

Huizenkoper is hoogstandjes van moderne architecten beu

Nu huizen langer te koop staan, moeten architecten beter luisteren naar de consument. Mensen hechten aan traditioneel wooncomfort en privacy en zitten niet te wachten op gevelartiesten. Dat is wennen voor architecten en bevlogen gemeentebestuurders, aldus **Friso de Zeeuw**

De woningmarkt is veranderd van een verkopers- in een kopersmarkt, de consument krijgt het daardoor weer voor het zeggen. Dat is geen reden voor paniek, maar het maakt een duidelijker rolverdeling tussen ontwikkelaars, gemeenten en architecten wel noodzakelijk. Ook is het zaak in de ontwerpen voor nieuwbouwprojecten meer ruimte te laten voor de wensen van de woonconsument. Immers, daar waar consumenten twee jaar geleden ongewenste architectonische hoogstandjes nog

tuatie is inmiddels een einde gekomen. Vraag en aanbod lijken meer met elkaar in evenwicht te geraken. Woonconsumenten profiteren van de ontstane ruimte op de woningmarkt en nemen weer de tijd om goed over de aankoop van een nieuw huis na te denken. Deze extra bedenktijd levert een aantal interessante ontwikkelingen op. Kopers en huurders blijken namelijk in meerderheid een voorkeur te hebben voor traditionele vormgeving. Ingetogenheid en pragmatisme voeren de boventoon. Weg met die felle kleuren en dat rare materiaal en weg met overbodige toeters en bellen, lijkt het devies. De consument van nu richt zich meer op het primaire woongenot. Biedt de woning genoeg privacy, is de tuin groot genoeg en wat zijn de kosten van toekomstig onderhoud? Of anders gezegd: hoe staat het met de prijs-kwaliteitverhouding van de te kopen woning?

Natuurlijk hebben veel architecten oog voor de wensen van de consument. Bouwfonds Ontwikkeling werkt immers al jaren nauw samen met architecten die heel goed aanvoelen waar de consument behoefte aan heeft. Deze architecten weten tegelijkertijd met hun creativiteit ontwerpen van hoge kwaliteit neer te zetten.

Aan de andere kant hebben wij te maken met een groep 'autistische' gevelartiesten, waarop de Nederlandse woonconsument niet zit te wachten. Waarschijnlijk gesterkt door het internationale succes van een aantal Nederlandse modernisten, presenteren deze architecten pretentieuze ontwerpen, waarvan het gebruiksgenot ondergeschikt is, maar die hoog scoren in de autistische delen van het vakwereldje.

Een ander spanningsveld is de nadruk op stedelijke eigenschappen in suburbane gebieden. Bij het ontwerp moet echter de locatie een zwaar stempel drukken. Kunstmatige stedelijkheid werkt meestal niet en wanneer die locatie een suburbane aanpak vereist, moet ook de architectuur daarop worden afgestemd.

Een uitgekende combinatie van stedelijk en suburaan, zoals toegepast bij Vathorst in Amersfoort of Brandevoort in Helmond, werkt wel. Bij deze laatste locatie werd de architectuur zeker in het begin

is aangetoond dat er winst kan worden behaald door meerdere partijen (waaronder toekomstige bewoners) in een traject te betrekken, is de wijk Roombeek in Enschede.

Bij de lancering van de eerste herstructureringsplannen voor deze wijk, midden jaren negentig, was er van enige substantiële samenwerking tussen de betrokkenen nauwelijks sprake. Bouwfonds Ontwikkeling sprak toentertijd als één van de partijen zijn twijfels uit over de haalbaarheid van de plannen en het draagvlak waarop deze konden rekenen. Jaren later, toen de gemeente besloot de plannen voor Roombeek te herzien, bleek deze twijfel gegrond.

Met de woningmarkt in Nederland gaat het helemaal niet slecht. Maar dan moeten wel de juiste producten op de juiste plek worden gerealiseerd. Traditionelere en ingetogen verschijningsvormen hoeven niet tot monotonie en gebrek aan kwaliteit te leiden. Integendeel zelfs; in de jaren tachtig zat het economisch tij ook tegen maar dat heeft toen immers ook niet tot slechte of eenvormige woonwijken geleid. Verscheidenheid is van grote waarde voor de beleving van mensen. Daarbij geldt dat dezelfde mensen vaak veel traditioneler zijn ingesteld dan architecten en gemeentebestuurders zouden wensen.

Dit alles betekent overigens niet dat er geen ruimte meer is voor modernistische architectuur. Op stedelijke locaties en bijzondere plekken is daar zeker ruimte voor.

Dit alles betekent niet dat er geen ruimte is voor modernistische architectuur

door 'het wereldje' afgedaan als makkelijke Anton Pieck-architectuur. Maar vergeet niet dat het realiseren van echt overtuigend klassieke architectuur net zo moeilijk is als het echt inzetten op goede moderne architectuur. De kans dat je bij klassieke architectuur doorslaat naar kitsch is groot. En dat pikt de consument ook niet. Het is dus een kwestie van de juiste balans, met veel aandacht voor het stedenbouwkundig plan, de openbare ruimte en de detaillering. Samenwerking tussen de ontwikkelaar, de gemeente en architecten is hierbij van belang.

Een voorbeeld waarin duidelijk

Mr Friso de Zeeuw is directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds Ontwikkeling. Zie www.fd.nl/huizenmarkten.

Klassieke woning die doorslaat naar kitsch pikt de consument ook niet

letterlijk op de koop toenamen, is die bereidwilligheid vandaag de dag vrijwel volledig verdwenen. Het is tijd dat een aantal architecten in Nederland inziet dat de consument in veel gevallen niet zit te wachten op gewaagde en frivole uitspattingen die het woongenot niet noemenswaardig verhogen, maar wel extra kosten met zich meebrengen.

Tijden veranderen en daarmee ook de wensen van de woonconsument. Twee jaar geleden was de krapte op de woningmarkt zo hoog, dat woningen al waren verkocht nog voordat de inkt van het ontwerp was opgedroogd. Aan deze si-