

COLUMN

Wakker worden



Een van de zegeningen van de kredietcrisis zou kunnen zijn dat ontwikkelaars eindelijk de juiste appartementen gaan bouwen. En gemeenten grondprijzen gaan hanteren die kleinschaligheid en ruimte mogelijk maken. Gelijkvloers wonen is comfortabel, overzichtelijk en levensloopgeschikt. Op hoogte wonen is lichter dan wonen op de begane grond, er is geen tuinonderhoud en er is doorgaans uitzicht, maar geen inkijk. Driewerf hoera voor het appartement! Toch gaat de verkoop vaak moeizaam. Wat is er aan de hand?

In de regio's met grote hoeveelheden naoorlogse portiek-etageflats en galerijwoningen hebben appartementen een beroerd imago. Vaak hokkerig en slecht geluids- en warmtegeïsoleerd. Of grootschalig en anoniem (door de bergingen op de begane grond). Ze hebben gemeen dat ze op plekken staan die niet geliefd zijn en hebben balkons waar je alleen náást elkaar kunt zitten. Maar ook in gebieden waar weinig naoorlogse flats staan, gaat het slecht. Er is dus werk aan de winkel: vooral door beter te ontwerpen en te bouwen.

Nu nog – en dat geldt ook voor kantoren, bedrijventerreinen en winkels – wordt vooral gekeken naar een sluitende grondexploitatie. Gemeenten werken met inschrijvingen op binnenstedelijke locaties, op zich de aangewezen plekken voor appartementen. Om een hoge prijs te behalen, wordt uitgegaan van de maximale hoeveelheid woningen. Met dramatische effecten. De architect mag redden wat er te redden valt, met zo laag mogelijke bouwkosten. Of er vraag is naar wat er dan wordt getekend, komt pas aan het einde van de rit aan de orde.

Nu de afzet van appartementen zo dramatisch stukt, moet het roer om. Gelukkig. Wat er moet gebeuren? Da's makkelijk. Maak die grote terrassen waar mensen aan een grote tafel kunnen eten. Zorg voor grote ramen en ook dat je uitzicht hebt vanuit je luie stoel. Maak die extra kamer voor een hobby – of een (klein) kind. Zorg voor 'hotelkamers' voor logees uit het buitenland. Houd de schaal klein, zeker buiten de Randstad. Breng welstandscommissies in vredesnaam in contact met consumenten. Laat hen ophouden met dicteren van gesloten gevels en dus loggia's die de consument steevast aanduidt als 'binnenbalkon'. Maak een relatief goedkoop en effectief groot gebaar bij de entreehal van het gebouw. Zet daar een mooie lamp neer en hang een litho aan de muur.

De kredietcrisis zorgt voor een kopersstaking. Om de verkoop van appartementen weer op gang te brengen, is minimaal een goede prijs-kwaliteitverhouding nodig. Gemeenten en ontwikkelaars kunnen, en moeten, samen optrekken om de staking te breken. Maar dan geldt wel: wakker worden!

Nu de afzet van appartementen zo dramatisch stukt, moet het roer om. Gelukkig.

JACQUELINE VAN DE SANDE IS DIRECTEUR/EIGENAAR VAN BEAUMONT COMMUNICATIE & MANAGEMENT