

Hoogbouw na jaren weer populair

Woontorens: een 'verrijking' van de binnenstad

Nadat het wonen in hoogbouw lange tijd impopulair is geweest, wordt nu in een aantal steden weer gedacht of zelfs gewerkt aan hoogbouwprojecten, meestal in de vorm van woontorens. Na een aantal slechte ervaringen met de hoogbouw uit de jaren '50 en '60 een opmerkelijk fenomeen. De 'tweede hoogbouw golf', die nu op gang lijkt te komen is echter van een geheel andere aard. De woontorens die worden gepland en gebouwd passen uitstekend in het nieuwe stedelijk beleid. Ze zijn bedoeld voor de hogere inkomens en moeten aldus een bijdrage leveren aan de doelstelling de welgestelden (terug) naar de stad te halen. Daarnaast hebben ze een symbolische betekenis: ze geven de stad waarin ze staan een zekere allure en een indruk van grootstedelijkheid. Kortom, woontorens kunnen een belangrijke rol spelen in de revitalisering van de binnenstad.

DIRK JAN DROOGH *

In de jaren '70 werd het wonen in hoogbouw gezien als een soort 'noodzakelijk kwaad'. Iedereen in een eigen woning met een tuintje was het grote ideaal. Na de ervaringen met de hoogbouw uit de jaren '50 en '60 zijn veel mensen er ook huiverig voor. De slechte resultaten ervan zijn immers in vrijwel elke stad van enige omvang terug te vinden. De huidige, *tweede hoogbouw golf* is echter anders van karakter en komt uit andere overwegingen voort.

Moderne woonvorm

De eerste hoogbouw was gebaseerd op de CIAM-filosofie, waarbij het gescheiden wonen, werken en recreëren hoog in het

vaandel stond. Hoogbouw moest het, als moderne woonvorm, voor iedereen mogelijk maken te wonen in het groen ver weg van alle overlast die industrie en cityvorming met zich mee brachten. De woningen waren gericht op traditionele huishoudens hetgeen is terug te vinden in de opzet van de flats. Eigenlijk waren het een soort verticale eengezinswoningen. Hoogbouw maakte het bovendien vooral mogelijk goedkoop te bouwen. Zo werd het uiteindelijk de woonvorm voor hen die geen echte eengezinswoning konden betalen.

Door de overheid werd hoogbouw gezien als de oplossing voor de woningnood, reden om de bouw van flats te stimuleren. Door de zogenaamde 'grondprijsstoetsing' bij woningwetwoningen was het noodzake-

lijk in grote dichtheden te bouwen om de grondprijs per woning laag te houden. Arbeidsbesparende technieken zoals gietbouw en het gebruik van zware montage-systemen werden toegepast omdat er een tekort was aan bouwcapaciteit. Met name bij grotere projecten in hoogbouw waren dit soort technieken rendabel. Het bouwen van grote aantallen woningen was bovendien aantrekkelijk omdat bij erkende bouwsystemen (hoogbouw) extra contingenten toegevoegd werden.

Doordat in het algemeen financieel minder draagkrachtigen de doelgroep van hoogbouw vormden, werd goedkoop bouwen van het grootste belang. Er werd bezuinigd op openbare ruimten (lift, hal, begane grond, galerijen); onderhouds- en servicekosten (zoals het hoge energieverbruik door de galerijvorm) werden onderschat. Allereerste specifieke hoogbouwproblemen zoals geluidsoverlast, sociale isolatie en onveiligheid werden niet afdoende onderzocht of opgelost. Deze problemen werden bovendien versterkt door het grootschalig bouwen van monofunctionele wijken waarbij de gebouwen op zich geen eigen identiteit meer hadden. Alleen de kwantiteit was van belang, de kwaliteit kwam op de tweede plaats. Veel mensen waren dan ook niet echt tevreden over deze woningen: de eengezinswoning bleef het ideaal.

Binnenstad

Bij de tweede hoogbouw golf staat het er heel anders voor. Dit uit zich om te beginnen al in de plaatsen waar hoogbouw gerealiseerd wordt. Dit zijn niet meer de groene uitbreidingsgebieden maar juist de centrale delen van de stad. Het verdichten van de stad door het versterken van de woonfunctie wordt weer als gewenst ervaren. Het aantal woningen in binnensteden is immers sterk teruggelopen door verdringing door andere functies en door de stadsvernieuwing die een afnemende woningdichtheid met zich mee brengt. Hierdoor komt niet alleen de, nu weer nagestreefde, functiemenging maar ook het draagvlak voor voorzieningen in gevaar.

Er bestaat bovendien bij bepaalde groepen weer een grote waardering voor het wonen in binnensteden. Het betreft hier de zogenaamde *nieuwe huishoudens*, jonge één- en tweepersoons huishoudens, evenals oudere huishoudens waarvan de kinderen de deur net uit zijn ('lege-nest-fase'). Vooral voor de meer welgestelden uit deze groepen is hoogbouw in binnensteden bedoeld. Zij hebben behoeften aan een woning met een gunstige ligging midden tussen allerlei culturele en andere stedelijke voorzieningen. Zij waarderen dit milieu vanwege de

De Haagse Nirwana-flat van Duiker (1929) was de eerste woontoren in Nederland. Maar omdat deze 'slechts' zes verdiepingen telde, wordt de Wolkenkrabber in Amsterdam vaak als het eerste echte hoogbouwproject voor woningen gezien. Deze werd gebouwd door Staal en kwam in 1930 gereed.

Foto: Gemeente Amsterdam. DRO



grote dichtheid aan impulsen, de *stedelijke dynamiek*. Zij willen er middenin wonen om geen tijd en moeite verloren te laten gaan met transport.

Representatief

De woning zelf moet ook aan bepaalde eisen voldoen. De groep ouderen heeft met name behoefte aan luxe en veiligheid. De woning moet een rustige, veilige burcht zijn in de (onveilige) stad. Beide groepen hebben weinig zin of tijd zelf veel aan de woning te doen. Zij willen een zogenaamde 'netto-woning', makkelijk in onderhoud en voorzien van alle comfort. Verder moet de woning iets uitstralen; identiteit en status hebben.

Omdat nu voor een gemotiveerde elite gebouwd kan worden, zijn de hogere bouwen servicekosten verantwoord. Doordat er vandaag de dag ook geen tekort, maar een overschot aan bouwcapaciteit bestaat, heeft de opdrachtgever veel meer macht bij het kiezen van een architect en een aannemer en zal de kwaliteit door de onderlinge concurrentie hoger zijn. Ook zijn aantallen niet langer het belangrijkste (zoveel welgestelden zijn er nu ook weer niet) maar is het juist om kwaliteit en representativiteit te doen.

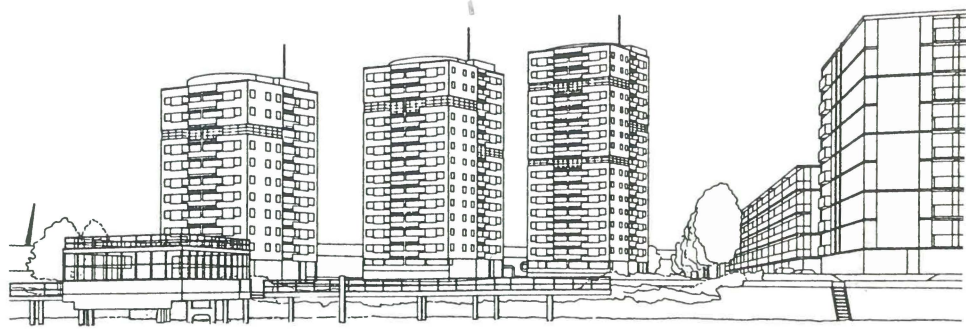
Behalve voor de bewoners van de woningen zelf, kan hoogbouw een positieve uitwerking hebben op de stad. De woningdichtheid wordt niet alleen vergroot maar ook worden hogere inkomensgroepen naar de stad gelokt, die voor een financieel meer evenwichtige bevolkingsopbouw zorgen en daarmee het draagvlak van de stad versterken. Er zijn in dit kader ook voorstanders van het bouwen van gezinsflats in binnensteden. Grotere appartementen maken de woningen flexibeler en vergroten zo de toekomstwaarde. Anderen staan hier sceptisch tegenover. Gezinswoningen nemen meer ruimte in waardoor de prijs per woning erg hoog wordt. Of uit de nieuwe jonge huishoudens over enige tijd ook een nieuwe gezinsvorm met woonvoorkoor voor de stad ontstaat, zal nog moeten blijken.

Hoe dan ook kunnen onzekerheden op de markt van woonvormen in hoogbouw weggenomen worden door woningmarktonderzoek. Hierbij kan onderzocht worden welke bewonersgroepen welke vormen op welke locaties prefereren.

Duur

Hoogbouw is in principe een elitevorm. Eigenlijk was dat al enigszins het geval bij de eerste hoogbouw golf, maar veel van de hogere kosten werden toen niet onderkend of op de lange baan geschoven.

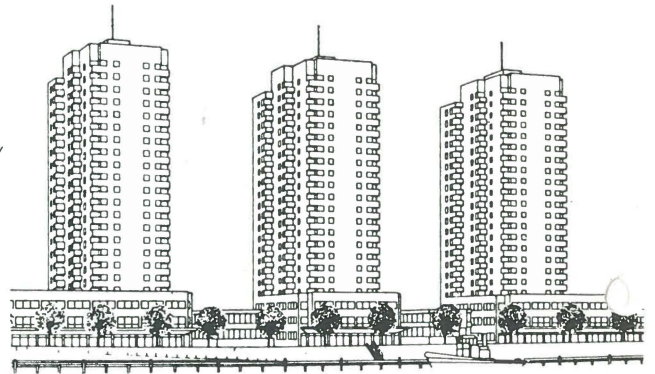
Waarom is hoogbouw zo duur gebleken? Allereerst zijn de bouwkosten hoger. Door een geringe ervaring, langere afweging voor een geschikte locatie en de grotere financiële risico's is de voorbereidingstijd langer. In verband met de Nederlandse bodemgesteldheid zijn de funderingskosten hoger terwijl ook de bouw per laag duurder wordt naarmate men hoger bouwt, onder andere vanwege het gebruik van dure kranen en het voorkomen van windverlet. Bovendien kan de eerste woning pas betrokken worden als de laatste unit opgeleverd is, hetgeen een aanzienlijk renteverlies oplevert. Het bouwen op centrumlocaties, een



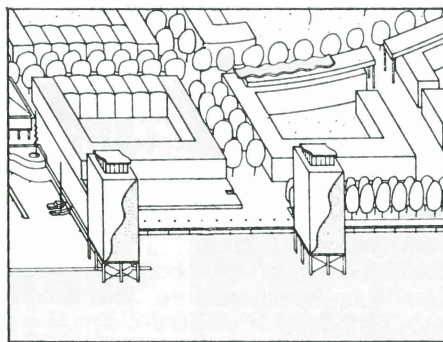
Tekening: Architektengroep Mecanoo, Delft

In Rotterdam worden woontorens gebouwd aan de Maas.

Tekening: Wilma Bouw bv



In de Amsterdamse binnenstad bestaan woontorens nog slechts op papier. Tekening: Gemeente Amsterdam, DRO



must voor deze tweede generatie hoogbouw, is nog eens extra duur vanwege hogere kosten voor transport, geringere opslagcapaciteit en diefstalgevoeligheid (bewakingskosten).

Ook het gebouw zelf is duurder. Allerlei voorzieningen zijn nodig zoals hogesnelheidsliften, noodstroomvoorzieningen, vluchtwegen, luchtafzuigsystemen, hogedrukwatertoevoer, huisvuilverwerking, goederenlift voor verhuizingen etc. Verder is een goede geluidsisolatie nodig van buiten (verkeer) en binnenmuren evenals voorzieningen als huistelefoon en parkeerkelders. Tenslotte is ook de exploitatie duurder. Kosten voor een glazenwasser en een conciërge, parkeren, het onderhoud en de energievoorziening van algemene ruimten zijn allemaal extra kosten die bij laagbouw niet nodig zijn.

Wonen in hoogbouw is dan ook slechts haalbaar voor de hogere inkomensgroepen. Alleen zij kunnen een rendabele exploitatie garanderen, zonder dat daar geld bij moet van de overheid. Op hen moet dan ook gemikt worden bij het realiseren van dergelijke projecten. Aan de woningen zullen dan ook talloze extra's toegevoegd moeten worden om een luxueus en representatief woonklimaat te creëren, zoals interne videocircuits voor beveiliging, een ruime

plattgrond en balkons waarvan het uitzicht en de bezonning goed is. Het representatieve karakter van dergelijke projecten kan ook een revitaliserende werking op de omgeving hebben. Het vergroot de dichtheid, brengt kapitaal naar de stad en dat kan weer tot nieuwe impulsen leiden. Het aanzien van de stad als geheel kan verbeterd worden. Hoogbouw symboliseert macht en vertrouwen in de toekomst.

Locatie

Toch kun je niet zomaar op elke plaats in de binnenstad hoogbouw realiseren. Guido Hermans en Cock Meijers onderzoeken in hun scriptie welke locaties in aanmerking komen voor hoogbouw (tot 20 verdiepingen) en superhoogbouw (hoger dan 20 verdiepingen).¹ Zij beperken zich tot de stad Rotterdam, een stad die zeker geschikt is voor hoogbouw omdat juist daar weinig rekening hoeft te worden gehouden met een historische binnenstad. Om tot een goede locatie te komen, gebruiken zij drie *locatiekeuzestappen*.

In de eerste stap komen zij tot zones waarbinnen gezocht moet worden naar geschikte locaties. De zones liggen in het centrum, vanwege de woonvoorkoor van de doelgroep, of aan knooppunten van stedelijke verkeers- of publieksassen. Hoogbouw is zeer geschikt om deze assen, concentraties van activiteiten, te benadrukken. Juist door hoogbouw te realiseren op plaatsen waar twee van dergelijke assen elkaar kruisen wordt de structuur van de stad verduidelijkt. Diverse zones in Rotterdam komen in aanmerking: hoogbouw en zelfs superhoogbouw kan in de city en langs de Maas plaatsvinden, hoogbouw in het overige centrumgebied.

In de tweede locatiekeuzestap worden eventueel geschikte locaties binnen de zones bepaald. Er wordt gekeken naar de inpassing in de stadsstructuur en de directe omgeving. Gekeken wordt of open plekken

of niet-functionele bebouwing aanwezig zijn om zo tot potentiële bouwlocaties te komen. Op grond van een aantal criteria zoals zichtlijnen, bestaande bouwplannen en belemmeringshoeken valt een deel daarvan direct weer af.

Verrijking

Tenslotte wordt in de derde stap een gradatie gemaakt in de verschillende locaties. Dit gebeurt op grond van een groot aantal criteria, onder andere realiseerbaarheid, afstand tot openbaar vervoer en voorzieningen, uitzicht en bouwvorm. Hierop krijgen de locaties een bepaalde score, waardoor op grond van verschillende berekenings-

methoden een klein aantal geschikte bouwlocaties naar voren komt.

Verder gaan Hermans en Meijers in op de vorm die het gebouw op de verschillende locaties zou moeten hebben. In iedere geval zou dit een toren moeten zijn, in tegenstelling tot bijvoorbeeld een galerijflat. De symbolische waarde van een toren is groot, het dwingt respect af en symboliseert macht, niet alleen van de bewoners maar ook van de stad. Een toren neemt ook weinig oppervlak in beslag waardoor een grote verdichting mogelijk is, terwijl de nadelen van galerijflats ontlopen worden. Een toren staat op zichzelf, is exclusief, waardoor deze aantrekkelijk is voor de doelgroep.

Woontorens kunnen in veel gevallen een stedenbouwkundige, architectonische en sociaal-economische verrijking van de binnenstad zijn. Zelfs als we ons realiseren dat in de Nederlandse context 'the sky is the limit' niet altijd opgaat, kan het bouwen van woontorens een uitdaging zijn en een impuls voor de zo vurig gewenste revitalisering van de binnensteden.

* Redactie AGORA

1. G. Hermans en C. Meijers, *Hoge woontorens in het centrum van Rotterdam* Afstudeerscriptie aan de Nationale hogeschool voor toerisme, verkeer en vervoer, sektor planologie.

Bouwmaatschappij ziet brede doelgroep

Hoogbouw niet alleen voor elite

Is er een markt voor hoogbouw? Op grond van het voorgaande artikel lijkt deze vraag met een volmondig ja beantwoord te moeten worden. Hieronder gaat drs. P.J.A. Koenders, werkzaam bij de bouwmaatschappij Intervam, dieper in op deze potentiële markt. Hoogbouw is overigens niet alleen haalbaar voor de elite, zo leert de ervaring bij Intervam.

DRS. P.J.A. KOENDERS

Dat er een markt is voor hoogbouw hangt ondermeer samen met het urbanisatiebeleid van de huidige regering. In het kader van de, binnenkort te verschijnen, Vierde Nota Ruimtelijke Ordening, zal de trek van stadsbewoners naar het suburbane ommeland van randgemeenten en groeikernen worden afgeremd. Het benutten van bestaande ruimtelijke mogelijkheden voor nieuwbouw binnen stedelijke gebieden krijgt prioriteit. De compacte-stad-filosofie zal tot zo intensief mogelijke bebouwing leiden. Hieraan ligt een herbezinning op het stedelijk grondgebruik ten grondslag, hetgeen resulteert in concrete ruimtelijke mogelijkheden voor hoogbouw.

Stedelijk wonen

Ook demografische ontwikkelingen lijken de weg voor hoogbouw in Nederland vrij te maken. Niet zozeer door een optredende bevolkingsgroei, maar meer door een sterke toename van het aantal huishoudens. Met name het aantal alleenwonenden, ongehuwd samenwonenden, tweeverdieners en andere kinderloze huishoudens groeit sterk. Het traditionele gezin verliest zeer snel zijn dominante positie, mede door een versnelde vergrijzing, die resulteert in een toename van het aantal huishoudens in de reductiefase (huishoudens in de leeftijd van 47-55 jaar zonder kinderen). Juist bij deze snel groeiende bevolkings-

groepen is een hernieuwde belangstelling voor stedelijk wonen herkenbaar. Het woonwensenpatroon van een ruime eengezinswoning met tuin in een rustige, veilige en groene omgeving wordt hiermee doorbroken. Anders dan het traditionele gezin heeft men behoefte aan een uitgebreid en gevarieerd winkelapparaat, diverse veelsoortige voorzieningen en serviceverlenende instellingen.

Hoogbouw is haalbaar voor een brede doelgroep. Zelfs in de sociale huursector kan hoogbouw gerealiseerd worden, indien de lokale overheid een voorwaardescheppend beleid voert. Zoals bijvoorbeeld in Den Haag, waar in het stadsvernieuwingsgebied Bezuidenhout-West door Intervam in opdracht van de woningbouwvereniging 'VZOS' een 76 meter hoge woontoren met 102 woningen is gebouwd. Foto: Dick Vanbeurden



Een groeiende groep huishoudens lijkt hiermee een vraag te kunnen creëren, die aansluit op de aanwezige ruimtelijke mogelijkheden in steden. Hoogbouw kan aan een bepaalde behoefte in de markt voldoen. Voorwaarde hierbij is, dat het produkt aansluit op het vraagprofiel van de markt: hoogbouw als architectonische en stedenbouwkundige marketing en als een hoogwaardig eigentijds technisch produkt. Dit uitgangspunt laat zich als volgt vertalen:

- optimale invulling van hoogbouw op een geschikte locatie in het kader van plaats, grondgebruik, bezonning, uitzicht, aanwezigheid van voorzieningen, etc.;
- herkenbaarheid in de stedenbouwkundige invulling en markant door architectonisch uiterlijk;
- een aan de doelgroep aangepaste wooninvulling met behoud van hoge kwaliteit;
- technisch uitgekiend ontwerp, waardoor een financieel noodzakelijke korte bouwtijd haalbaar is.

Het voldoen aan deze uitgangspunten vraagt om een brede samenwerking van aannemer, opdrachtgever, architect en gemeente.

Overigens is het niet zo, dat alleen voor exclusieve doelgroepen hoogbouw haalbaar gemaakt kan worden. Bij Intervam b.v. zijn bijvoorbeeld concreet uitgewerkte hoogbouwmodellen aanwezig, die zich bewegen op het prijsniveau van een premie B- of C-koopwoning, door een uitgekiend ontwerp te combineren met een geavanceerde en technisch hoogwaardige uitvoeringswijze kan hoogbouw voor een brede doelgroep haalbaar gemaakt worden.

Nadere informatie over hoogbouw mogelijkheden zijn verkrijgbaar bij:
Intervam b.v.,
Afdeling Marketing & Public Relations,
Postbus 83,
2280 AB Rijswijk.
Tel: 070 - 152483