

Is de centrumpositie van de Amsterdamse binnenstad in gevaar?

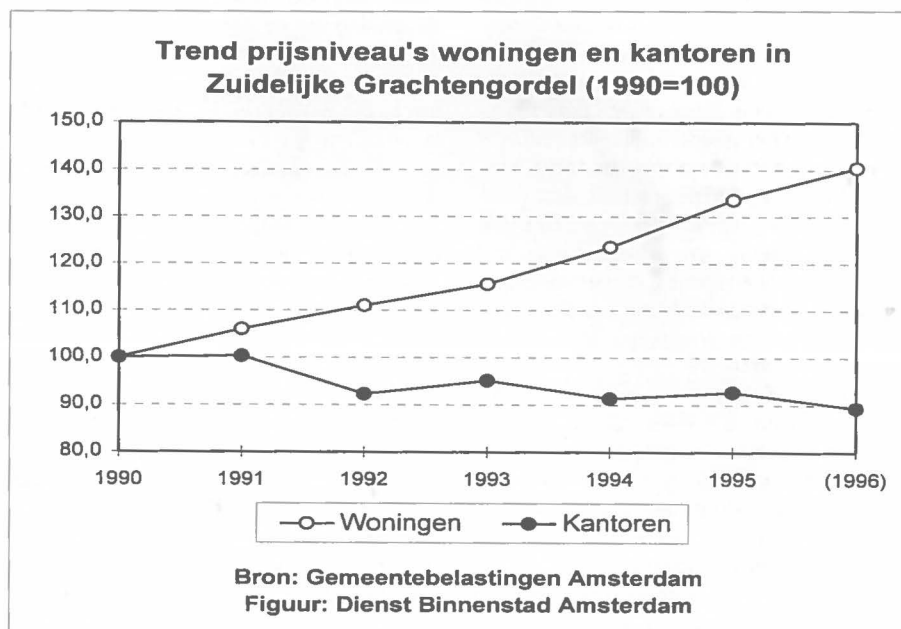
Door het vertrek van met name grootschalige werkfuncties uit de binnenstad lijkt de centrumpositie van de binnenstad in gevaar te komen. Ondertussen neemt de belangstelling voor woningen in de binnenstad weer toe. Is dat daadwerkelijk zo, of is dit slechts de zoveelste gedaantewisseling van de binnenstad?

ED SLOTBOOM*

Jaarlijks publiceert de Dienst Binnenstad Amsterdam (DBA) het *Trendrapport Amsterdamse Binnenstad*. Uit het trendrapport over 1995 blijkt dat de binnenstad voor een hele reeks functies en voorzieningen nog steeds niet alleen het centrum van de stad is, maar in veel gevallen ook van de regio, het land en op internationaal niveau. De binnenstad is het gebied met de meeste toeristische en culturele voorzieningen, winkels en musea, herbergt ruim een kwart van het totale vloeroppervlak kantoren in Amsterdam en vormt het centrum van financiële en zakelijke dienstverlening. Maar er doen zich wel belangrijke verschuivingen voor. De werkgelegenheid in de Amsterdamse binnenstad daalt licht, met name door de opkomst van nieuwe centra aan de rand van de stad, zoals de Zuid-as, het centrumgebied Zuidoost en Sloterdijk. Als vervanging voor deze functie neemt het wonen in de binnenstad in populariteit toe.

WONEN

De afgelopen vijftien jaar steeg het aantal woningen in de binnenstad met ruim zestig procent van 27.000 naar 43.800. In dezelfde



periode steeg ook het aantal inwoners, maar in verhouding veel minder: 35 procent (van 57.250 personen naar 77.500). Hierdoor daalde de gemiddelde woningbezetting van 2,1 naar 1,8 personen. Dit is mede het gevolg van veranderingen van de huishoudenssamenstelling in de binnenstad. Deze is trouwens uniek: het aandeel twee-oudergezinnen is er extreem klein, terwijl het aandeel eenpersoonshuishoudens bijzonder groot is. Een zeer groot deel van de bewoners bestaat bovendien uit twintig- tot 34-jarigen.

De grootste groei van het aantal woningen (en inwoners) deed zich voor in de jaren tachtig, en was voornamelijk het gevolg van de stadsvernieuwing. Door het aflopen van de stadsvernieuwingsoperatie stijgt het aantal woningen in de binnenstad tegenwoordig nog maar licht, terwijl er meer wordt gebouwd voor de hogere inkomensgroepen. Dat voor deze groep het wonen in de binnenstad populair is, blijkt uit de nog steeds sterk toenemende prijzen voor koopappartementen.

OMZETTING

In de figuur is ontwikkeling van de (koop)prijzen per vierkante meter voor woningen afgezet tegen die van de (huur)prijzen voor kantoorruimten in de Zuidelijke Grachtengordel (samen met de Westelijke Grachtengordel het belangrijkste kantoreng gebied in de binnenstad). Uit de grafiek blijkt dat de kantoorprijzen de afgelopen jaren licht zijn gedaald, terwijl de woningprijzen juist sterk zijn gestegen. Dit is de reden voor het op gang komen van het proces van omzetten van kantoorruimten naar woonappartementen. In 1995 werden in de binnenstad tien panden omgezet van werk naar een woonfunctie (met een gemiddelde grootte van 1.250 vierkante meter), met name in de Westelijke en Zuidelijke Grachtengordel. Voor 1996 zijn er duidelijke aanwijzingen dat het aantal omgezette panden is toegenomen, terwijl ook de gemiddelde grootte van de omgezette panden toeneemt.

Omdat bij omzetting van grotere (kantoor)pan-

den het eigendom wordt verdeeld over meerdere eigenaren, wordt het terug omzetten naar een werkfunctie zeer moeilijk dan wel onmogelijk. Daarom bestaat het voornemen tot het beschermen van kantoorpanden en panden met een openbare of bijzondere functie met een vloeroppervlak groter dan 1.500 vierkante meter. Door omzetting naar wonen van deze panden onmogelijk te maken, blijft ruimte beschikbaar voor kantoorfuncties en werkfuncties in het algemeen. Dit past in het beleid om de functiemenging in de binnenstad in stand te houden.

WERKEN

Hoewel het aantal werkzame personen in de binnenstad ten opzichte van midden jaren zeventig is gehalveerd en jaarlijks nog steeds licht daalt, is de binnenstad nog steeds het belangrijkste werkgebied in Amsterdam. Op dit moment werken in de binnenstad van Amsterdam circa 75.000 personen. Met bijna veertig procent vertegenwoordigt de kantorensector, met name financiële en zakelijke dienstverlening, het grootste aandeel in de totale werkgelegenheid in de binnenstad. Belangrijke oorzaak voor de daling in de werkgelegenheid is juist het vertrek van grootschalige kantoren uit de binnenstad, zoals het vertrek van de Rechtbank naar de Zuid-as. Overigens zorgde dit vertrek niet alleen voor een verlies van directe werkgelegenheid, maar ook voor het vertrek van aan de Rechtbank gelieerde werkgelegenheid zoals advocatenkantoren naar Amsterdam-Zuid. Deze ontwikkeling zal zich de komende jaren waarschijnlijk voortzetten, onder andere door de verhuizing van onderdelen van de ABN-AMRO naar het nieuwe hoofdkantoor van de bank aan (wederom) de Zuid-as. Het zijn echter niet alleen grote kantoren die de binnenstad verlaten. Een aantal faculteiten van het hoger beroepsonderwijs (hbo) is vanuit de binnenstad verhuisd richting Amstelstation en Wibautstraat. Voor het hbo was vestiging nabij openbaarvervoerlijnen een belangrijk motief. Ook deze ontwikkeling heeft geleid tot een verlies aan werkgelegenheid voor de binnenstad.

BROEDFUNCTIE

De afname in de werkgelegenheid leidt gemakkelijk tot de conclusie dat het slecht gaat met de binnenstad van Amsterdam. Echter, de binnenstad herbergt ook een groot aantal sterke functies. Daarbij moet vooral worden gedacht aan detailhandel, horeca, cultuur en toeristische voorzieningen. De binnenstad is het belangrijkste winkelgebied in Amsterdam en regio. Weliswaar dreigt er concurrentie van de ontwikkeling van perifere winkelgebieden, maar daar staat tegenover dat in de binnenstad regelmatig nieuwe winkelformules worden geïntroduceerd, zoals de binnenkort te openen Kalvertoren bij de Munt. Bovendien is naast het kernwinkelgebied Nieuwendijk-Kalverstraat-Leidsestraat, een aantal belangrijke alternatieve winkelcircuits ontstaan, zoals het

kunst- en antiekcluster in het Spiegelkwartier en een meubelboulevard rond de Raadhuisstraat en de Rozengracht. De horeca in de binnenstad kenmerkt zich door een zeer gedifferentieerd aanbod en vervult eveneens een 'broedfunctie' voor nieuwe horecaformules,



De Theaterschool heeft een plekje in het centrum kunnen behouden. Foto: Dienst Ruimtelijke ordening Amsterdam

zoals themarestaurant Planet Hollywood. Voor het toerisme vervult de binnenstad een zeer belangrijke functie: tweederde van alle hotels en zeventig procent van alle musea in Amsterdam bevindt zich in de binnenstad. Uit een recent gehouden onderzoek blijkt dat ook culturele voorzieningen, meer specifiek de podiumkunsten, zeer sterk gebonden zijn aan de binnenstad. Wat dat aangaat vormt de ontwikkeling van vrijetijdsvoorzieningen in Amsterdam-Zuidoost geen directe bedreiging voor de binnenstad: in het centrumgebied Zuidoost komt weliswaar een aantal nieuwe, grootschalige vrijetijdsvoorzieningen, maar deze zijn van een totaal ander karakter. Bovendien zal door de uitbreiding van Tuschinski tot mega-bioscoop, ondanks sluiting van enkele bioscopen, het aantal bioscoopstoelen in de binnenstad per saldo aanzienlijk stijgen. De binnenstad huisvest daarnaast ook nog steeds een aantal belangrijke centrumfuncties als de reclamesector en de Effecten- en Optiebeurs. Dat de reclamesector zich in de binnenstad goed thuisvoelt, blijkt uit de beslissing van reclamebureau Ogilvy & Mather om in de binnenstad te blijven vanwege het aanzien van het centrum en de nabijheid tot andere reclamebureaus. Ook de Effecten- en Optiebeurs hecht grote waarde aan een locatie in de binnenstad. De Beurs wil of uitbreiden bij Beursplein 5 of nieuwbouw plegen aan de (van de binnenstad deel uitmakende) IJ-oever.

GEZICHT

Dit soort voorbeelden geeft aan dat de binnenstad nog steeds niet alleen 'het gezicht' van Amsterdam vormt, maar ook de plek waar,

mede door de vele gevarieerde voorzieningen zoals horeca, face-to-face-contacten makkelijk kunnen worden onderhouden. Het is ook de plek waar 'iedereen wil zijn'. In dat opzicht is het opvallend dat de werkgelegenheid weliswaar daalt, maar dat het aantal vestigde bedrijven in de binnenstad stijgt: in de plaats van de vertrekkende grotere kantoren komt kleinere bedrijvigheid, met name zakelijke dienstverlening. Mede daardoor is, vergeleken met de andere werkgebieden in Amsterdam, de leegstand van kantoren in de binnenstad een van de laagste. Naast deze verschuiving van groot naar kleinschalige kantoren komen er ook nieuwe sectoren tot ontwikkeling. Voorbeeld daarvan is de sector media. In toenemende mate worden vanuit de binnenstad, al dan niet live, televisie- en radiouitzendingen verzorgd. Dit soort ontwikkelingen bieden een belangrijk tegenwicht aan het vertrek van grotere kantoorwerkgelegenheid.

Door de eeuwen heen is de binnenstad van Amsterdam vele malen van kleur verschoten: eerst was de belangrijkste functie woongebied daarna woon-werkgebied, vervolgens hoofd-zakelijk werkgebied. De afgelopen jaren ligt het accent weer meer op werken en wonen. De vraag of het slecht gaat met de binnenstad moet ontkennend worden beantwoord. De dynamiek van de Amsterdamse binnenstad blijft onveranderd groot: functies en voorzieningen trekken weg, maar daar komen nieuwe (centrum)functies voor terug.

*Ed Slotboom is beleidsmedewerker planologie bij de Dienst Binnenstad Amsterdam. Meer informatie via telefoonnummer 020-5524419.

In 1993 werden in het Beleidsplan Binnenstad vier hoofddoelstellingen van het beleid voor de Amsterdamse binnenstad geformuleerd. De belangrijkste daarvan (behoud van de kwaliteit van het historisch stadsbeeld het verbeteren van veiligheid en leefbaarheid en het verbeteren van de bereikbaarheid) het versterken van de centrumpositie van de binnenstad door het handhaven van de functiemenging. Om de ontwikkelingen in de binnenstad te volgen, maakt de Dienst Binnenstad Amsterdam (DBA) jaarlijks het *Trendrapport Amsterdamse Binnenstad*. Eerder dit jaar verscheen het *Trendrapport over 1995*, het *Trendrapport over 1996* is in de maak. Het rapport vormt een belangrijke basis voor de evaluatie van de beleidsdoelstellingen in het Beleidsplan Binnenstad.