

## **De “Nieuwe Hoogbouw” als essentiële bijdrage aan de vitale stad**

### *Over de noodzaak van verticale dichtheid*

Over de stedelijke renaissance kan inmiddels een paar strekkende meters aan boekenkast worden gevuld. De euforie is groot, straks wonen we vrijwel allemaal in steden, de 21<sup>ste</sup> eeuw als de eeuw van de stad. Laten we, in afwachting van de golf van publicaties die dit beeld weer een beetje gaan nuanceren, kijken in hoeverre in Nederland sprake is van een stedelijke renaissance en wat nodig is om daar adequaat om in te spelen en wat hoogbouw daarin kan betekenen. In ieder geval zien we in ons deel van de wereld niet de cijfers waar vele auteurs over de stad van de 21ste eeuw aan refereren. Geen spectaculaire economische en demografische groei hier, geen plannen voor tientallen nieuwe steden met enorme aantallen hoogbouwcomplexen om die nieuwe trek naar de stad te faciliteren. Terwijl in Zuidoost-Azië een ware hoogbouw revolutie gaande is, lijkt de hoogbouwproductie in ons deel van de wereld in een stevige dip te zijn beland (met Londen als een van de uitzonderingen).

Feit is wel dat het de Nederlandse steden beter gaat dan ooit. De gelijkmatige groei van de bevolking over het hele land gedurende de laatste halve eeuw heeft plaatsgemaakt voor grotere verschillen tussen gebieden en de steden laten vrijwel allemaal groei zien. Er is sprake van een bescheiden maar substantiële groei van de steden en het laat zich aanzien dat deze trend doorzet. De kenniseconomie heeft anders dan in het voorbijgaande industriële tijdperk de stad nodig, als biotoop voor innovatie, interactie en transactie. Ook schone hightech maakindustrie kan weer in de stad, zonder de problemen van geluidsoverlast en vervuiling.

De Nederlandse steden lijken er ook wel klaar voor te zijn. Het is opvallend te zien dat ondanks de financiële en economische crisis de Nederlandse steden er beter bij liggen dan ooit te voren. Kijk naar de kwaliteit van de openbare ruimte, het aanbod aan restaurants en het uitgaansleven, de populaire cultuur, en niet in de laatste plaats de fysieke kwaliteit van stadsbuurten en -wijken. Het is allemaal veel beter dan zo'n 30 jaar geleden. De crisis lijkt, hoewel natuurlijk zichtbaar in de werkloosheidscijfers, niet erg te zijn doorgedrongen in het stadsbeeld. Het zal ook niet vanzelf goed gaan vanaf nu. In de neoliberale participatiesamenleving kunnen nieuwe fenomenen als een versterkte segregatie, gebrek aan betaalbare woningen en verdwijnende werkgelegenheid voor de middenklasse gemakkelijk tot nieuwe stedelijke problemen leiden.

Voor de komende jaren bestaat de opgave echter vooral uit het vergroten van het herbergzaam vermogen van de steden. Het concept groeisteden ligt, althans in ons land, ver achter ons en de VINEX-operatie zal niet leiden tot een nieuw programma met dezelfde formule. Het nieuwe woningaanbod moet vooral in steden worden gerealiseerd en daar is meer dan ooit ook de vraag zichtbaar. En hier ligt ook (nog steeds) de opgave voor hoogbouw, in de stad.

De nieuwe woningvraag in steden vraagt om een forse bijdrage van hoogbouw. Het is echter een heel ander type hoogbouw dan we tot dusverre gewend waren. De hoogtijdagen van de kantoorhoogbouw zijn voorbij. Met uitzondering van een handjevol locaties (de Zuidas in Amsterdam, het Beatrixkwartier in Den Haag en het Central District in Rotterdam) waar nog ruimte in de markt is (of wordt gezien), is er weinig tot geen perspectief meer voor hoogbouw kantoren. De financiële- en vastgoedcrisis en vooral de structurele veranderingen in de kenniseconomie en de

daarbij behorende werkorganisatie stellen heel andere eisen aan gebouwen en locaties dan de afgelopen decennia werd aangenomen. De leegstand van bestaande kantoorgebouwen is groter dan ooit. De opgave bestaat hier vooral uit transformatie van leegstand naar andere functies.

Ook internationaal is de tijd van de monofunctionele kantoor hoogbouw voorbij. De nieuwe trend bestaat uit gebouwen met op het maaiveld winkels en uitgaansleven, vervolgens kantoorfuncties en daarboven wonen en/of een hotel. Vaak gaat het daarbij nog steeds om iconische hoogbouw waarbij de hoogte onderdeel lijkt te zijn van een internationale wedstrijd. Deze internationale trend, andere programma's is mogelijk ook relevant voor de eerdergenoemde Nederlandse hoogbouw toplocaties maar het gaat daarbij slechts om een handjevol locaties.

Voor de stedelijke opgave zijn heel andere concepten gewenst. Het gaat vooral om woninghoogbouw. Ook dat is een internationale trend, middelhoge woninghoogbouw op aantrekkelijke stedelijke locaties. De hoogte ervan is niet meer het belangrijkste issue. De belangrijkste kwestie, het criterium bij de keuze voor de Nieuwe Hoogbouw is de plek en de bijdrage die het levert aan de kwaliteit van het stedelijk leven waar het deel van uitmaakt. Hoogbouw levert verticale dichtheid en draagt daarmee bij aan compacte stedelijke milieus. Compact- en dichtheid zijn nodig voor de kwaliteit en het gebruik van voorzieningen (en daarmee voor de levensvatbaarheid ervan) en voor levendige stadsdelen. De nieuwe stedelijke hoogbouw kan daaraan bijdragen, het voegt immers volume toe op een beperkte ruimtelijke schaal. Cruciaal daarbij is een optimale aansluiting van het gebouw op het maaiveld. De plint, de functies ervan, dient onderdeel zijn van het stedelijk weefsel. Het is de overgang van binnen naar buiten, van privé naar openbaar en hier gaat het erom de openbare ruimte en het gebouw met elkaar te verweven. Zo alleen kan hoogbouw integraal onderdeel zijn van een nieuw te ontwikkelen- of een herontwikkelingsgebied.

Woninghoogbouw kan vooral inspelen op de vraag van eenpersoonshuishoudens (inmiddels meer dan 50% van de bevolking in een stad als Amsterdam) die een gemiddelde huur- of koopprijs kunnen betalen, met een niet al te grote plattegrond genoeg willen nemen maar wel op een goede plek in de stad willen wonen, met een idem bereikbaarheidsprofiel. De vraag naar type woningen zal in de komende jaren fors toenemen. Dat betekent geen dure iconische *over the top* hoogbouw, maar zogenaamde *cityscrapers* ingebed in een aantrekkelijk stedelijke milieu. Dat kan een gebied zijn dat al aantrekkelijk is of een gebied dat zo wordt gepercipieerd. Hoogtes kunnen variëren van 50 tot 100 meter of meer. Hoger zal in de Nederlandse stedelijke context een uitzondering zijn (en blijven), wij leven op een andere schaal dan elders op de wereld, en de kosten nemen boven 100 meter ook exponentieel toe. Voor hogere inkomens is er wellicht een markt in woninghoogbouw boven de 100 meter, maar deze is niet groot.

De Nieuwe Hoogbouw vraagt om veel meer aandacht voor de plattegrond. In de tot dusverre gerealiseerde woninghoogbouw zijn de kwaliteitsniveaus, als het om het interieur, uitzicht, balkon en comfort etc. gaat, tot dusverre niet altijd gehaald. Hoogbouw wordt niet duurder met een uitgekiende plattegrond, een balkon met uitzicht en veel zonuren en een aantrekkelijke opgang. Ook in hoogbouw is energieneutraliteit op niet te lange termijn een must. Ervaring met dit type innovaties is vooral elders te vinden en zal hier naartoe moeten worden gehaald. Architectuur en techniek in de Nieuwe Hoogbouw vragen om gerichte ontwikkeling van praktijkkennis. Het geldt ook voor de constructietechniek en de logistiek van hoogbouw. Betere dampingstechnieken maken

constructies goedkoper en een beter doordachte logistiek kan kostenbesparingen opleveren in de liftconfiguratie. Met een verhoogde inzet op deze terreinen kan hoogbouw een veel aantrekkelijker optie worden voor de stedelijke markt, niet alleen kwalitatief maar als concurrerende optie.

De Nieuwe Hoogbouw past ook goed bij de trend van eigendom naar gezamenlijk gebruik (*sharing*) van voorzieningen. Dakterrassen, fitness- en logeerruimten, wasgelegenheid zijn goedkoper collectief te organiseren en het sluit ook aan bij de vraag van de moderne stedeling. Dat geldt ook voor service aan bewoners. Veiligheid en allerlei vormen van dienstverlening (wasserij, bezorging van postpakketten etc.) spelen in op de actuele vraag van hoogbouwbewoners en kunnen in hoogbouw ook gemakkelijker georganiseerd worden dan elders.

Hoogbouw heeft in Nederland geen onverdeeld positief imago. Daar zijn veel verklaringen voor: galerijflats, saaie kantoorhoogbouw die nu massaal leeg staat etc. Twijfel is er ook over de vraag of dit wel past in onze typische Nederlandse laagbouwsteden. Dit imago en deze reputatie vraagt om een publiek debat, in het algemeen en in steden. De econoom Ed Glaeser gaat in zijn boek *Triumph of the City* deze discussie ook aan in reactie op Jane Jacobs' boek *The Death and Life of Great American Cities*. Waar zij zich keert tegen hoogbouw in de stad laat Glaeser nu juist zien dat de levendigheid van de buurten die Jacobs beschouwt als sociaal en cultureel succesvol nu juist wordt bewerkstelligd door de hoge dichtheden van die gebieden en die is alleen maar mogelijk met hoogbouw.

De Nieuwe Hoogbouw kan een belangrijke bijdrage leveren aan de stad en de stedelijkheid van de 21<sup>ste</sup> eeuw. Het vraagt om een nieuwe agenda en het verlaten van ooit ingeslagen paden. Het vraagt om andere (vormgevings)concepten waarvoor de kennis op sommige velden moet worden ontwikkeld en georganiseerd. Innovaties op het gebied van constructie en techniek vragen eveneens om actie vanuit de vak gemeenschap rond hoogbouw. Het vraagt niet in de laatste plaats ook om een publiek debat over de bijdrage van de Nieuwe Hoogbouw aan de levendige stad.

Voor de Stichting Hoogbouw en haar netwerk van professionals ligt, met deze gewijzigde omstandigheden, een nieuw perspectief op tafel dat vraagt om een programmatische invulling op een breed terrein.

Jaap Modder  
voorzitter stichting hoogbouw