— ESSAY —

Wonen op z'n best

Juist nu, in een ongekende wooncrisis, past de titel van onze visie voor de komende jaren: 'Wonen op z'n best'. Die titel hadden we al toen we in 2019 begonnen met schrijven, omdat er toen ook al andere grote thema's waren, die om herbezinning vroegen, zoals verduurzaming, gasloos, klimaatadaptatie, tweedeling in de samenleving en het scheiden van wonen en zorg.

TEKST **TON BEURMANJER** DIRECTEUR WONINGCORPORATIE MERCATUS

Als de opgaves zo groot zijn dat 'verlamming in de grootsheid' op de loer ligt, is het nodig om stappen te zetten, die een kentering in gang zetten. Stapjes eigenlijk; klein, zoekend, verkennend, vernieuwend, gericht op oplossingen voor de lange termijn. Stoppen met het vertrouwde, want dan krijg je wat je al had. En daardoor waren toch deze grote thema's ontstaan?

Als we ons op de oplossingen op de korte termijn zouden richten, dan zou de titel van onze visie waarschijnlijk 'Wonen, zo goed als het kan' heten. Dan zou je heel veel zonnepanelen gaan leggen of heel snel nieuwe woningen bijbouwen. Of meer toezicht gaan houden om de leefbaarheid in de wijken op peil te houden.

HET ÉCHTE PROBLEEM

De keuzes die wij gemaakt hebben, zijn echter vooral gericht op het oplossen van het probleem en niet gericht op het oplossen van de gevólgen van het probleem.

"DE IMPACT VAN ÉCHT CONTACT IS VEEL GROTER DAN DAT WE ONS VAAK REALISEREN"

Al vele jaren zijn we bezig om onze woningen zo te isoleren, dat ze zo min mogelijk energie nodig hebben. Nu gaan we ons meer toeleggen op de fossielvrije opwekking van de energie, die dan nog wel nodig is.

Vanuit onze vorige visie 'Samen Buurten' zetten we vol in op het verbinden van bewoners en het betrekken van hen bij de belangrijke keuzes rond hun woning en wijk. Om op die manier cohesie en verantwoordelijkheid voor de eigen buurt te stimuleren. In plaats van meer toezicht. In die tijd bloeide ook de samenwerking met onze maatschappelijke partners op; dat hing in de lucht. Dit jaar leidde dat tot een gezamenlijk en ambitieus manifest met het zicht op 2040: "Een bloeiende polder, nu én in de toekomst". Een visie, ontstaan uit de grond van de harten van de bestuurders en met een serieus plan om dat in de haarvaten van de organisaties te brengen.

We hadden natuurlijk ook gewoon kunnen kijken hoe we de bezuinigingen in het Sociaal Domein konden doorvoeren. Maar we hebben gekozen voor het realiseren van onze droom voor de toekomst met de middelen die we hebben.

GEZAMENLIJKE WIJSHEID

Juist in de gesprekken met de bewoners en met onze samenwerkingspartners ontstaat de gezamenlijke wijsheid om keuzes te maken die er écht toe doen. Als je blijft hangen in de oppervlakkige gesprekken, die meer een 'moetje' zijn, dan



worden tegenstellingen vaak groter en wordt het de oplossing van de meest machtige. Als je echt de dialoog aangaat en gezamenlijk onderzoekt wat er aan de hand is, wat ieders belangen en zorgen zijn, wat ieders behoefte is, dan komt er ruimte voor oplossingen van het probleem. In plaats van een oplossing van het symptoom.
Als bewoners en wij over dezelfde en elkaars informatie beschikken, dan ontstaat er begrip voor het grotere probleem en de mogelijke oplossingen. Dan zie je vaak verrassende oplossingen, die heel ver kunnen gaan, tot het slopen van woningen toe, omdat het wijs is om alle nieuwe mogelijkheden te benutten als ieder alternatief ook al zoveel geld gaat kosten en het nooit optimaal zal worden.

De impact van écht contact is, denk ik, nog veel groter dan dat we ons vaak realiseren. Dat gaat niet alleen over een goed genomen besluit, maar ook over mensen die zich gezien en gehoord voelen. Die voelen dat ze meetellen en meedoen.

Zo komen grote vraagstukken en oplossingen bij elkaar: oude woningen, bewonersparticipatie, verduurzaming, gasloos, renoveren, slopen/nieuwbouw, sociale cohesie, bewoners, die zich serieus genomen voelen, sociale duurzaamheid. Contact.....

ANDERS BOUWEN

Terug naar de wooncrisis: Het is verleidelijk om veel woningen bij te bouwen. Op de manier zoals we dat al jaren doen. Maar ja, er is ook een stikstofcrisis, die met bouwen op de gebruikelijke manier er niet beter op wordt. Dus de oplossing op de lange termijn moet ervoor zorgen dat we én woningen bouwen én geen stikstof produceren.

Het is ook een gegeven, dat juist de starters en de grote middengroep moeite hebben om hun plek te vinden in de woningmarkt. Beschikbaarheid en betaalbaarheid zijn dus ook relevante factoren.

En dan zou het ook mooi zijn als we prettige omgeving hebben, waar we, tussen het thuiswerken door, even een wandelingetje kunnen maken en onze buren ontmoeten. Zonder de ballast van een eigen grote tuin.

Deze mix van vraagstukken vraagt dus om andere manieren van bouwen. Bijvoorbeeld een bio-based-, conceptuele- en industriële woning. Dit gaat in tegen alle bekende vormen van ontwerpen, ontwikkelen en bouwen in. Gelukkig worden er al wel stappen in gezet, maar om echt stappen te zetten is volume nodig.

Een andere manier van bouwen zal ook met een andere manier van ontwerpen samen moeten gaan. Niet meer met een stedenbouwkundig plan, waarin de autowegen leidend zijn, maar met een gesprek.

Een gesprek over: wie komen daar wonen? Hoe willen die wonen? Wat hebben zij nodig? En hoe hebben die toekomstige bewoners een stem? Een nieuwe wijk begint dus niet met een verkeerskundige, maar met bijvoorbeeld een socioloog.



Startblockwoningen worden gemaakt in Emmeloord: conceptueel, industrieel en deels circulair en bio-based. "Kwestie van door ontwikkelen en volume maken."

En met de wijsheid van degenen om wie het gaat; de bewoners. Als bewoners en de specialisten op allerlei terrein met elkaar in gesprek gaan, komt er iets veel mooiers met veel meer draagvlak. En ook als je jouw zin niet gekregen hebt, snap je waarom bepaalde keuzes zo gemaakt zijn. Best een ingewikkeld proces, maar daarna ga je sneller! De impact van contact en de tijd die dat kost zal groot zijn op de kwaliteit van onze keuzes: wonen op zijn best.

BIO-BASES BOUWEN

Als we bio-based gaan bouwen, gebruiken we bouwmaterialen uit de natuur: bijvoorbeeld restanten van tomatenplanten en mais als isolatie, hout voor de schil. Dit is de simpele uitleg, maar er liggen veel mogelijkheden om ons bouwmateriaal te verbouwen, waardoor onze boeren een belangrijke factor worden om de wooncrisis en de stikstofcrisis op te lossen. We bouwen woningen en slaan daarin stikstof op, onze boeren hebben een goed en eerlijk verdienmodel door een alternatief voor de intensieve landbouw en we zorgen ervoor dat gewassen in combinatie met voedsel verbouwd kunnen worden. Overigens haalden we onze bouwmaterialen altijd al eeuwenlang uit de natuur: klei langs de rivieren en hout uit de bossen. Alleen zijn we doorgeschoten en moeten we nu weer terug naar hoe het wel kan. Gewoon, de natuur weer de baas.

Je moet boeren hebben om bouwmaterialen te verbouwen. Die grondstoffen breng je vervolgens naar een woningfabriek in de buurt, die daar volgens een paar vaste stramienen, op industriële wijze, woningen van produceert (conceptbouw). Geen steeds weer nieuwe dure ontwerpkosten, maar wel flexibiliteit om de schil van de woning te kunnen variëren om eenheidsworst te voorkomen. En vervolgens heb je locaties nodig, waar die geproduceerde woningen uit de fabriek naartoe gebracht moeten worden. Gemeentes, woningcorporaties en ontwikkelaars moeten daarin samenwerken om ervoor te zorgen, dat de productie niet stagneert door gebrek aan afzetlocaties.

En tenslotte levert de seriematige productie dus een duurzame woning op, die ook betaalbaar is en snel geleverd kan worden. Betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Gezamenlijk denkend vanuit de oplossing van het probleem komen er dan snel, betaalbare, duurzame woningen met een eerlijk verdienmodel voor de hele keten, in een woonomgeving die past bij de bewoners.

GROTE OPGAVE

We staan voor hele grote opgaven. Het helpt als we gaan zitten en het gesprek met elkaar voeren over hoe we de problemen nu echt gaan oplossen. En dan komen er nog hindernissen genoeg. Maar zullen we niet gewoon beginnen met het echte gesprek en dan stapjes gaan zetten, die impact zullen hebben op de kwaliteit van leven van de volgende generaties? ■



Plaatsing startblockwoningen.

LEERGANG WIJSHEID ÉN IMPACT

Ton Beurmanjer is enthousiast deelnemer aan de leergang *Wijsheid én Impact* van filosoof en ondernemer Minke Tromp.

Wijsheid en impact zijn niet zomaar met elkaar verbonden. Het risico van wijsheid is het gebrek aan impact. Maar veel ingewikkelder is tijdens je carrière de juiste inschatting te maken of jij en jouw bijdragen er werkelijk toe doen. Hoe weet je dat zeker? En wie bepaalt dat?

Het risico van impact en het 'vol inzetten' op impact is leegte of betekenisloos succes. Dat kan evengoed een sluimerend probleem zijn. Want het gaat toch lekker? En misschien vind je het helemaal niet erg om hard te werken of hangt dat dan weer af van de impact die je zult hebben. Is dat dé vraag?

Met de leergang *Wijsheid én Impact* bekwamen krachtige en zelfbewuste leiders zich in de kunst wijsheid en impact te verbinden. Zij nemen hun brede verantwoordelijkheid ter harte en creëren door het programma meer en meer een professionele omgeving waar wijsheid tot wasdom kan komen.



Minke Tromp

De leergang brengt een synthese tussen jouw wijsheid, zingeving en reflectie en impactvol 'zijn', beslissen en handelen. Je ontwikkelt grootmoedig leiderschap. Én, ontdekt hoe je daarmee anderen ten diepste inspireert.

Minke Tromp is filosoof, ondernemer en eigenaar van het Bureau voor Toegepaste Filosofie\BvTF. Zij organiseert deze leergang één keer per jaar. Ben je nieuwsgierig? Ga naar wijsheidenimpact.nl of minketromp.com. In de podcast 'Wat is wijsheid?' biedt zij leiders een filosofisch perspectief op de actualiteit in de politiek en zakelijke markt.