

Nu of nooit voor de binnenstad

11-01-2021 14:06



De binnenstad is altijd aan verandering onderhevig. Wat de veranderingen door corona precies gaan zijn, blijft gissen. Op veel vlakken ontbreekt simpelweg de juiste data om inzichtelijk te maken welke trends in binnensteden doorzetten of wijzigen. Bovendien is de periode nog relatief kort, ook al snakt iedereen naar het postcoronatijdperk. Maar afwachten is geen optie. Durf om te gaan met onzekerheden en schat de risico's in. Het is nu of nooit voor de binnenstad van de toekomst. Als Platform Binnenstadsmanagement geven we een beschouwing op de toekomst en doen we enkele aanbevelingen voor actie.

De Binnenstadsbarometer van het Platform Binnenstadsmanagement geeft inzicht in de ontwikkeling van binnensteden op diverse themavelden: economie, veerkracht, inclusiviteit, identiteit, governance en levendigheid. Voor de periode 2015-2019 is data opgenomen [in de barometer](#). Begin 2021 wordt de Binnenstadsbarometer voorzien van de meest recente data over 2020. Hierdoor krijgen we inzicht in binnenstedelijke trends voor én sinds corona. Is er sprake van een trendbreuk? Of zet de trend uit de periode 2015-2019 zich versneld door? Begin volgend jaar kunnen we het melden.

Als voorbeschouwing op de actualisering van de data belichten we in dit artikel enkele trends uit de periode 2015-2019 en doen we op basis van signalen uit de coronaperiode uitspraken over verwachtingen voor de toekomst. We richten ons daarbij op een drietal aspecten:

- Verschillen tussen grote en middelgrote steden. Dit onderscheid maken we ook in de

Binnenstadsbarometer. De grens ligt bij meer of minder dan 550 publiektoegankelijke functies.

- Diversiteit aan bedrijfsactiviteiten in binnensteden en leegstandsontwikkeling. Kans of bedreiging?
- Het gemengde functiebeeld van de binnenstad. Van winkelstad naar ontmoetings- en verblijfstad.

Veranderend landschap in grote en middelgrote binnensteden

Het winkellandschap in grote en middelgrote binnensteden zal er anders uit komen te zien, ten opzichte van voor corona en ten opzichte van elkaar. Door corona zijn de bezoekersaantallen in binnensteden sterk afgenomen. Dit effect is groter in grote binnensteden dan in middelgrote binnensteden aangezien consumenten sterker gericht zijn op dagelijkse boodschappen/*convenience shopping*, lokale ondernemers en de drukte in grote binnensteden vermijden. De verwachting is dat het aantal bezoekers aan binnensteden ook in de periode direct na corona lager zal blijven dan voor de pandemie. De verschuiving naar online zal een blijvend effect hebben op het winkelbezoek aan binnensteden.

Op de langere termijn zal de situatie in grotere binnensteden zich naar verwachting beter ontwikkelen dan in de middelgrote binnensteden. Voorwaarden voor succes in grote binnensteden is het kunnen inspelen op de gewijzigde behoefte van de consument en het vestigingsgedrag van bedrijven. Dit laatste geldt voor winkels, maar ook voor andersoortige bedrijvigheid. Middelgrote steden leven tijdens de coronaperiode op, maar zullen daarna verder onder druk komen te staan.

'Na corona herstellen de bezoekerscijfers in grote binnensteden, mits de binnenstad relevant genoeg is voor de gewijzigde behoefte van de consument.'

Heroverwegen

Filiaalketens maken een terugtrekkende beweging uit binnensteden. Tijdens de coronaperiode wordt veel ervaring opgedaan met onlineverkoop. Men ziet dat de doelgroep ook online bereikt kan worden. In grotere binnensteden zullen flagships van bekende merken blijven bestaan, wellicht in kleinere vorm, maar nog altijd aanwezig. Met name in middelgrote steden zullen ketens hun aanwezigheid heroverwegen. Dit biedt ook weer kansen aangezien de binnenstad toegankelijker kan worden voor kleinere, lokale ondernemingen. Ook andere bedrijvigheid dan winkels.

De lokaal verzorgende functie van de binnenstad wordt door corona extra onderstreept. De binnenstad zal relevanter worden voor bewoners uit de directe omgeving. Het aantal dagelijkse trekkers (supermarkten) nam de afgelopen jaren al sterk toe in beide categorieën binnensteden. In de toekomst liggen er in grote binnensteden kansen voor kleinere to-go concepten terwijl in middelgrote steden ook grotere supermarkten aan de rand van het centrum kansrijk zijn. De boodschappenfunctie wordt voor die categorie binnensteden belangrijker. Afhankelijk van omvang en verzorgingsfunctie van middelgrote binnensteden zal dit druk kunnen zetten op buurt- en wijkvoorzieningen.

De bereikbaarheid van de binnenstad per fiets en de bereikbaarheid met het openbaar vervoer in combinatie met vervoer te voet zijn gelijk gebleven in de periode 2015-2019. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer in combinatie met vervoer per fiets (voor- en natransport) is in dezelfde periode sterk afgenomen. Dit is gemeten op basis van het gebruik van deze (combinaties van) vervoermiddelen. In coronatijd is het gebruik van het openbaar vervoer sterk afgenomen ten gunste van de fiets. Door de afname van het verzorgingsbereik van de binnensteden is de fiets ook een alternatief voor het autobezzoek geworden.

De verwachting is dat de investeringen in binnensteden in faciliteiten voor de fiets zullen toenemen. In combinatie met de behoefte aan meer verblijfsruimte in de binnenstad zou dit kunnen betekenen dat de functie van de auto in de bereikbaarheid van de binnenstad verder afneemt. In plaats daarvan komt er meer ruimte voor voetgangers en fietsers. Dit anticipeert ook op de nieuwe functie van de binnenstad met een

minder dominante rol van winkels.

'Gemeenten doen steeds meer om auto's uit de binnenstad te weren. Dit betekent dat de bereikbaarheid van de binnenstad voor andere vervoersvormen zal moeten verbeteren.'

Minder bedrijven, meer leegstand

Het aantal bedrijven in binnensteden is de afgelopen vijf jaren toegenomen. Het gaat hierbij om veel meer dan alleen retail, ook bijvoorbeeld diensten, zorg, maatschappelijk, ambacht, kantoren, vallen daaronder. Voor het geheel aan bedrijven in binnensteden is het lastig vooruit te kijken. De verwachting is dat het aantal retailbedrijven in de binnenstad de komende periode zal afnemen door verdere verdunning van het aanbod aan filiaalbedrijven, stoppende bedrijven en faillissementen. De weerbaarheid van de retail neemt op korte termijn af terwijl deze over het algemeen juist was toegenomen in de afgelopen jaren. Hierbij gelden wel enkele nuances: horeca zal zich sneller herstellen naar het niveau van voor de crisis, terwijl niet-dagelijkse detailhandel slechts gedeeltelijk zal herstellen.

Tegelijkertijd vormt de huidige periode geen aantrekkelijk startmoment voor retailbedrijven. Naast dat er bedrijven zullen verdwijnen, zullen er dus ook minder nieuwe bedrijven bijkomen met uitzondering van nieuwe nichespelers die een specifieke deelmarkt / doelgroep weten te bedienen. De verwachting is dat de komende tijd meer de nadruk komt te liggen op kleinschalige retailpanden. Ondanks dat beleving en de benodigde ruimte om deze beleving te creëren voor de consument essentieel zal blijven, zijn investeringen in grootschalige panden onzeker. De beweging van huurprijzen is hier bepalend.

De leegstand (in winkelvloeroppervlak) is de afgelopen jaren afgenomen, maar voor de komende periode wordt een toename verwacht. Pas wanneer andere functies in beeld komen, zal de leegstand weer afnemen. De noodzaak van transformatie wordt verder versterkt, waarbij de transformatiekansen van een pand afhankelijk zijn van ligging, bestemming, omvang, etc. Ten aanzien van transformatie is ook wel een waarschuwing op zijn plaats. Panden die fungeren als bedrijf zijn vaak voor uiteenlopende bedrijfsactiviteiten geschikt. Transformatie naar wonen op de begane grond is een definitieve verandering waarmee, ook voor de toekomst, de flexibiliteit uit een gebied gehaald wordt.

Naar een diverse binnenstad

Diversiteit in de binnenstad is al langer hét toverwoord. Versterkt door corona lijken we nu dan echt aan de vooravond te staan van een structurele verandering in de binnenstad. Hoewel de diversiteit van bedrijven in binnensteden op korte termijn zal afnemen doordat bepaalde sectoren (o.a. horeca, cultuur, recreatie, zakelijke diensten) zwaarder zijn getroffen dan anderen, zal de diversiteit zich op termijn positief ontwikkelen wanneer leegstand wordt ingevuld met nieuwe publieksgerichte concepten. Met name in grote binnensteden kunnen nieuwe mixed-use-concepten voor nieuwe dynamiek zorgen.

De huurprijzen vormen een bepalende factor voor het slagen van deze ontwikkeling. De gemiddelde huurprijs van retail in grote en middelgrote binnensteden is in de periode 2015-2019 afgenomen. Deze afname is groter in de middelgrote binnensteden dan in de grote binnensteden. De verwachting is dat de gemiddelde huurprijzen van retail verder zullen afnemen in alle binnensteden. Een interessante ontwikkeling is de opkomst van nieuwe typen huurcontracten. De lange looptijd van contracten komt onder druk te staan en ook de discussie over het hanteren van omzethuur neemt toe.

De introductie van nieuwe mixed-use-concepten zorgt voor een grotere diversiteit van functies. De dominante winkel- en horecafunctie van de binnenstad neemt af, waardoor de verhouding ten opzichte van andere functies gewijzigd wordt. Het te snel transformeren van winkelpanden naar woningen kan dit proces frustreren. Dat wil niet zeggen dat transformatie naar wonen geen oplossing is, maar wel dat een zorgvuldige

afweging van geschikte locaties noodzakelijk is.

'Ga niet pandsgewijs met transformatie rommelen, maar wijs gebieden aan waar je in één keer grote slagen kan maken. Zorg dat er ruimte blijft voor dynamiek en variatie in vestigingsplaatsen.'

De diversiteit van woningen (huur en koop) in binnensteden is sterk verbeterd tussen 2015-2019, met name in de middelgrote binnensteden. Tot op heden merkt de woningmarkt nog weinig effecten van corona en het is nog moeilijk te duiden wat de effecten voor de binnenstad op de langere termijn zijn. Het animo voor binnenstedelijk wonen zal naar verwachting de komende periode niet minder worden. Dat biedt kansen voor transformatie in de binnenstad.

De diversiteit van inwoners (leeftijd, migratieachtergrond, type huishoudens) in de binnenstad is de afgelopen jaren toegenomen. Net zoals de diversiteit aan woningtypen nog moeilijk te duiden is voor de toekomst, geldt dat ook voor de diversiteit aan bewonersgroepen. Naar verwachting neemt de diversiteit af aangezien binnensteden voor een steeds kleinere groep bewoners betaalbaar worden. Wonen in de binnenstad is bereikbaar voor de 'happy few'. Enige nuance is dat aan de randen van de verruimde binnenstad wonen vaak wel bereikbaarder wordt voor andere doelgroepen.

De opgaven voor de komende jaren zijn groot. Afwachten is geen optie. Het is nu of nooit om het perspectief voor de binnenstad veilig te stellen. Gezamenlijk met alle stakeholders aan de slag om de binnenstad opnieuw te positioneren, de kansen en bedreigingen te bepalen en nieuwe doelen te formuleren, kan niet wachten tot later.

Bestuur Platform Binnenstadmanagement