je in alle redelijkheid van iemand en van elkaar verwachten?

Als er onenigheid komt, omdat iemand zich onttrekt aan alle aspecten van coöperatief wonen of om een andere reden, dienen stappen doorlopen te worden die we opnemen in het HHR.

Stap 1 is 'in gesprek gaan' tussen de direct betrokken personen. Als dat onvoldoende oplevert, is stap 2 het gezamenlijk bespreken met andere mensen binnen Stroom. Als ook dat niet voldoende is, worden vertrouwenspersonen van buitenaf ingeschakeld. We streven ernaar binnen het Platform Wooncoöperaties Amsterdam (PWA) een netwerk op te zetten waarbij mensen van de ene wooncoöperatie kunnen optreden als bemiddelaars/vertrouwenspersonen als er een probleem is bij een andere wooncoöperatie.



Stroom het gebouw in

PROGRAMMA

Het programma waarmee we in augustus 2023 de businesscase sluitend krijgen, bestaat uit een versoberde uitwerking van de doelen en idealen van Stroom als duurzame, multigenerationele wooncoöperatie. We blijven ons inzetten voor meer financiële middelen. Als er inderdaad meer financiële ruimte komt in de periode tussen het tekenen van de optieovereenkomst en het vaststellen van het Definitieve Ontwerp (DO), dan zullen we deze gebruiken om enkele onderdelen van het schetsontwerp

te 'upgraden'. Het gaat dan, afhankelijk van de grootte van de financiële ruimte, om enkele of meerdere van de volgende onderdelen:

- Meer duurzaamheidsmaatregelen per direct doorvoeren in plaats van later, bijvoorbeeld de groene gevel of meer geavanceerde installaties.
- Enkele kleine woningen vervangen door middelgrote woningen om meer meerpersoonshuishoudens een plek te bieden.
- Het toevoegen van meer gemeenschappelijke ruimte/functies, zoals het direct beschikbaar maken van de logeerkamers.

Zowel Stroom als de gemeente hecht belang aan een 'levendige plint' aan het Srefidensplein. De toegang naar de woningen bevindt

zich aan de pleinkant in het midden van het pand. Tot aan de hoek met de Diponegorostraat komt ruimte beschikbaar voor sociaal-commerciële verhuur.

Het onderzoek naar de beste manier van organiseren en invulling loopt nog. We laten ons onder andere adviseren door Tony Wijntuin (Wyne Strategy & Innovation). Ook de gemeente heeft eventueel geïnteresseerde partijen in het vizier.

Het is nog niet duidelijk hoeveel afzonderlijk te verhuren ruimtes er komen en van welke afmetingen precies. Het duurt nog enkele jaren voordat het pand echt betrokken kan worden. Het zal een onderzoek door de tijd heen zijn om met de juiste partij(en) in contact te komen en de precieze invulling van de commerciële plint op de behoefte daarvan aan te passen.

We streven ernaar dat de hurende partij(en) bij Stroom past (passen) en een waardevolle toevoeging voor de hele buurt is (zijn): zelfstandige ondernemers met een sociale, verbindende, duurzame insteek. De werkgroep 'Ondernemen en programmeren in de plint' zal zich hiermee bezighouden. We zullen buurtgenoten van het Srefidensplein uitnodigen mee te doen aan deze werkgroep.

Rechts van de ingang komen drie atelierwoningen van ongeveer 33 m² per stuk. Omdat deze ruimtes een hoog plafond hebben, is het mogelijk een vide te creëren voor meer leefoppervlak. We zijn in gesprek met CAWA (Commissie Ateliers & (Woon)werkruimte Amsterdam). In overleg met de toewijzingscommissie worden de juiste bewoners-gebruikers van deze woningen gekozen. In het huurcontract

worden voorwaarden opgenomen waarmee de levendige plint is gewaarborgd. Zo zal benadrukt worden dat het niet de bedoeling is de gordijnen dicht te houden – het is de bedoeling dat de pleinkant als atelier/werkplek gebruikt wordt. Ook zijn de ruimtes niet geschikt voor mensen wiens creativiteit tot geluidsoverlast kan leiden. Verder stellen we weinig eisen; (juist) een variatie aan creatieven levert een waardevolle bijdrage aan Stroom en aan het Srefidensplein.

Via de ingang in het midden komen bewoners en bezoekers Stroom binnen. In de gang bevinden zich lift en trappenhuis. Direct daaraan grenzend bevinden zich de gemeenschappelijke woonkamer, keuken en tuin. De entree vanaf het Srefidensplein heeft een transparant en uitnodigend karakter en heeft

TABEL 1 WONINGEN

TYPE	EENHEDEN	OPPERVLAKTE	WWS-PUNTEN	MAX HUUR*
Atelier	3	33	137	808
S	12	39	145	851
M	6	52	161	940
M+	2	65	181	1.092
L	7	78	199	1.176
Gemiddeld		52 m²	162	956
Sociale huurwoning	7	38 m²	144	808
Middenhuur	23	56 m²	168	1.002
Subtotaal wonen	30	1.556 m²		

*Prijspeil 2023

TABEL 2 NIET WONINGEN

OMSCHRIJVING	EENHEDEN	BVO	GO
Woonkeuken	1	114 m²	91 m²
Voorzieningen			
Fietsenberging	1	87 m²	70 m²
Trafo	1	11 m²	9 m²
Wasbar	1	65 m²	52 m²
Lifthal		130 m²	
Parkeren			
Parkeren gebouwd	4	35 m²	28 m²
Ondernemers			
Horeca	1	57 m²	46 m²
Kantoor	3	81 m²	65 m²
Subtotaal niet-wonen	14	562 m²	361 m²
TOTAAL	44	2.503 m²	1.917 m²

zichtlijnen naar de tuin. 'Routing = ontmoeting'; bewoners die thuishkomen of weggaan, komen altijd even langs degenen die zich in de gemeenschappelijke ruimte bevinden. Ook op de galerijen langs de achtergevel is ruimte voor gemeenschappelijke zitjes.

Op de vierde verdieping komt de gemeenschappelijke wasbar. Als het financieel haalbaar is, combineren we deze met een klein dakterras. In totaal komt er ongeveer 400 m² aan gemeenschappelijke ruimtes en functies.

Om met alle generaties prettig samen te leven zijn grotere en kleinere woningen nodig. Het is dan ook een bewuste keuze om kleine, middelgrote en grote woningen te maken: Small (39 m²), Medium (52 m²) en Large (78 m²), aangevuld met enkele tussenmaten wanneer het ontwerp technisch het beste uitkomt. Uiteindelijk komen in Stroom ook twee gemeenschappelijk te gebruiken logeerkamers. Om de businesscase sluitend te krijgen verhuren we deze de eerste jaren als gewone woning. Deze woning kan ingezet worden als doorstroomwoning* en telkens voor maximaal twee jaar verhuurd worden. Zodra het financieel kan,

zal er geen nieuwe huurder voor deze woning gezocht worden en zullen twee ruimtes met gedeeld keukenblok, toilet en badkamer beschikbaar zijn als logeerkamers, dan wel als uitstroomhuisjes**.

Naast eigen woningen biedt het Stroomgebouw collectieve ruimtes en gedeelde voorzieningen:

- gemeenschappelijke woonkamer en keuken;
- wasmachineruimte, gereedschaps/klushok, fietsenstalling, parkeerplekken;
- binnentuin en galerijen met groen en verblijfsruimtes.

Aan de noordzijde (straatkant) liggen zowel de garage voor de auto's als de ingang voor de fietsenstalling. Deze zijn in pandig verbonden met de centrale kern van het gebouw die grenst aan de entreehal vanaf het Srefidensplein. Ook is er een verbinding met de tuin. Voor het parkeren van auto's onderzoeken we een liftsysteem waardoor op twee plekken twee auto's boven elkaar geparkeerd kunnen worden. Voor het gebruik van deze plekken zullen we marktconforme huur innen.

We blijven flexibel in het ontwerp en gebruik van de (woon)ruimten. Door de houtbouwconstructie kunnen tussenwanden relatief simpel in de loop der tijd worden aangepast aan de behoefte van bewoners.

Als er financiële ruimte ontstaat, is een van de opties om drie 'S'-woningen te vervangen door twee 'M'-woningen zodat er meer meerpersoonshuishoudens gehuisvest kunnen worden. Als deze financiële ruimte er niet komt, blijft het ontwerp gebaseerd op het programma van augustus 2023.

* DOORSTROOMWONING: door deze woning steeds voor maximaal twee jaar aan dezelfde huurder te verhuren hebben we eens in de zoveel tijd de mogelijkheid om een huishouden in een 'noodsituatie' onderdak te bieden. Bovendien houdt een dergelijke afwisseling de dynamiek binnen de hele groep levendig.

** UITSTROOMHUISJE: wanneer een jongere die opgroeit in Stroom, wel het huis uit wil maar niet buiten Stroom terecht kan of -wil, dan kan hij/zij een tijdje in een logeerkamer 'op kamers'.



Stroom is opwekkend

DUURZAAMHEID



Een van de pijlers van Stroom is een op z'n minst energieneutraal gebouw neer te zetten dat op alle terreinen (isolatie, ventilatie, rainproof, energie, natuurinclusiviteit, biobased materialen) zo duurzaam mogelijk is. We zijn op het moment echter genoodzaakt op de bouwkosten te besparen. We hebben in februari de gemeentesubsidie Ruimte voor duurzaam initiatief toegewezen gekregen. Deze zetten we in voor een haalbaarheidsonderzoek naar kostenbesparende duurzame bouwmethodes, installaties en materialen. We gaan er nu van uit dat we in eerste instantie de basis van het gebouw neerzetten. De afwerking van bijvoorbeeld de groene gevels, het natuurinclusieve dak en gemeenschappelijke ruimtes volgt dan later wanneer daar financiële ruimte voor ontstaat.

1 – ENERGIEBEHOEFTE

Heel Centrumeiland is aardgasvrij. Stroom is vanzelfsprekend ook helemaal fossielvrij. Het thema Duurzame Energie betekent voor ons gebouw een maximaal geïsoleerde schil met o.a. triple glas, energiezuinige installaties en eigen opwek. De minimale Rc waarden: Vloer 7,0; Gevels 8,0; Dak 9,0; Glas: Triple (U = 0,5-0,7). Daardoor zal de (volledig duurzame) energievraag zo laag mogelijk zijn. Een erg lage energiebehoefte maakt de ambitie om energiepositief te zijn tot een reëel doel. Ons gebouw zou meer energie moeten opwekken dan dat we zelf nodig hebben, dat is het streven. Beter dan BENG3 (energieneutraal) is haalbaar met een warmtepomp met een gesloten bodembron op

onze kavel, in combinatie met voldoende zonnepanelen op en aan het gebouw. De warmtepomp zal voldoende warmte in de winter leveren. Een eventueel tekort aan elektriciteit in de winter zal duurzaam worden ingekocht. Op termijn willen we een energieopslagsysteem om het hele jaar door op eigen zonne-energie te draaien. De warmtepomp zorgt in de zomer tevens voor koeling. Samen met een mechanisch, plus een natuurlijk ventilatiesysteem, de groene gevel en het groenblauwe dak blijft het gebouw binnen de Tojuli-norm. De warmtepomp met bodembron met een COP van 5 is het beste systeem op dit moment. De aanleg ervan vergt wel nader onderzoek, omdat het bedrijf Eteck een WKO-systeem onder heel Centrumeiland aanlegt en daarom waarschijnlijk ook onder kavel 5.01. Wij hopen dat Eteck onze energiepositieve ambities niet zal belemmeren. Alternatieve systemen zijn in onderzoek, waaronder de WTW-boiler met ventilatie. Alle installaties in het gebouw zullen zo energiezuinig mogelijk zijn, van ledlampen en collectieve wifi tot een energieopwekkende lift.

2 – BIOBASED

Wat betreft het thema Circulair gebouwde omgeving prijzen wij ons gelukkig met de ambities van INBO op het gebied van houtbouw en biobased bouwen. Stroom en INBO onderschrijven de Strategie Amsterdam Circulair 2020-2050 en we hebben met instemming het stuk 'Houtbouw Amsterdam, verkenning met bouwen in hout in de gebiedsontwikkeling' gelezen. Het uitgangspunt voor het ontwerp is maximaal houtbouw (100% is niet haalbaar) met een MPG tussen 0,8 en 0,5. Ons ontwerp valt dan ook binnen de Green deal houtbouw MRA 2021-2025. De wens van Stroom om een

adaptief gebouw te ontwerpen (waarbij functies van ruimtes kunnen worden aangepast aan mogelijk veranderende omstandigheden) past in het modulaire bouwmodel waar INBO mee ontwerpt. De eerste gesprekken van INBO en Stroom met Treetek hebben al plaatsgevonden. Deze Nederlandse houtbouwer werkt met Europees hout uit duurzame productiebossen. Hun bouwsysteem is demontabel; zelfs na honderd jaar kan het gebouw uit elkaar geschroefd worden. Een materialenpaspoort staat ook op onze wensenlijst. Biobased houdt ook in dat we met zo min mogelijk beton en staal willen bouwen. We onderzoeken een innovatieve duurzame funderingstechniek, die mogelijk voor houtbouw bijzonder geschikt is.

3 – NATUURINCLUSIEF

Wat betreft natuurinclusief bouwen hebben wij een cursus gevolgd bij Geert Timmermans. Wij denken dat we de drempelwaarde van 30 punten ruimschoots zullen halen, onder andere door een natuurdak van minstens 40% (15 punten); meer dan 20 inheemse plantensoorten (5); een groene muur van minstens 10% (15) en geveltuinen met bewatering van regenwater (5); nestkasten voor vogels en vleermuizen (10); een vijver of wadi in de tuin. Dit zijn al 50 punten, terwijl het nog minimale ingrepen zijn. Wij laten ons adviseren voor de groene gevel en het groenblauwe dak door Donker Groep. Wij kennen het belang van groen voor de mentale gezondheid. Diverse leden van Stroom hebben groene vingers en ervaring met nestkasten.

4 – RAINPROOF

Het thema klimaatadaptatie is impliciet al hierboven aan de orde geweest. Het gebouw zal rainproof zijn door maximale hemelwa-



teropslag op het dak, in de gevel en in de tuin, boven de huidige KNMI-norm van 60mm. Ook willen wij een grote, ondergrondse regenton voor de buffering van het irrigatiesysteem. We

onderzoeken het hergebruik van regenwater voor wc en wasmachine. De ruime wateropslag zal ook de droogtebestendigheid garanderen. We beseffen dat kavel 5.01 op het hoogste punt van het Centrumeiland gelegen is. We zijn dan ook niet bevreesd voor overstroming, maar we willen er wel voor zorgen dat we voldoende regenwater kunnen bufferen voor mogelijk langdurige droge perioden. Het gebouw zal hittebestendig zijn door onder andere het groenblauwe dak, de groene gevels, de (natuurlijke) ventilatie, de koeling met de warmtepomp. Onze binnentuin met wadi of vijver zal als een postzegelpark ontwikkeld worden. We zullen

ons inzetten om met alle burens en omwonenden het Srefdensplein te vrijwaren van zomerse hittestress.

5 – AFVAL

Stroom ziet de ambities van de afvalvrije stad als een belangrijke bijdrage aan de bestrijding van de klimaatcrisis. We zouden onze keukens met voedselrestvermalers willen uitrusten. Lokale compostering, de gezamenlijke inkoop van o.a. regionaal verbouwd voedsel en ecologische schoonmaakmiddelen en dergelijke maatregelen zullen onze afvalstroom minimaliseren.

ONTWIKKELPROCES

VOORLOPIG ONTWERP

- Globaal ontwerp van plattegronden, gevels en ruimtelijke gebouwstructuur.
- Met het ontwerpteam dragen we zorg voor een product waarmee we een indicatieve afstemming kunnen doen met het supervisieteam/de welstandscommissie.
- Ook maken we in deze fase een eerste globale kostentoets.

Het ontwerpteam bestaat uit Stroom, INBO en derden adviseurs (o.a. constructeur, adviseur duurzaamheid & natuurinclusiviteit, installatieadviseur, bouwtechnisch adviseur).

DOORLOOPTIJD ca. 10 weken

2023 Q3

DEFINITIEF ONTWERP

- We werken we toe naar een goedgekeurd ontwerp van plattegronden, gevels en ruimtelijke gebouwstructuur.
- Dit ontwerp dient ter goedkeuring van de DO-toets door de gemeente, maar ook voor de instemming van het supervisieteam/de welstandscommissie.
- Op basis van een elementenbegroting wordt vastgesteld dat het ontwerp realiseerbaar is binnen de vastgestelde maximale bouwkosten.

Met het ontwerpteam gaan we meer de diepte in tot een integraal plan. In deze fase wordt er door de adviseurs getoetst op bouwreggeving.

DOORLOOPTIJD ca. 8 weken

2024 Q1

OMGEVINGSVERGUNNING

- Op basis van het goedgekeurde DO worden het ontwerp zo uitgewerkt dat er één aanvraag omgevingsvergunning, activiteit bouwen, kan worden aangevraagd.
- Met deze documenten kan door de gemeente worden vastgesteld of de aanvraagdocumenten voldoen aan de volledigheidstoets en kan er een behandelings/afgifte van de (ontwerp)beschikking plaatsvinden.

Met alle adviseurs wordt er één integraal ontwerp uitgewerkt. Onderdeel daarvan zijn ook de benodigde bouwbesluit-, BENG- en MPG-berekeningen. Daarnaast overleggen we in deze fase met de gemeente, brandweer en NUTS ten behoeve van de juiste afstemming.

DOORLOOPTIJD ca. 26 weken

2024 Q2

TO // BESTEK \\\ UO

- Na goedkering zal de gemeente een erfpachtaanbieding doen. Na acceptatie en het voldoen van de waarborgsom is Stroom officieel ontwikkelaar van kavel 5.01.*
- Wanneer de omgevingsvergunning is afgegeven wordt het plan in opeenvolgende fasen steeds verder uitgewerkt tot de bouw kan starten.
- Met deze stappen wordt de kwaliteit van het ontwerp en te gebruiken materialen geborgd, een volledige en juiste prijsaanbieding gemaakt en inzicht geboden in de wijze waarop de werkzaamheden van de aannemer en onderaannemers moeten worden uitgevoerd.
- Definitieve financieringsovereenkomsten worden afgesloten.

Tussen de verschillende adviseurs vindt veelvuldig overleg, coördinatie en controle plaats. Het zwaartepunt verschuift nu meer naar de bouwtechnische kant van het proces.

DOORLOOPTIJD ca. 16 weken

2024 Q4

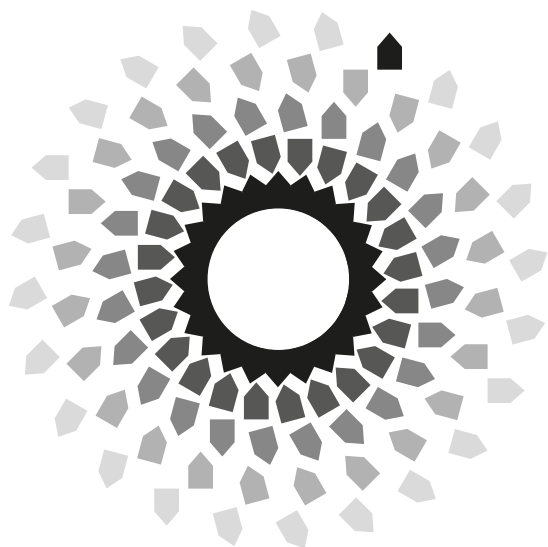
BOUW / ESTHETISCHE BEGELEIDING

- Als alles goed is uitgewerkt, kan de aannemer aan de slag met de bouw.
- Tijdens deze fase zal de architect toezien op de correcte uitvoering van het tekenwerk.
- Daarnaast geeft de architect advies met betrekking tot de definitieve kleur van materialen en/of materiaalkeuze voor zover dat esthetische consequenties heeft.

Inspectie tijdens de bouw en het deelnemen aan bouwvergaderingen zijn onderdeel van deze fase. Hiermee borgen we een goede uitvoering van het ontwerp en daarmee de realisatie van een duurzaam en multigenerationeel woongebouw.

*DOORLOOPTIJD maximaal 36 maanden

2025 Q1



We bundelen de krachten met PWA om het vliegwiel aan te zwengelen zodat wooncoöperaties gemeengoed gaan worden in Nederland.



Stroom en wantij

ONDERDEEL VAN EEN GROTER GEHEEL

De Amsterdamse wooncoöperaties, verenigd in het PWA, zijn actief bezig de krachten te bundelen op allerlei terreinen. Sinds de gemeenteraad in 2019 het Actieplan Wooncoöperaties heeft vastgesteld, is er veel veranderd in de wereld van de bouwkosten, rentes en inflatie. Hierdoor is het extra lastig geworden businesscases sluitend te krijgen zonder al te veel in te boeten op de kernwaarden en ambities. Bovendien is het concept van wooncoöperaties nieuw in Nederland; het politieke en financiële landschap is er nog onvoldoende op ingericht. Met vereende krachten streven we ernaar om niet alleen onze eigen complexen neer te zetten, maar een hele beweging in gang te zetten. Wonen in een wooncoöperatie als volwaardig alternatief naast de woningbouwverenigingen en vrije markt, dat is de ambitie.

Regelmatig vinden bijeenkomsten plaats met vertegenwoordigers van met name de zes groepen die het dichtst bij elkaar in het proces zitten: Stroom, Torteltuyn, de Bundel, Eureka, Bonte Hulst en Woonwolk. We delen kennis en ervaringen en vormen overkoepelende werkgroepen om tijd en kosten te besparen.

Concrete voorbeelden hiervan zijn:

- De werkgroep Beleid als contactorgaan met de ambtenaren van Team Zelfbouw en zich inzetend voor blijvend passend beleid.
- Een werkgroep om gezamenlijk te werken aan het zoeken en aanvragen van fondsen en subsidies.
- Een gezamenlijke 'training' aangeboden door het Nieuwe Bajesdorp, voor het opzetten van de crowdlendingscampagnes.
- Een werkgroep die zich bezighoudt met het benaderen van impactinvesteerders - dit zijn partijen die niet zoeken naar één losstaand project om mede te financieren, maar juist een grotere beweging willen steunen om daadwerkelijk impact te creëren.
- Het opzetten van een solidariteitsfonds, waaraan uiteindelijk alle wooncoöperaties zullen bijdragen en zo nieuwe wooncoöperaties kunnen helpen opstarten.
- Vertrouwenspersonen/ bemiddelaars onderling uitwisselen als een conflict binnen de groep niet oplosbaar is.

TABEL 3 ALGEMENE RISICO'S		
RISICO	EFFECT	BEHEERSMAATREGEL
Prijsstijgingen, langere lever-tijden, schaarste personeel en/of materiaal	Kunnen het project financieel onhaalbaar maken, kwaliteit onder druk zetten of leiden tot het missen van deadlines	Er is continu overleg met Jasper Klapwijk, de kostendeskundige van Inbo, Rabobank en GLS om de financiële haalbaarheid te blijven toetsen. Kostenoptimalisaties zoeken: inkoop en bouw zo optimaal mogelijk organiseren. Er is een post onvoorzien van 10% opgenomen in de stiko.
Stijgende rentes	Hogere kosten dan voorzien	Zorgen dat we goed op de hoogte blijven en rekening houden met deze kosten in de financiering.
Omgevingsvergunning wordt niet, niet direct, of niet op tijd verleend	Vertraging in de planning leidt tot extra kosten	Zodra toekomstige burens bekend zijn in contact treden om onze plannen met hen te delen en waar nodig afstemming te krijgen. Nauw contact onderhouden met toetsende ambtenaar.
De campagne voor crowdlending en impactinvesteerders leveren te weinig op	Te laag aandeel in de financie-ringsmix, businesscase onder druk	Nieuwe strategieën uitwerken en uitrollen. Dit kan ook tussentijds aangepast en ontwikkeld worden.
Er worden minder subsidies binnengehaald dan geraamd	Te laag aandeel in de financie-ringsmix, businesscase onder druk	Samenwerken met werkgroep fondsen en subsidies van PWA dmv kennisuitwisseling. Meer obligaties uitgeven, meer impactinvesteer-des benaderen.
Evaluatie van het Amsterdamse leensfonds kan leiden tot con-clusie dat de gemeente minder uitleent per project	Er zal meer wantrouwen zijn bij de banken wanneer de gemeente Amsterdam terugtrekkende bewegingen maakt in de evaluatie van het leenfonds.	Minder lenen van de gemeente, meer eigen inleg en geld van impact-investeerders. Daarnaast kansen voor internationale solidariteit.
Renteherziening Stimulerings-regeling door gemeente Amster-dam	Wanneer de rente door de gemeente Amsterdam verhoogd gaat worden zal dit een negatief effect hebben op de business-case.	Minder lenen van de gemeente, meer eigen inleg en geld van impact-investeerders. Daarnaast kansen voor internationale solidariteit.
Het stikstofprobleem dat op Centrum-eiland speelt, gaat ook effect op ons hebben	We worden verplicht extra stikstofberekeningen te laten uit-voeren, wat extra tijd en kosten met zich meebrengt. We worden gedwongen de bouw uit te stellen.	We volgen de ontwikkelingen op de voet. En we benadrukken dat ons gebouw juist een antwoord op het stikstofprobleem is, met natuurlij-ke materialen en minstens energieneutraal. De bouwmethode is ook minder milieubelastend dan traditionele bouw.
Woningen voor tijdelijke verhuur staan tussen huurders door even leeg	Huurinkomsten zijn tijdelijk lager dan berekend	We hebben een lijst van geïnteresseerden die benaderd worden op het moment dat een woning binnenkort beschikbaar komt. Met huurders een opzegtermijn afspreken van 2 maanden zodat we de tijd hebben om nieuwe huurder te vinden.

TABEL 4 KAVELSPECIFIEKE RISICO'S		
RISICO	EFFECT	BEHEERSMAATREGEL
Er is nog geen PvE voor de traforuimte van Liander. Ruimtelijke, technische en financiële consequenties zijn nog niet bekend	Nog geen zicht op (on)moge-lijkheden en kosten.	Z.s.m. in overleg met Liander. Zolang details nog niet bekend zijn, flexibel ontwer-pen en rekening houden met extra kosten.
Open WKO systeem van Eteck zit ondergronds in de weg voor ons gesloten sys-teem van warmtepomp met bodembron.	Onze hoge ambities voor duurzame energie kunnen niet bereikt worden of wor-den te duur.	Z.s.m. in overleg met expert-adviseurs en gemeen-te om de mogelijkheden te onderzoeken.
Bestemmingsplan is opgezet op basis van traditionele bouw	Vastgestelde maatvoering kan beperkend werken wan-neer innovatieve bouwme-thoden worden toegepast (bijv. houtbouw)	Vroegtijdig in gesprek met gemeente over (afwijkingen) mogelijkheden.
Horeca/ sociaal-commerciële ruimte staat tijdje leeg	Huurinkomsten zijn tijdelijk lager dan berekend	We willen gaan werken met een basishuur en deze ver-hogen met een omzethuur. In onze exploitatie gaan we op dit moment alleen uit van de basishuur.

