

## Maakt hoogbouw Nederlandse steden veerkrachtiger?

25-10-2018 10:45



**Op EXPO Real München 2018 heeft op initiatief van de Stichting Hoogbouw een debat plaatsgevonden over de impact van de toenemende hoogbouwplannen binnen de G5. Hoe leiden we die 'nieuwe' vorm van verdichting in goede banen? Maakt het onze steden krachtiger? Lees hier het verslag.**

Moderator: Erik Faber (Bestuurslid Stichting Hoogbouw en Partner Fakton Development)

Debatleden:

Yasin Torunoglu – Wethouder gemeente Eindhoven (o.a. Wonen en Ruimtelijke Ordening) Klaas Verschuure – Wethouder gemeente Utrecht (o.a. Ruimtelijke Ontwikkeling en Leidsche Rijn) Henk Harms – Directeur Ontwikkeling & Realisatie gemeente Den Haag Jos Melchers – Directeur Gebiedsontwikkeling gemeente Rotterdam Henk Jagersma – Stedelijk directeur gemeente Amsterdam

Tijdens de meest recente crisisjaren waren hoogbouwontwikkelingen niet of nauwelijks zichtbaar in onze steden. Niemand durfde in deze kapitaalintensieve vorm van projectontwikkeling te investeren. Te veel risico's. Op dit moment bestaat binnen de G5 een harde en zachte plancapaciteit van circa 80 torens boven de 70 meter hoogte - de minimale hoogte om in Nederland van hoogbouw te mogen spreken. Dat is een spectaculaire toename, met gevolgen voor o.a. ruimtelijke ordening, betaalbaarheid, mobiliteit en duurzaamheid van de stad. Hoe leiden we die 'nieuwe' vorm van verdichting in goede banen? Maakt het onze

steden krachtiger? Een interessant thema voor de komende jaren.

Resumerend kan worden gesteld dat de G5 hoogbouw omarmd, maar dat de balans van voor- en nadelen dicht bij elkaar ligt. Er kan op beperkte ruimte tot nog grotere volumes worden gekomen, voor verschillende doelgroepen in verschillende prijsklassen. Daarbij kan de verdichting een kans zijn om Openbaar Vervoer Knooppunten nog beter te benutten om het toenemend mobiliteitsprobleem het hoofd te bieden.

Dat de woningprogrammering van de grote steden daarmee toeneemt tot circa 70% appartementen lijken de debatdeelnemers qua afzetbaarheid nog geen probleem te vinden. De doelgroep die kiest voor stedelijk wonen lijkt alleen maar toe te nemen. De vraag lijkt vooralsnog groter dan het aanbod. De suggestie dat de enorme toename met name wordt veroorzaakt door de 'wall of money', wordt niet als leidend gezien in deze nieuwe vorm van stedelijke groei. Ook beleggers zien een toenemende vraag naar middeldure huur in de steden en spelen daarop in. De G5 ziet daar een positieve bijdrage aan de betaalbaarheid van de stad. Al zitten de vijf gemeenten niet op één lijn voor welk percentage sociaal – middelduur – vrije sector in hoogbouw haalbaar is.

De ruimtelijke ordening van onze steden zal zich de komende jaren moeten gaan opmaken voor de verdere trek naar de stad. De meeste zorg gaat uit naar de connectiviteit tussen en in de steden. De Randstad+ (met Eindhoven) is onbereikbaar aan het worden. Als de G5 daadwerkelijk een metropool van internationale betekenis wil worden en de verdichtingsopgave van steden aan wil kunnen, moet er een mobiliteitsplan komen, op nationaal niveau. Daar is de G5 eensluidend over. Op gemeentelijk niveau zijn te weinig middelen en krachten gemobiliseerd om dit interregionale probleem beet te pakken. Dus, verdichten met hoogbouw; ja. Maar dan ook de mobiliteitsvraag aanpakken. En dat is niet alleen maar een lagere parkeernorm.

Tot slot wordt nog kort stilgestaan bij de connectie tussen duurzaamheid en hoogbouw. Volgens de debatleden kan hoogbouw zeker een bijdrage leveren aan de veranderende duurzaamheidsaspecten. Verdichten biedt kansen voor extra vergroenen in de openbare ruimte van steden of in mixed-zones van gebouwen. Tevens staat hoogbouw de verdere energietransitie niet in de weg. Kortom, voldoende kansen voor hoogbouw als de bedreigingen benoemd en te beheersen zijn. De gemeente Den Haag heeft daar onlangs een goed stap in de richting gezet met haar nieuwe hoogbouwvisie 'eyeline skyline'.

Voor de Stichting Hoogbouw is het een uitdagende discussie, die op de Expo Real voor het eerst in G5 verband is gevoerd en zeker een gevolg gaat krijgen. Een eensluidend antwoord of hoogbouw steden veerkrachtiger maakt is nog niet te geven. U hoort daar komende tijd meer over.