

# HOOGBOUW: LEREN VAN BEHEREN

EDITIE: 27

Gepubliceerd op: 07 april 2020

Uit: [Service Magazine editie 27 - 07 april 2020](#)

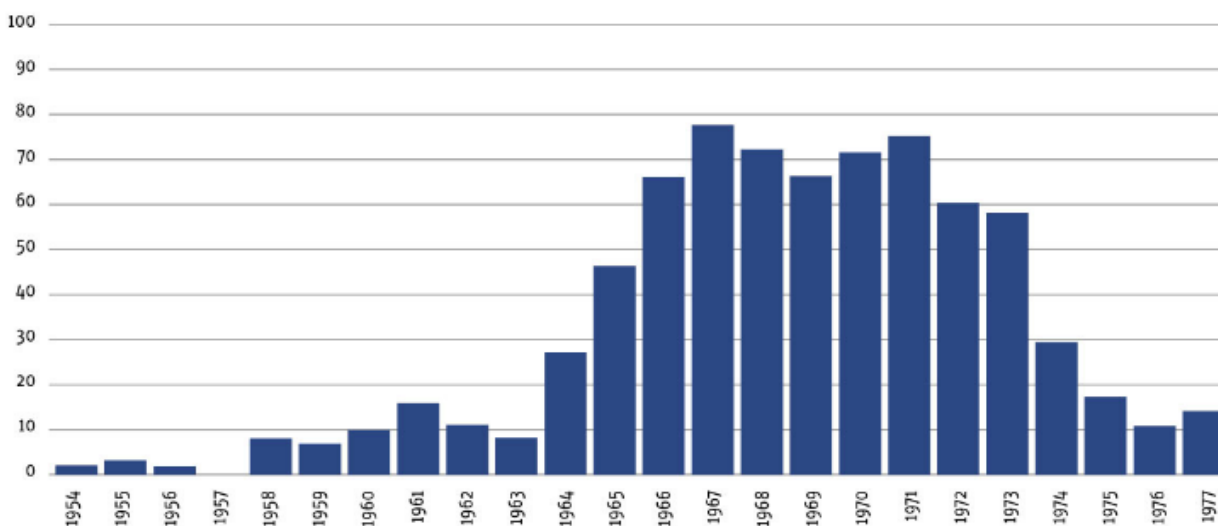
## De (eerste) hoogbouw golf

Hoogbouw is opeens weer populair in Nederland. Dat was jarenlang anders, want het drama van de mislukte hoogbouw golf uit de jaren 60/70 van de vorige eeuw – met als dieptepunt de Amsterdamse Bijlmermeer – daverde nog vele jaren na. De Bijlmer, een hoogbouw wijk met 17.000 woningen en meer dan 40.000 inwoners, werd voor meer dan twee derde afgebroken (Wassenberg, 2013, Bijlmermonitor, Klundert, 2014, Kleuver & Soomeren, 2009). Deze ‘saneringsoperatie’ kostte ongeveer anderhalf miljard euro[1]. De droom van eigenzinnige stadsontwikkelaars werd een nachtmerrie en leverde hoogbouw een flink trauma op (Dekker, 2017). “De Bijlmer staat symbool voor een hoogbouwwijk waar vanaf oplevering bijna alles mis ging dat mis kon gaan: cumulatie van probleemgroepen, sociale onveiligheid, drugsoverlast, en gering (financieel) draagvlak voor detailhandel en andere voorzieningen. Hoogbouw staat in het Hollandse geheugen gegrift als misère.” (Gadet, 2018)

“ het drama van de mislukte hoogbouw golf uit de jaren 60/70 van de vorige eeuw – met als dieptepunt de Amsterdamse Bijlmermeer - daverde nog vele jaren na ”

De Bijlmer maakte onderdeel uit van de korte maar krachtige hoogbouw golf in Nederland en Europa, zoals te zien is in figuur 1:

### De hoogbouw golf in Nederland: hoogbouwwoningen (meer dan vijf verdiepingen) als percentage van het complete aantal sociale huurflats



Bron: Turkington et al. 2004

Figuur 1: De hoogbouw golf in Nederland: hoogbouwwoningen (meer dan vijf verdiepingen) als percentage van het totale aantal sociale huurflats. Bron: Turkington et al. 2004.

Deze hoogbouw golf kwam midden jaren 60 van de vorige eeuw in heel Europa op, maar verdween weer snel: *"Between 1960 and the mid-1970s high-rise buildings were constructed in all western countries. High-rise estates dominated the building in this era, and these years proved to be the time of peak housing production in the Netherlands and many other European countries. Housing production had to be optimised by reducing the variation in dwelling types, repetition of construction patterns and using new construction techniques. High-rise fulfilled these requirements. (...). In countries like France, Sweden, Germany, Britain and the Netherlands the majority of high-rise was built as public housing."* (Wassenberg, 2006/192)

In de literatuur (Turkington et al 2004/7) worden zeven motieven genoemd die deze hoogbouw golf verklaren.

- Om het nijpende woningtekort op te lossen;
- innovatieve technologie die hoogbouw makkelijker maakte;
- vertrouwen in 'Moderne Architectuur' voor een betere en eerlijker samenleving;
- het platteland vrijwaren van 'urban sprawl' zoals die zich in de VS voordeed;
- om in de vraag naar betere en ruimere huisvesting te voorzien;
- de competitie tussen gemeenten/volkshuisvesters om te voorzien in moderne huisvesting;
- overheidsbeleid dat radicale oplossingen steunde om de woningnood op te lossen.

De hoogbouw golf bleek in Nederland – en ook in andere Europese landen – een korte oprisping. Maar niet lang daarna werd in Azië de hoogbouw golf echt een tsunami. Misschien daardoor, maar deels ook gedreven door dezelfde motieven als in de jaren zestig, wint de laatste jaren in Nederland hoogbouw weer aan populariteit. Dat is niet zonder risico zoals de geschiedenis leert. Hoogbouw was in Europa, en zeker ook in Nederland, niet echt een succes. Misschien kunnen we iets leren van de geschiedenis?

### **Hoogbouw en dichtheid**

Wederom is anno 2020 het nijpende woningtekort een belangrijk motief om hoog te bouwen. Het klinkt aannemelijk: 'we moeten de komende jaren heel veel mensen huisvesten en als we hoog bouwen kunnen we meer mensen kwijt'. Toch is deze redenering veel te simpel. Er wordt te makkelijk vanuit gegaan dat hoog bouwen betekent dat er veel meer woningen/mensen op een vierkante kilometer passen: hoog bouwen = hoge dichtheid. Dat kan gelden voor Azië waar de 50 of meer verdiepingen tellende hoogbouw dicht op elkaar staat. Het kan soms ook gelden voor hoogbouw dicht opeenvolgend bij centrum/stationslocaties. Toch blijkt hoogbouw en hoge dichtheid in Nederland een zeldzame combinatie. De Bijlmermeer was met al zijn hoogbouw de wijk met de laagste woningdichtheid in Amsterdam. Alice Coleman (1985) stelt in haar boek 'Utopia on Trial' dat de aanname *"high-rise automatically means high density"* een hardnekkige mythe is. Om de hoogbouwflats heen is – het credo 'licht, lucht en ruimte' volgend – veelal sprake van veel groen en open ruimte. Coleman wijst er ook op dat hoogbouw allerlei voorzieningen vereist die in laagbouw vaak niet nodig zijn: trappenhuis, hallen, liften, brand liften en – compartimenten, galerijen, technische/service ruimten, schachten, etc. Mede daarom pakt hoogbouw bijna altijd duurder uit dan laagbouw. In Nederland trekt ook architect Sjoerd Soeters van leer tegen hoogbouw en in het bijzonder tegen de nieuwe Amsterdamse hoogbouw die verkocht wordt als 'Vancouver aan het IJ'. Soeters over deze, naast de Oranje-sluizen geplande, Sluisbuurt: *"In het geval van een project als de Sluisbuurt is de incongruentie van uitgangspunten nog schrijnender: het plan moet vooral uit hoge torens bestaan, die ook nog slank zijn, want dat is mooi. Dat is de duurste bouwvorm die bedacht kan worden: constructief, verhouding geveloppervlak/vloeroppervlak, verhouding netto/bruto, extra kosten brandweervervoorzieningen, extra kosten installaties, extra kosten voor onderhoudsinstallaties."* (Stadszaken, 2019) En: *"Hoogbouw is als een avocado. Naarmate het gebouw hoger wordt, wordt de pit groter en wordt het rendement voor het vloeroppervlak geringer. Dat daalt zelfs van zeventig tot tachtig procent naar vijftig procent. Bovendien is onze bodem niet geschikt voor hoogbouw. Bij ons in Amsterdam bijvoorbeeld moeten we tussen de 25 en 50 meter diep palen slaan voor hoogbouw en dan staat het hele zootje alsnog op naaldhakken te 'tutelen'.* (De Architect, 2018)

## CIAM: licht, lucht en ruimte in een functionele stad

De vaak lage bebouwingsdichtheid in Nederland komt mede voort uit het gedachtegoed van CIAM (Congrès Internationaux d'Architecture Moderne); een groep architecten en planologen die vanaf de twintiger jaren van de vorige eeuw tot eind jaren vijftig hun stempel drukten op het architectuur-debat met begrippen als de functionele stad, functiescheiding (wonen, werken, verkeer, recreatie) en licht, lucht en ruimte. Dit alles als reactie op de ellendige woonomstandigheden en sloppenwijken uit de 19<sup>de</sup> eeuw (Woud, 2010). Of zoals Le Corbusier in zijn Athens Charter (1933) stelde:

*CIAM 29 (recommendation): "High buildings, set far apart from one another, must free the ground for broad verdant areas. Indeed, they will have to be situated at sufficiently great distances from one another, or else their height, far from being an improvement of the existing malaise, will actually worsen it; that is the grave error perpetrated in the cities of the two Americas. (...) a city (...) population density must be great enough to justify the installation of the communal facilities that will form the extensions of the dwelling. Once this density has been determined, a presumable population figure will be adopted, permitting the calculation of the area to be reserved for the city."*(Modernist Architecture, 2010)

Het citaat is een pleidooi voor hoog bouwen in hele lage (!) dichtheid. Hoogbouw in een open zee van veel openbaar groen. Het oordeel van de bekende architect en MIT professor John Habraken is niet mals als hij vaststelt dat er vaak gewoon veel te veel openbare ruimte is waar slecht zicht/controlle op is en waar het onderhoud en de sociale veiligheid bedroevend zijn (Habraken, 2000): *"We have drifted away from territorial patterns so that we tend to maximize public space, ignore territorial boundaries, have forgotten how to treat territorial edges and do not like gates. Territory is established by giving control to inhabitants."* (Habraken, 2003). Ook anderen steunen Habraken in zijn harde oordeel (Jacobs, 1961, Newman, 1972 en 1980, Kube, 1982, Soomeren, 1989 en Soomeren et al, 2014).

De CIAM ideeën mogen misschien een prima reactie geweest zijn op de 19<sup>de</sup> -eeuwse sloppenwijk-ellende, maar met name de nadruk op lage dichtheden in combinatie met hoge gebouwen pakt tegenwoordig nogal eens slecht uit, omdat die (openbare) ruimte veel kosten verhogend onderhoud vergt, slecht controleerbaar en te overzien is, met als resultaat een gebrekkige sociale veiligheid.

Hoogbouw op zich hoeft niet altijd problematisch te zijn of worden (Aquilué en Stummvoll, 2015, Soomeren et al 2014 en 2016), maar wie hoog wil bouwen begint wel gelijk met een 5-0 achterstand.

- Hoogbouw is duur,
- is minder geschikt voor gezinnen met kinderen,
- is – zeker in het extremer wordende Nederlandse klimaat – ‘winderiger’ en daarmee minder aangenaam[2],
- kent meer semi publieke ruimtes en dat leidt nogal eens tot (interetnische) conflicten en gedoe (Crul et al 2020),
- en er is bij een slecht monotoon ontwerp – denk aan een dode plint vol bergingen – vaak sprake van sociale onveiligheid (Soomeren, 2013), zeker als de ruimtes tussen de gebouwen groot, groen en onoverzichtelijk zijn (Korthals Altes, 1987).

---

## “ wie hoog wil bouwen begint wel gelijk met een 5-0 achterstand ”

---

Het gaat zeker niet alleen om de vraag hoe hoog een gebouw is, er zijn veel meer variabelen van belang, maar die hebben planologen en architecten zelden goed op het netvlies. Wie hoog wil bouwen, moet dan ook vaak op de kostbare beheer-blaren zitten.

---

## “ Wie hoog wil bouwen, moet dan ook vaak op de kostbare beheer-blaren zitten. ”

---

Nu wordt er tegenwoordig – vergelijkbaar met de Aziatische hoogbouw – anders gebouwd: geen galerijflats meer, maar een flinke parkeergarage en daarop hoogbouw waarbij de afzonderlijke flats met lift en trappenhuis direct vanuit de garage bereikbaar zijn en er per verdieping 2 of 4 flats aansluiten op liften en trappenhuis. In Azië staat er dan vaak nog een hek om een complex van hoogbouwtorens heen met een security guard, slagboom en geautomatiseerde nummerplaat herkenning (ANPR). De contacten in het gebouw tussen burens zijn vaak beperkt (hoogstens per verdieping of soms in de lift). Bovendien maakt een dergelijk gebouw/complex geen deel uit van de stad; is het geen ‘onderdeel van het stedelijk weefsel’ zoals dat in planologen-taal heet. Dit type gebouw vormt in principe een “gated community”. Wereldwijd is dit overigens wel een woonvorm die zich in een toenemende populariteit mag verheugen (Glaze et al. 2006), waarbij ‘Desire for security and fear of crime’ vaak een belangrijk argument is. Interessant genoeg nestelen ook criminelen zich er graag. Je ziet de vijand van verre aankomen en bent er – als je dat wilt – totaal anoniem en kan per auto ongezien arriveren en vertrekken. Dat sociale isolatie geen soft begrip is laat Eric Klinenberg (2002) in zijn boek *Heatwave* zien: anoniem wonende personen die weinig contacten hebben met familie en burens komen in grote getale in de – soms dodelijke – problemen in een extreme crisis (hittegolf, pandemie). Niemand die hen ziet, kent of helpt.

## Leren

Hebben planologen, architecten, volkshuisvesters en beleggers iets geleerd uit het verleden en de beheer ervaringen – met name in Europa – van de eerste hoogbouw golf?

Leren door structureel te evalueren blijkt in de wereld van bouw en beheer lastig. Of zoals een Nederlandse planner opmerkte: ‘we leren nooit ons lesje, dat zouden we wel moeten doen, maar we nemen gewoon de tijd niet om te reflecteren’. Als er al iets geleerd wordt, blijft dat vaak impliciet in het hoofd van die ene planner of ontwerper zitten. Er is niet sprake van een structurele evaluatie achteraf – leren van beheren – waaruit lessen voor de toekomst kunnen worden getrokken. (Soomeren et al, 2014/65) In de architectuurbladen bekijft alleen het fraaie zonnige beeld bij oplevering, waarbij mensen zorgvuldig uit het beeld blijven op dat ene lachende jonge gezin met vrolijke kinderen in zomerkleding na.

*“After nearly a hundred years of renewal in architecture and urban building it may be a cause for wonder that the unacceptable inner-city forms which were then rejected (PvS: door de CIAM aanhangers) have become an inspiration for urban planners in their search for new diversity and shapes in the compact city. It illustrates the temporary blindness that invariably accompanies revolutionary ideas. While innovation sometimes leads to improvement it is nearly always also coupled with rejection of what was essentially valuable and needed to be cherished.”* (Zimmerman, 2007)

Met de ‘*search for new diversity and shapes in the compact city*’ refereert Zimmerman aan Amerikaanse critici als Jane Jacobs (1961), Lewis Mumford (1961) en Christoffer Alexander (1977). Of in Europa Jan Gehl (2010) en recent in Nederland Foor Milikowski (2018). Denkers en doeners die opstonden tegen megalomane en monotone stadsvernieuwing en die die zaken als diversiteit, zicht op de straat, functiemenging en de menselijke maat belangrijker achten dan gebouwen en hun vorm. Misschien vinden ze die menselijke maat en diversiteit in Azië (nu nog) minder belangrijk (Yuen & Yeh, 2011) en ongetwijfeld vergeten we in Nederland – in alle haast om veel en hoog te bouwen – de eerder geleerde lessen, maar misschien moeten we toch serieuzer proberen te reflecteren op de lessen uit het verleden: leren van beheren.

## Referenties

[1] Kosten anderhalf miljard euro minus een terugverdieneffect van ongeveer één miljard. De ‘echte’ kosten bedragen dus een half miljard.

[2] Om dit probleem voor te zijn, worden gebouwen – en tegenwoordig zelfs hele wijken – op schaal in de windtunnel gecheckt. Er zijn vele preventieve maatregelen mogelijk: van beplanting tot en met het verder uit elkaar zetten van de gebouwen.

Alexander, C. , Ishikawa, S. en Silverstein, M. (1977) *A Pattern Language: Towns, Buildings, Construction*. Oxford University Press Inc (in het Nederlands uitgegeven als: *Een patroontaal; steden, gebouwen, constructie*).

Aquilué, J. I. en Stummvoll, G.(2014) *Bellvitge: Unexpected Success – Against all Odds*, (COST-action TU1203 case study). Zie: [www.costtu1203.eu](http://www.costtu1203.eu)

Bijlmermonitor. Vanaf de start van de vernieuwing (sloop/nieuwbouw) in de Bijlmer is er jaarlijks (later twee jaarlijks) gekeken naar de effecten van die operatie op tal van doelen/terreinen. Dat onderzoek werd uitgevoerd door DSP-groep in samenwerking met de Dienst Onderzoek en Statistiek Gemeente Amsterdam. Een voorbeeld van een rapportage: Bijlmermonitor 2010 (Voortgang vernieuwing Bijlmermeer 1994-2009), Amsterdam, 14 december 2010. Jolien Terpstra, Justin de Kleuver en Paul van Soomeren m.m.v. O&S

Coleman, A.M. (1985), *Utopia on trial: Vision and reality in planned housing*. London: Hilary Shipman

Crul, M., Steinmetz, C.H.D. en Lelie, F. (2020) How the Architecture of Housing Blocks Amplifies or Dampens Interethnic Tensions in Ethnically Diverse Neighbourhoods. In: *Social Inclusion* (ISSN: 2183-2803), Volume 8, Issue 1, Pages 194-202

De Architect (2018). Is hoogbouw de oplossing voor de krapte op de woningmarkt? Geraadpleegd 22-02-2020, te: [https://www.dearchitect.nl/architectuur/artikel/2018/01/hoogbouw-de-oplossing-voor-de-krapte-op-de-woningmarkt-101186551?\\_ga=2.187476333.452590955.1582378230-1515937977.1582378230](https://www.dearchitect.nl/architectuur/artikel/2018/01/hoogbouw-de-oplossing-voor-de-krapte-op-de-woningmarkt-101186551?_ga=2.187476333.452590955.1582378230-1515937977.1582378230)

Dekker, D. (2017) *De betonnen droom; De biografie van de Bijlmer en zijn eigenzinnige bouwmeester*. Thomas Rap, Amsterdam

Habraken, N. John (2000). *The Structure of the Ordinary; Form and Control in the Built Environment*. MIT Press. Citaat: interview met John Habraken voorafgaande aan het congres van de International CPTED Association, Amsterdam 2003

Gadet, J. (2018) Ondernijnt hoogbouw de menselijke maat. *Agora* 3

Gehl, J. (2010) *Cities for People*, Island Press.

Glaze, G., Webster, C. en Frantz, K. (ed.) (2006) *Private cities (Global and local perspectives)*. Routledge Studies in Human Geography, Routledge, London/New York

Jacobs, J. (1961) *Dead and life of great American cities*. New York: Random House

Kleuver, J. de & Soomeren, P. van (2009). The Bijlmermonitor laat zien wat er echt veranderd is. *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, 2009 (5), 51-55.

Klinenberg, E. (2002). *Heat wave, a social autopsy of disaster in Chicago*. Chicago/London: The University of Chicago Press.

Klundert, W. van de (2014), *Bijlmermeer regenerated*, Dissertation Westminster University London, London.

Korthals Altes, H.J. (1087) *Hoogbouw gewogen. All you need is LOV*. Bureau Criminaliteitspreventie, Amsterdam.

Kube, E. (1982), *Städtebau, Wohnhausarchitektur und Kriminalität. Prävention statt Reaktion*, Kriminalistik Verlag, Heidelberg.

Lukas, T. (2007), *Crime prevention in high-rise housing: lessons from the crime prevention carousel (sharing good practice in crime prevention, based on the evaluation of physical rehabilitative and social schemes in problematic urban areas in member and accession states)*. Part A: Final Report AGIS (JAI/2004/AGIS/164), Max Planck Institute for Foreign and International Criminal Law, Freiburg.

Lukas, Tim (ed.) (2007) *Crime Prevention in High-rise Housing. Lessons from the Crime Prevention Carousel*. Kriminologische Forschungsberichte, Berlin, Duncker & Humblot, 2007, 132 p.

Milikowski, F. (2018) *Van wie is de stad; De strijd om Amsterdam*. Atlas Contact, Amsterdam

Modernist Architecture (2010). CIAM's "The Athens Charter" (1933). geraadpleegd 22-02-2020, te <https://modernistarchitecture.wordpress.com/2010/11/03/ciam%E2%80%99s-%E2%80%9Cthe-athens-charter%E2%80%9D-1933/>

Mumford, L. (1961) *The City in History: Its Origins, Its Transformations, and Its Prospects*. Harcourt Brace and World, New York

Newman, O. (1972), ) Defensible Space: Crime Prevention Through Urban Design, Macmillan, New York, NY.

Newman, O.(1980),Community of Interest, Doubleday, New York, NY.

Soomeren, P. van (1987/1989). The physical urban environment and reduction of urban insecurity and crime prevention; Town planning and insecurity: a general introduction; Paper by Paul van Soomeren; Conference in Barcelona 17-20 November 1987; Council of Europe/City of Barcelona. In: Urban Renaissance in Europe (Local Strategies for the Reduction of Urban Insecurity in Europe), Study Series nr. 35, p. 219-233; Council of Europe, Standing Conference of Local and Regional Authorities of Europe, Strasbourg 1989.

Soomeren, P. van (2013) Tackling Crime and Fear of Crime Through Urban Planning and Architectural Design. Chapter 12 (page 219-272) in: Crowe, T. (2013) Crime Prevention Through Environmental Design

Soomeren, P. van, Klundert, W. van de, en Kleuver, J. de (2014) High-rise in trouble; Dream, nightmare and awakening: the case of Bijlmermeer in Amsterdam (COST-action TU1203 case study). Zie [www.costtu1203.eu](http://www.costtu1203.eu)

Soomeren, P. van, Klundert, W. van de, Aquilué, J. I., en Kleuver, J. de (2016) High-rise in trouble? Learning from Europe, Journal of Place Management and Development 9 (2): 224-240, DOI: 10.1108/JPMD-12-2015-0058

Stadszaken (2019). Zo realiseer je hoge dichtheden zonder hoogbouw. Zie <https://www.stadszaken.nl/ruimte/gebiedsontwikkeling/2124/zo-realiseer-je-hoge-dichtheden-znder-hoogbouw> (geraadpleegd 22-02-2020)

Turkington, R., Kempen, R. van and Wassenberg, F. (eds.) (2004) High-rise housing in Europe Current trends and future prospects. Housing and Urban Policy Studies 28. OTB Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies Delft University of Technology, Delft, The Netherlands

Wassenberg, F. (2006) The integrated renewal of Amsterdam's Bijlmermeer high-rise. In: Informationen zur Raumentwicklung Heft 3/4.2006, page 191- 202

Wassenberg, F. (2013). Large housing estates: ideas, rise, fall and recovery. The Bijlmermeer and beyond. Delft: Delft University Press.

Woud, A. van der (2010) Koninkrijk vol sloppen; Achterbuurten en vuil in de 19de eeuw. Bert Bakker, Amsterdam.

Yuen, B. en Yeh, A.G.O. (2011) High-rise living in Asian Cities. Springer.

Zimmerman, N. (2007), "Foreword in Lucas, 2007 (AGIS)", zie: [www.dspgroep.eu/newsitem/688/the\\_crime\\_prevention\\_carousel.html](http://www.dspgroep.eu/newsitem/688/the_crime_prevention_carousel.html)

## GESCHREVEN DOOR:

### **P. VAN SOOMEREN**

Paul van Soomeren is planoloog/demograaf (UvA) en sociaal geograaf (UvA). Hij werkte enkele jaren op de Universiteit van Amsterdam en bij de ministeries van Binnenlandse Zaken en Justitie. Hij startte in 1984 samen met Bram van Dijk het onderzoeks- en adviesbureau DSP-groep ([www.DSP-groep.nl](http://www.DSP-groep.nl)) waar thans meer dan 40 mensen werken.

