

Mening | Eindhoven moet van 27 naar 37 inwoners per hectare; verdichten van de stad met honderden kleine bouwplannen

INGEZONDEN OPINIEEINDHOVEN - Wijken als Meerhoven en woontorens zijn voor Eindhoven niet ideaal. Met veel kleine bouwplannen in de hele stad kan de bevolkingsdichtheid omhoog.

Thom Aussems 14-01-23, 08:00

Door de groei van de economie in Brainport zal niet alleen het aantal banen, maar ook het aantal inwoners in de regio toenemen. Met hoeveel? Dat is afhankelijk van de wijze waarop de nieuwe arbeidskrachten geworven gaan worden, zoals in deel twee beschreven (Opinie 10-1). Maar waar worden die nieuwe inwoners gehuisvest? In uitbreidingslocaties à la Meerhoven of in de bestaande stad?

Volgens de vastgoedlobby moet de groei van de stad met uitbreidingen à la Meerhoven plaatsvinden. Dat is preken voor eigen parochie, daar bij deze groeistrategie de winst (verkoopprijs verminderd met de grond- en bouwkosten) naar de vastgoedsector gaat en de extreem hoge kosten van aanleg (infrastructuur, kabels en leidingen, publieke voorzieningen) én beheer voor rekening van de gemeenten komen. Daar komt bij dat uitbreidingen altijd op gespannen voet staan met landschappelijke belangen. En last but not least: er kan ernstig getwijfeld worden aan de efficiëntie van stadsuitbreidingen. In Meerhoven, dat is opgestart in 1992, staan 4.955 woningen met 12.750 inwoners op 1.587 hectare (ha). Dat is dus ongeveer 8 inwoners per ha.

Oplossing voor groei hoogbouw? Dat is een fabeltje

Volgens de lobbygroep EHVXL ligt de oplossing voor de groei in hoogbouw. Dat is een fabeltje. De Europese steden met de hoogste dichtheid zijn Parijs en Barcelona met 210 en 161 inwoners per ha. In die steden is hoogbouw in het stadscentrum überhaupt niet aan de orde. Daar domineren wooncomplexen, zoals de Hoge Rug, de Lichttoren en de Witte Dame in Eindhoven. De bouwkosten van hoogbouw zijn, in vergelijking met grondgebonden - en meergezinswoningen, extreem hoog. Hierdoor zijn die woningen slechts bereikbaar voor de hogere inkomensgroepen. En gezellig is het ook al niet rondom de winderige Regent, Admirant en Vesteda toren.

De lage dichtheid vloeit voort uit 'Katholieke planologie' met grondgebonden wonen als uitgangspunt

In Eindhoven wonen momenteel ongeveer 27 inwoners per ha, ongeveer gelijk aan 1,5 voetbalveld. De hoogste dichtheid in Nederland heeft Den Haag met 67 inwoners per ha. Die lage dichtheid vloeit voort uit de zogenoemde 'Katholieke planologie' waarin de grondgebonden woning het uitgangspunt was. Het is uiterst interessant om de groei van de stad te laten plaatsvinden door meer inwoners per ha te huisvesten. Een toename van 27 naar 37 inwoners per ha geeft de stad een groeipotentie van circa 90.000 inwoners.

Deze groeistrategie heeft het grote voordeel dat het, in tegenstelling tot nieuwe uitbreidingslocaties, niet of nauwelijks publieke investeringen in infrastructuur, kabels en leidingen en publieke voorzieningen vergt. Ook voor veel commerciële en publieke voorzieningen zou deze groeistrategie een zegening zijn vanwege de vergroting van het draagvlak. Denk aan winkels, de zorg, scholen,

verenigingen. Extra voordelen voor de gemeente zijn: een hogere OZB en lagere beheerkosten per inwoner.

5 woningen meer per ha. Lukt dat? Ja

Hoe krijgen we meer inwoners per ha? De eerste variant is verdichten. Bij een gemiddelde woningbezetting van 2,05 personen per woning vereist dit 5 woningen meer per ha. Lukt dat? Ja. De huidige Rijksadviseurs hebben die berekeningen op landelijk niveau al gemaakt. Vooral in naoorlogse wijken is heel veel ‘onbenutte’ ruimte die er troosteloos bij ligt. In Duitsland, Zwitserland en Oostenrijk is het ‘aufstocken’ (optoppen) populair. In Zurich Altstadt zijn de van oorsprong grondgebonden woningen in de loop der eeuwen omgetoverd tot ‘meerlaagse’ woningbouw en in de wijk Buch van het voormalige Oost-Berlijn wordt de zogenaamde Plattenbau met drie lagen opgetopt. Dat optoppen behoeft uitsluitend een beleidskader (maximaal aantal lagen en maximale hoogte) en uitgewerkte prototypes. Die verdichting kan gerealiseerd worden met behulp van honderden kleine plannen. Het verdient de voorkeur om daarbij het initiatief bij bestaande inwoners, nieuwe initiatieven (bijvoorbeeld coöperaties) en corporaties te leggen. Dat geeft een Burgerberaad in optima forma!

In 1920 woonden in een buurt met 1.200 woningen circa 6.000 mensen, nu nog slechts gemiddeld 2.400

Het aantal mensen per woning ligt in Eindhoven op 2,05 per woning. In 1920 was dat 5,06 inwoners per woning. Zo woonden in een buurt met 1.200 woningen in 1920 ca. 6.000 bewoners, nu nog slechts gemiddeld 2.400. Die lagere bezettingsgraad heeft enorme sociale en financiële gevolgen: minder sociaal contact en vershraling van het draagvlak van de publieke voorzieningen. Zo zijn er onvoldoende kids voor scholen, is het openbaar vervoer onrendabel en zijn er extreem hoge beheerkosten voor de gemeente. Die beweging moet gekeerd worden. Dat kan door in duurder buurten het bijbouwen van units voor bewoners die tevens de rol van mantelzorger vervullen en het woonconcept Urby in de USA. Hierbij krijgen bewoners in ruil voor een kleinere woning meer gemeenschappelijke voorzieningen.

Infrastructuur, kabels en leidingen en publieke voorzieningen

Het voordeel van de groeistrategie ‘meer inwoners per ha’ is dat aangehaakt kan worden op de bestaande infrastructuur, kabels en leidingen en publieke voorzieningen. Dat scheelt een slok op een borrel. Deze groeistrategie is bij uitstek een innovatieve opgave. Laat daar TU/e en Fontys de tanden inzetten, maar nodig ook burgers uit met voorstellen te komen.

Thom Aussems uit Eindhoven was directeur van woningcorporatie Trudo en is initiatiefnemer van Vereniging Eindhoven Vooruit 2.0. Dit is het derde van drie opinieartikelen over de economische groeispurt van de regio; het eerste deel stond op 5 januari en het tweede deel op 10 januari in het ED.



*Bovenop het Veemgebouw op Strijp-S in Eindhoven zijn drie verdiepingen woningen gebouwd. Dit zogeheten 'optoppen' van bestaande gebouwen kan in de hele stad door de regels aan te passen.
Foto DCI/Media © Kees Martens/DCI Media*