



DOOR HET OOG VAN REIMAR VON MEDING

Koper wil geen eenheidsworst

Vraaggericht bouwen is volgens sommige ontwikkelaars dé oplossing voor de vastgelopen woningmarkt. Een nogal potsierlijke stelling, vindt Reimar von Meding van KAW Architecten. "Is het niet een beetje raar dat er kennelijk nooit eerder is nagedacht over wat de klant wil?"

Volgens Von Meding is er een probleem met het vraaggericht bouwen. "Er wordt nog steeds niet rechtstreeks aan de klant gevraagd wat deze nu wil. Veel ontwikkelaars kijken alleen naar grote verschuivingen; waar is nu behoefte aan? Op dit moment is er kennelijk een behoefte aan goedkopere starterswoningen en seniorenwoningen. Dan wordt dat dus gebouwd." En daarbij wordt de vraag vergeten of dergelijke woningen wel op een bepaalde binnenstedelijke plek passen, ziet von Meding. "Een voorbeeld daarvan zien we in Rotterdam, waar op iedere plek nu een zogenaamde Rotterdamwoning wordt neergezet: een goede, betaalbare woning van systeembouw. Maar dat zijn dan ook bijna de enige woningen die nog worden gebouwd. Dat gaat te ver, het is gewoon veel te plat."

Door de focus op 'de vraag' vergeet de sector dat vooral een onderscheidend ontwerp van belang is. "Je hoort overal dat nieuwbouw eengezinswoningen van 2,5 tot 3 ton onverkoopbaar zijn. Ik maak anders mee. Het gaat erom dat mensen iets anders krijgen dan voorheen. Een woning die zich onderscheidt door een beter energiegebruik, een ander ontwerp of een mooie locatie. De koper is de opdrachtgever geworden, maar die wil vooral niet de eenheidsworst die in de afgelopen tien jaar is gebouwd."

Von Meding vreest dan ook voor de verkoopbaarheid van de recente Vinex-seriebouw. "Het energiegebruik is al een probleem: je ziet nu dat sommige ontwikkelaars zich gaan onderscheiden door zeer energiebewuste woningen te bouwen, die al ver onder de huidige epc-norm zit. Maar de huizen van vijf tot tien jaar oud zitten daar ver boven. Wie wil die straks nog kopen als er betere alternatieven zijn?"

Michiel Maas