

In mijn ouderlijk huis belden we met een telefoon met draaischijf. Dat ding had een vaste plek op de gang en als er gebeld werd moest je daar los van de rest van het gezin je gesprek voeren. Niet fijn, want nooit helemaal privé en in de winter stervenskoud. Omdat het met regelmaat gebeurde dat iemand iets aan meerdere mensen wilde vertellen zijn m'n broer en ik een keer aan de slag gegaan. We hadden nog een hoorn over en kregen het, na wat geschroef en gepiel, voor elkaar deze aan de telefoon toe te voegen. Het was daarna het gadget bij ons in huis. Iedereen die vanaf dat moment bij ons wilde telefoneren vond het cool om met meerdere mensen tegelijk een gesprek te voeren of was in verwarring welke hoorn te gebruiken.

*Veranderbaarheid* is een groot goed. Hoe anders is het nu. Iedereen herkent het wel als ik zeg dat ik nog meerdere oude mobieltjes ergens in een doos heb liggen. Je kan er niks meer mee en bent voorzichtig om 'm ergens af te geven omdat er wellicht nog waardevolle info op te vinden is. Als iets niet meer werkt wordt je gedwongen op zoek te gaan naar een nieuwe.

Dat is wel anders bij ons huidig huis: bij aankoop het kleinste en meest vervallen huis in de wijk. Inmiddels stap voor stap opgeknapt, aangepast, uitgebreid, verduurzaamt en verbeterd heeft het al enkele vervolgstadia van ons leven ondersteunt. Nooit kwamen we op de gedachte de boel maar af te breken en iets nieuws te bouwen.

Alhoewel; het begon wel te broeden toen ik hoorde dat mijn Japanse familie in Tokio hun huis had gesloopt en op hetzelfde perceel een appartementencomplexje voor meerdere huishoudens had gerealiseerd, waarin ze zelf het topappartement gingen bewonen.

Die afbraak houding heeft ook wortel geschoten in de stadstransformatie. En ik moet zeggen dat ik daar, met achternaam *Verwoest*, zelf ook een flinke bijdrage aan heb geleverd. Waar stedenbouwers en architecten decennia lang hebben gewerkt aan de uitbreidingen van dorpen en steden is de focus steeds meer komen liggen op transformatie van de bestaande stad. En terecht! Na de Leidse stadsuitbreidingen als de Merenwijk, Stevenshof en Roomburg kwamen inbreidingen zoals Nieuw Leyden, Groenoord, het nieuwe Kooiplein en de Lammenschansdriehoek. Deze hebben Leiden inmiddels veel gebracht.

Aan de transformatie van andere omgevingen wordt gewerkt. Dat doen we gericht in gebiedsontwikkelingen waarbij meerdere doelstellingen en ambities van de gemeente samenkomen. Daarmee bedienen we de stedelijke opgaven tot over het jaar 2030. Maar wat komt daarna?

Mijn collega's van het circulariteits team hebben berekend dat we hier in Leiden snel door ons CO2 budget heenvliegen (om maar in uitstoottermen te blijven). Als we door blijven gaan zoals we doen hebben we in 2028 de grens bereikt om binnen de doelstellingen van het Parijs akkoord te blijven. Alle signalen wijzen erop dat we die afspraken niet waar kunnen maken.

Maar het heeft de opvatting over de transformatie van de stad nog niet wezenlijk doen veranderen. De sloop-nieuwbouwverleiding werpt z'n oog op steeds meer omgevingen. Gebouwcomplexen van soms nog geen halve eeuw oud worden beoordeeld op matige toekomstwaarde vanwege veranderende functie, slechte technische staat, onhandige plattegronden of ophoping van sociale problematieken. Daar komt de verdichtings- en verduurzamingsopgave overheen en het meest rendabele antwoord is sloop-nieuwbouw.

Maar dat is een conclusie vanuit de regels van nu. En de regels van nu leiden niet tot het gewenste resultaat. Het moet dus anders. En gelukkig: het kan anders.

Het begint met het anders omgaan met de perceptie van de bouwopgave. Handelen we binnen het platte adagium van 1 miljoen woningen erbij? Of zoeken we zorgvuldiger naar oplossingen. Ik heb het al eerder gezegd: Nederland heeft genoeg slaapkamers, maar te weinig voordeuren. Floris Alkemade heeft voor het Ministerie van Maak treffend beschreven waarom die miljoen woningen een onzinnig getal is. Architectenbureau KAW heeft aangetoond dat er door chirurgisch in te grijpen *ruimte zat is in de stad*. Het Platform Woonopgave is dit nog verder aan het uitdiepen met hoopvolle berichten: het kan echt anders!

Zo kunnen we bestaande buurten en wijken weer nieuw perspectief geven. Hoeven we de fijne (cultuurhistorische) kenmerken van wat er tot stand is gebracht niet uit te poetsen. En kunnen we werken *mèt* in plaats van tegen bestaande sociale structuren.

Neem nou de Merenwijk. Toen de wijk werd opgeleverd woonden er volgens overlevering zo'n 20.000 mensen. In 1990 waren dat er 16.500. Op dit moment zijn dat er nog geen 14.000. Potentieel is er dus ruimte voor 2.500 tot 6.000 nieuwe inwoners in 1 wijk zonder ook maar 1 woning bij te bouwen. En de mogelijkheid het niveau van voorzieningen als zorg, winkels, openbaar vervoer verder te verbeteren.

We weten het best. Het grootste deel van gebouwd Nederland van 2050 staat er al. Ondanks de oproep tot bouwen, bouwen, bouwen valt er nog veel te behouden, behouden, behouden. Met daarbij vooral de oproep tot *verduurzamen, verbeteren* en als nodig *verruimen*.

Daarbij zullen we anders moeten omgaan met waardeontwikkeling. Ja, ik ben inmiddels spekkoper omdat mijn huis 3 keer zoveel waard is geworden, maar mijn kinderen kunnen amper een stap maken op de woningmarkt. We moeten rechtvaardiger gaan verdelen en anders omgaan met vastgoedrekenen, financieringsmodellen en belastingheffing. En deze sterker koppelen aan duurzaamheidsambities.

Met de chirurgische ingrepen wordt het werk van bestaande partijen ook anders. Ontwikkelaars, beleggers, ontwerpers, bewoners/eigenaars komen in andere verhouding tot elkaar te staan. Dat vraagt anders omgaan met initiatiefbegeleiding t/m omgevingsplan, met subsidies en hypotheek, met denken in meer verschillende typen huishoudens en daaruit volgende woningtypes (van het traditionele gezinswoningen t/m meergeneratiehuizen, friendswoningen en groepswoningen). Optoppen, aanplinten, toevoegen, splitsen, ... het zijn strategieën die tot veel resultaat kunnen leiden. Zeker als ze gecombineerd worden met verduurzaming. Dat hoeft niet eens heel moeilijk te zijn laat Heidi van der Wardt in een interessant energieverdienmodel zien waarmee verbouwing de ondersteuner is van versnelde verduurzaming.

Het vraagt inmiddels ook anders omgaan met opleidingen: een stedebouwer (vernoemt naar stede: plek of plaats) bouwt sowieso geen steden, maar verandert plekken en plaatsen. Architecten bouwen niet alleen meer gebouwen, maar veranderen gebouwen. Of (re)assembleren bouw delen.

Hiermee kunnen we hernieuwde toekomst geven aan delen van de Merenwijk of welk stadsdeel ook. Niet meer slopen, maar hernieuwen; ... en komen tot hernieuwde gemeenschapsvorming gebaseerd op de bestaande sociale structuren. Met hernieuwde woonerven ipv de verworden parkeerhoven, met familiehuizen ipv gezinswoningen waar nog maar 1 bewoner inzit, met krasse knarrenhoven ipv levensloze privebezitjes.

Dat sluit ook aan bij de bouwaanvragen die we nu binnen krijgen van de moeder die haar dochter weer terug in huis wil gaan nemen om haar de zorgtaken te kunnen verlenen. Of van de ouder die het huis aan de zoon wil overdoen en als familie in het complex wil blijven wonen.

De Merenwijk weer terug naar 20.000 inwoners met een verbeterd voorzieningen niveau, aantrekkelijker openbare ruimte en duurzamer sociale structuren. Er is nog heel veel perspectief voor elke wijk door te werken vanuit de kracht van het bestaande. Mits de veranderbaarheid maar door gaat. Dit is dus zeker geen pleidooi voor een stolp over de stad. Er zal beslist nog wel een keer iets (circulair) gesloopt worden, maar de overweging tot sloop dient zorgvuldiger genomen te worden.

En die oude telefoon, die heb ik nog steeds. Met een kleine omzetting van analoog naar digitaal staat deze nog vrolijk te pronken in huis. Vooral verkopers vanuit belcentrales proberen via het vaste nummer contact te zoeken. Voor de Millenials en Zoomers die over de vloer komen is het een even onbegrijpelijk als intrigerend ding. Voor de peuters die over de vloer komen is het het leukste speelgoed van het huis.