

Revitalisatie in Den Haag moeizaam op gang

Mogelijkheden in hofstad beperkt

De voortgaande achteruitgang en verpaupering van grote steden baart menigeen al jarenlang grote zorgen. De laatste tijd worden evenwel nieuwe ontwikkelingen gesignaleerd, die wijzen op een mogelijke opleving en herwaardering van de binnensteden. Verouderde panden worden opgeknapt, bewoners met een lagere sociaal-economische status worden vervangen (verdreven) door nieuwe bewoners met een hogere status. Dit proces wordt aangeduid met de term revitalisatie. ¹⁾ De revitalisatie werd het eerst in de grote steden in de Verenigde Staten, Engeland en Frankrijk geconstateerd. Ook in Amsterdam echter zijn er aanwijzingen voor een opwaardering van woonmilieus in de binnenstad. Onderzoek van Cortie e.a. in 1981 heeft aangetoond, dat de Jordaan zo'n proces van revitalisatie doormaakt. In dit artikel wordt bekeken in hoeverre Den Haag zich leent voor revitalisatie.

REDACTIE AGORA

Wil er sprake zijn van revitalisatie dan dient de desbetreffende stad wel aan een aantal voorwaarden te voldoen.

Eenzijds moeten er mensen aanwezig zijn, die het proces op gang brengen en anderzijds moet er ook een ruimtelijk milieu zijn, dat zich voor revitalisatie leent.

Over het algemeen zijn het jonge alleenstaanden of tweepersoons huishoudens (tweeverdieners) met een hoog opleidingsniveau en een hoog inkomen, die betrokken zijn bij het revitalisatieproces. Bij deze groep blijkt er, deels vanuit financiële en deels vanuit praktische overwegingen, een positief beeld ten aanzien van de binnenstad als woonmilieu te bestaan.

Hooggekwalificeerd

Voor de aanwezigheid van die potentiële revitaliseerders is het noodzakelijk, dat er voldoende opleidingsmogelijkheden op hoog niveau voorhanden zijn, als ook een vraag naar hooggekwalificeerde mensen, met name in de 'white collar' sector. Derhalve zal in de werkgelegenheidsstructuur de tertiaire en kwartaire sector sterk vertegenwoordigd dienen te zijn. Ook moeten sociaal-culturele voorzieningen, aansluitend op de wensen en behoeften van de potentiële revitaliseerders in ruime mate aanwezig zijn.

Tenslotte zullen ook de ruimtelijke voorwaarden moeten bestaan, waarin het proces zich kan voltrekken. Dat wil zeggen dat er verouderde wijken nabij het centrum moeten zijn met relatief hoge leegstandspercentages, die door verbetering en vernieuwing opgeschroefd kunnen worden tot een hoogwaardig woonmilieu.

Ten einde vast te stellen, of het proces van revitalisatie zich ook in Den Haag voordoet of kan voordoen, is gekeken, in hoeverre deze stad aan alle vereisten voldoet. De mogelijkheden tot het volgen van hogere opleidingen in Den Haag zijn beperkt. Toch is men er in geslaagd hoog gekwalificeerde mensen binnen te halen, dit met name dank zij de aanwezige werkgelegenheidsstructuur. Door het decentralisatiebe-

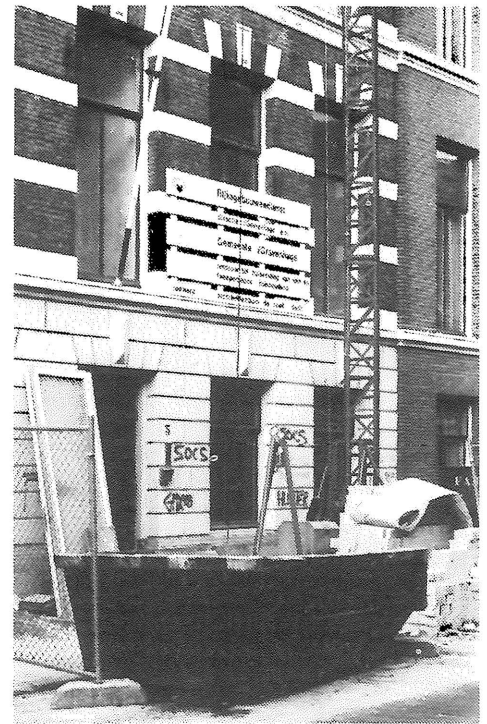
leid van de overheid, echter is de laatste jaren de werkgelegenheid (ook) in de tertiaire en kwartaire sector afgenomen. Desondanks is toch nog ongeveer 75% van de werkgelegenheid in de dienstverlening geconcentreerd.

Ook ten aanzien van het sociaal-cultureel voorzieningsniveau, is de situatie in Den Haag niet optimaal. Een aantrekkelijk 'funcity'-milieu, noodzakelijk geacht voor de potentiële revitaliseerder, is maar ten dele aanwezig. De cultuurconsumptie - bezoek aan theaters, musea, concerten en dergelijke is in Den Haag relatief gezien veel lager, dan in bijvoorbeeld Amsterdam. Daarnaast zijn ook de uitgaans- en winkelmogelijkheden in met name zeer exclusieve zaken beduidend geringer. Het is dan ook vooral in deze hoek, dat er in Den Haag ten aanzien van de vereisten voor revitalisatie tekortkomingen zijn.

Ruimtelijk

Ruimtelijk gezien biedt Den Haag wel degelijk mogelijkheden voor revitalisatie. De voor revitalisatie noodzakelijke concentratie van tertiaire en kwartaire werkgelegenheid is in Den Haag aanwezig. Het bestuurs- en zaken centrum bevindt zich in het stadscentrum en de aangrenzende wijken Willemspark, Zeeheldenkwartier, Archipelbuurt en het Benoorden- en Bezuidenhout. De in totaal ruim 3.000.000 m² kantoorvloeroppervlak zijn deels in moderne, grote kantoorcomplexen gerealiseerd, maar liggen voor een deel ook in oude, statige panden. De leegstand bedraagt circa 200.000 m². Een deel hiervan is echter geen reëel aanbod, omdat het niet voldoet aan de huidige eisen voor moderne kantoorgebouwen.

Tussen 1980 en 1985 is het bruto kantoorvloeroppervlak in Den Haag met ongeveer 600.000 m² gestegen. Door dit zeer grote aanbod van nieuwe kantoorruimte ontstaat er een overschot, waardoor met name de oude kantoorpanden leeg kunnen komen te staan. Door deze ontwikkeling is er sprake van een verschuiving van het bestuurs- en zakendistrict in de richting van het Centraal Station, met onder andere Babylon en het Ministerie van Buitenlandse Zaken. Dit



Eén van de mogelijkheden om woningen van voldoende kwaliteit te kunnen aanbieden, is het bouwen van voormalige kantoorpanden.
Foto: Dienst Stadsontwikkeling, Gemeente 's-Gravenhage

wil echter nog niet zeggen, dat het oude zakendistrict buiten het CBD komt te liggen. Hiervoor zijn de geconstateerde verschuivingen nog te klein. Het zou wel kunnen betekenen, dat er in het oude zakendistrict ruimte vrijkomt voor de woonfunctie, en daarmee eventueel voor de revitalisatie.

Bestemmingsplannen

Om het verder verkantoren van oorspronkelijke woonbuurten tegen te gaan, en op die wijze het draagvlak voor een aantal voorzieningen op peil te houden, tracht het gemeentebestuur het evenwicht tussen kantoor- en woonfunctie weer te herstellen. Dit wil men bereiken, door met behulp van bestemmingsplannen verdere verkantoring tegen te gaan, en ontkantoring te bevorderen. Daartoe heeft de Dienst Volkshuisvesting reeds een aantal panden aangekocht. Niet alleen bij de gemeente, maar ook bij bedrijven en instellingen zijn er initiatieven ontplooid om kantoorpanden te verbouwen tot woningen. Tot op heden gaat het echter nog om zeer kleine aantallen. Voor de nabije toekomst biedt de verschuiving van het bestuurs- en zakendistrict in de richting van het centraal station wellicht extra mogelijkheden voor de ontkantoring van bepaalde delen van de binnenstad.

Schaal en snelheid van dit proces zijn echter zeer moeilijk in te schatten. Voor revitalisatie is een actief beleid, zoals de gemeente Den Haag voorstaat niet voldoende. Willen leegkomende kantoorpanden, die niet meer voor kantoorgebruik geschikt zijn, een positieve bijdrage leveren aan het revitaliseringsproces, dan zal er sprake moeten zijn van een aanzienlijke prijsdaling, ten einde omzetting van kantoor- in woonfunctie mogelijk en rendabel te maken. Vooralsnog kan een dergelijke prijsdaling in Den Haag niet geconstateerd worden.

Kapitaalkrachtige jongeren

Voor een drietal wijken, die wat betreft hun ligging voor revitalisatie in aanmerking komen, is gekeken, in hoeverre er daadwerkelijk sprake is van dergelijke ontwikkelingen. De drie onderzochte wijken liggen alle direct ten noord-westen van het centrum en de Willemspark. Het betreft het Regentessekwartier, het Zeeheldenkwartier en de Archipelbuurt.

Hoewel er in de laatste jaren in het Regentessekwartier een verjonging van het inwonersbestand plaatsvindt, is er toch geen sprake van revitalisatie. In plaats van een toename van de hogere inkomensklassen, kan een daling van het gemiddelde inkomensniveau geconstateerd worden. Dit is

met name het gevolg van een instroom van buitenlandse werknemers, hetgeen op zich ook al een indicatie is voor het ontbreken van een revitalisatieproces. Ook het verbeteren van het woonmilieu door middel van particuliere investeringen in de woningen, vindt slechts op zeer geringe schaal plaats. Echter in een beter, wat ruimer aangelegd deel van de wijk, rond de Laan van Meerdervoort, zijn aanwijzingen voor een voorzichtig begin van het proces. Gezien de regelmatig voorkomende leegstand in dit deelgebied is het mogelijk, dat het proces zich daar, zij het op kleine schaal, zal doorzetten.

Soortgelijk

Ten aanzien van het Zeeheldenkwartier kan een soortgelijke conclusie getrokken worden. Hier zijn de omstandigheden voor een eventueel doorzetten van het proces echter gunstiger. Deze wijk is van opzet wat ruimer en statiger. Concrete, harde aanwijzingen voor revitalisatie op dit moment zijn echter ook hier niet aanwezig. Hoewel er sprake is van een verbetering van het woonmilieu, is dit niet het gevolg van een instroom van kapitaalkrachtige jongeren. De gemeente voert hier een subsidiebeleid ten behoeve van de woningverbetering, die aan de huidige bewoners ten goede komt.

Voor de Archipelbuurt tenslotte ligt de zaak anders. In deze buurt wonen wel van kapitaalkrachtige huishoudens. Deze zijn echter al van oudsher hier aanwezig. Ontwikkelingen, die zich in de wijk voordoen zijn dan ook niet het gevolg van revitalisatie, maar dienen enkel tot instandhouding van het bestaande hoge niveau van het woonmilieu. De ontkantoring in deze buurt, die voor kapitaalkrachtigen woonmogelijkheden kan bieden, zal dan ook enkel leiden tot een uitbreiding van het voorhanden zijnde hoogwaardige woonmilieu.

Hoewel Den Haag zeker mogelijkheden lijkt te bieden voor revitalisatie, zijn deze tot op heden nog niet benut. Gelet op de opvangmogelijkheden binnen de reeds bestaande hoogwaardige woonmilieus in de binnenstad en ontwikkelingen in de werkgelegenheidsstructuur van Den Haag, is het ook zeer de vraag, of een dergelijk proces zich in de nabije toekomst zal voordoen.

Auteur: Christianne van Els
Titel: Den Haag vandaag, revitalisatie morgen?
Verkrijgbaar: Sociaal Geografisch Instituut Universiteit van Amsterdam (te leen)

Utrecht

◀ 11

te lezen. Bij de actieve in Utrecht woonachtige beroepsbevolking is er in toenemende mate sprake van woonforensisme: wonen in de stad en werken er buiten. Dit is vooral te verklaren door het pendelen van arbeiders in de secundaire sector.

Van de Utrechtse werkbepvolking woont een toenemend deel niet (meer) in de stad. Vooral employees werkzaam in de tertiaire en kwartaire sector wonen tegenwoordig buiten de stad.

Ook uit de stijging van het aantal economisch niet-actieven blijkt de lossere band tussen woon- en produktiemilieu. In de jaren '70 groeit het aantal studenten, werklozen en 65-plussers sterk. Voor deze groepen van de bevolking bestaat geen relatie tussen woon- en produktiemilieu.

Forensisme

Het forensisme van employees is het gevolg van een tweetal ontwikkelingen. In de eerste plaats was er in Utrecht gedurende de jaren '70 een vertrekoverschot van employees. Deze groep trok uit de stad, omdat het voor hen mogelijk werd in een aantrekkelijker woonmilieu buiten de stad een woning te kopen. Dit werd mogelijk gemaakt door de ruime hypotheekfaciliteiten.

Tegelijkertijd groeide de werkgelegenheid in de tertiaire en kwartaire sector in de stad Utrecht sterk. Kantoren uit andere steden vestigden zich vanwege de centrale ligging in Utrecht. Wel was er binnen de stad een verplaatsing van deze werkgelegenheid: ruimtegebrek en reorganisatie leidden ertoe

dat enkele kantoren zich aan de rand van de stad vestigden (ROVU, AMEV).

In de tweede plaats ontstond de toename van het werkforensisme door een groter aantal autochtone bewoners van de provincie Utrecht dat werk vond in stad Utrecht. De concentratie van vaak hoogwaardige werkgelegenheid was voor deze groep forensen aantrekkelijk.

Ook de groei van de groep woonforensen was verantwoordelijk voor het lossere worden van de band tussen woon- en produktiemilieu. Het accent van dit woonforensisme lag bij de arbeiders in de industrie. Dit accent is te verklaren door een combinatie van twee factoren: in de eerste plaats verlieten juist bedrijven in de secundaire sector de stad en in de tweede plaats bleek de verhuisdrempel voor arbeiders hoger. Zij ondervonden door hun lagere inkomens en ook minder gunstige toekomstperspectieven meer problemen bij het verkrijgen van hypotheekfaciliteiten. Pas met het instellen van de individuele huursubsidie in 1975 werden de mogelijkheden voor deze groep om in de provincie hun woonsituatie te verbeteren verruimd. Het uiteindelijke gevolg hiervan was dat veel arbeiders om bij het verhuisde bedrijf te kunnen blijven werken woonforens werden.

Draagvlak

De gevolgen van de lossere band tussen woon- en produktiemilieu zijn voor de stad ingrijpend. Allereerst had deze lossere band een sterke groei van de verkeersstromen tot gevolg. Belangrijker is echter dat ondanks een hoogwaardig produktiemilieu het bevolkingsdraagvlak van de stad sterk terugliep.

Een lichtpunt in deze ontwikkeling kan de komst van de eerder genoemde 'nieuwe

huishoudens' zijn. In Utrecht betreft dit vooral de zogenaamde 'marginal gentrifiers'. Dit is de groep huishoudens die zich wél op carrière en consumptie richt, maar in het inkomen nog niet ver is gevorderd.

Deze huishoudens hebben zich voornamelijk in de binnenstad en in de 19e eeuwse wijken gevestigd. Deels komt dit voort uit de wens dicht bij voorzieningen te wonen, maar vooral de toegankelijkheid tot de woningmarkt bepaalt deze locatie. De kwaliteit van de woning en de woonomgeving blijven echter achter bij de wensen van deze groep.

De vraag is wat er gebeurt, wanneer deze 'marginal gentrifiers' de financiële ruimte krijgen om hun woonwensen te realiseren. In potentie is het zeker mogelijk om deze groep voor de stad te behouden. Zowel het historisch karakter als het voorzieningenniveau spreekt deze groep aan, terwijl ook de gebondenheid aan het produktiemilieu - zoals we eerder zagen - relatief groot is. Om deze groep 'marginal gentrifiers' daadwerkelijk te laten bijdragen aan het gentrificatie proces in de stad, en daarmee aan het bevolkingsdraagvlak, is de realisatie van een wervend woonmilieu van doorslaggevend belang. Door de lossere band tussen woon- en produktiemilieu is dit één van de grootste opgaven voor de grote steden in het restant van de tachtiger jaren.

Auteurs: M. Grosheide en W. Strooper
Titel: Wonen en werken onder de Dom
Verkrijgbaar: Bibliotheek Sociaal Geografisch Instituut, Universiteit van Amsterdam (te leen)