

Vooral nadelen bij hoogbouw

Hoogbouw is erg in de mode, maar heeft risico's en levert meestal geen wezenlijke bijdrage aan het woningtekort, betoogt *Friso de Zeeuw*.

De bevolkingsgroei vestigde in september een record: 22.629 Nederlanders erbij, de hoogste groei in een maand ooit. Het toont weer dat we vaart moeten maken met woningbouw.

Het woningtekort neemt snel toe en hoogbouw met appartementen is steeds populairder. Zo'n tachtig woontorens staan in de planning. Op papier lijkt hoogbouw ideaal: veel woningen op een kleine locatie, energiezuinig, en - mits gebouwd bij trein of metro - goed voor duurzame mobiliteit. Het past prima in de Nederlandse planningsdoctrine, die zich richt op verdichting van stedelijke functies. De nieuwe iconen versterken de grootstedelijke allure.

Dit positieve beeld berust echter grotendeels op drijfzand. Hoogbouw - met torens vanaf zeventig meter - heeft evidente nadelen. Woontorens zijn duur. Onze slappe bodem vergt een kostbare fundering; met veiligheidseisen, complexe bouwtechniek en installaties leidt dat tot bouwkosten die per vierkante meter woonoppervlak oplopen tot bijna het dubbele van laagbouw.

Appartementen in hoogbouw-woontorens belanden zo onvermijdelijk in de hoogste prijssegmenten: minimaal 4.000 euro per m², meestal meer. Onderhoud van trappenhallen, liften, sprinklers, glazenwassers leiden tot buitenproportionele vaste

exploitatiekosten. Wie is aangewezen op goedkope woonruimte kan dus niet in hoogbouw terecht.

Volgens de architecten Rudy Uyttenhaak en Sjoerd Soeters, die studie hebben gemaakt van efficiënt ruimtegebruik van verschillende woonvormen en bouwhoogtes, is met zes verdiepingen een dichtheid tot zelfs tweehonderd woningen per hectare te bereiken. Ga je hoger, dan wordt de verhouding tussen gebruiksoppervlak en het bruto-vloeroppervlak steeds ongunstiger. Torens zijn „als avocado's met een dikke pit”, aldus Uyttenhaak. Er is veel ruimte nodig voor bijvoorbeeld liften, trappenhuisen, gangen, leidingen en constructies. „Boven de 70 meter heb je bijna alleen nog maar pit en bijna geen vruchtvlees meer.”

Planning en uitvoering van hoogbouw vergt een lange doorlooptijd, tien jaar of langer. De plannen van de recent in aanbouw genomen torens zijn gepland vóór de crisis die eind 2008 begon. De lange doorlooptijd, de onmogelijkheid om het project te faseren en de kosten maken deze woonvorm uiterst kwetsbaar bij een nieuwe crisis. Plannen blijven dan papier. Ontwikkelaars, beleggers en bouwers lopen grote financiële risico's. En de stad kijkt jarenlang aan tegen open gras - of een half afgebouwde betonmassa.

Voor de meeste gezinnen biedt hoogbouw geen aantrekkelijk alter-

natief. Straatmilieus rondom hoogbouw zijn zelden geschikt voor kinderen; die spelen ver buiten het zicht van ouders. Bij senioren is hoogbouw evenmin in trek. Zij noemen de afstand tot de straat en het gemis van buurtgevoel vaak als bezwaar.

Kan hoogbouw samengaan met een levendige, aantrekkelijke stad op de begane grond? Stedenbouwkundige Marlies de Nijs onderzocht het in *High-rise op ooghoogte* en zag dat slechts bij één op vijf van de hoge gebouwen uit de periode 2004-2015 een 'plint' - een onderverdieping met winkels of garages - zowel functioneel als architectonisch een levendig, aantrekkelijk straatbeeld biedt. In het algemeen geldt de stelling 'meer hoogbouw leidt tot een levendige stad' dus niet. Hoogbouw in een stedelijk centrum of in een winkelstraat maakt de kans op een 'levendige plint' wel groter.

Deze kritiek betekent niet dat je helemaal met hoogbouw moet stoppen. Selectief toegepast op centrumlocaties met een zeer hoge grondwaarde en bij ov-knooppunten kan hoogbouw een verrijking voor de stad betekenen. Maar dan wel ingepast in een uitstekend stedenbouwkundig plan. Elders geldt: begin er niet aan.

Friso de Zeeuw is emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling