

Het relatieve belang van een binnenstadsmilieu

Een glorieuze toekomst voor de middelgrote stad?

De laatste tijd mag de stad zich in een hernieuwde belangstelling verheugen. Ook zonder de stimuli van gemeentelijke en rijksoverheid voelen bedrijfsleven, en bepaalde categorieën bewoners zich aangetrokken tot vestiging in de stad. Aan middelgrote steden gaat de revitalisatiedrang evenmin voorbij zoals ook in decembernummer van AGORA was te zien. Het zou echter onjuist zijn om te veronderstellen dat zich overal dezelfde tendensen voordoen. Zo lijkt er in de binnenstad van middelgrote steden geen uitgesproken belangstelling te bestaan voor het wonen in een binnenstadsmilieu.



Alle voorzieningen naast de deur in een middelgroot stedelijk binnenstadsmilieu. Foto: Frank van Erkel

FRANK VAN ERKEL EN
HELEN HOOGENHOUT *

De hernieuwde belangstelling voor (binnen)stedelijk wonen is van betrekkelijk recente datum. In de jaren '60 kwam de leegloop van steden op gang en pas omstreeks het midden van de jaren '70 begon die leegloop geleidelijk af te nemen. Aan het begin van het laatste decennium van deze eeuw lijkt aan de ontvolking van steden min of meer een einde te zijn gekomen. De bevolkingsontwikkeling van de steden vond plaats tegen de achtergrond van een zich in de loop der tijd wijzigend overheidsbeleid. Het vertrek van stadsbewoners naar groeikernen en suburbane gemeenten was gedeeltelijk noodzaak, omdat in het kader van het door de overheid uitgedragen overloopbeleid de woningbouw in de steden sterk achterbleef. Anderzijds wilden stadsbewoners zelf ook maar al te graag hun woning in het stedelijk milieu inruilen voor een ruime eengezinswoning in een rustige, groene omgeving.

Langzamerhand verliest het beleid van gebundelde deconcentratie aan kracht om in de jaren '80 vervangen te worden door het voornamelijk door besturen van grote steden gepredikte concept van de compacte stad. Ook door de rijksoverheid wordt dit idee overgenomen getuige onder andere de beleidsvoornemens in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening en de Structuurschets voor de Landelijke en Stedelijke Gebieden. Was voor de gemeenten vooral de verminderde draagkracht van voorzieningen de aanleiding voor het nieuwe beleid, de rijksoverheid plaatst het nieuwe centralisatiedenken in een meer algemeen kader waarbij milieu-overwegingen (vermindering van de af te leggen afstanden, minder congestie e.d.) een belangrijke rol spelen.

Dogma's

Resultaat is wel dat de stad weer centraal staat (denk ook aan het aanwijzen van stedelijke knooppunten) en men spant zich in om het proces van sociaal-economisch verval te keren en de stad nieuw

leven in te blazen. Hierin past onder andere het stimuleren van de woningbouw in steden. Daarbij zijn de dogma's van de jaren '70 en '80 zoals het bouwen voor de buurt en de daarmee samenhangende nadruk op de lagere inkomensgroepen, behoorlijk op de tocht komen te staan. In de nieuwe stadsfilosofie is ook plaats voor de middelhoge en hogere inkomensgroepen. Met deze bredere aanpak kunnen gemeentebesturen meer tegemoet komen aan de wensen van een breed scala huishoudens voor wie het wonen in de steden aantrekkelijk is.

De eerste resultaten van het nieuwe beleid tekenen zich al af. De vertrekoverschotten zijn in de grote steden sterk teruggelopen en bepaalde groepen lijken interesse voor stedelijk wonen te tonen. Deze recente belangstelling is vooral afkomstig van de zogenaamde nieuwe huishoudens; alleenwonenden, tweeverdieners en eenoudergezinnen. Daarbij speelt met name de waardering voor de binnenstad een grote rol. Kenmerken van de woonomgeving zijn voor hen belangrijker dan die van de woning zelf. Juist in de binnenstad zouden deze huishoudtypen een voor hen belangrijke combinatie van hoogwaardige voorzieningen aantreffen (winkels, uitgaansmogelijkheden, restaurants, goed openbaar vervoer e.d.). Voor deze huishoudens is de woning vaak meer een uitvalsbasis van waaruit zij allerlei activiteiten verrichten: van werken tot winkelen en uitgaan. Het idee is dat een dergelijke 'stedelijke' leefstijl natuurlijk het best op een centrale locatie gerealiseerd kan worden.

Scepsis

Vooralsnog is de aantrekkingskracht van de binnenstad voor deze doelgroepen alleen in de grote steden, en dan met name in Amsterdam, naar voren gekomen. Bestaat de belangstelling van deze kleine huishoudens voor de binnenstad nu ook in de middelgrote steden? Dit valt ten eerste te betwijfelen. Aanleiding tot deze scepsis is te halen uit de resultaten van twee recente woningmarktonderzoeken in Gouda en Leiden. Ondanks het feit dat beide steden beschikken over een aantrekkelijke binnenstad, een historisch karakter, statige panden en fraai aangelegde grachten of singels, is er geen voorkeur voor een dergelijk woonmilieu bij de groep (kleine) huishoudens met een stedelijke leefstijl waarneembaar. Als gekken wordt naar de voorkeur voor bepaalde woonmilieus dan blijken de verschillen tussen de huishoudtypen niet veel uiteen te lopen. Waar dit wel het geval is, kan dit vrijwel altijd herleid worden tot de financiële, mogelijkheden die doelgroepen hebben. Wel zijn er verschillen

aan te geven in de mate waarin ze een bepaald woonmilieu absoluut onaanvaardbaar vinden.

Daarbij spelen echter niet zozeer leefstijlkenmerken een rol als wel de samenstelling van het huishouden, en dan met name het al dan niet hebben van kinderen.

Twee walletjes

Waarom gaat de voorkeur van die huishoudtypen, ondanks de waarde die ze aan de nabijheid van allerlei voorzieningen hechten, nauwelijks naar de binnenstad uit? De verklaring kan worden gezocht in de fysieke omvang van Gouda en Leiden en andere vergelijkbare middelgrote steden. Het argument van de nabijheid van voorzieningen in het centrum verliest een groot deel van zijn kracht als het mogelijk is om binnen 20 minuten van gemeentegrens naar centrum te fietsen. Waarom zou je moeten leven met de nadelen van het centrum (parkeerproblemen, drukte, weinig ruimte, etcetera) als je elders op de lokale woningmarkt deze nadelen kunt ontlopen, (bijna) evengoed van de voordelen van binnenstedelijke voorzieningen kunt profiteren, en dit kan combineren met het groen en de ruimte die aan de rand van de stad geboden wordt? Juist middelgrote steden bieden vanwege hun geografische schaal bij uitstek de gelegenheid om van twee walletjes te eten: ze bieden zowel het voordeel van suburbaan wonen als het gewenste voorzieningenniveau, zonder dat het al te veel tijd en kosten met zich meebrengt.

Externalisering

Daarmee wordt het verhaal van de uitsortering van woonwensen naar leefstijl genuanceerder. Een vereiste daarbij is dat duidelijk aangegeven moet worden wat men precies onder 'leefstijl' valt. Het begrip gaat verder dan alleen huishoudsamenstelling en inkomen en legt een grote nadruk op verschillen ten gevolge van activiteitenpatronen gekoppeld aan het al dan niet internaliseren of externaliseren van activiteiten (bijvoorbeeld van huishoudelijk werk: kookt men gezellig

thuis of verkiest men een exclusief restaurant?). Met name de hoeveelheid beschikbare vrije tijd zou daar van invloed op zijn. Naarmate men meer externaliseert kiest men een stedelijkere dimensie, geeft men de voorkeur aan internalisatie dan verschuift de woonwens richting landelijker omgeving, is de gedachte. De differentiatie naar leefstijl (en hiermee wordt dus bijvoorbeeld niet de gevolgen in woonvoorkeur ten gevolge van het hebben van een kind bedoeld) zal pas optreden als een bepaalde kritische grens overschreden wordt, waarbij het niet meer mogelijk is om en en te kiezen. Maar ook dan blijft men speuren naar gebieden binnen de grenzen van de grote stad waar men zoveel mogelijk van twee walletjes kan eten¹. Binnen grootstedelijke milieus is een differentiatie naar leefstijl noodzakelijk door het grotere geografische schaalniveau, de schaal van middelgrote steden is echter te klein voor een dergelijk proces. Het 'stedelijk wonen' is blijkbaar pas in trek als daadwerkelijk een keus gemaakt moet worden tussen woning en woonmilieu doordat de afstand tussen enerzijds 'groen' en 'rust' en anderzijds 'voorzieningen' en 'gezelligheid' niet meer binnen een redelijke tijdspanne is te overbruggen. Welke van deze twee dan overwint zal sterk van persoonlijke preferenties afhangen. Wordt in de middelgrote stad toch de differentiatie naar nieuwe bevolkingsgroepen waargenomen, dan is dit eerder het gevolg van een vraag/aanbod probleem (beperkingen: er is niet voldoende aanbod aan stadsrandmilieus waardoor men een 'second best' oplossing accepteert) dan van een bewuste uitsortering naar leefstijl (keuze).

Nuancerings

In het licht van het bovenstaande lijkt het dan ook aannemelijk om de voorspellingen ten aanzien van een steeds verder gedifferentieerde woningmarkt op basis van een toenemende verscheidenheid in leefstijlen enigszins te nuanceren. Een vergaande uitsortering van huishoudens op basis van hun leefstijl ligt in middelgrote steden niet voor de hand gezien de beperkte omvang van dergelijke steden.

Men hoeft immers niet tussen de woning als thuis of de woning als uitvalsbasis te kiezen: men verkeert in de gelegenheid om beide idealen te combineren. Het spreekwoordelijke ideaal van 'De woning met een tuin die uitkijkt op de Veluwe en een voordeur aan de Dam' is in de middelgrote stad beter te realiseren dan in een grootstedelijk milieu waar men tussen beiden een duidelijke keus moet maken. Het samengaan van stedelijk en landelijk in de middelgrote steden, maakt deze gebieden zeer aantrekkelijk. Voorwaarde is wel dat een aantrekkelijke woonomgeving geboden kan worden: een ruim opgezette omgeving en luxe woning aan de rand van de stad met een geïntegreerde architectuur (vergelijk het 'Lanen en Singels/Berlage' milieu uit de jaren '30) met op korte afstand een historische binnenstad met 'karakter' en een redelijk cultureel voorzieningenniveau, goede en frequente openbaar vervoer verbindingen met de rest van de Randstad en een goede ontsluiting met de auto. Wordt daaraan voldaan dan kan de middelgrote stad een glorieuze revival meemaken. De afbouw van het beleid van de gebundelde deconcentratie en het aanwijzen van stedelijke 'speerpunten' door het Rijk speelt de middelgrote steden daarbij in de kaart. Gekoppeld aan de grotere nadruk op geconcentreerde werklocaties en kortere woon-werkafstanden en de daarmee verband houdende voorgenomen verbetering van, met name spoor-, verbindingen tussen steden, lijkt het heel goed mogelijk dat wonen in een middelgrote stad in de jaren '90 zeer gewenst wordt.

* Redactie AGORA

Bij dit artikel is gebruik gemaakt van: Woonbeeld, woonmilieu en doelgroepen, differentiatie in de Goudse woningmarkt (Van Erkel, van Kempen en Musterd, ISG/UvA) en Buitengesloten uit het woonparadijs (de positie en (on)mogelijkheden van het corporatiebezit binnen de Leidse woningmarkt (SteMa-Advies en ISG/UvA).

1. Zie ook het artikel 'Eten van twee walletjes aan rand van binnenstad' in AGORA, januari 1989.



Een 'lanen- en singelmilieu' biedt een aantrekkelijke middelgrootstedelijke woonomgeving die concurrerend kan zijn voor de binnensteden in de randstad. Foto: Frank van Erkel