

Het wonen in de binnenstad van Amsterdam biedt de laatste jaren weer perspectief: de bewoners oordelen duidelijk veel positiever over dit gebied dan een aantal jaren terug. Wie echter verwacht dat deze revival gezorgd heeft voor een grote inspanning van gemeente (en bouwers) komt bedrogen uit. Het planaanbod voor woningbouw in de binnenstad ziet er indrukwekkend uit. Het gerealiseerde aantal woningen, met name in de premie-koopsfeer, steekt hier echter schril bij af. Gezien de enorme vraag is het niet meer dan een druppel op een gloeiende plaat.

FRANK VAN ERKEL *

Een van de redenen voor deze discrepantie tussen vraag en aanbod is dat bouwen in de binnenstad als risicodragend wordt gezien en bouwondernemingen onzeker zijn over de eisen van de bewoners én of ze in staat zijn aan deze eisen te voldoen. In een door het Instituut voor Sociale Geografie verricht onderzoek, in opdracht van het Bouwfonds Nederlandse Gemeenten, werd nader op deze vragen ingegaan.¹ Centraal in het onderzoek stond het deel van de stad dat door bewoners functioneel tot de binnenstad gerekend wordt. Dit gebied is omvangrijker dan het gebied dat 'statistisch' gezien tot de binnenstad gerekend wordt; ook delen van de 19e eeuwse gordel met enkele stadsvernieuwingsgebieden behoren hiertoe.

Locatie en status

Om meer inzicht te krijgen in het oordeel van de bewoners over hun woonomgeving is een onderscheid gemaakt in vier deelmilieus op basis van twee dimensies: locatie en status-homogeniteit. Het voert te ver om hier uitgebreid in te gaan op de samenstelling van deze milieus. Volstaan moet worden met het noemen van de vier milieutypen en een bijbehorend voorbeeld:

1. Centraal gelegen complexen woningen met een sociale status van de bewoners gelijk aan die van het omliggende gebied (appartement aan de Herengracht).
2. Centraal gelegen complexen woningen waarbij de bewoners van het omliggende gebied een lagere sociale status hebben (koopwoning in de Nieuwe Uilenburgerstraat).
3. Complexen woningen in de centrale rand van de binnenstad met bewoners met een sociale status gelijk aan die van het omliggende gebied (appartement bij het Vondelpark).
4. Complexen woningen in de centrale rand van de binnenstad waar het omliggende gebied qua bewoners een lagere sociale status heeft (koopwoning in de Spaarndammerbuurt).

Uit het onderzoek kwam naar voren dat de verschillende huishoudtypen geen andere eisen stellen ten opzichte van het woonmilieu. Wel is het zo dat de bewoners van de onderscheiden milieus sterk in tevredenheid van elkaar verschilden.

Zo werd het *centraal gelegen woonmilieu*

Eten van twee walletjes aan rand van binnenstad



Wonen in de centrale binnenstad: zowel de lusten (stedelijke voorzieningen) als de lasten (onveiligheid en criminaliteit). Foto: Frank van Erkel

ingepast in een gebied met een lagere sociale status door de bewoners verreweg het laagst gewaardeerd. Meer dan de helft (51%) van de ondervraagde bewoners heeft zelfs verhuisplannen. Dit woonmilieu heeft te kampen met grote leefbaarheidsproblemen en vereist een totale aanpak. Bouw van woningen alléén biedt geen garantie tot een verbetering van deze situatie. Verondersteld kan worden dat er, ook in de toekomst, een grote mate van onzekerheid ten aanzien van de ontwikkelingen van dit milieu.

Twee woonmilieus worden door de bewoners hoog gewaardeerd.

Zo komt een *centraal gelegen milieu met een homogene sociale status* goed naar voren. In deze gebieden zijn vooral bewoners van de duurdere koopwoningen en de vrije sector huurwoningen zeer tevreden. Als pluspunten van dit gebied zien de bewoners bereikbaarheid met het openbaar vervoer en avondwinkelvoorzieningen. Daar staat tegenover dat men ontevreden is over het gebrek aan winkels voor de dagelijkse boodschappen.

Twee walletjes

Het tweede milieu dat hoog gewaardeerd wordt zijn de woningen in de centrale rand gebieden die ingebed liggen in gebieden met een lagere sociale status. Vooral bewoners van de wat goedkopere koopwoningen (tot 150.000 gulden) vertonen hier een grote tevredenheid. De grote pluspunten zijn met name de bereikbaarheid met de auto, de parkeergelegenheid en de veiligheid. De bewoners willen de voordelen van

het voorzieningenniveau van de centrale stadsgedeelten zeker niet opgeven, zodanig hier sprake is van een situatie van 'eten van twee walletjes': men wil wel de lusten van het centrum (voorzieningen, goed openbaar vervoer) maar niet de lasten (onveiligheid, criminaliteit).

Met het oog op de discussie over koopwoningen in stadsvernieuwingsgebieden is deze uitkomst zeer interessant. Aan de haalbaarheid daarvan wordt vaak sterk getwijfeld. Alhoewel dit onderzoek daar niet speciaal op gericht was, lijken juist deze gebieden voor met name premie-A woning een goede keus.

Wil men bij de ontwikkeling van de woonfunctie zo optimaal mogelijk aansluiten de vraag in de binnenstad dan vindt men in het bovenstaande daarvoor mogelijk enkele aanwijzingen. Hierbij kan nog opgemerkt worden dat er door de krapte op de woningmarkt in de binnenstad als geheel vooralsnog geen verdere differentiatie in deelmilieus plaatsvindt. Bij een ruimer veldende woningmarkt zal wellicht ook aandacht van het woonmilieu een steeds grotere rol gaan spelen (met name ten aanzien van de veiligheid) in het besluitvormingsproces ergens een woning te betrekken.

* Redactie AGORA

1. F.R.van Erkel, C.Cortie en S.Musterd: *De aankingskracht van centrumlocaties; woonmilieus de binnenstad van Amsterdam*; ASGS-reeks nummer 18, Instituut voor Sociale Geografie, UVA, 1988.