

Felle kleuren, rare materialen en overbodige toeters en bellen

FRISO DE ZEEUW

Koper wil woongenot in plaats van architectonische hoogstandjes

De woningmarkt is veranderd van een verkopers- naar een kopersmarkt. De consument krijgt het daardoor weer voor het zeggen. Dat is helemaal geen reden voor paniek, maar het maakt een duidelijkere 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 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. Nu het met de economie in Nederland minder gaat, is aan deze situatie inmiddels een einde gekomen. Vraag en aanbod lijken hierdoor 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? Wat zijn de kosten van toekomstig onderhoud? Of anders gezegd: hoe staat het met de prijs-kwaliteitverhouding van de te kopen woning?

Gevelartiesten

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 waaraan de consument behoefte heeft. Met hun creativiteit weten deze architecten tegelijkertijd 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, waarin 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. Maar de locatie moet juist een zwaar stempel op het ontwerp drukken. Kunstmatige stedelijkheid werkt meestal niet en wanneer die locatie een suburbane aanpak vereist, moet ook de architectuur daarop worden afgestemd. Een uitgekien-de combinatie van stedelijk en sububaan, zoals toegepast bij Vathorst in Amersfoort of Brandevoort in Helmond, werkt wel. Bij deze laatste locatie werd de architectuur, zeker in het begin, door 'het wereldje'



Oorspronkelijk plan Vathorst, met moderne architectuur

afgedaan als makkelijke Anton Pieck-architectuur.

Maar vergeet niet dat het realiseren van echt overtuigend klassieke architectuur net zo moeilijk is als het daadwerkelijk 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.

De laatste jaren is gebleken dat de samenwerking tussen projectontwikkelaars, gemeenten en architecten op een aantal punten te wensen overlaat. Adequate samenwerking vereist duidelijke communicatie. Willen gemeenten, die vaak zeer ambitieuze nieuwbouwplannen ontvouwen, met succes grote projecten regisseren, dan zullen zij met name aandacht moeten besteden aan bijvoorbeeld de stedenbouwkundige plannen van eisen (SPVE's), en aan communicatie- en inspraaktrajecten waarin zij de toekomstige bewoners direct bij de plannen kunnen betrekken.

De kritische instelling van kopers leidt op verschillende plaatsen in het land tot verandering van het architectonisch ontwerp. Zelf doen wij dat bijvoorbeeld in Rotterdam met het plan Nesseland, in Amersfoort met het plan Vathorst en in Haarlemmermeer met de plannen Floriande en Assen. Een voorbeeld waarin duidelijk is aangegevoeld dat er wel degelijk winst te behalen valt door meerdere partijen – waaronder toekomstige bewoners – in een dergelijk 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 haar 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. Inmiddels is er voor gekozen de communicatie met de bewoners en de communicatie naar buiten toe, onderdeel te laten uitmaken van de hoofdstrategie. Door de toekomstige bewoners in een vroeg stadium op de hoogte te brengen van de voortgang en ontwikkelingen in de wijk, kunnen alle betrokken partijen hun koers bepalen én aanpassen aan eventueel veranderende omstandigheden.

Wie kiest de architect?

Nu gebleken is dat de huidige consument kritischer en mondiger is geworden, zullen ook gemeenten, projectontwikkelaars en architecten hun strategie moeten wijzigen. Bouwfonds Ontwikkeling wil hierin een duidelijke rol spelen. Niet in de laatste plaats omdat de ervaring leert dat alle betrokken

partijen iets te winnen hebben bij een juiste afstemming op elkaars activiteiten en doelen. Een en ander heeft inmiddels geleid tot overleg tussen Neprom – een georganiseerd verband van grote Nederlandse projectontwikkelaars – en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Dit overleg moet leiden tot afspraken over de te volgen procedures rondom de vormgeving van projecten. Een van de centrale vragen hierin is: Wie is verantwoordelijk voor de keuze van de architect en waarop is deze keuze gebaseerd? Door kwesties als deze tijdig te bespreken en helder te maken, kan kostbare tijd worden gewonnen. Bovendien voorkomt men door op deze manier samen te werken, solo-optredens van een van de betrokken disciplines.

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 plaats meer is voor modernistische architectuur. Op stedelijke locaties en bijzondere plekken is daar zeker ruimte voor.

Friso de Zeeuw is directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds Ontwikkeling



Het herontwikkelde plan Vathorst, met meer authentieke architectuur