



Harmonisch Wonen

Schoolvoorbeeld van samenleven in harmonie

Met rapportcijfer 9 behaalde de Lelystadse meditatiecorporatie Harmonisch Wonen de hoogste score ooit op klanttevredenheid van alle corporaties in de Aedes-benchmark. De 211 huurwoningen in woon-, werk- en leefgemeenschap het Sidhadorp behoren tot het meest duurzame corporatiebezit van Nederland. De woningwet, compliance en vergrijzing bedreigen het schoolvoorbeeld van samenleven in harmonie, zegt directeur-bestuurder Radboud Mathijssen. “Willen we het oude behouden, dan zullen we moeten vernieuwen.” Een gesprek over mediteren, uitbesteden en in harmonie samenleven.

Radbout startte eind jaren 80 als bewoner in het Sidhadorp (zie kader) en was de eerste medewerker in loondienst in de technische dienst. Samen met de freelance-directeur gaf hij vorm aan het onderhoudsplan. Na vijf jaar keerde hij door omstandigheden zowel het Sidhadorp als Lelystad de rug toe. Toen hij er terugkeerde, was dat als directeur-bestuurder bij Harmonisch Wonen. Wonen doet hij sindsdien elders. “Dat maakt mijn rol als bestuurder onafhankelijker, ik sta daardoor makkelijker in verbinding met de buitenwereld.” Mediteren doet hij ook, maar aan het tweemaal per dag gemeenschappelijk beoefenen van de transcendent meditatietechniek komt Radboud niet toe. Uitzondering maakt hij wel op bewonersavonden. “Dan ga ik tussendoor mee naar de meditatieloepel. Tweemaal per dag mediteren voelt als tweemaal daags vakantie.”

Alles zelf doen

Maar het kan niet alle dagen vakantie zijn, ook niet in de meditatiewijk, weet ook Radboud. Presteert de corporatie op klanttevredenheid en duurzaamheid superieur, de toekomst zorgt toch enigszins voor mineur. Reden tot zorg zijn de nieuwe woningwet, compliance en vergrijzing, zegt Radboud. “Eerst was ons credo: we zijn klein dus we doen alles zelf. Maar sinds de nieuwe woningwet en de strenge eisen ten aanzien van compliance gaat dat niet langer. Het zelf doen maakt plaats voor regievoeren op alles wat anderen net zo goed of beter doen.”

Uitbesteden

Dus wordt de administratie, financiële verantwoording en onderhoud uitbesteed. “Die 9 voor klanttevredenheid koesteren we nog even, want als we gaan uitbesteden kan ik dat wel op mijn buik schrijven. Een 7,5 vind ik overigens ook een mooie voldoende.” Aan uitbesteden hangt ook nog eens een fors prijskaartje. De stijging van de toch al forse bedrijfslasten van 1235 euro per vhe zal volgens Radboud voorlopig niet ten einde zijn. “Ik weet niet waar het eindigt.”

Vergrijzing

Een ander punt van zorg is de vergrijzing van het Sidhadorp, dat vanuit de oorsprong een TM-Sidhi en TM-samenstelling kent. “Ruim de helft van de bewoners is 55 jaar of ouder, een

kwart van de bewoners is zelfs 65 of ouder,” zegt Radboud. “De vergrijzing bedreigt de zelforganisatie in de wijk, wat één van de succesfactoren is van het Sidhadorp. Als corporatie proberen wij met de bewonersorganisatie, die van oudsher is gelieerd aan TM en zich op die oorspronkelijke groep bewoners richt, prestatieafspraken te maken over verbreding van de doelgroep. De paradox is namelijk dat als je wilt dat het blijft zoals het nu is, je zult moeten veranderen. We hebben als corporatie nieuwe instroom van huurders én actief betrokken bewoners nodig om dit juweeltje van volkshuisvesting te kunnen behouden.”

Juweeltje

Want een juweeltje, dat is het, vindt Radboud: “Het principe van collectief particulier opdrachtgeverschap zorgt in dit ‘dorp’ voor sociale samenhang en voor een hoog voorzieningenniveau. Allemaal gelijkgestemden in een wijk klinkt als segregatie. Misschien is het dat ook, maar dan rondom een thema, waarin alle lagen van de bevolking zijn vertegenwoordigd. We hebben hier koop en huur gemengd, rijk en arm, moslims en christenen die allemaal in harmonie samenleven.”

Het Sidhadorp is een woon-, werk- en leefgemeenschap voor beoefenaars van transcendent meditatie (TM), gelegen in het zuidelijke deel van de Waterwijk in Lelystad. Het ‘dorp’ kwam tot stand naar aanleiding van de wens van een groep mensen, om werken en wonen te combineren met het gemeenschappelijk beoefenen van de transcendent meditatietechniek.

Harmonisch Wonen is in 1984 opgericht door een groep mensen die de Transcendente Meditatie (TM)-Sidhi-technieken beoefenen met als doel huisvesting te realiseren ten behoeve van die groep mensen. Na de eerste bouw ontstond de naam ‘Sidhadorp’, een verwijzing naar de mensen die de TM-Sidhi-technieken beoefenen.

Professionaliseren

Ondanks de bescheiden omvang – met 211 woningen behoort Harmonisch Wonen tot de allerkleinste corporaties van Nederland – is de corporatie al vroeg begonnen met professionaliseren. “Zo waren wij een van de eerste woningcorporaties die op eigen verzoek visitaties lieten doen en met intern toezicht aan de slag gingen. Vroeger zag je bij woningcorporaties alleen de notabelen uit het dorp in de RvC zitten. Wij zijn al vroeg begonnen met ‘vreemde ogen’. Natuurlijk moet ook één RvC-lid ook kennis van binnenuit hebben. Stuk voor stuk zijn het hooggekwalificeerde commissarissen.” De Autoriteit



“We hebben
als corporatie
nieuwe instroom
nodig om dit
juweeltje van
volkshuisvesting
te kunnen
behouden.”

woningcorporaties (Aw) deed onderzoek en oordeelde dat Harmonisch Wonen in de top vijf stond van kleine corporaties waar geen sprake is van governance risico's. "Je kunt dus prima dorps zijn en onafhankelijk opereren."

Kwetsbaarheid relatief

Dat de hoge bedrijfslasten de corporatie kwetsbaar maken is voor Radbout evident, maar relatief. "Als je ons bedrijfsresultaat vergelijkt met het gewone bedrijfsleven, dan zijn we heel gezond. Wij lopen geen financieel risico. Sober en doelmatig relateren wij aan onze legitimiteit en maatschappelijk draagvlak. Ruim 87 procent van onze huurders, maar ook de gemeente Lelystad, vindt onze bedrijfslasten legitiem. Er is geen harde bovengrens, maar als de legitimiteit verzwakt dan trekken we de stekker eruit."

Stekker zit strak

Toch zit de stekker volgens Radbout nog strak in het stopcontact en is bijvoorbeeld een noodgedwongen fusie of andere organisatievorm niet aan de orde. "Niet alleen vanwege legitimiteit, maar ook omdat we een financieel gezonde bedrijfsvoering hebben. De Aw onderschrijft dat wij 'in het kader van risicogericht toezicht niet tot de risico-corporaties horen'. De eerdergenoemde omvorming tot regiecorporatie

moet ervoor zorgen dat dit zo blijft. Wat wij altijd zelf zullen blijven doen is het borgen van de sociale samenhang. Dat kunnen wij zelf het beste."

Sociale samenhang

Toch vertoont de sociale samenhang ook wat scheurtjes, zo leert een blik in het beleidsplan van de corporatie. Waar uit onderzoek blijkt dat groepswijze beoefening van TM-Sidhi-technieken in voldoende grote groepen leidt tot positieve maatschappelijke gevolgen, zoals daling in criminaliteit en verkeersongevallen en een verbetering van de gezondheid, ervaart Harmonisch Wonen in de dagelijkse praktijk een toename van sociale en medische problematiek, met gevolgen op de leefbaarheid en huurachterstanden. Op de vraag of er te weinig in groepsverband wordt gemediteerd, antwoordt Radbout lachend: "We zijn een woningcorporatie, een huisvester, die met dezelfde maatschappelijke ontwikkelingen te maken heeft als elke andere corporatie. Tussen thuiswonen en het verpleeghuis zit niks meer, ook bij ons wonen mensen met een rugzak. Dan kun je mediteren wat je wil, dat is goed voor je, maar het is geen wonderolie. Van de andere kant, misschien waren de problemen wel veel erger als er niet was gemediteerd."