

Revolutie in bouwen en wonen

Op het terrein van bouwen en wonen staan grote veranderingen op stapel. Individualisering, vergrijzing, van aanbod naar vraaggestuurde markt en de forse opgave van de stedelijke vernieuwing zijn enkele dominante trends.

Eerst iets over de stedelijke vernieuwing. Een belangrijk onderdeel daarvan is de herstructurering van naoorlogse wijken. Verhuurders, met name de corporaties, hebben hier het voortouw. Samenwerking tussen verhuurders in wijk of buurt met de gemeente, bewoners en het lokale bedrijfsleven is noodzaak. Samenwerking met projectontwikkelaars roept vragen op. Komen zij om de lekkere brokjes, de nieuwbouwoopwoningen, uit het plan te lepelen? Nee, voor zo'n benadering is in de herstructurering geen plaats.

Projectontwikkelaars die bereid zijn langetermijn-betrokkenheid aan te gaan, financieel de nek durven uitsteken en hun expertise willen inzetten voor de hele wijk of buurt, kunnen meerwaarde leveren. Tot zover dit reclameblokje voor Bouwfonds.

Vraaggestuurde markt

Ik wil wat uitvoeriger ingaan op de consequenties van de 'vraaggestuurde markt'. Het ontwerp- en bouwproces heeft in ons land een paar bijzondere kenmerken. Elementen daarin op lokaal niveau: inbreng van de gemeente in programma en stedenbouw, projectgewijs opdrachtgeverschap, aandacht voor architectuur en een redelijk efficiënt bouwproces waarin kostenbesparing en tempo centraal staan. Dit samenspel heeft in de loop van de jaren een redelijk succesvol resultaat opgeleverd. Kijk maar naar de ons omringende landen. In Duitsland bouwen ze veel duurder zonder dat dit evenredige extra kwaliteit met zich meebrengt. In België kan je zien wat er gebeurt als ruimtelijke ordening en stedenbouw grotendeels ontbreken. Groot-Brittannië toont de gevolgen van een geïmplementeerde massale privatisering van de

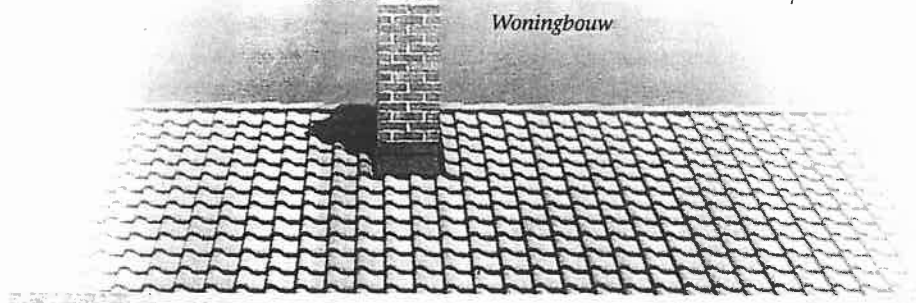
sociale-huursector: veel nieuwe eigenaars in financiële moeilijkheden en verwaarlozing van het huizenbezit.

Keuze voor de woonconsument

In de komende jaren wordt het de kunst om de Nederlandse verworvenheden op het terrein van bouwen en wonen te combineren met de nieuwe eisen van de vraaggestuurde markt. Daarbij begin ik bij het eindproduct dat de woonconsument krijgt voorgezet. Wij weten het allemaal: hij/zij mag kiezen uit een paar kleuren tegeltjes. Verder begint hij met het slopen van de standaardkeuken om die te vervangen door een luxer type. Andere wensen kunnen beperkt vervuld worden in de rubriek 'meer en minderwerk', met een verrassende prijslijst. Dit klantvriendelijke systeem loopt nu echt op zijn eind. De toekomst zal er anders uitzien. Binnen randvoorwaarden van ruimtelijke ordening, stedenbouw en architectuur komt het casco in ruwbouw

tot stand. In het inbouwpakket (de afbouwfase) krijgt de woonconsument het voor het zeggen. Hij bepaalt de indeling, afwerking en de inrichting. Dit betekent een revolutie in het bouwproces alleen al door de scheiding tussen ruwbouw en afbouw. Ik weet het: deze ideeën zijn niet echt nieuw, maar ik denk dat het deze keer echt doorzet. De druk vanuit de markt, de publieke opinie en de politiek is hiervoor te groot. Een bijkomende opgave is dat wij deze 'klant is koning'-benadering hand in hand laten gaan met duurzaam bouwen en duurzame stedenbouw. Dat kan bijvoorbeeld door de aanpasbaarheid van de woning in verschillende levensfasen te vergroten; later kan bijvoorbeeld de slaapkamer beneden worden gesitueerd. Ik ben benieuwd hoe verhuurders op deze ontwikkeling gaan inspelen. »

Mr. Friso de Zeeuw
Directeur Nieuwe Markten Bouwfonds
Woningbouw



V R A A G & A N T W O O R D

Er zit een oude olietank in de grond bij één van onze wooncomplexen dat vroeger collectief gestookt werd; wat doen we daarmee? Verwijderen of volstorten met zand? Vanaf 1993 geldt het Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks (BOOT). Daarin staat dat tankeigenaren hun tank moeten melden bij de gemeente en hem binnen vijf jaar moeten verwijderen of onklaar maken. Dat laatste moest dan wel gebeuren door een bedrijf dat door de KIWA erkend is, mede om te voorkomen dat door roestvorming toch zogenaamd sludge in de grond terecht komt. Sludge is een mengsel van olieresten en water.

Per 15-8-1998 zijn de regels aangescherpt: vanaf 1-1-1999 moeten alle olietanks die in het verleden niet zijn gesaneerd, worden verwijderd. Schoonmaken en afvullen met zand wordt niet meer als voldoende gekwalificeerd. Als de tank nog in gebruik is dan moet dat bij de gemeente gemeld worden. Er volgt dan een keuring om te zien of de tank nog voldoet. Ieder jaar wordt die keuring herhaald. Voor vragen heeft VROM het volgende telefoonnummer: (070) 339 50 50; een folder met de titel 'Wat te doen met ondergrondse opslagtanks' is op te vragen bij het distributiecentrum van VROM, telefoon (079) 344 94 49. »