Ontwerp: Richard Niessen/ OK
Druk: Quint, Amsterdam

Zoetermeer, 24 maart 2000
Stevens en Van Dijck
Ir. Paul F.J. Stevens, met bijdragen
van bestuursleden van STAWON

STAWON

KWALITEIT GRONDIG TER DISCUSSIE

1 Inleiding

De Rijksoverheid gaf in haar Nota's voor de Ruimtelijke Ordening, aan het begin van de jaren negentig, precies aan waar de grote stadsuitbreidingen gepland waren. Zo kon in één oogopslag worden vastgesteld waar gebouwd zou gaan worden en daarmee was de omvang van de schaarste vastgesteld. Bij het realiseren van woningen op deze Vinexlocaties zijn diverse partijen betrokken. Elke partij heeft in vele publicaties ruimschoots aandacht gevraagd en gekregen, waarbij vooral aandacht is besteed aan de (ogenschijnlijk) grote winsten die op de grond en de woningen gemaakt worden. Men heeft geprobeerd vast te stellen wie echt rijk is geworden van de Vinexgronden en het is niet verwonderlijk dat gemeenten, bouwers en projectontwikkelaars elkaar daarbij aanwijzen als de grote winstmakers. Ook de koper van een Vinexwoning komt er soms goed vanaf, want reeds bij oplevering is een woning vele procenten in waarde gestegen. De vragen dringen zich op: wordt er nou zoveel winst gemaakt, wie strijkt deze winsten op en hoeveel geld blijft er over voor een fatsoenlijk eindproduct? Winsten worden, zo blijkt, gemaakt door het verkopen van de grond (winst voor de oorspronkelijke eigenaar), de ontwikkelaar (vaak ook de bouwer) en de koper van de woning. De meest waarschijnlijke verdeling van de winsten is als volgt:

- 35 % gaat naar de nieuwe eigenaren van de koopwoningen;
- gemeenten ontvangen 28,5 %;
- bouwers en ontwikkelaars krijgen 23 %;
- de oorspronkelijke eigenaar ontvangt tenslotte 13,5 %.

Daarbij wordt echter voorbij gegaan aan het belangrijkste feit namelijk dat we in Nederland een grondkostensystematiek hebben die al vooraf negatief uitwerkt op de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

met een aanvaardbare prijs. Deze transparantie is nodig om een zo objectief mogelijke beoordeling van kwaliteitsmaatregelen te bewerkstelligen. Gemakzucht mag nooit beloond worden.

10 Tot slot

Architecten interesseren zich niet principieel voor de geldstromen in de bouw. Zij zijn echter genoodzaakt zich te mengen in de discussie over de bepaling van grondkosten als blijkt dat door de gehanteerde grondkostensystematiek de kwaliteit toenemend onder druk komt te staan en juist de architecten daar op worden aangesproken. Verhoging van de kwaliteit van de individuele woning leidt in de huidige systematiek tot structureel hogere grondkosten. Opdrachtgevers worden op die manier gedwongen architecten in te huren om minimale producten te leveren terwijl die opdrachtgevers ook gebaat zijn bij het best haalbare eindproduct. Ontwerpers, architecten maar met name ook stedenbouwkundigen, moeten weer greep krijgen op de methodiek van grondkostenbepaling om de kwaliteit van de plannen zeker te kunnen stellen. Daarom is het van het grootste belang dat deze methodieken openbaar zijn. Als voldaan is aan deze eis kunnen alle partijen die een rol spelen in het ontwerp- en bouwproces weer aangesproken worden op de kwaliteit die zij gezamenlijk leveren. Elke regelgeving leidt tot een creativiteit in de omgang ermee; als de kostensystematiek helder is kunnen stedenbouwkundigen en architecten gezamenlijk ontwerpen realiseren die op een intelligente wijze mogelijkheden en onmogelijkheden omzetten in een optimaal product: de woonomgeving die geënt is op de toekomst en niet een verzameling getallen waar je niet in kunt wonen. STAWON daagt iedereen die er bij betrokken is uit mee te denken over eengrondkostensystematiek die transparant is en die creativiteit stimuleert.

seren op welke wijze de kwaliteit van woonwijken kan worden verbeterd. Als geobjectiveerde criteria voor de te bereiken kwaliteit opgesteld kunnen worden, kunnen deze vertaald worden in het programma van eisen en wensen voor een nieuwe woonwijk. Daarbij moet men zich realiseren dat kwaliteit maar gedeeltelijk een objectief gegeven is. In geen geval mag het streven naar kwaliteit leiden tot het maken van standaardoplossingen. Kwaliteit zou ook kunnen betekenen dat gerealiseerd wordt wat in de betreffende regio nog niet bestaat. Alle betrokkenen moeten worden gestimuleerd om kwaliteit te leveren, maar dan zodanig dat kwaliteitsverbetering geen grondprijsverhoging tot gevolg heeft. Daar horen experimenten bij, die gefaciliteerd worden, ook in financiële zin.

Er zijn verschillende oplossingen in het land geprobeerd bijvoorbeeld:

- Er zijn gemeenten die grond uitgeven voor een vaste prijs en zich daarna beperken tot het (streng) beoordelen van de geleverde kwaliteit.
- Er zijn gemeenten die opdrachtgevers bij elkaar brengen om gezamenlijk de gewenste kwaliteit te formuleren en bevorderen.
- Er zijn gemeenten die werken met een kwaliteitsfonds, waarbij een deel van de grondopbrengst wordt gebruikt om kwaliteit te stimuleren door middel van "subsidie".
- Er zijn gemeenten die (gedeelten van) wijken zelf ontwikkelen om daarmee het kwaliteitsniveau in relatie tot de grondopbrengst zelf in de hand te houden.

Het is van belang dat gemeenten duidelijk maken dat er criteria zijn die leiden tot lagere grondkosten dan in het geval van standaardoplossingen. Slechts door een transparante wijze van bepaling van grondkosten kunnen kwaliteitsbevorderende initiatieven zichtbaar beloond worden en leiden creatieve oplossingen tot duidelijk verbeterde producten

2 De probleemstelling

Getracht is te achterhalen bij ontwikkelaars en gemeenten welke werkelijke bedragen er met de verdeling van kosten en opbrengsten aan de orde zijn. Geheimzinnigheid is troef en het is nauwelijks mogelijk andere, dan zeer algemene financiële informatie te verkrijgen, waar weinig mee verhelderd wordt. In dat kader is vervolgens gekeken naar de invloed van de betrokkenen in relatie tot het uiteindelijke eindresultaat. Opmerkelijk is dat er enorm veel discussies gevoerd worden over de invloed en belangen van alle betrokkenen, maar dat deze discussies zelden leiden tot hoogwaardig ontwikkelde locaties. Wordt er nou werkelijk zoveel winst gemaakt, wie strijkt die winsten op en wat blijft er over voor een fatsoenlijk eindproduct. Zijn de betrokkenen eigenlijk wel bezig met een verantwoorde en duurzame ontwikkeling van hoogwaardige Vinexlocaties, of is het ontwikkelen van Vinexlocaties niet meer dan het vergaren van bouwopdrachten en het snel maken van winst.
Hoe liggen de verantwoordelijkheden met betrekking tot het bereiken van een verantwoord eindresultaat?

3 De betrokkenen

De betrokkenen bij het totale bouwproces zijn achtereenvolgens:

De *oorspronkelijke eigenaren* van de grond. Zij worden in de regel afdoende schadeloos gesteld en spelen, uitzonderingen daargelaten, verder geen rol van betekenis.

De *kopers en huurders*. Spelen een zeer beperkte rol en oefenen vrijwel geen invloed van betekenis uit in het totale proces.

De *gemeente* treedt op in vele gedaanten:

- bepaalt het bestemmingsplan of oefent daar een

beslissende invloed op uit;
- eigenaar en uitgever, verwerver en verkoper van grond;
- exploitant van het plan;
- mede-bepaler van de schaarste via volkshuisvestings- en bestemmingsplannen;
- mede-bepaler van de woningdifferentiatie en woningprijs;
- mede-regisseur van het realisatieproces;
- verstrekker van vergunningen;
- controleur in het kader van de regelgeving.

De *projectontwikkelaar* als feitelijke initiatiefnemer van een bouwplan. Soms gelieerd aan een bouwbedrijf, een belegger, een gemeente of een corporatie. De risicovolle rol van de ontwikkelaar is essentieel en van grote invloed door het bijeen brengen en regisseren van grond, kapitaal, ontwerpen, vergunningen, etc. op basis waarvan haalbare plannen worden gerealiseerd.

De *belegger* is vaak niet meer dan een kapitaalverschaffer tegen een aantrekkelijk rendement. Projectontwikkelaars fungeren niet zelden als opdrachtgever uit naam van beleggers.

Woningcorporaties fungeren vooral als opdrachtgevers aan architecten en aannemers voor de gesubsidieerde huursector. Het komt in toenemende mate voor dat corporaties ook de rol van ontwikkelaar en financier vervullen.

De rol van de *aannemer* is helder als leverancier van bouwcapaciteit. Aannemingsbedrijven maken nauwelijks een verantwoord rendement en worden inhoudelijk scherp getoetst op basis van de geleverde prijs-kwaliteitsverhouding.

De *architect* is, op basis van een programma van eisen en een taakstellend budget, de feitelijke

ƒ15.000,- uit de grondexploitatie op eenvoudige wijze de kwaliteit van woning en of woonomgeving spectaculair vergroot.

9 Hoe nu verder?

Er zijn twee mogelijkheden om de discussie over kwaliteit voort te zetten. Het hele proces van kopen, ontwikkelen, bouwen en verkopen wordt gulden voor gulden inzichtelijk gemaakt. Afgesproken wordt, tot in detail, wat elke afzonderlijke partij mag verdienen. Zo'n aanpak bureaucratiseert zich zelf dood en staat haaks op de meest elementaire economische principes.
Hoe dan wel om te gaan met die dilemma's van uitersten? Zakelijk, politiek en ambtelijk is 'respectvolle omgang met elkaar' een deugd die dient gebaseerd te zijn op:

a. het hebben van open agenda's en de wil om op kwaliteit als resultaat in gezamenlijkheid, gezamenlijk te worden aangesproken;

b. het voorkomen van geheime agenda's en competentiestrijd, anders dan een normale 'contractmotivatie' bij de partners.

Dit vereist echter van de partners bij het ontwikkelen, ontwerpen en bouwen een eigentijdse respectvolle inhoudsgeoriënteerde samenwerking, uiteraard met inbegrip van het bijbehorende instrumentarium, waarin geen plaats is voor een louter op procedures gerichte respectloze bazigheid. In zo'n gezamenlijkheid zal bereikt kunnen worden dat we eindelijk woonwijken gaan bouwen, waar over 50 jaar om gevochten wordt en dat is voor alle betrokkenen veel leuker dan ongewild steeds in de beklaagdenbank te moeten zitten.

Gemeentelijke overheden kunnen architecten en stedenbouwers de opdracht geven te inventari-

gerealiseerde wijken, bestuderen wat de woonkwaliteit van deze wijken is en inventariseren en analyseren hoe deze kwaliteit een oorzakelijk verband heeft met de kwaliteit van leven in deze wijken. Meer dan voorheen zal de gewenste kwaliteit vastgelegd moeten worden. Zonder normen geen kwaliteit. En de architect zal, vanuit zijn culturele verantwoordelijkheid, meer dan ooit een centrale positie moeten opeisen, om de gewenste kwaliteit ook daadwerkelijk te realiseren. Feitelijk zou de architect geen andere rol meer moeten accepteren op straffe van het weigeren van opdrachten zonder bindende kwaliteitsnormen. Gemeenten zouden alleen nog architecten mogen toelaten die bewezen hebben in staat te zijn verantwoordelijk vormgegeven woonwijken te ontwerpen.

8 Van grondkosten naar kwaliteit

Het wordt hoog tijd dat de discussie verlegd wordt van geld, verdiend met grond, naar kwaliteit. Iedereen maakt zich terecht druk over de stijgende grondprijzen. Enkele jaren geleden kostte een stuk landbouwgrond, met bestemming woningbouw, ƒ10,- per m^2.
De gemiddelde grondprijs van agrarische grond in Vinexgemeenten is momenteel ƒ55,- per m^2. Procentueel is het een enorme stijging, gerelateerd echter aan de totale stichtingskosten en de verkoopprijs van de woning zelf, is deze ontwikkeling ongewenst, maar niet zorgwekkend. Het lijkt meer een kapstok om geen topkwaliteit te hoeven leveren, want dat kost echt geld. Grondkosten zijn in dat kader niet langer een issue, kwaliteit des te meer. Grondkosten zouden niet langer een excuus mogen zijn voor ondermaatse kwaliteit. Integendeel, de grondkostensystematiek zou stimulerend moeten werken voor kwaliteitsbevordering. Er zijn in het land goede voorbeelden waaruit blijkt dat een ingesteld kwaliteitsfonds, gevoed met ƒ10.000,- tot

vormgever van de gebouwde omgeving. De honorering is vaak mager en varieert van enkele honderden tot twee duizend gulden per woning. De architect kan daardoor nauwelijks winst maken, heeft relatief weinig autonome invloed, maar wordt wel verantwoordelijk gemaakt voor de kwaliteit van het te behalen eindresultaat. In 1999 is een onderzoek uitgevoerd naar de positie van de architect bij Vinexlocaties, waaruit bleek dat architecten onder het door hen gewenste kwaliteitsniveau moesten presteren. Juist daarom is het interessant de positie van de architect tegen het licht te houden.

4 De architect

Het is opvallend dat in de hele discussie over deze winsten met name de positie van de architect en de kwaliteit van de woning en woonomgeving naar de achtergrond worden gedrongen. En dat terwijl de voorzitter van de BNA, Jan Brouwer, betoogt dat het ontwerpproces steeds nauwer luistert. Het ontwerpproces moet immers steeds korter worden en er komen steeds meer deelnemende mede-ontwerpers bij. De afstemming tussen de partijen, die voorheen een verticaal karakter had, is steeds meer horizontaal geworden, waardoor de onderlinge samenhang onder druk is komen te staan. 'Concurrent engineering' noemt Brouwer dat. Vooral de architect heeft er vanuit zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid voor het nieuwe beeld belang bij dat de aansturing van de betrokken partijen zo verloopt dat die verantwoordelijkheid in alle redelijkheid nog valt te dragen. En dat wordt steeds moeilijker, gelet op de commerciële dominantie van de meeste andere deelnemers aan het bouwproces.

Daarbij komt nog dat de concurrentie tussen architecten redelijk groot is en de honorering op basis van de SR vaak hoogstens als leidraad

wordt gebruikt. Het is juist niet de architect die het ontwerpen van woningen op Vinexlocaties als een winstgevende activiteit kan zien. Dat zou hem bij uitstek geschikt moeten maken als onafhankelijke stimulator van de kwaliteit, maar die rol krijgt hij niet toebedeeld of hij komt er vooralsnog niet aan toe.

Architecten in Nederland zijn weliswaar georganiseerd, maar komen tegenwoordig zo laat in het bouwproces aan bod dat ze steeds minder in staat worden gesteld de vereiste kwaliteit vorm te geven. Ze zijn te ondergeschikt en afhankelijk geworden van de reeds genomen besluiten door de overige betrokkenen in het bouwproces. Er is weliswaar een architectenvereniging (de BNA), maar deze verenging (waar het merendeel van de architecten bij is aangesloten) houdt zich niet bezig met het sluiten van de gelederen als het gaat om het vaststellen en controleren van bindende honoraria. Dat mag overigens ook niet meer van de mededingingsautoriteiten.
Juist omdat de positie van de architect feitelijk ondergeschikt is, worden langzaam maar zeker de gevolgen hiervan zichtbaar. Zonder inhoudelijk in te gaan op de posities van alle overige betrokkenen wordt het tijd de positie van de architect nader aan de orde te stellen in het perspectief van de kwaliteitsbevordering.

Het is de architect (en in mindere mate de stedenbouwkundige) die vanuit de maatschappij verantwoordelijk geacht mag worden voor de kwaliteit van de uiteindelijke leefomgeving. Maar dan moet de architect wel de beschikking krijgen over instrumenten (lees het geld) om een fatsoenlijk eindproduct te kunnen maken. En daar schort het in toenemende mate aan.

Zolang alle overige betrokkenen blijven bepalen hoeveel geld verdiend kan worden met het

De architect is slechts zelden in staat de kwaliteit te maken die eigenlijk noodzakelijk is. De architect wordt immers betaald door de ontwikkelaar en zal er voor passen al te bijdehand te worden, omdat de opdracht dan aan zijn neus voorbij zal gaan. Naar aanleiding van een recent onderzoek naar de grondkosten-systematiek van de NVB constateert Cobouw dat de ontwikkelaars er wel voor passen de prijs door kwaliteitsvergroting op te voeren, want daar staan slechts nog meer kosten in de vorm van hogere leges en grondkosten tegenover.
De gemeenten houden de eigen belangen scherp in de gaten en zullen ook niet het onderste uit de kan willen halen, waarbij afstemmingsverliezen tussen de inhoudelijk verantwoordelijke ambtenaren en de politiek tot een verder kwaliteitsverlies zullen leiden.

7 De architect en kwaliteit

De huidige betrokken partijen (ontwikkelaars, woningcorporaties, bouwers, gemeenten, kopers (ver)huurders) hebben afgebakende belangen in het totale ontwikkelings- en bouwproces. Bij de gemeenten zijn die vaak tegenstrijdig, zonder dat gerechtvaardigde politieke uitspraken die op kunnen heffen. Kwaliteit lijkt nu wel toeval te zijn geworden. Daar kan weinig misverstand over bestaan. Maar toch zal iemand de verantwoordelijkheid moeten opeisen voor de kwaliteit die in de toekomst gemaakt moet gaan worden. Die rol moet dan maar weggelegd worden voor de minst afhankelijke partij: de gemeenten. Alle mooie verhalen ten spijt hebben de andere betrokkenen met te duidelijke belangen te maken die een geobjectiveerde benadering van deze materie in de weg staat. Gemeenten zullen op grond van hun publieke verantwoordelijkheid veel meer dan nu aan de orde is vast moeten leggen hoe een te ontwikkelen woonwijk er over pakweg 15 tot 30 jaar zal moeten uitzien. Kijken naar reeds

6 Hoe komt de kwaliteit tot stand?
In het kader van de Vinexlocaties zijn veel onderzoeken uitgevoerd. Veel van die onderzoeken zijn gebaseerd op het inzichtelijk maken van geldstromen. Wat kost grond? Wie betaalt de infrastructuur? Wat moet het kwaliteitsniveau zijn? De gemeenten komen er in die onderzoeken vaak slecht vanaf, ze worden afgeschilderd als de zakkenvullers, omdat ze alle mogelijke kosten toerekenen aan de betreffende locatie. De gemeenten hebben de opdracht gekregen de door het Rijk opgelegde taakstelling te realiseren, zij onderhandelen derhalve met de ontwikkelaars over de kavelgrootte, de locaties voor de sociale woningbouw, de voorzieningen in de wijk, de bovenwijkse voorzieningen, etc. Door de ingewikkelde mix van publieke en private belangen van de gemeente en de bovendien vaak niet geringe economische belangen staan de onderhandelende ambtenaren, naar eigen zeggen, vaak heel onzuiver in zo'n proces van kwaliteitsbepaling.

Het is niet onwaarschijnlijk dat zowel ontwikkelaars als gemeenten stereotiepe beelden ten opzichte van elkaar ontwikkeld hebben, waardoor wederzijds wantrouwen een inhoudelijk overleg in de weg staat. Een centrale rol in de discussie is weggelegd voor de financiële aspecten, terwijl de discussie zich meer toe zou moeten spitsen op het te bereiken (duurzame) eindresultaat. Indien tussen architect én gemeente vooraf overleg plaats vindt blijkt de architect vaak een verlengstuk te zijn geworden van de ontwikkelaar die probeert het door de gemeenten verlangde kwaliteitsniveau te relativeren. Blijkbaar is dat de taak die de architect, op basis van vooral budgettaire overwegingen, van zijn opdrachtgever heeft meegekregen.

kopen en verkopen van grond en het ontwikkelen en bouwen van de woningen en zolang het honorarium en het bouwbudget voor de architect zo krap blijft als het nu is, zal een product gemaakt worden dat bij de leefbaarheid van de nieuwe wijken in de toekomst voor problemen zal gaan zorgen.

5 Kwaliteit van de nieuwe wijken
De kwaliteit van de nieuwe wijken wordt door veel factoren bepaald. Deze kwaliteit wordt in belangrijke mate door de gemeenten, maar vooral ook door de vormgevers, de architecten en stedenbouwkundigen bepaald. De invloed van de architect komt pas aan de orde bij het maken van het stedenbouwkundig ontwerp van de wijk en het ontwerpen van de woningen binnen zeer knellende criteria. De kwaliteit van de wijken moet feitelijk bepaald worden voor een periode die minstens zo lang is als de levensduur van de woningen en dan gaat het al snel over een tijdspanne van 50 jaar. De afgelopen decennia is vooral gebouwd om een einde te maken aan het chronische tekort aan woningen. Nu het begrip woningnood een kwalitatieve betekenis heeft gekregen zal meer en meer aandacht besteed moeten worden aan de kwaliteit van de wijk en de kwaliteit van de individuele woning. Dit is niet alleen een verantwoordelijkheid van de architect maar van alle betrokkenen in het ontwikkelings- en bouwproces.

Het is te simpel om, in het kader van de discussie over de kwaliteit, te verwijzen naar de wetgever. Inderdaad is het zo dat, ondanks de goede bedoelingen, de marges waarbinnen ontworpen en gebouwd wordt zo krap zijn dat eenheidsworst de eerste gedachte is die bij het beoordelen van de Vinexwijken opkomt. Maar het zijn ook marges die door betrokkenen vaak dankbaar worden aangegrepen om een minimum aan bouwkosten als budget aan de architect ter

beschikking te stellen. Er zijn veel meer redenen en aanleidingen zorg te hebben over deze ontwikkeling. Nergens wordt in de regelgeving een oorzakelijk verband gelegd tussen de woon- en verblijfskwaliteit van de wijken en het gedrag van de bewoners in die wijken. Hoe meer Nederland een land wordt waar vele nationaliteiten een woonplek moeten vinden, hoe meer er rekening gehouden moet gaan worden met het sociale effect van krappe woningen en saaie wijken.

Ruimere woningen en ruimer opgezette woonwijken (er zijn meer dan genoeg geslaagde voorbeelden te vinden) bieden aantoonbaar veel meer woon- en leefkwaliteit. Het zijn dan ook vooral de ruimere vooroorlogse woonwijken die erg in trek zijn en het zijn juist die wijken waar de woningprijzen tot extreme hoogten kunnen stijgen. Niet omdat er een gebrek is aan woningen, maar omdat destijds in die wijken door de architect en stedenbouwkundige nog aandacht geschonken mocht worden aan de toekomstige kwaliteit van de leefomgeving.

Op basis van vooral economische belangen en principes, ook van de gemeenten, wordt vastgesteld hoeveel de grond mag kosten en hoeveel sociale woningen en woningen voor de marktsector per hectare gebouwd mogen worden. De kosten van het bouwrijp maken en het inrichten van de locatie worden vastgesteld. De winst die gemaakt moet worden wordt in een percentage of een som geld gefixeerd, waarna het budget voor de woning resteert. De architect krijgt de opdracht een 'plannetje' te ontwerpen en gaat aan de slag. Zo'n ontwerpproces gaat vaak als volgt:

a. Het honorarium wordt per woning of per woningtype vastgesteld; bij het maken van de overeenkomst tussen architect en opdrachtgever wordt de SR alleen gehanteerd in het kader van de leveringsvoorwaarden. Minder honorarium betekent minder tijd beschikbaar. Minder tijd betekent gebruik maken van (ideeën uit) eerdere ontwerpen.

b. Het honorarium is ook vaak krap omdat de architect al zoveel ervaring heeft met het maken van de gevraagde ontwerpen.

c. De architect wordt daarmee gedwongen terug te grijpen naar eerder gemaakte bouwkundige details. Vervolgens wordt geciteerd uit oudere ontwerpen om het ontwerp- en uitvoeringsproces sneller en doelmatiger te laten verlopen.

d. Het aantal types moet worden beperkt, om het niet te kostbaar voor de uitvoering te maken. Hoe meer woningen per type hoe eenvoudiger uit te voeren.

e. De architect hoeft dikwijls niet bij de uitvoering betrokken te zijn. Steeds vaker zorgt de opdrachtgever zorgt daar zelf wel voor (?).

Nogmaals, de uiteindelijke kwaliteit van een woonwijk, hier opgevat als een stelsel van min of meer collectief gewaardeerde kenmerken van woning en woonomgeving, kan in principe in belangrijke mate bepaald worden door een architect die onder meer geluisterd heeft naar bewoners. De architect moet dan wel de (financiële) ruimte krijgen om een zorgvuldig product af te leveren. Die ruimte komt in onvoldoende mate beschikbaar.
In het kader van de discussie wie er allemaal financieel beter worden van de Vinexlocaties wordt het tijd een deel van die winst te gaan benutten voor een betere eindproduct.
Maar hoe dan?