

Naar een nog compactere stad

In de Vinex wordt gesteld dat de vraag naar woningen in de komende decennia vooral beantwoord moet worden door nieuwbouw op nieuwe locaties, de zogenaamde Vinex-locaties zoals Leidsche Rijn bij Utrecht en het Wateringse Veld bij Den Haag. Uit twee recente onderzoeken blijkt dat de woningbehoefte ook opgevangen kan worden in bestaande woongebieden¹.

RONALD KLIP*

Beide onderzoeken zoeken naar manieren om het herbergend vermogen van bestaande wijken te vergroten. Hier bestaan twee strategieën voor: de *voorraadstrategie*, waardoor meer mensen in de bestaande woningen gehuisvest kunnen worden, en de *verdichtingsbouw* die inhoudt dat het aantal woningen in een wijk vergroot wordt door ingrepen in de stedebouwkundige structuur van die wijk.

Het WTO-rapport behandelt beide strategieën vooral vanuit een bouwkundige invalshoek: hoeveel lege ruimte kan door woningbouw gevuld worden en in hoeveel woningen kunnen meer mensen gehuisvest worden. Het FMO-rapport bekijkt de mogelijkheden meer vanuit het oogpunt van de huidige bewoners van de wijk: hoe kunnen meer mensen in de wijk gehuisvest worden zonder dat de aantrekkelijkheid van de wijk voor de bewoners vermindert.

GEUZENVELD/SLOTERMEER

De onderzoeken hebben beide betrekking op het Amsterdamse stadsdeel Geuzenveld/Sloter-

meer (36.900 inwoners, 16.700 woningen, tuinstad uit de jaren '50). De woningvoorraad bestaat voor ongeveer een kwart uit eengezinswoningen en voor de rest uit gestapelde meergezinswoningen, uitgevoerd in de voor die tijd typerende strokenbouw. De wijk is opgezet volgens het Algemeen Uitbreidingsplan uit 1935, waarin de CIAM-gedachten (veel licht, lucht en ruimte) duidelijk terug te vinden zijn. De bevolkingssamenstelling is momenteel sterk aan het veranderen. De (Nederlandse) huishoudens van het eerste uur zijn of verhuisd naar een groeikern buiten Amsterdam of aan het vergrijzen. Hun plaats wordt ingenomen door (deels allochtone) jonge gezinnen. De zittende bewoners zien dat als een achteruitgang, zo blijkt uit het FMO-rapport.

THEORETISCH

Het WTO-rapport geeft vooral aan wat de theoretische extra capaciteit van het stadsdeel is. De huidige capaciteit kan op twee manieren vergroot worden. Ten eerste door grotere woningen te splitsen en ze zo geschikt te maken voor kleinere huishoudens. Hiermee kunnen 2.500 woningen gewonnen worden (door 1 op de 4 vierkamerwoningen en 1 op de 2 woningen met vijf of meer kamers te splitsen). Ten tweede kan de bebouwingsdichtheid opgevoerd worden, door aanpassing van de stedebouwkundige hoofdstructuur. Vierkante meters die nu in gebruik zijn als water- of autoweg of als groenstrook kunnen deels bebouwd worden. Dat levert ca. 5.000 woningen op. Zodoende zou de woningvoorraad met behoud van het tuinstadkarakter zo'n 45% groter kunnen worden. Mocht ervoor gekozen worden ook nog eens sportparken, bedrijventerreinen, restgebieden, volkstuintjes en agrarisch gebied met woningen te bebouwen, in een dichtheid van ca. 45 woningen per ha, dan levert dat nog eens 12.000 woningen op.

Uitvoering van die laatste optie zou waarschijn-

lijk tot een storm van protest leiden. Van het splitsen van woningen kan men zich afvragen of het bouwtechnisch haalbaar is. Het rapport geeft daar geen antwoord op. Het deels bouwen van auto- en waterwegen vereist een grondige aanpassing van de hoofdinfrastructuur, en ook daarvan is het maar de vraag of dat te realiseren is.

Het verhogen van de bevolkingsdichtheid in bestaande wijken heeft twee belangrijke voordelen. Ten eerste wordt het draagvlak voor allerlei voorzieningen in de wijk vergroot: bijvoorbeeld winkels, scholen en openbaar vervoer. Ten tweede wordt op die manier voorkomen dat nieuwe woningbouwlocaties aangesproken moeten worden, waardoor meer landelijk gebied behouden kan blijven.

OUDEREN

Eén van de kernpunten van het WTO-rapport is dat het doorstromingsbeleid zich op ouderen zou moeten concentreren. Gebleken is dat vooral ouderen relatief ruim gehuisvest zijn. De kinderen zijn het huis uit waardoor de ouders in een te ruime woning achterblijven. Zij zouden alternatieven in de buurt aangeboden moeten krijgen voor hun huidige woningen, om ruimte te maken voor grotere huishoudens. Op dit punt sluit het FMO-rapport goed aan. Hiervoor is ondermeer een enquête gehouden onder bewoners van het stadsdeel in de leeftijdsgroep van 50 tot 70 jaar, de lege-nestfase. 26% van de ondervraagde huishoudens (n=314) geeft te kennen eventueel te willen verhuizen naar een woning met minder kamers, in de buurt, met een aantal extra voorzieningen. Als gewenste voorzieningen werden ondermeer genoemd een lift, een huismeester, maaltijdverzorging en gemeenschappelijke was- en droogruimte. Ruim de helft van de verhuisgeneigden, 57%, is bereid voor een dergelijke kleinere woning met meer comfort een hogere huur te betalen. Een kwart van de verhuisgeneigden zou zelfs meer dan 200 gulden extra willen betalen voor een dergelijke woning.

In dit korte artikel konden slechts enkele punten uit beide onderzoeken verwerkt worden. Het zal de lezer echter duidelijk zijn wat de belangrijkste conclusies zijn: er is ruimte voor verdichting, en het vrijkomen van ruime woningen kan aanzienlijk bevorderd worden door ouderen een aantrekkelijk alternatief aan te bieden. Wanneer zal de markt op die behoefte reageren?

* Redactie AGORA

¹ Het betreft de nog niet gepubliceerde rapporten *Ruimte gespaard* van de Werkgroep Toekomstige Ontwikkelingen in de bouwnijverheid (WTO-rapport) en *Duurzaam onderdak in de ROA-regio* (Wetenschapswinkel UvA & SISWO, FMO-rapport).

Woningdichtheid is een lastig begrip. De vraag is wat allemaal meegeteld moet worden met het oppervlak. Hierdoor zijn getallen die de ronde doen, zoals 54 woningen per ha (Nieuw-Sloten, het paradijsje van Amsterdam) en 28 woningen per ha (Wateringse Veld, één van de Haagse Vinex-locaties), niet zondermeer te vergelijken. Ook het WTO-rapport lijdt aan dit manco.

Ter illustratie zijn enkele dichtheden berekend met een verschillende oppervlakenorm, in verschillende woonmilieus (19de-eeuwse volksbuurt, luxe stadswijk, tuinstad):

Stadsdeel	1	2	3	oppervlakten:
De Pijp	152	139	133	1: alleen het oppervlak met de functie wonen
Zuid	74	53	43	2: als 1, inclusief bedrijfsterreinen en infrastructuur
Geuzenveld/Slotermeer	49	41	25	3: als 2, inclusief groenvoorzieningen (ook sportparken e.d.)

We zien dat het vooral voor het tuinstedelijke Geuzenveld/Slotermeer nogal uitmaakt welke functies meegeteld worden.

Bron stadsdeelgegevens: O+S Amsterdam, Jaarboek 1994