

Creatieven alleen kunnen stad niet redden

Bouwfonds bepleit stedelijke 'woonmilieus' voor vele economische doelgroepen

BERT VAN KALLES
AMSTERDAM — De economische positie van de grote steden wordt in gevaar gebracht door de stagnerende woningbouw. Om het tij te keren moet het wonen in de stad aantrekkelijk worden gemaakt voor veel meer economische doelgroepen. Dat zegt Bouwfonds, de grootste woningontwikkelaar van Nederland, in de publicatie 'Wonen, motor voor de stad'.

De discussie over de toekomst van de stad wordt momenteel gedomineerd door de opvattingen van de Amerikaanse hoogleraar economie Richard Florida. Het vermogen om 'creatieven' aan te trekken vormt volgens hem de sleutel tot het succes van een stad.

Volgens Friso de Zeeuw, directeur nieuwe markten van Bouwfonds, is het voor de toekomst van de stad niet alleen nodig de creatieve klasse te binden, zoals ontwerpers, mediaspecialisten en adviseurs. Het gaat om veel meer economische doelgroepen: topmanagers, jonge kenniswerkers uit ict en marketing, middenkader uit de dienstverlening en de non-profitsector (politie, zorg en onderwijs), studenten en welgestelde ouders.

Zij moeten allemaal geschikte 'woonmilieus' vinden om hen aan de stad te binden. Want woonmilieus spelen volgens De Zeeuw 'een belangrijke rol bij de internationale concurrentie tussen steden'. De aanwezigheid van een ruim en hooggeschoold arbeidspotentieel wordt steeds belangrijker als vestigingsfactor. 'Wonen is een economische motor van de stad. Het bieden van woonplekken voor vele mensen is dus belangrijk.'

Het creëren van aantrekkelijke woonmilieus gaat verder dan de woning. Het aanbod van winkels, horeca, cultuur, sport, zorg en andere voorzieningen zijn mede bepalend voor het woonklimaat. De verschillende economische doelgroepen hebben echter uiteenlopende wensen als het om hun woonmilieu gaat, constateert Bouwfonds. De topmanager zoekt de suburbane luxe in de 'nieuwe Wassenaars'. De jonge kenniswerker die in de stad wil blijven, zoekt een woning dicht bij een palet aan voorzieningen, zoals appartementen aan de Amsterdamse IJ-oever, de Rotterdamse Kop van Zuid en de Utrechtse Mariaplaats. De creativering heeft een voorkeur voor het



De voormalige NDSM-werf in Amsterdam is omgevormd tot een broedplaats voor culturele creatieven

FOTO: SAKERIJPKEMA/HH

oude centrum met veel cultuuraanbod. Het middenkader zoekt een betaalbare woning in de stad maar valt nu tussen wal en schip. Dat vertrekt massaal naar randgemeenten als Almere, Purmerend, Pijnacker, Barendrecht en Houten.

Er is volgens De Zeeuw in steden te veel gebouwd voor de laagste inkomensgroepen. De grote steden in Nederland slagen er daarom onvoldoende in om de belangrijke economisch doelgroepen vast te houden. Als zij niet meer in de stad willen of kunnen wonen, vertrekken op den duur ook de bedrijven en instellingen en zal het draagvlak van de stad afbrokkelen.

Het adagium 'wonen volgt werken' verliest aan betekenis, stelt De Zeeuw. Werken volgt steeds meer het wonen, blijkt uit Amerikaans en Nederlands onderzoek (Nyfer). 'Bedrijven zijn "footloose" gewor-

den en hebben een vrije vestigingskeuze, mede door de opmars van ict. Managers kiezen de vestigingsplaats waar het voor hen en hun personeel aantrekkelijk wonen is.'

Grote steden dreigen de slag te verliezen. Vooral het binden van het middenkader is een probleem. Hun inkomen is te hoog voor sociale huurwoningen, stadse koopwoningen zijn te duur en nieuwbouw ook vanwege de dure bouwgrond. Daar kan een Bouwfonds-studie weinig aan veranderen.

De Zeeuw. 'Het is een kwestie van keuze. Voor sociale bouw worden grondprijzen flink gesubsidieerd. Dat kan een stad ook doen om het middenkader aan een huis te helpen. Je moet er wel flinke aantallen bouwen anders worden die woningen snel schaars en schieten de prijs alsnog omhoog.'

Ondanks de sombere verhalen

over de stad blijkt uit CBS-cijfers dat de stedelijke economie in Nederland het tussen 1995 en 2002 goed heeft gedaan. Met een overdaad aan lage inkomens heeft de banengroei in de zakelijke en niet-zakelijke dienstverlening, waarvan de stad het volgens het Ruimtelijk Planbureau moet hebben, toch gelijk tred gehouden met de rest van Nederland. En het aantal startende ondernemers lag volgens de Kamers van Koophandel in de steden boven het landelijk gemiddelde.

Bouwfonds stelt dat een groot deel van de groei niet in de centra, maar aan de stadranden is neergeslagen. En inmiddels is de groei van de zakelijke dienstverlening in steden tot stilstand gekomen. De non-profitsector is er langer doorgroeid dankzij overheidsinvesteringen in onderwijs, veiligheid en zorg, maar staat nu ook stil.

'Nederlandse steden zijn economisch geen rampverhaal', geeft De Zeeuw toe. 'Ze zijn wel kwetsbaar. De economie van centraal stedelijke gebieden komt steeds meer onder druk als de uitstroom van de zakelijke dienstverlening en van middeninkomensgroepen doorgaat. De non-profitsector kan dat vanwege bezuinigingen bij de overheid niet compenseren.'

Steden moeten hun ruimtelijke beleid drastisch wijzigen om aantrekkelijk te blijven als woon- en vestigingsplaats. Er is geen standaardrecept omdat zij onderling te zeer verschillen. 'Maar voor alle steden geldt dat het van groot belang is om een breed palet aan inwoners te hebben.' Bouwfonds constateert dat Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht in hun woonvisies de noodzaak tot variatie in woonmilieus inmiddels erkennen.