

‘Neem flat Couperusduin als voorbeeld voor nieuwe woningbouw’

Hoge woontorens leveren zelden betaalbare woningen op, laat staan een leefbare stad. Kies voor een andere vorm van stedelijke verdichting, schrijven Henk Bakker en Christine Sijbesma.

‘Een kleine, compacte stadswijk met zes tot acht bouwlagen’

De Commissie Ruimte van de gemeente voerde vorige maand drie belangrijke debatten over de Haagse verdichting. Het eerste debat ging over de plannen voor de Dreven, Gaarden en Zichten, drie wijken in Zuid-West die het eerst op de schop gaan. Daarna volgde de tussentijdse evaluatie van de nota Hoogbouw: Eycline en Skyline. De climax werd de behandeling van de CID Structuurvisie. In een goede debatsfeer waren alle partijen duidelijk over waar het om draait: de kern van alle vernieuwing, verdichting, verhoging en verduurzaming is de toekomstige leefbaarheid en betaalbaarheid voor wie hier woont of gaat wonen.

De wethouder was het hiermee eens. Hij gaat de onderliggende analyse voor de plannen in Zuid-West vrijgeven, inclusief de criteria voor renoveren of slopen. Ook komt hij in een ‘comfortbrief’ met zijn antwoorden op de lijst van door de partijen gewenste veranderingen in een herziene Structuurvisie CID. Dit lijkt een geschikt moment om nog eens aandacht te vragen voor de drie centrale doelen van het Haagse woonbeleid, het realiseren van 30% sociale huur, 20% middenhuur en 20% middenkoop woningen.

In woontorens is de betaalbaarheid van deze woningen zeer problematisch. In december 2020 constateerde het vakblad NUL20 dat een woontoren van 150 meter hoogte 50% duurder is dan één van 50 meter. Bovendien stijgen volgens onderzoek van TU Delft de kosten 8% per elke tien verdiepingen. Daarbij is hoogbouw duur in de exploitatie. De gevolgen zijn duidelijk: hoe hoger de torens, hoe kleiner de woningen en hoe zwaarder de subsidies voor sociale - en middenhuur en middenkoop.

Gezinnen

Jonge starters en studenten zijn, zolang ze nergens anders terecht kunnen, blij met een piepklein huurappartementje ergens tussen de dertigste en zeventigste verdieping. Maar veel een- en tweepersoons huishoudens worden na een paar jaar een gezin en als de ruimte dan te klein is kunnen ze nergens anders naar toe. Aan betaalbare gezinswoningen is immers nu al een schreeuwend tekort. Bovendien is voor veel gezinnen het wonen op grote hoogte onaantrekkelijk. Kinderen zijn vanaf die hoogtes immers niet te volgen als ze alleen buiten spelen en blijven daardoor aangewezen op inpandige binnenspeelruimtes, terwijl juist buitenlucht en ruimte zo essentieel zijn voor hun ontwikkeling. Natuurlijk wonen er straks ook draagkrachtige ouderen en expats die vanuit hun riante hoogbouwappartement van een prachtige uitzicht genieten, maar dat is een kleine groep. In alle drie de discussies in de commissie werd geconstateerd dat er een grote kloof gaapt tussen het gemeentelijk woonbeleid, dat ook vraagt om betaalbare drie- en vierkamer woningen, en de vele woontorens die nu gepland worden.

Alternatief

Om dit gat te dichten zou de gemeente op korte termijn op zoek kunnen gaan naar een alternatief door architecten en stedenbouwkundigen uit te nodigen om een stedenbouwkundige schets te maken voor een andere vorm van hoogstedelijke verdichting: een kleine, compacte stadswijk met zes tot acht bouwlagen op een beperkte oppervlakte, open voor wandelen, fietsen en

(klein) elektrisch voorzieningsverkeer, met water en groen, windluw en met mogelijkheden voor sport en spel, desnoods op de (lage) daken. Wij hebben in Den Haag een prachtig voorbeeld van zo'n compacte groene en betaalbare bouw: Couperusduin met vooral woningen van rond de 90 m². De gemeente zou een bepaalde plaats kunnen aanwijzen voor zo'n achtlaags woonwijk, maar dan met een hoogstedelijk karakter. Dit zou in Zuid-West kunnen zijn, met een combinatie van verduurzamen, vernieuwen, verhogen en verdichten, of op de plaats van de Megastores in het Laakhavengebied, mocht dat bedrijf bij gebrek aan succes gaan verdwijnen.

'Typisch Haags'

Het ontwerp zou duidelijk maken hoeveel sociale en middenklasse woningen hier bij een maximale verdichting en een goed leefklimaat kunnen worden gebouwd, met welke gemiddelde kosten per type woning. Het gaat dan nadrukkelijk niet om een woningbouwplan, maar om een stedelijk woonontwerp met voldoende planologisch draagvlak, groen-blauwe ruimtes en plaats voor voorzieningen. Architectonisch "typisch Haags" en aantrekkelijk, zodat onze stad er een vernieuwende vorm van verdichte centrale stadswijken bij krijgt, met fatsoenlijke sociale en middenklasse woningen. Een betaalbaar ontwerp voor de doorsnee Hagenaars met een prima hoogstedelijke leefkwaliteit zou bovendien - anders dan bij Couperusduin - meermalen herhaald kunnen worden en daarmee kunnen helpen om de doelen van het Haagse woningbeleid te verwezenlijken.

Henk Bakker is voorzitter en Christine Sijbesma is lid van de Vereniging Vrienden van Den Haag