

ONS KOMPAS



HET KOMPAS

REGIE OP KEUZES VÓÓR DE BUSINESSCASE



www.urbanshapers.nl

**Gebiedsontwikkeling loopt vast.
Niet door gebrek aan geld, techniek of inzet.
Maar door gebrek aan richting.**

**Ambities stapelen zich op.
Keuzes worden doorgeschoven.
Besluitvorming wordt uitgesteld tot het rekenen begint.**

En precies daar gaat het mis.

Dit kompas laat zien:

- **Waarom volkshuisvesting de stuurknop van het systeem is**
- **Welke keuzes altijd gemaakt moeten worden**
- **Hoe je grip krijgt vóór de businesscase**

Dit is geen visie.

Dit is een instrument.

Voor gemeenten, corporaties en ontwikkelaars die klaar zijn om te sturen in plaats van te volgen.

1. Volkshuisvesting is de superknop

Volkshuisvesting is geen sector.

Geen beleidsveld.

Geen onderdeel naast andere onderdelen.

Volkshuisvesting is de **sturende knop** van het hele systeem.

De manier waarop woningen worden geprogrammeerd, verdeeld en ontworpen bepaalt:

- sociale stabiliteit en bestaanszekerheid
- zorgdruk en maatschappelijke kosten
- doorstroming en kansengelijkheid
- leefbaarheid en veiligheid
- betaalbaarheid over de levensduur
- de haalbaarheid van duurzaamheid en circulariteit

Voorbeeld:

Een wijk met 80% sociale huur en 20% vrije sector lijkt sociaal beleid.

Maar het is een programmeringskeuze met fysieke, financiële en sociale gevolgen voor de komende 30 jaar.

De sociale problemen van morgen worden vandaag geprogrammeerd in de fysieke keuzes van nu.

Projecten zijn geen vertrekpunt.

Ze zijn het gevolg van keuzes die eerder zijn gemaakt of uitgesteld.

Wie stuurt op projecten zonder grip op volkshuisvesting, programmering en koers, organiseert strijd aan de onderkant van het systeem.

URBAN SHAPERS werkt daarom bewust op de bovenste lagen van het systeem. Niet om projecten over te nemen, maar om ze uitvoerbaar te maken.

Wie grip heeft op volkshuisvesting, programmering en koers, maakt projecten uitvoerbaar.

Wie dat nalaat, schuift onvermijdelijke keuzes door naar de onderkant.

Alles wat URBAN SHAPERS doet, is hierop terug te voeren.

2. De 7 systeemuitgangspunten waar wij altijd langs kijken

URBAN SHAPERS kijkt nooit naar losse projecten.

Wij kijken naar het systeem als geheel.

Altijd. Zonder uitzondering.

1. Volkshuisvesting als superknop

Programmering stuurt sociale, financiële en ruimtelijke uitkomsten tegelijk.

Herken je dit? "We hebben 12 projecten lopen, maar geen totaalbeeld."

2. Programmering is maatschappelijke sturing

Wat je bouwt, voor wie en in welke verhouding bepaalt de wijken van morgen.

Herken je dit? "Elk project onderhandelt opnieuw over segmentverdeling."

3. Leefomgeving vóór gebouw

Mensen, gedrag en leefkwaliteit gaan vóór stenen en volumes.

Herken je dit? "We bouwen woningen, maar de wijk functioneert niet."

4. Betaalbaarheid is een ontwerpkeuze

Geen rekenprobleem, maar een systeemkeuze aan de voorkant.

Herken je dit? "We kunnen alleen betaalbaar bouwen als de grondprijs omlaag gaat."

5. Circulariteit en conceptueel bouwen zijn versnellers

Zij maken betaalbaarheid, kwaliteit en snelheid tegelijk mogelijk.

Herken je dit? "Circulariteit is te duur en te complex."

6. Het omgevingsplan is een systeemproduct

Geen juridisch eindstation, maar de vertaling van vooraf gemaakte keuzes.

Herken je dit? "Het omgevingsplan is te complex en vertraagt alles."

7. Taal en samenwerking houden het systeem bij elkaar

Zonder gedeelde taal geen bestuurbaarheid.

Herken je dit? "We praten langs elkaar heen: sociaal domein vs. fysiek domein."

Dit zijn geen voorkeuren.

Dit zijn randvoorwaarden voor een systeem dat werkt.

3. De 8 spelregels die ons werk sturen

Deze spelregels zijn altijd actief.

Ze zijn herkenbaar, toetsbaar en niet onderhandelbaar.

1. Betaalbaarheid is een ontwerpkeuze, geen kostenpost

Betalbaarheid ontstaat niet in de begroting. Het ontstaat in het ontwerp: energie, onderhoud, levensduur, aanpasbaarheid.

2. Circulariteit is geen luxe, maar het fundament

Zonder circulariteit wordt elk plan op termijn onbetaalbaar. Met circulariteit worden betaalbaarheid, kwaliteit en snelheid mogelijk.

3. Conceptueel bouwen is geen methode, maar een strategische versneller

Conceptueel bouwen maakt keuzes mogelijk die traditioneel bouwen onmogelijk maakt: betaalbaarheid, circulariteit, snelheid en voorspelbaarheid tegelijk.

4. Kwaliteit ontstaat in systeemkeuzes, niet in architectuur

Een gebouw kan prachtig zijn, maar als het systeem eromheen niet klopt, vervalt die kwaliteit sneller dan je denkt.

5. Leefomgevingen zijn het vertrekpunt, niet het sluitstuk

Start bij de leefomgeving, niet bij het gebouw. Zo voorkom je sociale problemen, mobiliteitscongestie en gezondheidsrisico's.

6. Niet kiezen is óók kiezen. En meestal de slechtste

Besluiteloosheid lijkt veilig. Maar niet kiezen betekent: vertraging, stijgende kosten, dalende kwaliteit, oplopende sociale spanning.

7. Fysiek en sociaal zijn één systeem

Het sociaal domein is geen stakeholder.

Het is het centrale ankerpunt van gebiedsontwikkeling.

De sociale problemen van morgen worden voorkomen (of gecreëerd) in gebiedsontwikkeling vandaag.

8. Een gedeelde taal maakt het systeem bestuurbaar

Zonder gedeelde taal ziet iedereen een andere werkelijkheid.

En wanneer iedereen een andere werkelijkheid ziet, kun je geen keuzes maken die ergens landen.

Wie deze spelregels negeert, creëert vertraging en problemen.

Wie ze hanteert, creëert richting en uitvoerbaarheid.

4. Wat dit betekent als je met URBAN SHAPERS werkt

URBAN SHAPERS werkt vóór de businesscase.

Wij forceren richting en bewaken systeemlogica, zodat keuzes vallen vóóordat het rekenen en tekenen beginnen.

Wij:

- maken keuzes expliciet die al maanden worden uitgesteld
- laten consequenties zien van wel en niet kiezen
- brengen samenhang aan tussen ambities, programma en projecten
- creëren bestuurbaarheid waar nu ruis is

Wij doen niet:

- rekenen of businesscases maken
- projecten uitvoeren
- procesbegeleiding of rapportages schrijven

Zodra de richting helder is, stappen wij eruit.

Daarna kan de organisatie het zelf dragen.

Herken je dit?

“We hebben 15 rapporten, maar geen richting.”

“Elk overleg eindigt zonder besluit.”

“Projecten lopen vast op discussies die al eerder gevoerd hadden moeten worden.”

Dan is URBAN SHAPERS wat je nodig hebt.

5. Dit is geen visie, dit is een instrument

Dit kompas is geen mening en geen marketingverhaal.

Dit is een leesbare systeemkaart.

Wie hierop stuurt:

- versnelt besluitvorming
- voorkomt ad-hoc onderhandelingen
- maakt omgevingsplannen eenvoudiger
- bouwt wijken die ook over 30 jaar functioneren

Niet perfect.

Wel logisch.

En vooral: haalbaar.

Start met de Kompas-Scan.

Een strategische diagnose die zichtbaar maakt waar het vastloopt, welke keuzes ontbreken en wat de logische vervolgstap is.

Systeemdiagnose, keuzeagenda, vervolg.

Geen rapport, wel richting.

START DE KOMPAS-SCAN



**URBAN
SHAPERS**

Zonder keuzes blijft alles mogelijk en gebeurt er niets.

Waar schuiven we keuzes vooruit onder het mom van complexiteit?

Welke beslissing nemen wij pas ná de businesscase, terwijl hij ervoor hoort?

Wat kost het ons als we dit nog een jaar laten liggen?

Dit kompas werkt pas als het wordt toegepast.

Wij maken zichtbaar welke keuzes dit vraagt.

**Plan een strategische
sessie.**

Geen pitch. Geen rapport. Wel richting.



www.urbanshapers.nl



info@urbanshapers.nl



06 - 1306 8795



VERDERE VERDIEPING

Dit kompas is de kaart.
De onderliggende systeemlogica
lees je in:

URBAN SHAPERS – HET MANIFEST
De volledige onderbouwing van dit
kompas.

→ Vraag het manifest aan