

'Elke straat een winkelstraat?'

‘ELKE STRAAT EEN WINKELSTRAAT?’

Verslag Smal Beraad gehouden op 14 juni 2011

Drs. J.W. Cüsters / Cüsters Teksten

INHOUD

VERSLAG	4
DEELNEMERS	11
AGENDA	13
ENKELE GEGEVENS OVER HET FORUM VOOR STEDELIJKE VERNIEUWING	16
BESTUUR	20

VERSLAG

‘Elke straat een winkelstraat?’

Planologen en stedenbouwkundigen streven altijd naar levendige plinten die worden gevuld met detailhandel of een andere publieksvoorziening. Is dat nog realistisch in een tijd waarin mensen steeds meer digitaal winkelen en er op de winkelmarkt sprake is van clustering en concentratie? Is het vullen van plinten met winkels en winkelachtige voorzieningen nog wel een kansrijke strategie? Deze vragen stonden centraal tijdens het Smal Beraad op 14 juni in Amsterdam. Het zo maar vullen van plinten is inderdaad veel moeilijker geworden, zo bleek in de discussie. Door alle nieuwe ontwikkelingen is het tegenwoordig veel belangrijker geworden om precies te kijken naar welke plekken geschikt zijn voor nieuwe winkelinitiatieven. Ook moet de eigen dynamiek van het ondernemerschap meer ruimte krijgen. In het gereguleerde en op grootschalige ontwikkelingen ingestelde Nederland is dat nog niet zo eenvoudig. Het op kwaliteit, creativiteit en variatie gestoelde nieuwe kleinschalige ondernemerschap krijgt in ons land daarom, anders dan in de omringende landen of grote steden als New York, Hamburg en Barcelona, niet veel kansen.

Inleiding

‘Elke straat een winkelstraat. Het is de droom van elke bestuurder en consument. Overal alles te koop en alleen maar blijde mensen. Met blijde ondernemers ook en verder alleen maar fantastisch vastgoed. Het is de groeidroom waarin wij zijn opgegroeid. Het is een blik die een verleden romantiseert en er een toekomst mee modelleert.’

Zo opende Baptist Brayé zijn inleiding op de discussie tijdens het Smal Beraad. Brayé is de oprichter van Locatus, een informatiebureau op het gebied van winkelplanning, en visitor scholar aan de Harvard University Graduate School of Design. Volgens hem zijn in de winkelmarkt momenteel grote veranderingen gaande die door de plannenmakers niet of nauwelijks worden opgepikt. De economie kwakkelst, er is geen of nauwelijks groeiperspectief, op lokaal en regionaal niveau vindt krimp en/of vergrijzing plaats en er is sprake van een al dan niet vermeend structureel overschot aan winkelruimte. ‘Dit heeft wezenlijke gevolgen voor de stedenbouwkundige praktijk. De beproefde receptuur van plinten vullen met commerciële publieksvoorzieningen lijkt achterhaald, maar wat dan wel?’

Ondanks de grote veranderingen krijgt de detailhandel momenteel geen brede maatschappelijke of politieke aandacht. Stedenbouwkundigen zien winkels als een soort middel om de openbare ruimte levendig te maken en zoeken daar een vormentaal bij. Een winkel is een winkel als er een winkel in zit. Het gebouw en de economische activiteit daarin worden als één geheel beschouwd. Er is weinig zicht op hoe het retailproces precies verloopt en stedenbouwkundigen beseffen niet dat de inhoud en de verpakking niet hetzelfde zijn. De politiek vindt op haar beurt dat de markt maar zijn werk moet doen. Terwijl de detailhandel vroeger bijna dwangmatig werd gepland, zijn we nu in het andere uiterste beland. De planologische verantwoordelijkheid ligt bij de gemeenten, die er onder het motto ‘elk bedrijf op de juiste plek’ maar chocola van moeten maken. En de detailhandel zelf? Die is volgens Brayé een beetje als de ANWB. ‘Beetje braaf, gericht op selecte belangen, een doelgroep die niet heel veel heeft om echt over te klagen, maar wel een groep die op de lange termijn deel uitmaakt van een proces waarin allerlei onomkeerbare ontwikkelingen plaatsvinden met grote maatschappelijke implicaties. Met als resultaat een al in de basis licht verongelijkte doelgroep, die het allemaal maar overkomt, die intern niet snel voor fundamentele veranderingen zal kiezen en die daardoor door de buitenwacht – ongeacht de legitimiteit van haar wensen – al snel gezien wordt als door eigenbelang gedreven zeurpieten.’

Wat zijn dan die niet begrepen onomkeerbare ontwikkelingen met grote maatschappelijke implicaties, die stedenbouwkundige consequenties hebben en politieke aandacht verdienen? Brayé noemde er drie.

- De wereld verandert.
Een steeds groter deel van de wereldbevolking (in 2050 naar verwachting driekwart) woont in steden. Dit proces van concentratie, waarbij relatief steeds meer mensen op een select aantal plekken woont, gaat onze levens in de toekomst ingrijpend beïnvloeden. Nederland is intussen al een urbane samenleving. De meeste Nederlanders wonen, leven en werken in stedelijke omgevingen.

- **Steden veranderen.**
Steden worden dus steeds belangrijker, maar opvallend is dat het vooral de grote steden zijn die steeds belangrijker worden. Daar willen de mensen naar toe. Het is er bijzonder, spannend en soms een beetje stout. Je wordt er door aangetrokken, je bent er een beetje bang voor en je moet er ook een beetje oppassen. Wat zijn dan grote steden? Dat zijn steden als New York, Tokio, Londen, Parijs en Barcelona. Amsterdam is misschien nu nog een grote stad, maar over tien jaar waarschijnlijk niet meer. Een grote stad op wereldschaal telt minimaal enkele miljoenen inwoners en in Nederland voldoet geen enkele stad aan dat criterium. We gaan dus een toekomst tegemoet waarin er steeds meer gebeurt op steeds minder plekken.
- **Het winkelen gaat veranderen.**
Ook in het winkellandschap zal in de toekomst steeds meer gebeuren op steeds minder plekken. Minder supermarkten, maar wel meer supermarktmeters. Dorpen zonder winkels, wegvallende buurt- en wijkcentra, maar ook groei en concentratie in de grotere en vooral gespecialiseerde winkelbestemmingen. Er zijn in Nederland nu nog tweeduizend winkelconcentraties (inclusief de winkelstrips in buurten). Over tien jaar is daar een kwart van verdwenen. Vandaag is winkelen meest doelgericht of op zijn best ingeweven in stedentrips. Morgen is winkelen mondiaal en vooral digitaal.

Wat betekent dit volgens Brayé voor de retailers van morgen? Die moeten er voor zorgen dat ze daar zijn waar hét straks gebeurt. En hét gebeurt straks op minder plekken. Brayé noemde dit de urban hotspots. Daarvan zullen er in de toekomst dus veel minder zijn dan nu. Conclusie van Brayé: 'Elke straat een winkelstraat is niet alleen een utopie, het is een werkelijkheid die eerder van ons wegwandelt dan dat ie naderbij komt. Mijn voorspelling voor over tien jaar is niet alleen een kwart minder winkelconcentraties in Nederland, maar ook dat over 25 jaar nog maar een kwart van het huidige aantal over is.'

Brayé sloot zijn inleiding af met de constatering dat over de gevolgen van de door hem geschetste ontwikkelingen nog nauwelijks wordt nagedacht. 'De retailers zullen dat niet doen; die zijn te druk met de waan van de dag. De vastgoedpartijen tellen vooral hun centen, de stedenbouwers blijven hangen in ontwerp, de overheid wijst naar de markt en de politiek is niet geïnteresseerd. Intussen zie ik hier een stedenbouwkundige opgave voor ons met enorme dimensies, gekoppeld aan een enorme politieke verantwoordelijkheid. Een goede toegang tot voorzieningen is een basisvoorwaarde voor het welzijn in een ontwikkelde samenleving. We kunnen immers niet meer terugvallen op zelfvoorziening.'

Voorspellingen of beïnvloedbare scenario's?

Wat vonden de aanwezigen van het verhaal van Brayé? Er kwam een eerste kritische kanttekening. Wat is precies de waarde van voorspellingen? In 1998 voorspelde Maurice de Hond nog dat binnen vijf jaar 40% van de winkels zou verdwijnen door de invloed van internet. Die voorspelling is niet uitgekomen. Van de spullen die over de toonbank moeten, wordt momenteel 4% via internet gekocht. De verwachting is dat dit zal stijgen tot 6 à 7%, niet verder. Wat in de toekomst gebeurt, is bovendien afhankelijk van wat mensen doen en hoe overheden interveniëren. Daarom kun je beter in scenario's denken. Er zijn scenario's denkbaar waarin de voorspellingen van Brayé uitkomen, maar ook scenario's waarin ze niet uitkomen. Het Centraal Planbureau en het Bureau voor de Leefomgeving hebben scenario's geschetst waarin Nederland voor de keuze wordt gesteld tussen generalisatie en specialisatie. Maar ook: kiezen we voor een ontwikkeling met grote of met kleine steden? Nederland kan ervoor kiezen om te blijven investeren in de regio's die nu dreigen te ontvolken of om zich voortaan te concentreren op de Randstad. Dergelijke keuzes bepalen mede de uitkomst van voorspellingen.

Er werd ook gereageerd op de sombere toon van Brayé. Er is nog nooit zoveel ondernemerschap geweest in Nederland dan nu, luidde de relativering. In 2010 was de zakelijke dienstverlening de sector waarin de meeste ondernemers startten, met de detailhandel als goede tweede. Zo slecht gaat het dus niet in de detailhandel. Uit de cijfers blijkt dat het aantal starters in de detailhandel al jaren hoger is dan het aantal uitstromers. De internetwinkels worden daar overigens bij meegeteld.

Naast grootschaligheid ook kleinschaligheid

Tegenover de door Brayé geschetste tendens naar grootschaligheid is er ook een tegenovergestelde tendens waarneembaar naar meer kleinschaligheid, werd gesteld. Naarmate het inkomen per hoofd van de bevolking in een land toeneemt, neemt eerst het aantal zelfstandige ondernemers door schaalvergroting af om later, bij een verdere stijging van het inkomen, weer toe te nemen. Eerst vindt de economische groei vooral plaats door verhoging van de efficiency en kostenverlaging door onder meer filialisering en schaalvergroting. Ondernemingen concurreren in deze fase vooral op prijs. Als de welvaart verder toeneemt en mensen meer geld overhouden voor de consumptie van luxe goederen, worden andere toegevoegde waarden steeds belangrijker. De groei moet dan komen uit variatie, creativiteit en kwaliteit. Omdat er weer hogere marges mogelijk zijn, nemen de kansen toe voor kleinschalig ondernemerschap. Grootwinkelbedrijven en filialen van een keten zoeken op hun beurt naar manieren om een eigen identiteit en stijl op te bouwen, zodat ze zich kunnen onderscheiden. Die identiteit moet overigens niet ten koste gaan van de herkenbaarheid van de keten.

Het door creativiteit en vakmanschap gedreven kleinschalige ondernemerschap kan vooral gedijen in steden met een grote groep inwoners met een midden- en hoger inkomen. Daarom zijn de kansen hiervoor het grootst in grote steden, vooral als deze ook nog eens duidelijke keuzes maken. New York is een goed voorbeeld. Deze stad maakt duidelijke keuzes en geeft op een volwassen manier inhoud aan het managen van de stad. Dat gebeurt vanuit drie doelstellingen: New York wil de fashion hoofdstad van de wereld zijn, de financiële hoofdstad en de cultuurhoofdstad. Op alle mogelijke manieren werkt de stad er aan om dit waar te maken. Er is in New York heel veel lokaal ondernemerschap. Het zijn van een mega-metropool hoeft dus niet in strijd te zijn met goede voorwaarden voor localisation en buurtgerichte ontwikkelingen. In New York is het percentage planmatig ontwikkelde winkelmeters in vooral winkelcentra relatief zeer laag. Er is dus veel kleinschaligheid en dat wil de stad ook. Vanuit die wens worden er wijken ontwikkeld met hoogwaardig wonen als basis, bijvoorbeeld door het verbouwen van oude pakhuizen. Als daardoor in een buurt mensen komen wonen, volgt het aanbod van winkels vanzelf. De detailhandel volgt immers altijd de consument. Ze krijgt daar in New York ook alle kansen voor. De stad zorgt dus voor de juiste randvoorwaarden voor kleinschaligheid. Het tot stand brengen van goede woonmilieus voor de internationaal mobiele werknemers vormt de basis. Ook om de financiële hoofdstad van de wereld te kunnen zijn, moet New York aantrekkelijk blijven voor juist deze categorie werknemers.

De keerzijde van deze medaille is overigens dat het hele midwesten van de Verenigde Staten leegloopt. Ook de middelgrote steden verliezen hun groeikracht. De concentratie op één plek leidt dus tot achteruitgang op de andere. Dit roept opnieuw de vraag op of we dit als een autonoom proces gewoon moeten laten gebeuren of dat de overheid moet bijsturen door te blijven investeren in krimpregio's.

Eigen dynamiek toelaten

Het voorbeeld van New York laat zien dat de detailhandel een eigen dynamiek heeft die de kans moet krijgen zich te ontwikkelen. In Nederland worden gebieden echter nog steeds vanuit een ruimtelijk-planologisch gezichtspunt benaderd waardoor er voor de eigen dynamiek weinig ruimte is. 'We zitten enorm vast aan bestemmingsplannen en aan regelgeving', werd gesteld. 'Daarmee wordt de dynamiek van onderop gefrustreerd. Ondernemerschap is niet in regelgeving onder te brengen. Als een bakker een tafeltje wil neerzetten waar mensen een broodje kunnen eten, ontstaat er vanuit de regelgeving discussie of er sprake is van een winkel of van horeca.'

Vanuit de wens steeds maar te willen bepalen hoe de gebouwde omgeving er uit moet zien, heeft Nederland inderdaad te weinig oog voor trends en ontwikkelingen die gewoon gebeuren zonder dat iemand daar invloed op heeft. Dat in de ons omringende landen Duitsland, België en Luxemburg het kwalitatief hoogstaand klein winkelbedrijf zoveel omvangrijker, diverser en succesvoller is dan in Nederland, komt omdat in die landen de autonome dynamiek meer kans krijgt zich te ontwikkelen. In Nederland wordt alles dichtgeregeld; de overheid bepaalt waar winkels komen, ook al zijn die plekken daar helemaal niet geschikt voor. De overheid moet daarentegen juist ruimte laten aan de dynamiek en durf van de ondernemer. Niet vastleggen dus wat waar mag of moet komen, maar de dynamiek faciliteren.

Niet alleen het te planmatige speelt een rol in het mislukken van veel winkelinitiatieven in Nederland. Er is in ons land betrekkelijk weinig waardering voor klein ondernemerschap. Als iemand in een gezelschap meldt een modezaak in Boskoop te willen beginnen, zullen veel aanwezigen besmuikt gaan giechelen. Veel

consumenten gaan ook liever naar grote winkels dan naar kleine. Kleinere, gespecialiseerde winkels overleven dan vooral omdat ze in de buurt van een grote winkel liggen.

Een grote rol speelt ook dat onze economie grootschalig is georganiseerd. In Duitsland en België krijgt kleinschaligheid meer kans terwijl in ons land na 1945 een centraal gedreven en geïnstitutionaliseerde schaalvergroting is ingezet op haast alle gebieden: bouwondernemingen, projectontwikkelaars, winkelbedrijven, bouwstromen, woonwijken in termen van homogeniteit en monofunctionaliteit. De schaalvergroting heeft veel goede gevolgen gehad maar leidde ook tot verstarring. Het verschil is goed te zien in de havengebieden van aan de ene kant Hamburg en aan de andere kant Amsterdam en Rotterdam. In Hamburg zijn de opdrachtgevers, gebruikers en bouwstromen kleinschaliger en diverser. Er zijn mede daardoor veel meer restaurants en kleine winkelbedrijven. De economie is kleinschaliger georganiseerd. In Amsterdam en Rotterdam krijgt dit minder kans door de grootschaliger aanpak van de ruimtelijke plannen met hun exploitatieopzetten en de bouwprocessen die vervolgens nodig zijn om die uit te voeren. De huidige economische en financiële crisis zou een prikkel kunnen vormen om de grootschaligheid te doorbreken en weer meer kleinschalige investeringen mogelijk te maken. Elk nadeel heeft dus zijn voordeel.

Hoe functioneert de stad?

'Plinten vullen' is een activiteit die in Nederland veel is toegepast, maar nu vaak mislukt en tot leegstand leidt. Plannenmakers bedenken dat er ergens plinten moeten komen, zonder dat altijd duidelijk is of er wel ondernemers zijn die zich daar willen vestigen. Tegelijkertijd is het zo dat als een ondernemer ergens een winkel wil beginnen, dat vaak niet mag omdat de plannenmakers dat geen goede plek vinden. Of omdat de ondernemer niet past in het keurslijf dat wordt opgelegd door de regelgeving. De planning van winkelvoorzieningen wordt dus niet gebaseerd op wat ondernemers zelf willen, maar op wat plannenmakers willen. En die hebben in het algemeen te weinig inzicht in waarom bepaalde plekken wel geschikt zijn voor detailhandel en andere niet. Vergroten van dat inzicht is dus een eerste voorwaarde om plinten te kunnen maken die ook echt gevuld worden.

Tijdens het Smal Beraad werd dan ook een pleidooi gehouden voor veel meer onderzoek naar de way of life van tegenwoordig. Welke maatschappelijke processen liggen ten grondslag aan het winkelgedrag van mensen (jonge mensen kopen bijvoorbeeld vooral op internet omdat ze weinig tijd hebben)? Hoe functioneren in een neergaande economie de stad en delen daarvan? Waarom willen ondernemers zich op de ene plek wel vestigen en op de andere niet? Op welke plekken zouden plinten nog goed kunnen functioneren, gelet op hoe mensen tegenwoordig winkelen? Hoe geef je ondernemers dus de beste kansen? Er werd hierbij gerefereerd aan het voorbeeld van De Meent in Rotterdam. Waarom functioneert deze straat momenteel zo goed? Misschien wel omdat de bezoeker er de geschiedenis, het geheugen en de trots van Rotterdam kan beleven. Misschien ook omdat er altijd mensen hebben gewoond, waardoor de straat een soort huiskamerfunctie kan krijgen. Een goede analyse hiervan helpt om meer kansen te bieden aan nieuw kleinschalig ondernemerschap.

Doorpratend over De Meent werd gesteld dat de ontwikkelingen in deze straat op pandniveau plaatsvinden. Er is ook een *steward* die bewust, deels uit eigenbelang en deels uit idealisme, de straat opkrikt. Hij bezit een deel van het onroerend goed en selecteert bij de verhuur sterk op kwaliteit en diversiteit. Daarnaast organiseert hij ook de rest van de vastgoedbezitters en investeert hij in de programmering en het verbeteren en schoonmaken van de openbare ruimte. Voor iedere plint een *steward* dus? Nee, het moet niet één iemand zijn, maar een combinatie van actoren. Het moet komen van een meervoudige strategie met mensen die een pand opknappen, ondernemers die de ruimte krijgen iets nieuws te beginnen en een stad die iets wil en goede voorwaarden schept door bijvoorbeeld panden tot monument te verklaren. Het is een ontwikkeling met kleine trends die door mensen worden opgepakt en uitgebouwd. Je hebt dus mensen nodig met passie.

Plinten vullen

De kans op levendige plinten wordt in praktische zin alvast verhoogd door deze geschikt te maken voor meerdere functies. Dat kan door begane gronden te maken met een hoogte van 3½ meter. De Nederlandse regelgeving laat dan niet alleen winkels toe maar bijvoorbeeld ook kleine bedrijfjes. De plinten kunnen daardoor van kleur verschieten, zodat ze steeds levendig blijven. Of dat nu is door er woningen in te vestigen, bedrijvigheid, winkels, een kinderdagverblijf of bijvoorbeeld een filiaal van de bank.

Een complicerende factor hierbij is wel de nieuwe Europese regelgeving, die woningcorporaties niet langer toestaat de commerciële invulling van plinten in woongebouwen borgbaar te financieren. De verwachting is dat tachtig procent van de corporaties er niet in zal slagen in gemengde projecten niet-geborgde financiering aan te trekken. Ze zullen daardoor teruggrijpen naar eenvoudiger projecten met alleen woningen waardoor de menging in gevaar komt.

In de praktijk kunnen daarom weer oude oplossingen in beeld komen waarbij de plinten door een private ontwikkelaar worden ontwikkeld en de bovenliggende woningen door een corporatie. Met afspraken over de aansluitkosten: wie betaalt de aansluitingen in het tussenstuk? Het Smal Beraad pleitte inderdaad voor reactivering van dit soort oplossingen, maar dan wel met meer kennis van wat waar en op de beste plekken mogelijk is. Niet langer dus een aanpak waarbij de plannenmakers bepalen op welke plekken ze graag detailhandel willen hebben. Maak eerst samen met ondernemers een analyse van wat de goede plekken zijn en geef daar ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

Vernieuwing

Naast een andere aanpak van de ruimtelijke planning van de detailhandel zal ook de detailhandel zelf open moeten staan voor vernieuwing. Die vernieuwing is nodig omdat Nederlanders winkelen steeds minder leuk gaan vinden. Die trend is al aan de gang sinds 1998. De filialisering heeft ertoe geleid dat in winkelcentra overal dezelfde winkels te zien zijn. Voor mannen is het winkelen in de binnenstad steeds saaier geworden. De zaken met hardware zijn namelijk allemaal naar de periferie verhuisd maar ook die blinken niet uit in innovaties. Neem de bouwmarkten: je koopt er een boormachine omdat het moet, niet omdat de winkel je daartoe verleidt.

Blijkbaar zijn de marges in de 'saai' winkelbranches nog te groot om innovatie af te dwingen. Toch zal de detailhandel er niet aan ontkomen zich te vernieuwen. Ze zal moeten inspelen op bijvoorbeeld nieuwe ontwikkelingen in de distributie. Het distributieproces achter de detailhandel is nog steeds bijzonder inefficiënt. Er zijn veel stappen nodig tussen de plek waar iets wordt gemaakt en de winkel waar het wordt verkocht. De digitale detailhandel kan dit energie-, tijd- en geldverslindende patroon doorbreken. De hoogste toegevoegde waarde is in de toekomst te realiseren in de (digitale) toegang tot de urban hotspots. Winkels zijn dan niet langer de plek waar je spullen koopt, maar waar je naar spullen kijkt en informatie krijgt en kunt uitwisselen. Het grootste deel van de internetverkoop vindt tegenwoordig ook plaats nadat consumenten het product in een winkel hebben gezien. Dat stelt hoge eisen aan de winkels en warenhuizen waar de consument in de eerste plaats moet worden verleid om later op internet zijn spullen te kopen.

Dergelijke vernieuwingen zijn niet louter een zaak van de detailhandel zelf, vonden enkele aanwezigen tijdens het Smal Beraad. Ook de gebouweigenaren en/of ontwikkelaars kunnen hierin een rol vervullen. Waarom dagen zij winkeliers niet uit tot vernieuwing en creativiteit? Ontwikkelaars strooien in hun brochures over een nieuw gebied al snel met termen als 'nieuwe en internationale winkelformules'. Die beloftes worden vervolgens niet waargemaakt, deels omdat de ontwikkelaars er zelf niet aan trekken. Ook gebouweigenaren voelen zich, als op de bovenliggende verdiepingen het echte geld wordt verdiend, vaak weinig betrokken bij wat er in de plinten gebeurt. Het is in zo'n geval een hele klus ze bij het proces te betrekken. Basisvoorwaarde daarvoor is om te leren begrijpen waarom ze doen wat ze doen. Wat zijn hun beweegredenen om een bepaalde keuze te maken? Aan die vraag wordt in het algemeen te weinig aandacht besteed.

Maar is er nu sprake van een probleem?

Na al deze bespiegelingen was deze vraag nog niet beantwoord: is er nu sprake van een probleem in de detailhandel? Gaan we naar een deplorabele toestand, met een leegstand zoals die in de kantorenmarkt?

Nee, er is geen sprake van een probleem in die zin dat het aantal winkelmeters in Nederland nog steeds stijgt en dat proces gaat nog wel even door. Maar ja, het probleem is wel dat veel van die meters op de verkeerde plek staan. Er is dus sprake van een ruimtelijk herschikkingsproces, dat zeker gepaard zal gaan met leegstand. Dat probleem treft ook veel plinten, want ook die staan niet op de goede plekken. De toe te voegen winkelmeters moeten dus veel meer worden geconcentreerd op de eerdergenoemde urban hotspots.

Er is ook sprake van een probleem omdat veel gemeenten momenteel, bang geworden door alarmerende en vaak ongunstige verhalen in de vakpers over de invloed van internet, uiterst voorzichtig zijn met

uitbreidingsplannen voor nieuwe winkelvoorzieningen. Het maakt de detailhandel enigszins vleugellam waardoor de noodzakelijke vernieuwing niet plaatsvindt. Nederland is toe aan een saneringsaanpak en die komt maar niet van de grond. Er is geen gemeente die daar actief aan werkt. Geen enkele gemeente durft het slechte aanbod in de stad te saneren en nieuwe ontwikkelingen elders toe te laten. Veel eerder tellen ze het slechte aanbod mee om vervolgens te concluderen dat er al te veel winkelruimte is en er dus geen uitbreiding mogelijk is. Er worden met andere woorden geen nieuwe plekken aangeboden uit angst de leegstand en verloedering elders te vergroten.

Omdat de sanering aan de onderkant van de winkelmarkt niet plaatsvindt, laat ons land tegelijkertijd geen pieken toe. Nederland heeft nu een fijnmazige winkelstructuur. We zijn daar tevreden over en het buitenland zou er jaloers op zijn. Dat is dus niet het geval. De fijnmazigheid leidt namelijk tot gelijkmatigheid. Er is in Nederland te weinig plek om te pieken, waardoor ons land geen top-winkelmilieus heeft. Ook de P.C. Hoofdstraat heeft maar weinig winkelformules die internationaal onderscheidend zijn. Als de Nederlander iets bijzonders wil kopen, gaat hij tegenwoordig naar het buitenland, zeker met de goedkope vluchten van nu. Een retourtje Barcelona is bij wijze van spreken goedkoper dan een dagje parkeren in Amsterdam.

Samengevat is dit dus het probleem van de winkelmarkt in Nederland: er zijn te veel plekken waarvoor ooit een vulling is bedacht die er in de praktijk nooit is gekomen. Er is dus een overcapaciteit op de verkeerde plekken en een ondercapaciteit op de plekken waar vraag is naar ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Een klassieke mismatch dus, waarin de gebruikelijke benadering – aan hoeveel meters is er behoefte en hoeveel meters zijn er al – niet volstaat.

Rol van de overheid

Wat zou nu de rol van de overheid moeten zijn? Faciliteren, was het antwoord, en slimmer kijken naar welke segmenten en formules op welke plekken de beste kansen moeten krijgen. Is de overheid voor deze rol voldoende uitgerust? Nee, werd gesteld. De overheid heeft namelijk geen visie meer op de detailhandel. In de jaren tachtig en daarvóór had de overheid een glashelder idee over hoe de detailhandel in elkaar moest zitten, een idee dat vervolgens met een pijnlijke regelzucht werd uitgevoerd. Iedereen liep er tegen te hoop, maar het was wel duidelijk. Van die duidelijkheid is nu geen sprake.

Is Nederland dan gebaat bij een rijksvisie op de detailhandel? Is het dramatisch dat die visie er nu niet is? Ja, in zoverre dat de rijksoverheid een gedachte moet hebben over de bereikbaarheid en toegankelijkheid van consumentgerichte voorzieningen. De toegang tot voorzieningen is een basisvoorwaarde van een ontwikkelde samenleving. Zodra die in het gedrang komt, moet de overheid interveniëren. Vraag is alleen of die toegang inderdaad in gevaar is.

Heeft de overheid dan een rol in de gewenste sanering aan de onderkant van de winkelmarkt? Die vraag werd niet duidelijk beantwoord. Er werd wel gesteld dat die sanering vanzelf zal plaatsvinden, of de overheid dat nu begeleidt of niet. De overheid, lees de gemeenten, moeten wel een visie ontwikkelen op wat ze bijvoorbeeld in de binnenstad, maar ook in nieuwe gebieden zoals de Zuidas in Amsterdam, wil toelaten of stimuleren en aantrekken, wat daar thuishoort en waar ze ontwikkelaars en gebouweigenaren op wil aanspreken. De gemeente kan dat doen samen met private partijen die zich verantwoordelijk voelen voor de lokale gemeenschap, zoals ondernemersverenigingen. En een bovenliggende (regionale of provinciale) overheid bewaakt dat er tussen gemeenten geen concurrentie ontstaat, om zo overcapaciteit en nieuwe leegstand te voorkomen.

Essentieel is dat de visie is gebaseerd op hoe de detailhandel functioneert, en niet op wensbeelden van de overheid over waar ze bepaalde ontwikkelingen wenselijk acht. De centrale vraag moet zijn: waar wil de winkelier ruimte voor welke ontwikkeling?

Is er tot slot dan nog een verschil tussen groeiregio's en krimpregio's? Moeten regio's in krimpsituaties, net als op de woning- en kantorenmarkt, restrictief beleid voeren door minder toevoegingen toe te laten en saneringsplannen te maken? Is zo'n strategie ook zinvol voor winkels of corrigeert die markt zich zelf wel? En hoe houd je ook in een krimpstrategie nog voldoende ruimte voor dynamiek en onvoorziene ontwikkelingen? In krimpgebieden zou je inderdaad restrictief moeten zijn. In groeigebieden echter niet. Daar moet je vooral de markt de dynamiek laten bepalen. Dit moet niet leiden tot nieuwe dogma's over waar winkels moeten komen. Dat is iets wat in de toekomst veel meer aan de ondernemers zelf moet worden overgelaten.

DEELNEMERS

Ir. K.W. de Boer	Zuidas Amsterdam
Drs. J.B.M. Brayé	Locatus International Research
Prof. ir. K.W. Christiaanse	KCAP Architects&Planners / ETH Zürich
Drs. J.W. Cüsters	Cüsters Teksten
Drs. A.Th. van Delden	Ministerie van BZK-WWI / Forum SV
Drs. ing. H.J. Gianotten	Panteia / EIM
Dr. J.J.M. Hemel	Gemeente Amsterdam / Forum SV
Mw. P. de Jager	Nel de Jager winkelstraatmanagement
Prof. dr. L.A. de Klerk	Universiteit van Amsterdam / Forum SV
Drs. M. Kortbeek	Kamer van Koophandel Midden-Nederland
Mw. prof. ir. K. Laglas	TU Delft / Forum SV
Ir. M. de Langen	Mitros / Forum SV
Ir. K. Rijnboutt	Rijnboutt
M.W. Rijntjes	Redevco Nederland
Mw. ir. M. Schoenmakers	AM Concepts
Mw. C.E. van Vlodrop	Forum voor Stedelijke Vernieuwing
J.M. Vos	Blokker Holding
Mw. drs. A.M.W. de Vries MRE	Stichting Bureau Architectenregister

AGENDA

Geannoteerde agenda voor het Smal Beraad over het thema 'Elke straat een winkelstraat?' dat op dinsdag 14 juni 2011 van 18.00 uur - 22.00 uur wordt gehouden bij HEAT Amsterdam, Arnold Schönberglaan 9 te Amsterdam.

Inleiding

De eerste winkels ontstonden rond markten en die op hun beurt bij kruispunten van doorgaande wegen. Met de groei van de bevolking gingen de planners zich ermee bemoeien. Dit resulteerde vorige eeuw in een fijnmazige winkelstructuur op basis van de centrale plaatsen theorie van de Duitse econoom Walter Christaller (1933) met als doel goede winkelvoorzieningen voor iedereen bereikbaar te maken. De buurtvoorziening - vaak een winkelplint onder woningen - voor de dagelijkse boodschap, het wijkcentrum voor dagelijks en praktisch huishoudelijk, en het stadsdeelcentrum of stadscentrum voor de niet dagelijkse aankopen. Deze structuur was afgestemd op een maatschappij - de buurt als centrum van het leven, de huisvrouw thuis - die inmiddels sterk veranderd is. Ook aan de kant van de aanbieders - de winkeliers - is het nodige veranderd. De supermarkt nam de plek in van melkboer en groenteboer en winkels werden groter om kostenefficiënter te kunnen werken én om in te spelen op de vraag van de consument naar meer keuze. Ook ontstonden inspeland op een nieuwe vraag nieuwe vaak dienstverlenende winkelvormen; van hypotheeker tot witte tandenwinkel.

Trends

Na 1980 hebben zich grote veranderingen voorgedaan in de winkelbranche. In de stedelijke ruimte voltrokken zich tenminste vier grote ruimtelijk-economische trends:

1. Sluiting van tal van winkelbedrijven en tal van kleine buurtcentra in zowel voor- als naoorlogse wijken door verschillende oorzaken: substantiële demografische structuurveranderingen zoals sterk gedaalde inwonertallen, een wijziging in de samenstelling van de bevolking door gezinsverdunding, vergrijzing en immigratie - en een al veel oudere, maar continue oorzaak: geen opvolger beschikbaar. In een aantal gevallen zijn oorspronkelijke buurtwinkelcentra getransformeerd naar concentraties van dienstverlening, van makelaar tot gezondheidscentrum. In het overgangsstadium is soms van langdurige leegstand en verloedering sprake.
2. Winkels met volumineuze goederen trokken de stad uit, als eerste de meubelzaken. Op de meubelboulevards kregen ze gezelschap van bedrijven die zich op andere aspecten van de woninginrichting richtten. Andere branches volgden: bouwmarkten en aanverwante bedrijven van het metaalhuis tot beddenzaken en keukeninrichters.
3. De vestiging van luxe niche winkels in kleine concentraties in bepaalde straten. De P.C. Hoofdstraat in Amsterdam is daarvan het bekendste voorbeeld. In enkele grote steden zijn hier en daar succesvolle binnenstedelijke subcentra ontstaan.
4. De opkomst van on-line-winkelen. In alle productgroepen te samen wordt 23% via internet gekocht. 50% van de kopers tot 40 jaar prefereert on-line winkelen.

Op de achtergrond spelen niet-ruimtelijke trends een rol zoals de welvaartsstijging; de veranderingen in het koopgedrag en een toenemend aantal winkelbedrijven dat tot (inter)nationale ketens behoort. Winkelen is deels van een functionele tot een recreatieve activiteit geëvolueerd, mede door openstelling van winkels op zondag. De branche is hierop in den brede ingesprongen. Batavia Stad, de factory outlet in Lelystad, een eind buiten de binnenstad, is een voorbeeld van winkelen als een 'dagje uit'. Ondertussen stegen de grondprijzen en de huurprijzen en moest als onontkoombare exploitatie-eis de omzet per vierkante meter regelmatig groeien.

Op de achtergrond bleef de economische conjunctuur zijn invloed uitoefenen. Ondanks een inkomensstijging van circa 3% daalden in 2009 de winkelbestedingen met bijna 5%.

Actualiteit

De directe aanleiding voor deze bijeenkomst is de situatie waarin de economie, de bevolking en steden als grote klonten van voorzieningen zich nu en binnenkort bevinden. De economische groei is een kwakkelpatroon gaan vertonen. Terugkeer van langdurige periodes van (forse) economische groei lijkt een illusie. De bevolkingsontwikkeling is een periode van sterke vergrijzing en zwakke groei ingetreden. Landsdelen en steden nemen structureel in inwonertal af. Het beproefde bestrijdingsmiddel vergroting van de woningbouw werkt niet meer. Dat nog afgezien van tijdelijke (?) en structurele ongemakken op de geldmarkt en op woningmarkten. Regionale groeiverschillen nemen toe.

Een aantal steden kampt met een structureel overschot van (deels marginale) winkelvloeroppervlakte. Winkelruimte erbij betekent concurrerende ruimte erbij. Nederland is zo ongeveer het dichtst bewinkelde land van de EU en tendeert onderhand naar overbewinkeld. Het aanbod van winkelruimte neemt nog toe, de vraag ernaar daalt. Volgens de Vastgoedmonitor (ASRE en VGM) zullen de huurprijzen van winkels afnemen. Het topniveau in de grote steden daalde van € 2100 in 2008 naar € 1400 in 2009. Alleen voor Amsterdam en Rotterdam wordt in de toekomst nog een kans op stijging verwacht.¹

Er wordt nog steeds winkelruimte toegevoegd. Dat heeft voor de winkelier het voordeel van meer vestigingskeuzemogelijkheden en voor de consument van meer concurrerend (prijzdrukkend) aanbod. De vraag is of dit op langere termijn in structureel opzicht voor de winkelveorziening, voor de consument en voor steden als ruimtelijke concentraties van (top)voorzieningen wel zo voordelig uitpakt.

Hoe dan ook, de ontstane situatie heeft vermoedelijk wezenlijke gevolgen voor de stedenbouwkundige praktijk die de laatste twee decennia is ontstaan: het scheppen van een levendig straatbeeld door bestemming van de ruimtes op straatniveau (de 'stedelijke plint') voor winkels en aanverwante publieksvoorzieningen. Wij willen de vraag aan de orde stellen of tegen de achtergrond van de geschetste trends de houdbaarheidsdatum van deze praktijk zo langzamerhand niet verstreken is. Is 'plinten vullen' niet een vorm van verplaatsing van winkelruimte geworden?

¹ Cijfers ontleend aan Ma-Proof van D. van Vilsteren (2010), *De (be)weging van de retailer*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate (ASRE).

Agenda

- 18.00 uur Welkomstwoord door Karin Laglas namens het bestuur van het Forum voor Stedelijke Vernieuwing
- 18.05 uur Opening door Michaël Kortbeek, voorzitter Smal Beraad
- 18.15 uur Baptist Brayé, Locatus International Research, zal het onderwerp inleiden waarna in de discussie de aandacht zal worden toegespitst op:
- 18.30 uur Eerste gedachtewisseling: verkenning en (her)formulering van de juiste vragen. Een SWOT-analyse op hoofdlijnen kan hierbij behulpzaam zijn.
- 19.00 uur Break
- 20.00 uur Voortgezette gedachtewisseling
- 21.30 uur Afronding door Michaël Kortbeek
- 21.55 uur Slotwoord door Karin Laglas

ENKELE GEGEVENS OVER HET FORUM VOOR STEDELIJKE VERNIEUWING

De stichting Forum voor Stedelijke Vernieuwing - opgericht in 1983 - stelt zich ten doel een bijdrage te leveren aan het inzicht in de specifieke positie en de sterke en zwakke punten van de stad. In samenhang daarmee wil het Forum voor Stedelijke Vernieuwing de ontwikkeling stimuleren van een stedelijk vernieuwingsbeleid, dat is gericht op de bestrijding van sociale en materiële verpaupering en op een (re)vitalisering van de initiërende en stimulerende functies die de steden op velerlei gebied voor uiteenlopende betrokkenen (kunnen) vervullen. Dit betekent dat het Forum voor Stedelijke Vernieuwing, naast de stedelijke fysieke omgeving, ook de stedelijke economische structuur, het sociaal-culturele klimaat in de steden en de organisatie van het bestuur van de steden tot zijn aandachtsgebied rekent.

Het Forum voor Stedelijke Vernieuwing is opgericht ten behoeve van alle organisaties en personen die bij de stedelijke vernieuwing zijn betrokken. Derhalve behoren niet alleen overheidsorganisaties, politici en ambtenaren, maar ook (vertegenwoordigers van) private organisaties, publicisten, wetenschappers en 'stedelingen' tot de doelgroep van het Forum voor Stedelijke Vernieuwing.

In algemene zin probeert het Forum voor Stedelijke Vernieuwing zijn doelstelling te realiseren door te functioneren als platform voor de tot zijn doelgroep behorende organisaties en personen. Het Forum voor Stedelijke Vernieuwing organiseert daartoe allereerst zogenaamde Breed Beraden. Tijdens de Breed Beraden wordt door een per beraad wisselend gezelschap van personen, die betrokken zijn bij de stedelijke vernieuwing, gesproken over ontwikkelingen, problemen en strategieën die van belang zijn voor de revitalisering van de steden.

Thema's Breed Beraden:

- economische revitalisering van de steden
- sociale en culturele revitalisering van de steden
- stedelijke vernieuwing en bestuurlijk-financiële verhoudingen
- stedelijk beheer
- stedelijke vernieuwing en informele economie
- stedelijke vernieuwing en openbare orde en veiligheid
- investeren in de stad
- public-private partnership
- flexibilisering van de geldstromen in de volkshuisvesting
- stedelijke vernieuwing en de randstad
- stedelijke vernieuwing en stadsvernieuwing in de jaren negentig
- publiek-private samenwerking bij de ontwikkeling van stedelijke vernieuwingsprojecten in middelgrote steden
- de financiering van de volkshuisvesting in de jaren negentig
- naar een actief, integraal beheer van de na-oorlogse wijken
- stedelijke vernieuwing en het bestuur in grootstedelijke gebieden
- stedelijke vernieuwing en de bestrijding van sociale en materiële verpaupering
- stedelijke vernieuwing in de periode 1990 - 1994
- stedelijke vernieuwing en architectuur
- stedelijke vernieuwing en milieubeheer
- stedelijke vernieuwing en de ontwikkeling van woningen in de sociale marktsector
- de relatie tussen gemeenten en woningcorporaties op lokaal niveau
- gerichte intensivering van ruimtelijke investeringen: mogelijkheden en beperkingen
- stedelijke vernieuwingsprojecten: hoe verder?
- de communicatie van de stedelijke vernieuwing
- financiële verhouding tussen de centrale overheid en de stedelijke overheden
- de toekomst van de knooppunten
- 'Belstato'
- stedelijke vernieuwing en projectontwikkeling
- stedelijke vernieuwing en de multiculturele stad
- beweeglijke burgers en stedelijke vernieuwing

- Europese eenwording, veranderende verzorgingsstaten en de stedelijke en bestuurlijke inrichting in Nederland
- stedelijke vernieuwing en openbaar vervoer
- het beeld van de VINEX-locaties
- de consequenties van het nieuwe beleid inzake perifere en grootschalige detailhandels-vestigingen voor de binnensteden
- stedelijke vernieuwing en de ontwikkeling van vraag en aanbod op het gebied van de volkshuisvesting
- stedelijke vernieuwing en het nieuwe Grote Stedenbeleid
- de herontwikkeling van vroeg-naoorlogse wijken
- de ontwikkeling van de IJ-oever
- stedelijke vernieuwing, vergrijzing en modernisering van de ouderenzorg
- stedelijke vernieuwing en de vernieuwing van het bestuur
- Zuidvleugel van de Randstad
- investeren in de bereikbaarheid van de steden
- herijking Belstato: de stedelijke vernieuwings- en beheeropgave in perspectief
- stedelijke vernieuwing en publiek-private samenwerking: voortschrijdende inzichten?
- stedelijke vernieuwing, materiële armoede en sociaal isolement
- stedelijke vernieuwing en Nederland 2030
- stedelijke vernieuwing en de 24-uurs economie
- stad zonder horizon
- investeren in stedelijke gebieden
- aan het werk met het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing
- TNL: kansen en bedreigingen voor de vernieuwing van onze steden
- de educatieve stad
- ruimtelijke ontwikkeling en stedelijke vernieuwing
- sociaal investeren in steden
- de toekomstige ordening in de woonsector
- stedelijke vernieuwing en grondbeleid
- Het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan en stedelijke vernieuwing
- stedelijke vernieuwing en ICT
- de stad in de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening
- Utrecht West in perspectief
- stedelijke vernieuwing en het MKB
- betekenis en kansen van het plan Amsterdam-Zuidas
- stedelijke vernieuwing en veiligheid
- wonen
- ruimte voor mobiliteit
- ontwikkelingsperspectieven Almere
- stedelijke vernieuwing, ruimtelijke ordening en water
- Rotterdam en stedelijke vernieuwing
- stedenbaan
- de vernieuwing van de verhouding tussen corporaties en overheid vanuit praktisch perspectief
- ZaanDrecht - de Hollandse waterstad in transformatie
- over de betekenis van plekken
- de vernieuwing van de rijksbemoening met het wonen: tussen Marx en markt
- elektriserende netwerken
- vergrijzing, wonen, zorg en participatie
- ruimtelijke ordening in perspectief
- stedelijke vernieuwing en krimp
- stad & filosofie
- stedelijke vernieuwing en waardeontwikkeling: naar een vernieuwing van het spel, de spelers en de spelregels
- volkshuisvesting op een tweekop

Thema's studiedagen en symposia:

- stadsvernieuwing opnieuw bezien
- stadsvernieuwingsrapportage
- public-private partnership
- investeren in stedelijke vernieuwing
- de financiering van de volkshuisvesting in de jaren negentig
- de stad in de samenleving: ontbinding en vernieuwing
- internationalisering en stedelijke cultuur
- stedelijke vernieuwing en stedenbouw
- 1983 - 2008 25 jaar breed beraad over de stad
- 'Darwin in the city'

Publicaties:

- stadsvernieuwing opnieuw bezien
- public-private partnership
- investeren in stedelijke vernieuwing
- volkshuisvesting gewogen
- financiële prikkels voor actieve steden
- de stad in de samenleving: ontbinding en vernieuwing
- opstellenbundel over stedelijke ontwikkelingen
- internationalisering en stedelijke cultuur
- mijn plek in de stad, 20 jaar Forum voor Stedelijke Vernieuwing
- investeren in stedelijke vernieuwing - niet bij steen alleen
- 1983 - 2008 25 jaar breed beraad over de stad

De activiteiten van het Forum voor Stedelijke Vernieuwing worden mogelijk gemaakt door financiële bijdragen van vele bij de stedelijke vernieuwing betrokken partijen (rijk, provincies, steden, bouwondernemingen, projectontwikkelingsmaatschappijen, institutionele beleggers, onderzoeks-instellingen et cetera).

BESTUUR

Dagelijks Bestuur:

Ir. P.O. Vermeulen		voorzitter
Ir. W.J. Bodewes	Algemeen Directeur Amvest	penningmeester
Mr. R.H.L.M. van Boxtel	Voorzitter Raad van Bestuur Menzis	lid
Dr. J.J.M. Hemel	Adjunct-directeur Gemeente Amsterdam DRO	lid
Prof. dr. L.A. de Klerk	Hoogleraar Planologie Universiteit van Amsterdam	lid
Mw. prof. ir. K. Laglas	Decaan faculteit Bouwkunde TU Delft	lid
Ir. M. de Langen	Algemeen Directeur Mitros	lid
Drs. A.Th. van Delden	Plv. Directeur-Generaal Wonen, Wijken en Integratie Ministerie van BZK	adviseur

Algemeen Bestuur:

Drs. E.M. Agricola	Bureau Monumenten en Archeologie Amsterdam
Prof. dr. O.A.L.C. Atzema	Universiteit Utrecht
Drs. A.A.M. Aussems	Trudo
J.B.M.V. Benraad	vh Stadswonen
Drs. J.H.R. Bergh	Schiphol Area Development Company
Mr. drs. A.W.H. Bertram	Gemeente Den Haag
Ir. E. Bindels	West 8 urban design & landscape architecture
Ing. J.Th. Blok	Blok&Ko
B.J. van Bochove	Tweede Kamer der Staten-Generaal
A.M.W. Bodewes	Anke Bodewes Makelaardij
Prof. dr. ir. L. Boelens	Urban Unlimited / Universiteit Utrecht
Prof. dr. R.W. Boomkens	Rijksuniversiteit Groningen
Drs. H. Bosch	Gemeente Utrecht
Drs. O. Bouman	Nederlands Architectuurinstituut
Ir. M.A.E. Calon	Aedes vereniging van woningcorporaties
Drs. L.H.C. Caubo	Ministerie van BZK
Prof. ir. K.W. Christiaanse	KCAP Architects&Planners / ETH Zürich
Prof. dr. W. Derksen	Ministerie van Infrastructuur en Milieu / EUR
A.Th. Duivesteijn	Gemeente Almere
Prof. dr. G.B.M. Engbersen	Erasmus Universiteit Rotterdam
Prof. dr. E.R. Engelen	Universiteit van Amsterdam
Mr. M.J. Faro	Certa Legal Advocaten
Drs. ing. J. Fokkema	Neprom
Ir. I. Frankenmolen	Ieke Frankenmolen stedenbouwkundig management
Drs. R. Gude	Internationale School voor Wijsbegeerte
P. van der Gugten	Proper-Stok Groep
Prof. dr. M.A. Hajer	Planbureau voor de Leefomgeving / UVA
Drs. M. Hanou	Provincie Noord-Holland
M. Horselenberg-Koomen	Gemeente Lelystad
Prof. ir. F.M.J. Houben	Mecanoo architecten / TU Delft
Ing. R.R. Huikeshoven MRE	AM
Drs. W. de Jager	Bureau Ruimtewerk / Gemeente Nijmegen
Dr. D.M. de Jong	Bouwfonds Ontwikkeling
A. Jorritsma-Lebbink	Gemeente Almere

H. Karakus
 Em. prof. dr. A.M.J. Kreukels
 Drs. M.G. Kromwijk
 Drs. C.B.F. Kuijpers
 Mr. C.G.J.W. Martens
 Ir. W.G. Meyer
 Mr. P.G.A. Noordanus
 Mr. drs. J.M. Norder
 Mr. R.J.J.M. Pans
 Drs. M.G.T. Pastors
 M. van Poelgeest
 Drs. G.R. van Randeraat
 Drs. D.A. Regenboog
 Ir. P.S.M. Ruigrok
 Ing. A.G. Schaap
 Drs. A.J.M. Schakenbos
 Prof. drs. P.J. Scheffer
 R. Scherpenisse
 Prof. dr. P. Schnabel
 Ing. K. Schrederhof
 Drs. J.G.C.M. Schuyt
 Mr. H.C.F. Smeets
 Ir. D.A. Sperling
 Drs. D.B. Stadig
 Drs. R. Steenbeek
 Ir. R.F.C. Stroink
 Prof. dr. C.N. Teulings
 Drs. A.C. van der Veen
 Drs. J. van der Veer
 Drs. A.L.H. Visser
 Drs. ing. R. Vollebregt
 Mr. F. de Vries
 Ir. C.J. Vriesman
 Ir. H.S. Yap
 J.H. Zwart

Gemeente Rotterdam
 Universiteit Utrecht
 vh Woonbron
 Ministerie van Infrastructuur en Milieu
 Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij
 Rotimex
 Gemeente Tilburg
 Gemeente Den Haag
 Vereniging van Nederlandse Gemeenten
 Marco Pastors Advies
 Gemeente Amsterdam
 SITE urban development
 vh ECORYS Vastgoed
 Woning Stichting Geertruidenberg
 Gemeente Amsterdam
 Vesteda Project
 Universiteit van Amsterdam / Publicist
 Tiwos
 Sociaal en Cultureel Planbureau / Universiteit Utrecht
 Woonbron Delft
 de Alliantie
 vh Vesteda Groep
 TBI Holdings
 Colliers International
 Ymere
 TCN
 Centraal Planbureau / Universiteit van Amsterdam
 Mitros Nieuwegein
 Vrije Universiteit
 Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam
 AM
 Gemeente Groningen
 vh Gemeente Den Helder
 Yap Advies & Planning
 Timpaan