

de nieuwe meent

*Een wooncoöperatie
georganiseerd rondom de
principes van commoning.*

10.11.2020

Vereniging de Nieuwe Meent
Pieter Nieuwlandstraat 95
1093 XN Amsterdam
info@nieuwemeent.nl

Projectlocatie:
Archimedesplantsoen 100
1098 KB Amsterdam

Publieke partners:
Provincie Noord-Holland
Gemeente Amsterdam
Team Zelfbouw Amsterdam
Platform31

Architectuur: Time to Access and Roel van der Zeeuw Architects
Projectmanagement: Fundamentum Real Estate
Constructeur: STEP Engineering
Duurzaamheid en bouwfysica: W/E Adviseurs
Installaties: Klomp Technisch Buro

Voor info over het ontwerp kunt u contact opnemen met:
Time to Access + Roel van der Zeeuw Architects
andrea@timetoaccess.com
roel@raumplan.xyz



WOONCOÖPERATIE

COMMONING

de Nieuwe Meent (dNM) is de eerste woningcoöperatie in Amsterdam die geheel is georganiseerd rond de principes van commoning. Wij verstaan onder commoning het gedeelde en participatieve gebruik van middelen en voorzieningen, zoals land ("meent"), water, voedsel, energie, onderwijs, huisvesting, inkomen, sociale diensten en zorg.

Commoning stelt mensen in staat op eerlijke, duurzame, zelfgeorganiseerde en participatieve manieren toegang te krijgen tot essentiële hulpbronnen en voorzieningen, en ook om hun gemeenschappen vorm te geven zonder inmenging van een op winst gerichte markteconomie. Bij dNM zijn we ervan overtuigd dat commoning een meer rechtvaardige, veerkrachtige en humane samenleving mogelijk maakt.

Het is een geweldig voorrecht om vrij te bouwen in een stad als Amsterdam. dNM wil dan ook een voorbeeldproject zijn op het gebied van co-housing, duurzaam bouwen, zorg en zelfmanagement. Momenteel werken we al samen met ontwerpers, onderzoekers en media om het ontwerp en de ervaring van dNM naar buiten toe breed toegankelijk te maken, om op die manier als een open blauwdruk voor toekomstige initiatieven te kunnen fungeren. Het is onze ambitie om voorop te lopen in het collectieve streven naar toekomstbestendige woningbouw in Amsterdam.



KERNWAARDEN

Coöperatieve huisvesting benaderen door middel van commoning. Commoning pakt grote vraagstukken aan over hoe mensen het beste hun leven kunnen leiden, zowel met elkaar als met de natuur. Wereldwijd brengen miljoenen mensen al de sociale aspecten van commoning in de praktijk, wat persoonlijke verrijking met zich mee brengt, stadsvernieuwing en bredere transformationele veranderingen. We zijn ervan overtuigd dat commoning een samenleving mogelijk maakt die rechtvaardiger, veerkrachtiger en menselijker is. In de praktijk betekent dit dat hoe ons woongroepmodel is vormgegeven, en onze nadruk op gedeeld gebruik van voorzieningen, kernonderdelen zijn van woon-commoning. En dNM blijft zoeken naar nieuwe vormen van commoning naarmate het project vordert.

Een gemeenschap creëren rond zorg. In Amsterdam zijn veel individuen en gezinnen afhankelijk van 'zorgdiensten' van een bedrijfstak. Bij dNM willen we zorg verlenen op basis van onderlinge uitwisseling in plaats van eenmalige aanschaf. Eén van de plannen is een tijdbank, die kan worden opgericht om er de zorg mee te organiseren en beheersbaar te maken voor alle deelnemers. Bewoners kunnen zich aanmelden met hun tijd, afhankelijk van hun capaciteiten, interesses en expertise. In een later stadium hopen we ook onze interne tijdbank samen te voegen met een gemeenschappelijke valuta van de buurt.

Duurzaam bouwen en leven. Duurzaamheid staat centraal in elk aspect van dNM. We begrijpen dat de milieu-impact van dNM de hele levenscyclus van het gebouw omvat - van de constructie en het gebruik tot de uiteindelijke herbesteding van eenheden of faciliteiten. dNM wordt daarom circulair, CO2-neutraal, adaptief en duurzaam. Belangrijk is het besparen van hulpbronnen door simpelweg minder van ze te gebruiken. We zullen daarom onze gemeenschappelijke voorzieningen delen, van wasmachines tot gereedschappen en onderdelen van de infrastructuur, speelgoed, bibliotheken en een omruilservice voor kinderkleding. Doordat veel voorzieningen worden gedeeld, zullen ook de onderhoudskosten lager zijn. Energie komt uit hernieuwbare bronnen die in het gebouw zijn geïntegreerd.

Een gemeenschap bevorderen die diversiteit koestert. We willen een diverse, inclusieve en democratisch gestructureerde gemeenschap creëren en behouden. Ons idee van diversiteit houdt niet op bij nationaliteit en inkomen. Het breidt zich uit naar etniciteit, genderidentiteit, seksuele geaardheid, religie, leeftijd, opleiding, validiteiten, burgerlijke staat en ouderlijke status.

De Nieuwe Meent streeft ernaar mensen bij elkaar te brengen die anders niet veel tijd met elkaar zouden doorbrengen. Dit is een krachtig en moeilijk doel, omdat de samenleving er structureel op is gebouwd om ons gescheiden te houden en dus minder verenigd en machtig. Diversiteit voor dNM betekent dat mensen die de werkelijkheid verschillend ervaren samenwonen, en om deze verschillende ervaringen beter te begrijpen, verwachten we dat mensen een doorlopend proces van leren en afleren willen aangaan om meer begrip en solidariteit binnen de gemeenschap te creëren. Willen leven in een diverse gemeenschap betekent dat alle leden het nodige werk verzetten. Dit houdt in meer bewust worden van eigen onderdrukkend gedrag, moeilijke maar essentiële gesprekken voeren, elkaar de ruimte geven wanneer daarom wordt gevraagd, etc.



ACTIEPLAN WOONCOÖPERATIE

Het project is gestart in 2018 met onze deelname aan de aanbesteding van de gemeente Amsterdam in het kader van het Actieplan Wooncoöperatie Amsterdam. dNM is het 2e pilotproject in een nieuw programma van de gemeente Amsterdam om de groei van het aantal woningcorporaties in de stad te stimuleren. De komende 2 jaar starten 15 tot 20 woningcorporaties met huurwoningen in het sociale en middensegment. Het aantal coöperatieve woningen moet in de jaren daarna stijgen tot 7.000 in 2025 en vervolgens groeien naar 40.000 coöperatieve woningen in 2040.

dNM is in nauwe samenwerking met het projectteam van de Gemeente en Team Zelfbouw om de weg te effenen naar een beweging met nieuwe, inspirerende woningcoöperaties.



DESIGN

ONTWERPPROCES

de Nieuwe Meent uit een combinatie van zelfstandige sociale huurwoningen en gedeelde appartementen voor woongroepen. Bewoners delen gemeenschappelijke voorzieningen (zoals wasruimtes en terrassen) en verschillende ruimtes binnen het gebouw zijn ook toegankelijk voor de buurt.

dNM wordt gerealiseerd door de toekomstige bewoners zelf én in nauwe samenwerking met Time to Access en Roel van der Zeeuw Architecten. Dankzij het co-ontwerpproces kunnen woningen op maat gemaakt worden, naar de behoeften en wensen van de leden. Dit geeft toekomstige bewoners zo veel zeggenschap als mogelijk over hun eigen leefomgeving en leidt tot vernieuwende ontwerpen voor gemeenschappelijke ruimtes en woningen.



- Gemeenschappelijke ruimtes
- Niet-woningen
- Onafhankelijke sociale woningbouw 15 units
- Tower's woongroepen, 5 verdiepingen, elk met 5 units

PLINT EN BUITENRUIMTE

De begane grond van het gebouw (de plint) heeft een zonnige binnenplaats, wat de belangrijkste gemeenschappelijke buitenruimte zal zijn. Het dak van de plint verschaft een tweede gemeenschappelijke tuin en is vrij toegankelijk voor alle bewoners. De achtertuin aan de noordwestelijke zijde bevat naast een fietsenstalling ook een recyclestation.

De plint biedt vijftien zelfstandige sociale huurwoningen van gemiddeld 45m² met directe entree van en naar de binnenplaats of de straat. Ze zijn onderverdeeld in twee soorten: gelijkvloerse en dubbellaagse woningen.

In de oostelijke vleugel van het gebouw bevindt zich een ruimte voor gedeeld gebruik met uitzicht op zowel het stationsplein als de binnenplaats. Het is verspreid over twee lagen met in totaal 180m² vloeroppervlak. Deze ruimte verbindt het gebouw met de buurt en zal een openbare functie hebben.

De gezamenlijke binnenplaats loopt naar binnen door in een gemeenschappelijke lobby van twee verdiepingen aan de voet van de toren. Op de begane grond is er een extra hoge woonruimte, met een grote professionele keuken en lange tafel voor gezamenlijke eten. Aan de achterzijde zijn gedeelde voorzieningen zoals de wasruimte, opslagruimte en toiletten. De tussenverdieping biedt een rustige ruimte voor bijvoorbeeld een bibliotheek of werkplaats, die ook gebruikt kan worden voor vergaderingen, educatie, muziek, spelletjes, yoga, meditatie en meer. Het gebouw is zo ontworpen dat het volledig toegankelijk is voor mensen met een handicap.

TOREN

De vijf verdiepingen van de toren bieden ruimte voor 25 wooneenheden, verdeeld over vijf woongroepen. De woningen hebben grote ramen en gedeelde groene balkons op het zuiden. De noordgevel is gesloten, om geluidsoverlast van het treinstation te beperken. Aan deze kant bevinden zich daarom de trappen, liften, gangen, berging, toiletten/badkamers en technische ruimtes. Op elke verdieping bevindt zich een woongroep die bestaat uit vijf persoonlijke ruimtes en één grote gedeelde ruimte. Dankzij het flexibele ontwerp kan elke woongroep zelf bepalen hoe de verdieping er uit komt te zien, van de precieze indeling van de plattegrond tot aan de verhouding tussen privé- en gemeenschappelijke ruimtes. Het dak van de toren is ook toegankelijk. De ene helft is bestemd voor energieproductie en de andere helft biedt een gemeenschappelijk dakterras, met prachtig uitzicht op de stad én een hot tub!



EERSTE VERDIEPING



FLEXIBILITEIT TOREN



Max privé

Gebalanceerd

Max gedeeld





PROGRAMMA

Perceelgrootte	1.130 m ²
Bebouwd	965 m ²
Niet bebouwd	165 m ²
FSI	2,03

TOTAAL BVO	2.300 m ²
Woningen	2.100 m ²
Niet woningen	200 m ²

TOTAAL GO/VVO	2.040 m ²
Woningen	1.860 m ²
Niet woningen	180 m ²

TOTALE EENHEDEN	40
Sociale huur 1 verdieping	8 x 41 m ²
Sociale huur duplex	7 x 52 m ²
Woongroepen	5 x 180 m ²
Eenheden in woongroep	5 x 5 = 25

PLANNING

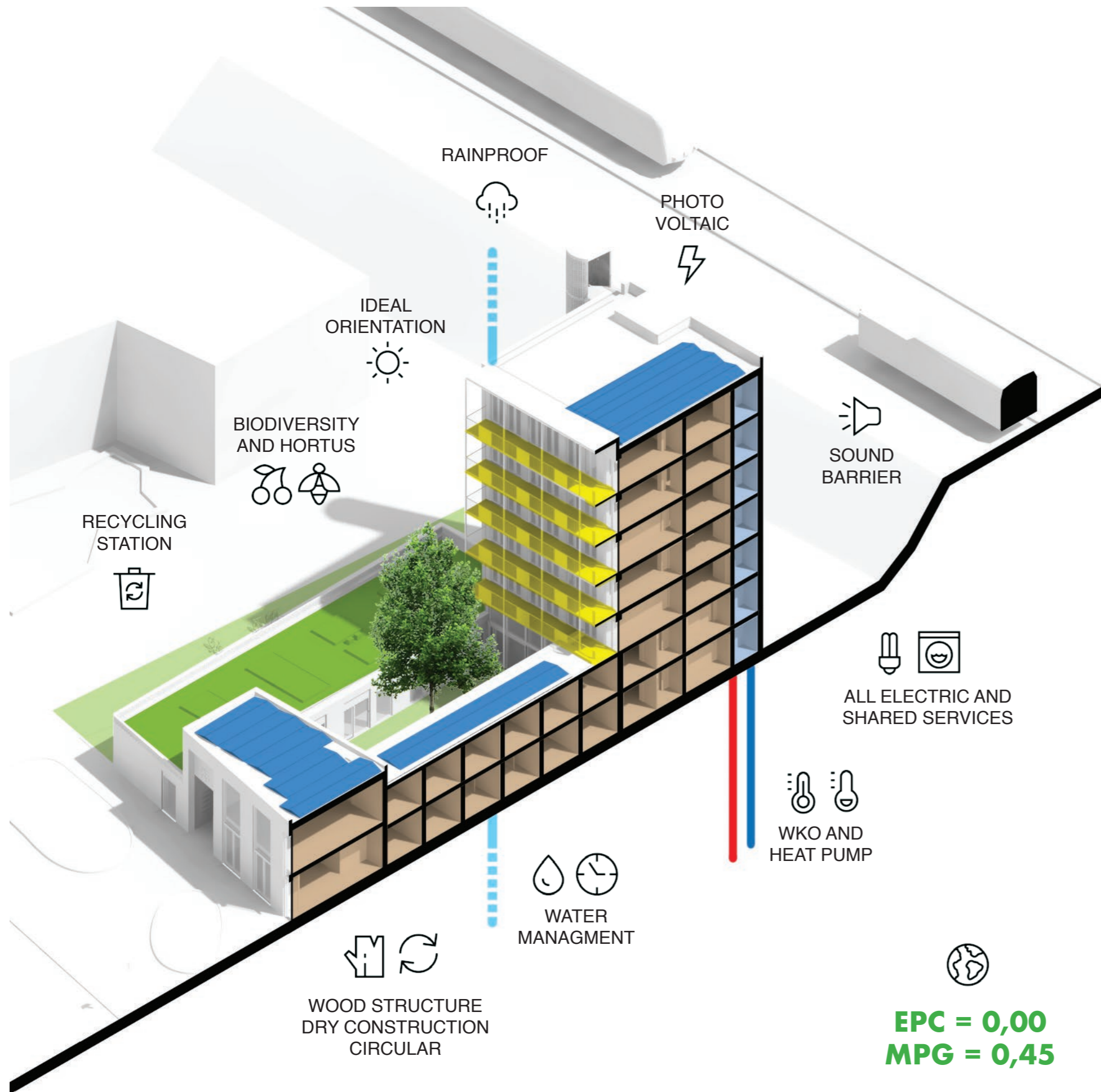
Visie en start dNM	Q4 2018
Tender en SO	2019
Definitief VO	Q3 2020
Definitief DO	Q1 2021
Omgevingsvergunning	Q2 2021
Start bouw	Q3 2021
Voltooiing	Q4 2022
Ingebruikname gebouw	Q1 2023

DUURZAAMHEID

De gevolgen van klimaatverandering kunnen absoluut niet meer genegeerd worden bij bouwprojecten van deze aard. Om de onvermijdelijke uitdagingen aan te kunnen, moeten ook steden zowel gebruikte grondstoffen als geproduceerd afval radicaal inperken. Onze ideeën over de milieu-impact van dNM betreffen daarom de gehele levenscyclus van het gebouw: van de constructie en het gebruik tot aan herbestemmingen in de toekomst. dNM streeft er daarom naar om volledig circulair, klimaat- en energieneutraal, regenbestendig en adaptief te zijn.

dNM heeft een houten draagconstructie die zoveel mogelijk gebouwd is zonder lijmstoffen, zodat hergebruik mogelijk blijft en delen van het gebouw op termijn makkelijker uit elkaar kan worden gehaald. Er wordt ook veel aandacht besteed aan materiaalkeuze, om zo de invloed van het gebouw op het milieu en de omgeving te minimaliseren. De energie komt zoveel mogelijk van hernieuwbare bronnen die in het gebouw zijn verwerkt, zoals zonne-energie en aardverwarming. In combinatie met efficiënte en goed geïsoleerde muren zorgt dit ervoor dat het gebouw volledig energieneutraal is.

dNM is natuurinclusief. We beplanten en onderhouden niet alleen de binnenplaats, maar ook de groene daken en gevels. Er wordt gebruik gemaakt van simpele maar vernieuwende oplossingen voor waterbeheer en biodiversiteit wordt vergroot door zoveel mogelijk ruimte te maken voor flora en fauna. Het besparen van grondstoffen betekent ook dat we er uiteindelijk minder van zullen gebruiken. Daarom delen we onze gemeenschappelijke faciliteiten, van de wasmachine tot het gereedschap, en van het speelgoed tot de kleding voor kinderen. Hierdoor zullen ook de kosten lager zijn. Met het oog op de toekomst en onvermijdelijke veranderingen binnen de dNM-woongemeenschap, willen we het gebouw zo aanpasbaar mogelijk ontwerpen, waardoor dNM ook later veerkrachtig en duurzaam zal blijven.



BUSINESS CASE

WOONCOOPERATIE

Het vinden van een woning in Amsterdam wordt steeds moeilijker. Een huis kopen met een hypotheek is voor veel mensen niet langer mogelijk, terwijl het aantal sociale huurwoningen steeds verder afneemt en huurprijzen in de vrije sector de pan uit rijzen.

Coöperaties bieden een alternatief voor de huidige wooncrisis. De Nieuwe Meent (dNM) is een non-profit gebaseerd op solidariteit: alle huur wordt gebruikt om het gebouw te beheren, de woonkosten laag te houden en het gebouw te onderhouden. Als wooncoöperatie is dNM daarnaast een rechtspersoon een dus eigenaar van het woongebouw. Hierdoor kan een individuele bewoner nooit een wooneenheid verkopen. In plaats daarvan huren individuele leden van dNM een woning en besturen ze samen de gehele coöperatie.

Ook de gemeente Amsterdam is ervan overtuigd dat wooncoöperaties kunnen bijdragen aan goede en betaalbare huisvesting in de stad. Zo wil het stadsbestuur in de komende vijf jaar ruim 7000 woningen in wooncoöperaties opleveren via het Actieplan Wooncoöperaties Amsterdam. De Nieuwe Meent is het tweede proefproject van dit actieplan.

FINANCIERING

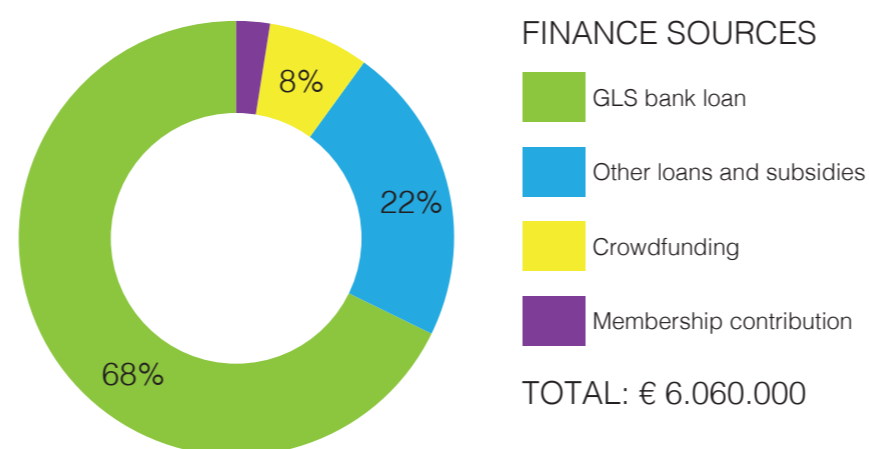
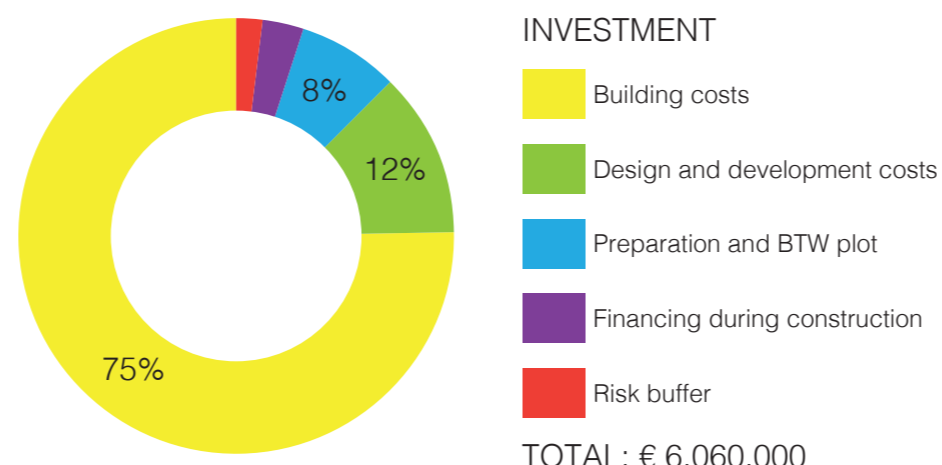
De totale investering van het project is ongeveer €6 miljoen. Het overgrote deel hiervan wordt gebruikt voor de bouw, circa €4,5 miljoen. Ontwerp en ontwikkelingskosten bedragen circa €750.000.

70% van het budget komt uit een langlopende hypotheek van GLS, een duurzame coöperatieve bank gevestigd in Duitsland. Nog eens 3% bestaat uit de eigen bijdrage van de leden van de coöperatie. 18% bestaat uit leningen en subsidies voor sociale en/of duurzame projecten die worden aangeboden door de gemeente Amsterdam, de provincie Noord Holland en het Rijk. We hebben reeds € 160.000 ontvangen om de huidige projectkosten te betalen.

De resterende 9% (€450.000) van het totale budget zal worden gefinancierd via crowdfunding. Door crowdfunding kunnen wij zowel onze financiële doelen halen als in grotere financieringsbronnen aantrekken. Binnenkort starten wij onze

eerste obligatiecampagne. Supporters van de campagne kunnen doneren of projectobligaties kopen met een looptijd van 5, 10 of 15 jaar tegen een rente van 1,8%. Alle supporters worden officiële 'dNM Buren' van onze gemeenschap.

Nadat het gebouw is opgeleverd, worden met de geïnde huur de operationele kosten betaald en leningen afgelost. Zoals opgenomen in onze statuten, zullen overschotten door de coöperatie worden ingezet voor verbeteringen van het collectieve bezit of geïnvesteerd in projecten met dezelfde principes als dNM: collectief eigenaarschap, solidariteit en delen. Op deze manier maken wij de coöperatieve beweging in Nederland groter en sterker.



SUPPORT DE NIEUWE MEENT CROWDFUNDING CAMPAGNE

Het doel van deze crowdfunding campagne is om voor mid 2021 € 450.000 op te halen! Dit bedrag is essentieel om 8% van onze totale investering van € 6 miljoen te dekken. Het is gemakkelijk om ons te steunen. Vanaf 1 November kunt u op onze website twee manieren vinden om bij te dragen: donaties of dNM obligaties.

Als u besluit een obligatie aan te schaffen, kunt u kiezen uit drie verschillende tijdspannen: 5, 10 of 15 jaar. Ze leveren een jaarlijkse rente op van 1,8% of 2,2%.

Heeft u een vraag of wilt u uw bijdrage persoonlijk met ons regelen, schrijf of bel dan gerust: crowdfunding@nieuwemeent.nl
Andrea 06-25574593

Door te steunen ons wordt u een officiële "dNM Buur". Als "dNM Buur" ontvang je persoonlijke updates over de status van het project, een uitnodiging voor de viering van de afsluiting van de crowdfundingcampagne, voor het jaarlijkse "dNM Buren" -evenement en vooral voor het grote openingsfeest van dNM. begin 2023!

Vereniging de Nieuwe Meent
Pieter Nieuwlandstraat 95

1093 XN Amsterdam
info@nieuwemeent.nl
crowdfunding@nieuwemeent.nl
www.nieuwemeent.nl

KVK: 74985906 0000
IBAN: NL43BUNQ2038425191



de
nieuwe
meent