

Futurelab

Het verhaal naar een nieuwe wooncoöperatie in Holendrecht

Dit document bundelt de verhalen, dromen en concrete besluiten die zijn ontstaan uit maanden van sessies, dialogen en Socratic Design gesprekken met jongeren, senioren en buurtbewoners in Amsterdam Zuidoost. Het vormt de basis voor het gesprek met de architecten over hoe onze wooncoöperatie in Holendrecht er fysiek uit moet gaan zien.

1. Wie we zijn en waarom we dit doen

FutureLab werkt gezamenlijk met de jongeren van Lotus. Een jongerenplatform uit Amsterdam Zuidoost dat al jaren actief is in de buurt. Samen bouwen we aan een nieuw narratief. Niet het verhaal dat over ons wordt verteld door mensen die de buurt niet kennen, maar het verhaal dat wij zelf schrijven vanuit wie wij zijn, wat wij hebben meegemaakt en wat wij willen neerzetten. Wij zijn de bewoners, de ontwerpers en de eigenaren tegelijk.

Wat ons bij elkaar brengt is meer dan het gebrek aan woonruimte. Wij zijn samengekomen rond onder andere diepere vragen: *Hoe willen wij leven? Hoe willen we wonen? Hoe willen we voor elkaar zorgen?*. In de maanden van sessies die wij samen hebben doorlopen, hebben wij die vragen grondig onderzocht, via dialoog, via dromen, via Socratic Design.

Wij willen aantonen dat het anders kan. Dat een wijk niet begint bij bakstenen, maar bij mensen. Dat je niet eerst een gebouw neerzet en dan kijkt wie erin past maar dat je begint bij wie we zijn als mens en van daaruit iets bouwt dat echt past.

"Wij willen niet alleen een plek om te wonen. Wij willen een omgeving waarin wij ons gezien, veilig en gewaardeerd voelen."

In maart 2026 hebben acht jongeren een intentieverklaring getekend waarmee zij zich formeel verbinden aan de wooncoöperatie in oprichting. *Futurelab, Socratic Design Academy, Lotus en Zaya B.V.* hebben zich daaraan verbonden als begeleiders en partners. De gemeente Amsterdam geeft serieus invulling aan dit traject en heeft architectuur- en financiële toetsing mogelijk gemaakt.

Binnen de groep zijn al diverse kwaliteiten aanwezig: *creatief denken en conceptontwikkeling, communicatie en community opbouw, organisatievermogen, media en technologie, kennis van zorg en welzijn, en directe ervaring met de buurt en haar bewoners.*

2. Onze kernwaarden: De ziel van de coöperatie

Alles wat wij bouwen, begint bij onze waarden. In de sessies hebben wij jongeren en senioren samen bepaald wat de fundamenteën zijn van de gemeenschap die wij willen vormen. Dit zijn geen mooie woorden op papier. Dit zijn de principes waarop wij selecteren, samenleven en besluiten nemen.

ZELFBEWUSTWORDING

Weten wie je bent, los van wat het systeem of de opvoeding je heeft opgelegd. In onze gemeenschap stimuleren wij bewust reflectie, dialoog en zelfontwikkeling.

TRANSPARANTIE EN EERLIJKHEID

Radicale openheid: Zodat mensen weten waar ze aan toe zijn. Geen verborgen agenda's, geen verschuilde structuren. Wat besproken wordt, wordt gedeeld.

RADICALE SAMENHEID

Samen de eindstreep bepalen én halen. Niet iedereen voor zichzelf, maar als gemeenschap. De buurt is van ons allemaal.

ZELFLIEFDE EN ZELFACCEPTATIE

Van jezelf houden zoals je bent, zodat de mening van buitenaf minder macht heeft. Wij willen een plek waar mensen niet hoeven te bewijzen dat ze er mogen zijn.

CONTACT MAKEN

Elkaar groeten, aankijken, aanspreken. Erkenning geven. Het wantrouwen doorbreken dat mensen in Zuidoost soms van elkaar vervreemdt.

LEERWIJK

De kennis en faciliteiten hebben om jezelf te ontwikkelen ook als je die kennis thuis of op school nooit hebt meegekregen. De wijk is onze school.

MORAAL IN STAND HOUDEN

Samen het morele kompas bewaken. Niet afhankelijk zijn van de politie of de overheid, maar als gemeenschap zelf verantwoordelijkheid nemen voor wat goed en fout is.

"Dit zijn allemaal innerlijke waarden. Wij kijken niet naar de buitenwereld voor bevestiging wij bouwen die bevestiging zelf, van binnenuit."

3. Voor wie we bouwen: Bewoners en leeftijdsmix

Wij bouwen primair voor jongeren van 18 tot 30 jaar die op dit moment geen toegang hebben tot de Amsterdamse woningmarkt, niet omdat ze het niet verdienen, maar omdat het systeem hen buitensluit. Wij bouwen voor mensen die ergens mee bezig zijn, die willen groeien en bereid zijn om bij te dragen. Jongeren die opgegroeid zijn in Zuidoost, die hier wortels hebben, die hier willen blijven maar die worden verdreven naar Almere, Purmerend of verder omdat er voor hen geen plek is. Dat is wat wij willen keren.

Tegelijkertijd geloven wij in intergenerationeel samenleven. Uit onze sessies is duidelijk geworden dat een gemeenschap die alleen uit jongeren bestaat iets mist: *de wijsheid, de ervaring, de rust die ouderen meebrengen*. En andersom missen ouderen de energie, de creativiteit en de levendigheid die jongeren geven. Wij willen die combinatie bewust inbouwen.

Een senior die kookt met de kinderen van een jonge ouder. Een gepensioneerde vakman die zijn ambacht doorgeeft. Een jongere die een oudere helpt met digitale zaken. Dat zijn geen projecten, dat is gewoon hoe het leven eruitziet als de mix goed is.

De leeftijdsverdeling

Na uitgebreide discussie is de groep uitgekomen op de volgende richting:

- 60 tot 70% jongeren (18 tot 30 jaar)
- 15 tot 20% volwassenen (30 tot 65 jaar)
- 15 tot 20% senioren (65 jaar en ouder)

De exacte verhouding wordt mede bepaald door de grootte van het kavel en de financiële haalbaarheid. Het percentage senioren mag niet te laag zijn, te weinig senioren in een gemeenschap maken dat zij zich geïsoleerd voelen in plaats van onderdeel. Dat willen wij niet.

Selectie op grond van waarden, niet papier

Wij selecteren toekomstige bewoners op basis van een dialooggesprek in de stijl van Socratic Design. Geen screeningsformulier, geen inkomensbewijs als enig criterium, maar een open gesprek over motivatie, zelfbewustzijn en de bereidheid om te groeien en bij te dragen.

Wie mag er wonen? Mensen die bereid zijn zich kwetsbaar op te stellen. Mensen die ergens mee bezig zijn al is het klein, al weten ze nog niet precies waarheen. Mensen die de waarden van de gemeenschap herkennen en willen dragen.

"Wij selecteren niet op wie je nu bent, maar op of je bereid bent te groeien. En de gemeenschap draagt verantwoordelijkheid voor wat er daarna gebeurt."

Er is een sterke voorkeur voor mensen met een verbinding aan Amsterdam Zuidoost via familie, school, werk of jeugd. Het authentieke karakter van de buurt, de culturele diversiteit, de Ghanese, Surinaamse, Antilliaanse etc. is iets wat wij actief willen bewaren en vieren.

4. Hoe we willen wonen: De wooncultuur

Het meest bijzondere aan dit project is niet het gebouw. Het is de manier waarop wij er willen leven.

Wij willen een wijk die ademt. Een plek waar samenhangigheid geen woord is, maar een gevoel dat je kunt aanraken. Waar mensen elkaar herkennen, niet alleen in gezicht, maar in energie. Waar groei vanzelf ontstaat omdat de grond, letterlijk en figuurlijk, vruchtbaar wordt gemaakt door de mensen die er leven.

"Een wijk met een ziel. Een plek die ons herinnert aan wie we zijn, en aan wat we kunnen zijn. Een ware Amsterdamse renaissance tribe."

Dagelijks leven: Hoe een dag eruitziet in 2035

In onze scenario sessies hebben de deelnemers zich verplaatst naar 2035 en beschreven hoe een dag in de wijk eruitziet. De rode draad uit alle verhalen:

Je wordt wakker en hoort al geluiden, kinderen die spelen, mensen die praten. Niet luidruchtig, maar levendig. Je weet: het leeft hier. Je kunt naar de gemeenschappelijke kantine gaan voor ontbijt met de burens, of je kookt in je eigen woning en neemt je tijd. Vanuit je raam zie je de community.

In de loop van de dag zoeken mensen elkaar op in de gedeelde ruimtes. Er is bedrijvigheid mensen maken dingen, leren van elkaar, ondernemen. Ouderen koken met jongeren mee. Een gepensioneerde timmerman geeft les. Een jongere helpt een oudere met internet bankieren. Er worden gesprekken gevoerd over kleine dingen en grote.

Tegen de avond is de centrale ruimte een ontmoetingsplek: eten, muziek, verhalen. Kinderen spelen vrij. De wijk straalt een rust uit die je alleen vindt op plekken waar mensen zich thuis voelen en trots zijn op wat ze samen bouwen.

Veiligheid door verbinding, niet door bewaking

Veiligheid in onze wijk ontstaat niet door camera's of beveiligers, maar doordat mensen elkaar kennen. Als je je buurman kent, hoef je niet bang te zijn als je hem 's avonds op straat tegenkomt. Vertrouwen is het fundament.

Dit betekent dat de architectuur bijdraagt aan zichtbaarheid en contact. Open gevels op de begane grond, zichtlijnen in het gebouw, plekken waar je vanzelf elkaar tegenkomt.

5. De woningen: Flexibel en Meegroeïend

Wij willen geen standaard woningen die voor iedereen hetzelfde zijn. Wij willen woningen die meegroeien met de bewoner die aanpasbaar zijn naarmate levens veranderen.

Woningtypes

- Kleine starterswoning (slaap- en studeerruimte) voor jongeren die voor het eerst op zichzelf wonen.
- Middelgrote woning (twee of drie slaapkamers) voor stellen en gezinnen.
- Grotere woning voor senioren of mensen met zorgindicatie die wat meer ruimte nodig hebben.
- Flexibele units die door verbinding van twee woningen kunnen worden samengevoegd.

Het idee van dynamische woningindeling is concreet besproken: een woning begint klein voor een student, maar kan worden vergroot als die persoon een gezin sticht. Muren zijn niet permanent ze zijn onderdeel van een flexibel systeem.

Financiële opbouw: Huurkoop als fundament

Wij willen geen traditioneel sociale huurmodel. Wij willen een constructie waarbij bewoners stap voor stap eigenaarschap opbouwen. Niet omdat sociale huur slecht is voor veel mensen in Zuidoost was het de enige manier om überhaupt te kunnen wonen. Maar sociale huur bouwt niets op. Je betaalt maand na maand, jaar na jaar, en aan het einde heb je geen bezit, geen vermogen, geen fundament om iets op te bouwen voor jezelf of voor je kinderen. Dat is de realiteit voor een groot deel van de mensen om ons heen. En wij willen die realiteit doorbreken.

Het concept dat het sterkst leeft in de groep is huurkoop:

- Bewoners beginnen met een sociaal huurcontract
- Een deel van de maandelijkse betaling gaat naar de aankoopsom
- Na een aantal jaar (twee tot vijf, afhankelijk van de constructie) wordt het huurcontract omgezet naar een koopcontract
- Bewoners bouwen eigenaarschap op zonder dat zij vooraf een groot bedrag nodig hebben

Wat nog nodig is om de coöperatie duurzaam te dragen: financiële en juridische expertise voor de opbouw van de constructie, ervaring met vastgoedontwikkeling en aanbesteding, en begeleiding bij de eerste jaren van beheer.

Leeftijds mix en doorstroom

Een vraagstuk dat wij bewust open laten voor verdere uitwerking is de doorstroom: als jongeren ouder worden en eigenaar worden van hun woning, hoe bewaken wij dan dat er ruimte blijft voor nieuwe jongeren? Wij zien de coöperatie als een blauwdruk die zichzelf verspreidt, wie uitstroomt, neemt de waarden mee en bouwt elders opnieuw. Vrijgekomen woningen worden opnieuw ingevuld via dezelfde procedure, zodat de gemeenschap haar karakter behoudt.

6. De gedeelde ruimtes: Het hart van de wijk

In alle scenario's en dialogen keert één ding steeds terug: de gedeelde ruimtes zijn minstens zo belangrijk als de private woningen. Dit zijn de plekken waar de gemeenschap tot leven komt.

Het clubhuis / de community ruimte

De centrale ruimte is groot genoeg voor dertig mensen voor feestjes, bijeenkomsten, dialoogsessies en verjaardagen. Maar ook klein genoeg om intiem te zijn. De sfeer wordt bepaald door de mensen die er gebruik van maken.

Ontworpen als een oester een beschermde maar open plek. Met een gemeenschappelijke keuken, een groot scherm, ruimte voor ontmoeting en beweging. Dit is het hart van de wijk.

De stilteruimte / studeerruimte

Een gedeelde stille ruimte waar mensen kunnen werken, studeren of nadenken buiten hun eigen woning maar binnen de gemeenschap. Het belang hiervan is duidelijk benoemd: als je thuis werkt, gaat je huis niet meer als thuis voelen. Deze ruimte biedt rust zonder afstand.

De maakplaats

Een werkplek waar dingen gemaakt worden. Meubels, kleding, prototypen, kunst. Open voor bewoners en ook voor mensen van buiten de wijk. Hier vindt ook ondernemerschap een plek.

De buitenruimte

Een groene binnenplaats of tuin, een plek waar kinderen kunnen spelen, ouderen kunnen zitten, mensen kunnen wandelen. Natuur als onderdeel van de architectuur, niet als bijzaak. Er is altijd iemand buiten; er is altijd leven.

Spirituele ruimte

Een plek voor rust, reflectie en meditatie. Niet gebonden aan een religie, maar een plek om even weg te zijn van het dagelijks ritme. Stilte als onderdeel van de gemeenschap.

De balans tussen privé en gedeeld

Er is een bewuste spanning besproken: hoe meer gedeelde ruimtes, hoe minder woningen er gerealiseerd kunnen worden. Wij kiezen bewust voor gemeenschapsruimtes die de community maken en zijn bereid om daarvoor in individuele woninggrootte te schalen. Maar elke bewoner heeft recht op eigen sanitair en een eigen slaapruijnte. Dat is de ondergrens.

Privacy en collectiviteit staan in een bewuste spanning. Iedere bewoner heeft recht op zijn of haar eigen privéruimte, een eigen slaapkamer, een plek om de deur dicht te doen. Maar de keuze voor een coöperatie betekent ook dat je accepteert dat je deel uitmaakt van iets groters. Dat vraagt bereidheid om bij te dragen, aanwezig te zijn en verantwoordelijkheid te dragen. Wie dat niet wil, past niet in dit model en dat is geen veroordeling, maar een eerlijke afbakening.

7. De plint: Verbinding met de buurt

De begane grond is de grens tussen onze gemeenschap en de bredere buurt. Wij willen dat deze grens open is, letterlijk en figuurlijk. Transparante gevels, entreepartijen die uitnodigen, leven op straatniveau.

In de plint zien wij een maatschappelijke functie van minimaal 200 m². Ideeën die leven in de groep:

- Een community leercentrum: Een plek voor workshops, coaching, leren buiten het schoolsysteem
- Een mediaatelier: Voor muziek, film, podcast, social media
- Een ontmoetingsplek voor de buurt: Voor iedereen, niet alleen voor bewoners
- Een horeca- of café functie die de wijk levendig houdt aan het plein

Wat de plintfunctie ook wordt, het moet bijdragen aan de sfeer van de wijk en financieel rendabel zijn. Wij werken dit verder uit in samenspraak met de architecten en de gemeente.

8. Onze rol in Holendrecht

Wij bouwen niet voor onszelf alleen. Wij bouwen voor de wijk. In 2035 willen wij dat onze aanwezigheid in Holendrecht voelbaar is, niet als gated community die zich afsluit, maar als een plek die energie uitstraalt naar de omgeving.

Holendrecht heeft een stigma. Mensen die er wonen kennen de wijk als warm, levendig en gemeenschappelijk. Maar van buitenaf wordt het geassocieerd met problemen. Wij willen dat verhaal kantelen. Niet door te verdoezelen wat speelt, maar door te laten zien wat er ook is: creativiteit, veerkracht, culturele rijkdom, menselijkheid.

"Vroeger dachten mensen ook van de Pijp: ik wil daar niet komen. Nu wil iedereen er wonen. Het ligt maar net hoe je het verhaal vertelt."

Concrete verbinding met de buurt

- Regelmatige activiteiten voor de bredere buurt: Barbecues, sportdagen, dialoogsessies, markten
- Een buddy systeem waarbij bewoners kennis en vaardigheden delen met buurtbewoners.
- De coöperatie als lobbyorganisatie voor de buurt, een United Front dat namens de wijk spreekt bij de gemeente.
- Een vaste buurt ambtenaar die als verbinder fungeert tussen de gemeente en de gemeenschap

Wij willen ook dat de maatschappelijke impact van onze wijk erkend en gefinancierd wordt. Een wijk die zorg, welzijn en veiligheid versterkt, verdient steun vanuit ministeries en fondsen niet alleen vanuit huurinkomsten.

9. De coöperatie als structuur

Wij kiezen bewust voor een wooncoöperatie met ongedeedd collectief eigenaarschap van het gebouw. Leden zijn tegelijk huurder en mede-eigenaar. Er is geen winstoogmerk, eventuele overschotten worden geïnvesteerd in de gemeenschap.

Wij hebben bewust gekeken naar wat deze vorm ons biedt die andere woonvormen niet bieden. In een gewone huurwoning beslis je niets. De verhuurder bepaalt wie er naast je woont, wat er verandert aan het gebouw, hoeveel de huur stijgt. In een coöperatie zijn wij de verhuurder. Wij bepalen samen wie er woont, hoe de ruimtes worden ingericht, wat de sfeer is, wat de regels zijn. Die zeggenschap is voor ons essentieel niet als luxe, maar als voorwaarde. Want wij willen niet alleen een dak boven ons hoofd. Wij willen een omgeving die echt van ons is en die wij zelf kunnen vormen.

Een coöperatie met ongedeedd collectief eigenaarschap beschermt iets wat in Amsterdam steeds zeldzamer wordt: betaalbare woningen die betaalbaar blijven. Omdat er geen winstoogmerk is, omdat huurverhogingen worden begrensd, en omdat wij als leden zelf bepalen wat er met overschotten gebeurt. Dat is wat wij willen beschermen, niet alleen voor onszelf, maar voor de mensen die na ons komen. Een woning die nu betaalbaar is en over tien jaar nog steeds betaalbaar is. Dat is in Amsterdam een zeldzaamheid geworden. Wij willen aantonen dat het mogelijk is.

Wat wij mogelijk willen maken is een woonvorm die intergenerationeel en cultureel divers is, iets wat de reguliere woningmarkt niet organiseert. De markt houdt geen rekening met wie er al in een buurt woont, wat die mensen nodig hebben, wat die buurt verliest als zij verdwijnen. Wij doen dat wel. Wij bouwen een gemeenschap die bestaat uit jongeren, volwassenen en senioren niet omdat het verplicht is, maar omdat wij geloven dat dit de enige manier is om iets te maken wat de mensheid echt verbindt.

Besluitvorming: Socratic Design methode als fundament

Wij nemen besluiten via de Socratic Design methode: iedereen heeft een stem, besluiten worden breed gedragen en niet opgelegd door een meerderheid. Dat vraagt tijd en geduld maar het leidt tot besluiten die echt worden nagekomen.

In een gewone organisatie beslist de meerderheid. Zeven handen omhoog, drie tegen de meerderheid wint. Wij doen het anders. Niet omdat democratisch stemmen slecht is, maar omdat het geen nieuwe en diepere inzichten oplevert. Als zeven mensen voor iets stemmen en drie mensen zich er niet in herkennen, dan dragen die drie het besluit niet. En een besluit dat niet wordt gedragen, werkt niet in een gemeenschap waar je ook nog eens naast elkaar woont.

Wij gebruiken de Socratische methode als basis voor onze besluitvorming. Dat betekent: iedereen krijgt een stem, niet alleen in het stemmen maar in het denken. Voordat een besluit wordt genomen, wordt het eerst begrepen. Wie iets inbrengt, licht het toe. Wie het er niet mee eens is, legt ook uit waarom niet om te winnen, maar om het besluit beter te maken. En wie luistert, herhaalt eerst wat de ander heeft gezegd voordat hij of zij reageert. Dat klinkt eenvoudig. Het is een vaardigheid die geoefend moet worden.

Er is een bestuur, een ledenvergadering en voor conflictoplossing een roterend systeem van buurtrechten bewoners die om beurten die rol vervullen. Geen externe rechtbank, maar een intern moreel kompas.

Eigen app

Wij ontwikkelen een eigen platform waarop bewoners hun profiel bijhouden, bijeenkomsten vinden, kennis delen en afspraken maken. Technologie in dienst van menselijkheid, niet andersom.

10. Wat we van de architecten vragen

Wij zoeken architecten die onze manier van werken begrijpen en die bereid zijn om samen met ons te ontwerpen niet voor ons. Wij zijn de opdrachtgever, maar ook de toekomstige bewoners. Dat is een bijzondere positie die vraagt om een bijzondere samenwerking.