

Dichtheid belangrijker dan hoogbouw

Verslag van de 2^e Expert Meeting van Stichting Hoogbouw op 25 maart 2013

Bij hoogbouw gaat het niet om de hoogte, maar om de bijdrage die hoogbouw levert aan de stad. Dichtheid is belangrijker voor levendigheid en stedelijkheid dan hoogbouw, aldus Jaap Modder, voorzitter van Stichting Hoogbouw. Modder gaf met deze stelling het startschot voor een expertmeeting in WTC Rotterdam met ruim twintig deelnemers over invulling en programma van hoogbouw in Nederland. Vragen: wat wil de hedendaagse hoogbouwklant, moeten we het hebben van monofunctionele gebouwen dan wel van, en is er met alle leegstand nog toekomst voor hoge kantoorgebouwen? Conclusie: niet somberen, maar goed luisteren naar de wensen van bewoners en gebruikers, bouwen op de juiste plek en slimme oplossingen bedenken.

Mensen zijn geen vogels

Hoog wonen in Nederland is vaak nog een armoedige aangelegenheid, aldus Jan Klerks, directeur Stichting Hoogbouw: 'Standaardplattegronden met gangen en hokken, en als je de voordeur opendoet kijk je niet uit op de stad, maar op de plee.' Hoogbouw heeft toekomst met andere plattegronden die nieuwe doelgroepen aanspreken, aldus Klerks: 'En doe meer met het dak: dakterrassen, daktuin, maak een *leukje*.'

Wat je niet ziet, is minstens zo belangrijk als wat je wel ziet, aldus Diederik Dam (Dam & Partners Architecten). Architecten zijn volgens hem onvoldoende opgeleid om goed naar de inhoud te kijken. Hoogbouw moet iets bijzonders bieden, en dat is meer dan alleen hoogte en uitzicht. Dam: 'Vaak zit dat bijzondere in iets kleins; de *doorman* in de hal die 'goedemiddag' zegt en je vraagt hoe het met je gaat.'

Haakon Brouwer (eveneens Dam & Partners) sloot zich daarbij aan. Om in te spelen op de wensen van de bewoners moeten we ons losmaken van de vormwil: 'Le Corbusier was gefascineerd door de innerlijke schoonheid van raceauto's en liet zich daarom altijd met raceauto's fotograferen. Bij de moderne Formule-1 races is echter niet de motor van de auto het belangrijkste, maar de samenwerking van het team'. Een goed team kan maximaal inspelen op de wensen van de klant en innovatieve oplossingen bedenken. Voorbeeld: *1 Bligh Street* van bureau Architectus in Sydney, Australië die is uitgeroepen tot het meeste duurzame gebouw ter wereld waar de techniek het dak is vrijgespeeld als ontmoetingsplek door de installaties lager in het gebouw te situeren. (zie: www.1bligh.com.au)

'Mensen zijn geen vogels' aldus Jan Laan (voorzitter Stichting sLIM) op de vraag wat bewoners en gebruikers willen. Opdrachtgevers en architecten hebben volgens Laan onvoldoende aandacht voor mensen: 'Mensen zijn net als beesten grondgeboden wezens en gaan niet vanzelf de lucht in. Er is maar een kleine groep die dat leuk vindt. Om hoogbouw interessant te maken voor grote groepen moet je iets teruggeven: een goed balkon, een aantrekkelijke plattegrond en een aangename lift.' Laan zette zich af tegen het principe van slanke kantoortorens: 'Het nieuwe werken en telewerken maakt het traditionele kantoor overbodig. De werkomgeving wordt steeds meer een ontmoetingsplek; dit vraagt om grote verdiepingen die zijn ingericht op ontmoeting en gebruik en niet primair zijn gericht op uitzicht van en op de stad.'

Verdichtingsopgave

Verdichting was het sleutelwoord van Gerhart Frishert (Stichting Erasmuspoort). Er moet een verbinding worden gelegd tussen het platte vlak en de hoogte. Hoogte *sec* is niet interessant, het gaat erom stedelijke functies naar binnen te halen en door het hele gebouw op te nemen. Hoogbouw dient

onderdeel te zijn van geïntegreerde gebiedsontwikkeling. Monofunctionele hoogbouw is volgens Frishert het resultaat van de eigendomsstructuur: private partijen willen risico's vermijden en zijn primair op afzet gericht. De 'verdichtingsopgave' en de transitie naar een duurzame stedenbouw waar de steden voor staan, vragen steeds meer om een publiek opdrachtgeversschap en daarmee om een ander soort gebouwen. Daarin zijn maatschappelijke functies programmatisch in het gebouw verweven: van winkels tot voorzieningen of volkstuinen (urban farming). Frishert zette zich ook af tegen de 'hoogbouwberg' in de stedelijke centra. We moeten veel meer hoogbouw situeren langs de stadsranden; daar is nog voldoende ruimte. Zo kunnen we voorkomen dat binnensteden dichtslibben en onaantrekkelijk worden.

Het betoog van Frishert riep in de zaal heftige reacties op: 'Verdichtingsopgave gelul. Dat is politieke-ambtelijk beleidsjargon. Er is geen verdichtingsopgave, er zijn alleen wensen van mensen. Verdichting en hoogbouw zijn alleen interessant als die iets bijzonders bieden. Anders wordt er gewoon niks hoog gebouwd, verdichtingsopgave of niet', aldus oud-bestuurslid Stichting Hoogbouw Jan Rutten (JanRutten.com). Jan Laan onderstreepte dat verdichting en hoogbouw alleen interessant zijn als ze bijdragen aan de ontmoetingsfunctie van de stad; hoogbouw aan de stadsranden heeft daarmee niks te maken en staat dus op de verkeerde plek.

Dorp in de stad

Voor verdichting is hoogbouw ook niet per se nodig; verdichting kan evengoed zo niet beter met laagbouw of middelhoogbouw, aldus Erik Beekman (Rollecate). Hoogbouw is ook minimaal 1,5 maal duurder. Hoogbouw vraagt bovendien om een zorgvuldige inpassing in het stedelijk weefsel en precieze afstemming op de wensen van de doelgroep. Beekman was sceptisch over hoogbouw als woonvorm voor gezinnen met kinderen. Een- en tweepersoonshuishoudens en studenten zijn interessantere doelgroepen.

Gezinnen met kinderen kunnen heel goed wonen in hoogbouw, aldus Jan Jaap Blüm (Ballast Nedam). Door horizontale gebouwen rechtop te zetten in de vorm van hoogbouw wordt het gebouw een verticale straat met allerlei stedelijke functies binnen. En komt er buiten zo meer openbare ruimte; straten en pleinen kunnen de functie vervullen als ontmoetingsruimte of speelplekken voor kinderen. De entree van een gebouw moet vanuit die optiek dan ook niet worden geprivatiseerd met een soort 'Bob' bij de deur, à la Diederik Dam, maar juist worden opengewerkt, zodat ie onderdeel gaat uitmaken van de openbare ruimte.

Je moet met beide kanten – openbaar en privé -rekening houden, aldus Karel Terwel (TU Delft/CITG): 'Succesvolle hoogbouw heeft het kenmerk van een dorp in de stad. Mensen willen het beste van twee werelden; ze willen de gezelligheid en intimiteit van het dorp én de nabijheid en anonimiteit van de stad. Dit vraagt om een balans tussen privé en openbaar, tussen bebouwing en natuur, tussen groot- en kleinschalige voorzieningen, tussen een totaalproduct en ruimte voor eigen aanpassingen, tussen authentiek/nostalgisch en hypermodern.'

Kosten en risico's spreiden

Hoge woongebouwen in de koopsfeer zijn voornamelijk zelden een succes, aldus Jan Willem Markhorst (ING). Voorbeeld gebouw Montevideo op de Wilhelminapier in Rotterdam waar nog steeds 50 appartementen niet zijn verkocht. Het merendeel van de hoogbouwprojecten kent bij oplevering een leegstand van 25 procent, er zijn in Nederland maar een paar geslaagde koopprojecten. Dit heeft aldus Markhorst niet alleen te maken met de crisis maar ook en vooral met de manier van werken. Marktpartijen spelen onvoldoende in op de veranderende marktvraag en werken teveel vanuit hun eigen discipline. Belegger, corporatie, ontwikkelaar en gemeente moeten meer samenwerken. Er moet meer gedacht worden vanuit risicospreiding over verschillende partijen: samen uit, samen thuis. Jan Rutten wees in dit verband op de situatie in de Verenigde Staten waar juist vanwege risicospreiding wordt gekozen voor multifunctionele hoogbouw; kantoren, retail en wonen hebben verschillende

cycli waardoor risico's kunnen worden verevend. Nederlandse beleggers, zo heeft Stichting Hoogbouw in het verleden al eens onderzocht, zien juist risico's bij mixed use omdat je te maken hebt met verschillende eigenaren en gebruikers. Het is hard nodig om Amerikaanse ervaringen hier tussen de oren te krijgen, om te beginnen door een belegger van naam in het bestuur van Stichting Hoogbouw op te nemen.

Ook moet bij hoogbouw beter worden gelet op de kosten, aldus Ruud Nouwen (NEN). Ontwikkelaars kijken vooral naar de investeringskosten en maar niet naar de exploitatiekosten c.q. beheer en onderhoud. Energieverbruik is een belangrijk issue: de EU schrijft voor dat vanaf 2020 alle nieuwbouw energieneutraal moet zijn. Vanuit de optiek van kosten kan mixed use zoals in de vorm van maatschappelijk vastgoed interessant zijn (zorg, cultuur, onderwijs, kinderopvang e.d.) Door dit soort publieke functies mee te nemen komen er andere financiers en kostendragers dan alleen uit private hoek. Nouwen: 'Fund management moet worden gecombineerd met asset management en property management.

Volgens Vincent Taapken (New Industry Development) wordt er bij investeringen vooral op kostenreductie gelet en onvoldoende op opbrengsten en waarden. Denk bij waarden aan het delen van ruimtes en voorzieningen. Commentaar hierop was dat delen nu al gemeengoed is in de vorm van servicekosten en dat veel bewoners geen geld over hebben voor voorzieningen als zwembaden, fitness of gemeenschappelijke werkruimtes.

Slimme oplossingen

Slimme oplossingen bedenken. Dat was een ander spoor in de presentaties op de expertmeeting. Marc Ibelings (Ibelings Van Tilburg Architecten) liet aan de hand van zijn plan voor het oude Termeulen-gebouw aan de Lijnbaan in Rotterdam zien hoe de staalconstructie mogelijkheden bood om het oude gebouw te behouden en daarop een nieuwe toren te situeren. De horizontale krachten van de nieuwbouw worden door het oude gebouw opgevangen. Door de stalen structuur bood konden verder verdiepingen flexibel worden ingedeeld en worden ingespeeld op de onverwacht grote vraag naar compacte woningen (40m²). Op het dak van het oude gebouw komt een parkeergarage voor de bewoners met een gemeenschappelijke binnentuin.

3

Jochem Wit (Deerns) benadrukte dat er veel kansen worden gemist door een slecht liftontwerp. Liften zijn een aanzienlijke kostenpost: 'De haalbaarheid van hoogbouw staat onder druk door het benodigd aantal liften dat meer dan lineair toeneemt met de hoogte.' Dit komt doordat verschillende gebruikersgroepen een eigen lift hebben. Dit is onnodig omdat die gebruikers vaak verschillende piekmomenten kennen. Oplossing: laat gebruikersgroepen dezelfde liften gebruiken en verbeter de beveiliging rond de kern van de toren.' Een andere oplossing is door functies niet verticaal te stapelen maar te vermengen door gebouwen of gebouwdelen tegen elkaar aan en liften in het midden te situeren. Dit kan leiden tot 40 procent minder liften.

Wil ik hier wonen, is volgens Jan Zonneveld (Zonneveld ingenieurs) die je moet stellen. Kwaliteit is de succesvoorwaarde. Zo kun je bijvoorbeeld op een oppervlakte van 600 m² vijf procent extra gevel maken: 'Dit levert 150 m² dubbelhoge ruimte op en kan leiden tot 50% reductie op het aantal stopplaatsen, dus tot minder liften. En in het programma kun je 12,5% vides opnemen en 85% overlaten aan de gebruiker.'

Niet somberen

Niet somberen, was de teneur van de presentatie van oud-bestuurslid Stichting Hoogbouw Jan Vambersky (Jan Vambersky bv). Hoogbouw is duur, maar *so what?* Hoogbouw is niet voor alles en iedereen interessant, maar is aantrekkelijk in het luxe-segment in de binnensteden en op plekken als langs het water. Ook in de kantorensector zal er weer vraag ontstaan. We moeten niet focussen op leegstand en niks meer doen, maar inspelen op een vraag naar betere gebouwen op goede plekken. We

kunnen risico's spreiden en inspelen op de veranderende vraag door te bouwen met hoge verdiepingshoogten waardoor door de tijd heen veranderende functies kunnen worden geacommodeerd. De Kingdom Tower in Saoedi-Arabië heeft verdiepingen van vier meter hoog. Multifunctionele hoogbouw op een goede plek heeft de toekomst! Vambersky: 'Na deze crisisjaren komen er weer vette jaren en vice-versa. De cyclus hiervan is een stuk korter dan die van hoogbouw.'

Expert Meeting 2

Middels Expert Meetings probeert Stichting Hoogbouw kennis en kunde te organiseren over een hoogbouw-gerelateerd thema. Zij doet dat samen met haar donateurs, oftewel diegenen die professioneel betrokken zijn bij het ontwerp, de ontwikkeling en de realisatie van hoogbouw in Nederland.

deelnemers Erik Beekman (Rolocate), Jan Jaap Blüm (Ballast Nedam Bouw & Ontwikkeling), Haakon Brouwer (Dam & Partners Architecten), Diederik Dam (Dam & Partners Architecten), Joris Deur (ZZDP Architecten), Gerard Frishert (Stichting Erasmuspoort), Marc Ibelings (Ibelings van Tilburg architecten), Jan Klerks (Stichting Hoogbouw), Jan Laan (Stichting De Buurman), Raymond Luijckx (DVP), Jan Willem Markhorst (ING Real Estate Development), Jaap Modder (Stichting Hoogbouw), Mischa Molsbergen (MAB), Marnix Norder (Gemeente Den Haag), Ruud Nouwen (NEN), Jan Rutten (janrutten.com), Jan Slot (Casteo), Vincent Taapken (New Industry Development), Karel Terwel (TU Delft / CITG), Jan Vambersky (Jan Vambersky BV), Jan van der Windt (Zonneveld ingenieurs b.v.), Jochem Wit (Deerns Nederland)

verslag Jan Rutten, janrutten.com