

stichting **forum** voor
stedelijke vernieuwing

BINNENSTEDEN ONDER DRUK

BINNENSTEDEN ONDER DRUK

Verslag Breed Beraad gehouden op 9 maart 2022

Drs. J.W. Cüsters / Cüsters Teksten

INHOUD

| | |
|--|----|
| VERSLAG | 4 |
| DEELNEMERS | 11 |
| AGENDA | 13 |
| ENKELE GEGEVENS OVER HET FORUM VOOR STEDELIJKE VERNIEUWING | 16 |
| BESTUUR & RAAD VAN ADVIES | 21 |

VERSLAG

Hoe ontwikkelen zich de binnensteden in Nederland? Is er reden tot zorg vanwege grootschalig toerisme, de winkelleegstand of de toename van ondermijnende activiteiten? Zo ja, welke interventiemogelijkheden zijn er; hoe kan het tij worden gekeerd? Daarover ging het Breed Beraad 'binnensteden onder druk', dat op woensdag 9 maart – onder voorzitterschap van Martin van Rijn – werd gehouden in Villa Jongerius in Utrecht. Er gingen sombere beelden over tafel over toeristenreservaten waarin de wietwalm je op straat tegemoet komt. Maar ook positieve verhalen over gemeenten die zich het lot van hun binnenstad weer aantrekken en aan het werk gaan met verbeteringen. Een integrale gebiedsgerichte visie op hoe de binnenstad zich de komende 20 tot 30 jaar zou moeten ontwikkelen, is daarvoor een noodzakelijke onderlegger. Opgesteld met de bewoners, ondernemers en vastgoedeigenaren in de binnenstad, met meer aandacht voor het wonen en de verblijfskwaliteit. De gemeente kan daarbij een sturende en regisserende rol spelen door te investeren in de ruimtelijke kwaliteit, ondermijnende activiteiten de pas af te snijden en publieke functies terug te brengen. Tegelijkertijd moet ze slim meebewegen met de autonome veranderingen in de demografie, de digitalisering en het bestedingspatroon van consumenten. Zeker op (de toekomst van) de retail heeft dit een grote invloed.

Toeristenreservaat

Drie deelnemers traptten de discussie af en gaven een eerste analyse van hoe het er met de binnensteden voor staat. Zef Hemel, bewoner van Amsterdam en hoogleraar Stedelijke en Regionale Planning aan de Universiteit van Amsterdam, schudde het gezelschap meteen wakker. Hij ging vooral in op de situatie in Amsterdam, al zijn enkele ontwikkelingen hier ook representatief voor die in andere binnensteden. Hemel wees de aanwezigen op het boek 'De Ruimtemakers' van Tim Verlaan over de ontwikkelingen in de binnensteden van Den Haag, Amsterdam en Utrecht tussen pakweg 1945 en 1980. Na ruim dertig jaar van grootschalige cityvorming kwamen de burgers rond 1980 in opstand. Ze pikten het niet meer; zo'n binnenstad wilden zij niet. Hemel onderschreef de conclusie die Verlaan trekt in de epiloog van zijn boek: de geschiedenis herhaalt zich. 'De bewoners van de binnenstad komen opnieuw in opstand. Ze accepteren niet langer de vastgoeddeals die worden gesloten met marktpartijen, waarbij voorheen publieke gebouwen worden getransformeerd in hotels of winkelcentra. Bewoners willen een binnenstad met gewone winkels, niet al die winkels die alleen maar voor toeristen zijn bedoeld. Ze kunnen nergens meer een brood kopen, maar wel overal paddo's. Want de binnenstad van Amsterdam is steeds meer een toeristenreservaat geworden, een toeristische monocultuur rond commercieel getinte culturele functies.'

Bewoners voelen zich in zo'n binnenstad ontheemd, aldus Hemel. 'Zij willen een gemengde en sociale binnenstad, niet een puur commerciële door vastgoed(deals) gedreven ruimte waarin het geld domineert. Een binnenstad die ook weer Amsterdammers uit andere wijken aantrekt. Nu komen heel veel Amsterdammers die elders in de stad wonen nooit meer in de binnenstad. Zij zijn 'binnenstadsmijders' geworden. Vooral jongeren hebben er niets meer te zoeken.' Hemel kreeg later bijval van een andere Amsterdammer in het gezelschap, die gewag maakte van de permanente wietwalm die in de binnenstad hangt zodra het in het voorjaar weer beter wordt. Het lijkt er echter niet op dat dit soort problemen door het stadsbestuur als urgent worden ervaren. 'Ik heb niet de indruk dat het geluid van de bewoners wordt gehoord', aldus Hemel. 'Als het gaat over maatschappelijke problemen, richt een gemeente zich al snel op moeilijke gebieden elders in de stad. De binnenstad krijgt stelselmatig minder aandacht en wordt door het bestuur opgevat als een hoofdzakelijk economische ruimte.'

Het probleem van te veel toeristen werd later in het debat overigens ook gerelativeerd. In een internationale stad als Amsterdam is het onontkoombaar dat er straten zijn die uitsluitend worden bezocht door toeristen, stelde een deelnemer. 'Het gaat er om dat er om de hoek van die hotspots gewone straten blijven met ruimte voor gewone winkels. En die zijn er ook in Amsterdam nog steeds. Misschien moeten we juist die straten beschermen, en niet proberen op de Kalverstraat een bakker terug te krijgen, want dat lukt toch niet.'

Meer in het algemeen werd het negatieve beeld van de binnensteden niet door iedereen gedeeld. Genoeg binnensteden krijgen nog steeds een hoge waardering bij bezoekers en bewoners, stelden enkele deelnemers. Volgens hen is de situatie zeker niet overal zo somber als in Amsterdam.

Stad voor voetgangers

Zo schetste Bert Popken, concerndirecteur van de gemeente Groningen, een minder somber beeld van 'zijn' binnenstad in Groningen. Op mobiliteitsgebied borduurt deze stad nog steeds voort op het verkeers-

circulatieplan van zo'n vijftig jaar geleden. Was dat eerst bedoeld om vooral de auto's uit de binnenstad te weren, nu wil de gemeente ook de fietsers zoveel mogelijk weren door grote fietskelders te bouwen rond de binnenstad. Deze is in de eerste plaats bedoeld voor mensen die lopen. Een keuze voor voetgangers maakt groene en veilige straten in de binnenstad mogelijk, waarbij de gemeente veel investeert in de openbare ruimte. Daarbij is er door de decennia heen een grote continuïteit in het gemeentelijke beleid. Groningen kiest er bewust voor grote functies in de binnenstad te houden, zoals de universiteit, de rechtbank, het ziekenhuis en het bestuur van provincie en stad. De bouw van het Forum zorgt ervoor dat nog steeds Groningers uit alle delen van de stad naar de binnenstad komen. Een dergelijke consistente lijn in het gemeentelijke beleid trekt ook private investeringen aan in kantoren, retail, horeca en wonen.

Dit alles wil niet zeggen dat er geen zorgen zijn, aldus Popken. Die zijn er onder meer over de alsmar stijgende prijzen van het wonen in de binnenstad, de opkomst van (de gesloten panden van) flietsbezorgers, ondermijnende activiteiten en de privatisering en dreigende aantasting van monumenten. Ook is er de opgave om de binnenstad meer in te richten als aantrekkelijk verblijfsgebied, in plaats van alleen maar een (commercieel) gebied voor vermaak en winkelen. Popken vertelde dat de gemeente Groningen een woonbedrijf wil oprichten om particuliere panden op te kopen om zo ongewenste ontwikkelingen bij te sturen. Zo kan een 'activistische' gemeente, met een lange en consequent vastgehouden regie, met interventies toch een binnenstad op peil houden.

Van winkels naar horeca

Hoe kijkt de 'markt' aan tegen de ontwikkelingen in de binnensteden? CBRE belegt veel pensioengeld met een perspectief op de lange termijn. Michael Hesp, directeur van CBRE Investment Management in Nederland, bevestigde dat Nederlandse binnensteden in hoge mate koopcentra zijn geworden. De laatste tien jaar heeft de monofunctionele binnenstad door de opkomst van het online winkelen in hoog tempo haar functie verloren. Daar moet dan iets voor terug komen. De mate waarin dit gebeurt en lukt, verschilt. In de grotere, levendige historische binnensteden zijn winkels minder snel verdwenen dan in de kleinere binnensteden. En waar leegstand ontstond, bleek horeca een groeimarkt. Veel steden hebben daarvan geprofiteerd.

In middelgrote binnensteden als die van Helmond, Assen en Spijkenisse kwam de vervanging van winkels door horeca minder goed van de grond. Beleggers nemen daar afscheid van het vastgoed, en verkopen het vaak aan meestal lokale partijen. Corona heeft deze verschillen tussen steden scherper gemaakt. 'In grotere steden kun je als belegger met een geruster hart investeren op plekken als er functies wegvallen. Tegelijkertijd hebben de grote steden onder corona de grootste klappen gekregen. Ze zullen zich echter, met enige lange adem, wel herstellen', aldus Hesp. 'De grootste problemen zijn er in de middelgrote steden.'

Lagere prijzen, nieuwe kansen

Hoe dachten de andere deelnemers er over? Is er wel of niet een probleem in de binnensteden? Daarover verschilden de meningen. Van een probleem is geen sprake, aldus een deelnemer, wel van een hele snelle transformatie. Eerst was dat, vooral door de opkomst van het online winkelen, een transformatie van monofunctionele koopcentra naar belevingscentra met veel meer horeca. Die functie begint nu echter ook weer terrein te verliezen. Je kunt immers maar een beperkt aantal koppen koffie drinken in een dag. Er volgt daarom nu een nieuwe transformatie van horeca naar nieuwe functies. Welke dat zijn, hangt af van de plek. Dat kunnen woningen zijn, maar wellicht ook publieke functies die door de te hoge prijzen eerder de binnenstad waren uitgejaagd. De gemeente Oosterhout zet bijvoorbeeld het stadhuis weer terug in de binnenstad. De huidige transformatie biedt dus nieuwe kansen, vooral ook omdat door de leegstand de prijzen in de binnenstad weer zijn gedaald. De kunst is daar op een creatieve manier naar te kijken en nieuwe verdienmodellen te vinden. Er blijken genoeg jonge ondernemers te zijn die in kleine pandjes in de binnenstad, geholpen door de lagere huurprijzen, iets nieuws willen starten, vaak gericht op een hele specifieke klandizie.

Een andere deelnemer stelde dat de transformatie te traag verloopt. Zeker in de middelgrote steden is de winkelleegstand momenteel erg hoog. De transformatie daarvan zal echter, zo werd ook gesteld, pas gaan lopen als iemand het verlies neemt. Een belegger in *retail* heeft altijd een bepaald rendement voor ogen gehad; bij leegstand zal hij moeten afwaarderen. Grote institutionele beleggers doen dat inderdaad. Daarmee bieden ze ruimte aan nieuwe partijen die in de panden willen investeren in nieuwe functies. Dit

biedt kansen op nieuwe levendigheid. De zorgen liggen vooral in de kleinere steden zonder historische binnenstad in met name krimpgebieden. De diversiteit aan functies is hier klein, waardoor de binnenstad minder bestendig is tegen schokken. Hier zitten vaak ook veel kleinere particuliere beleggers die het verlies niet kunnen nemen. Datzelfde probleem speelt ook in veel aanloopstraten of verouderde winkelcentra waar boven de plint wordt gewoond. Ook hier staat versnipperd eigendom de aanpak in de weg en wordt de pijn niet genomen. Dat is echter wel nodig om ruimte te scheppen voor nieuwe initiatieven.

Dat de transformatie te traag zou verlopen, heeft veel te maken met de digitalisering: het online winkelen en de groei van online platforms. Deze verloopt in hoog tempo en heeft grote effecten op het winkelbestand in de binnensteden. Als antwoord hierop zouden, zo bepleitte een deelnemer, gemeenten moeten zorgen voor een goede publieke digitale infrastructuur in binnensteden, waar *retailers* op kunnen aanhaken

Nieuw elan

Veel deelnemers constateerden dat veel gemeenten nu daadwerkelijk bezig zijn om te werken aan hun binnensteden. De tijd van achterover leunen en wachten tot de markt het wel zou oplossen, is wel voorbij. Voor de aanpak van de binnenstad zijn financiële middelen nodig, waarmee de gemeente interventies kan plegen. Niet alleen in de openbare ruimte, maar zeker ook om panden op te kopen waarin zich ondermijnende activiteiten voordoen of dreigen voor te doen. Dit laatste kan ook via samenwerkingsverbanden tussen de gemeente en private partijen, zoals Stadsgoed in Amsterdam. Middelen zijn ook nodig waar versnipperd eigendom de aanpak belemmert.

Verder is er ook een visie nodig op hoe de binnenstad zich op langere termijn (20-30 jaar) op hoofdlijnen zou moeten ontwikkelen. Bij die hoofdlijnen hoort ook het beantwoorden van de vraag voor wie de binnenstad eigenlijk is: voor de eigen (en nieuwe) bewoners, voor (regionale) bezoekers en/of voor toeristen? Welke verblijfskwaliteit is dan in welke gebieden van de binnenstad nodig? Blijft de binnenstad even groot als nu, of moet er met de voortgaande winkelsluitingen van bepaalde gebieden afscheid worden genomen? En wat betekent een eventueel kleinere binnenstad voor de ligging van publieke functies? Welk type bestemmingsplan hoort bij de toekomstige binnenstad? Een plan met gemengde functies om makkelijker mee te bewegen? Of juist scherper kiezen en geen flexibiliteit in bestemmingen, om toekomstige investeerders meer duidelijkheid te bieden?

De visie dient te worden opgesteld samen met de bewoners en ondernemers in de binnenstad. Hun inbreng is essentieel. In Groningen gaat de gemeente al acht jaar jaarlijks twee dagen in gesprek met vijftig mensen die weten wat er aan de hand is in de binnenstad. Het gezelschap varieert van de nachtburgemeester tot de directeur van het cultureel centrum en de grootste vastgoedeigenaren. Door met hen te praten, ontstaat een veel rijker verhaal dan het louter economische verhaal. Er ontstaat inzicht in wat er in alle lagen van de samenleving gebeurt en dat is nodig om de juiste besluiten te nemen. En ook om een rijkere input te krijgen dan alleen data. Die vertellen namelijk ook niet altijd het juiste verhaal, werd gesteld. ‘Volgens de data zijn er veel woonadressen in de binnenstad van Amsterdam. Maar wordt daar wel echt gewoond, of zijn het vooral pied-à-terres?’ Het gaat dus om wat er achter de data gebeurt en het gesprek daarover met de betrokkenen in de binnenstad moet continu gevoerd blijven worden. De binnenstad is immers nooit af.

Al met al moet in de binnensteden dus het elan van de oude stadsvernieuwing terugkomen: het gebiedsgericht, samen met alle betrokken partijen en met een perspectief op de lange termijn, en integraal werken aan de verbetering van een gebied. Niet alleen via het vastgoed, maar op een breed terrein. Nieuw elan alleen is echter niet genoeg, zo werd benadrukt. Het gaat zoals gezegd ook om financiële middelen én om de organisatiekracht om visies te operationaliseren en uit te voeren. Zoals dat onder meer gebeurt in Groningen. Hier is sprake van een consistente en over een langere periode volgehouden stadsontwikkeling. De gemeente heeft hier ook de durf om een bepaalde visie over een langere termijn vast te houden.

Nieuwe functies

Als het gaat om nieuwe functies in de binnenstad, gooit wonen hoge ogen. Uit onderzoek van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) blijkt dat in veel binnensteden het wonen toeneemt. Die trend wordt al gesignaleerd sinds 2003. Als er meer mensen gaan wonen, stelt dat nieuwe eisen aan de

binnenstad. Als er meer kinderen komen, is er bijvoorbeeld een grotere verkeersveiligheid nodig. En andere voorzieningen en andere winkels. 'Bestuurders moeten daarom af van het idee van een binnenstad met winkelstraten', werd gesteld. 'Je moet veel meer denken in straten met meerdere functies, waaronder winkels.'

Belangrijk is ook de functie van de binnenstad als verblijfsgebied. Het is de huiskamer die een nieuwe inrichting behoeft. De coronapandemie heeft tot een herwaardering van de binnenstad geleid; veel mensen hebben ontdekt dat het (ook) een mooie plek kan zijn om in te verblijven. En het is een van de weinige plekken waar mensen uit verschillende bubbels elkaar kunnen ontmoeten. Veel deelnemers pleitten voor het stimuleren van de ontmoetingsfunctie. De binnenstad is meer dan (alleen) een plek waar wordt geconsumeerd, alhoewel het economisch perspectief wel belangrijk is. Je moet wel de consument bedienen die naar jouw stad wil komen. Dat heeft waarde. Een prachtig openbaar gebied trekt op zich geen mensen; er moeten functies zijn waar zij op afkomen. Welke functies dat zijn, maakt voor de manier waarop de openbare ruimte wordt beleefd niet veel uit. Het gemeente kan de ruimtelijke ontwikkeling dus sturen door plekken te creëren waar mensen zich prettig voelen, ongeacht welke functies daar zijn. Levendige plekken waar ze ook 'niet-commercieel' kunnen verblijven.

Gepleit werd ook voor een strategie van verdichting in de binnensteden. Er lijkt hier te veel ruimte te zijn. Tegelijkertijd is er in heel Nederland juist een tekort aan ruimte voor alle opgaven. Samen de ruimte benutten in de binnensteden leidt wellicht tot nieuwe oplossingen, met veel hechtere en compactere buurten, minder auto's en meer openbaar vervoer. Hoe compacter ook, hoe dynamischer en veiliger de binnenstad.

Zo'n strategie ligt echter weer minder voor de hand in binnensteden in perifere krimpgebieden. Er is hier vaak weinig animo om het wonen in de binnenstad te bevorderen, ook omdat dit de leegstand elders in de stad kan bevorderen.

Keuzes maken

Zeker in de kleinere steden is het voor het weer versterken van de binnenstad belangrijk prioriteiten te stellen, en dus niet ook elders in de stad nieuwe ontwikkelingen op te zetten. Die ontwikkelingen zouden moeten worden geconcentreerd in of aan de binnensteden, zodat de stedelijke milieus meer worden geconcentreerd. Gevoegd bij ingrepen als het weren van de auto kan dit de aantrekkingskracht van de binnenstad vergroten.

Keuzes maken kan ook nodig zijn in grotere binnensteden. Deze hebben monofunctionele delen c.q. winkelstraten (zie de Kalverstraat in Amsterdam of Lijnbaan in Rotterdam). Het is de vraag welke aanpak je hier kiest: ook deze monofunctionele straten diverser maken, of juist het kernwinkelgebied verkleinen, zonder dat de monofunctionaliteit van sommige straten verloren gaat?

Een deelnemer wees er op dat er in veel omgevingsvisies, in tegenstelling tot wat nodig is, juist niet wordt gekozen. 'Nogal wat steden kiezen in hun visies voor meerdere centra. Alsof het centra gaat regenen. Daarmee hol je echter de binnenstad uit. Daarom wordt ook regionale coördinatie steeds belangrijker. Er zullen centra gaan sneuvelen.'

Politici moeten dus pijnlijke keuzes durven maken. 'Als je de binnenstad wilt beschermen, moet je misschien een bepaalde meubelboulevard durven afschrijven. Kiezen voor de binnenstad betekent prioriteit geven aan de binnenstad.'

Sturen of meebewegen?

Er zijn grenzen aan de mate waarin de gemeente de ontwikkelingen in haar binnenstad kan sturen. Een aantal functiewisselingen vinden nu eenmaal autonoom plaats; ze komen voort uit demografische veranderingen en uit veranderingen in het bestedingspatroon van de consument. Zoals iemand het uitdrukte: 'Je kunt wel sturen vanuit het idee van een ideale binnenstad met leuke restaurantjes, terrassen en authentieke winkeltjes, maar dat is zinloos als er geen klanten voor zijn.'

Behalve het bestaan van autonome ontwikkelingen is ook de uitgangspositie van de ene binnenstad anders dan de andere. In bijvoorbeeld Weert is twee derde van de bewoners van de binnenstad ouder dan 65 jaar, heel anders dus dan in Groningen of Utrecht. Een slimme overheid speelt daarop in en beweegt ook mee met autonome ontwikkelingen. Wel de regie houden, maar niet tegen de stroom in

roeien en de veranderende cultuur ontkennen. Niet werken dus met een blauwdruk van hoe de binnenstad er idealiter over tien jaar uit zou moeten zien. Maar wel bijsturen op de waardevolle zaken waar niemand over waakt. Zoals eerder gezegd is dat vooral de ruimtelijke en verblijfskwaliteit (van de openbare ruimte) in de binnenstad.

De goede tactiek is daarom, zo werd gesteld, investeren in de verblijfskwaliteit door een mix van kleinschalige interventies en zo af en toe een groot gebaar door het vestigen of terugbrengen van een grote publieke functie in de binnenstad. Verder is het zaak slim mee te bewegen met de ontwikkelingen. En goed te kijken naar binnensteden die lijken op jouw binnenstad. Sittard moet eerder naar Assen kijken dan naar Utrecht. Zo hou je rekening met de grote verschillen die er zijn tussen de binnensteden. Verschillen die maken dat je niet voor iedere binnenstad dezelfde visie kunt opstellen of dezelfde nieuwe functies kunt nastreven.

Toch werd er door enkele deelnemers juist geageerd tegen het meebewegen met de consument. 'Hadden we het altijd aan de consument overgelaten, dan hadden we nu alleen maar grote factory outlets aan de buitenkant van de stad, en hadden we geen binnensteden meer gehad.' Regie voeren dus, waarvoor verschillende suggesties werden gedaan. De gemeente kan bijvoorbeeld ook vooral 'beginbesluiten' nemen, en geen eindbesluiten en verder vastleggen hoe de besluitvorming moet verlopen.

Impulsaanpak Winkelgebieden

Gesproken werd ook over de nieuwe Impulsaanpak Winkelgebieden, een subsidieregeling van € 100 miljoen waarmee het ministerie van Economische Zaken wil stimuleren dat (delen van) binnenstedelijke winkelgebieden omgevormd worden tot toekomstbestendige gebieden met een stevige, sociale en economische basis. De insteek is een integrale gebiedsgerichte aanpak waarbij meerdere oplossingen mogelijk zijn. Met het budget wil het Rijk gemeenten helpen om in de aanpak eerste stappen te zetten, samen met particuliere investeerders. Juist dat eerste begin blijkt voor veel gemeenten te lastig.

Alhoewel de aanpak zeker tot goede voorbeelden kan leiden, is het budget te klein om de problemen in binnensteden daadwerkelijk op te lossen, werd algemeen gesteld. Daarvoor zijn nieuwe perspectieven en business cases nodig voor ondernemers en vastgoedpartijen, gestoeld op een lange termijnvisie van de gemeente. Nieuwe business cases zijn mogelijk te maken door in de binnensteden meer voor kapitaalkrachtige senioren te bouwen, opperde een deelnemer. Door hen te verleiden tot verhuizen met gestapelde woonvormen met toegang tot zorg, kun je veel particulier geld ophalen, terwijl tegelijkertijd de doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd.

Concrete aanbevelingen

Aan het eind van het Breed Beraad deden de deelnemers nog enkele concrete aanbevelingen die de aanpak van de binnensteden kunnen helpen.

- *Een leegstandsnorm.*
Misschien moeten we landelijk afkondigen dat de leegstand in winkelgebieden maximaal 5% mag zijn. En elke gemeente mag bedenken hoe ze de leegstand weer onder 5% krijgt. In het verleden zijn plannen gemaakt om winkeleigenaren te onteigenen als hun winkel langer dan twee of drie jaar leeg stond. Kan de gemeente dan ook worden onteigend als ze niet investeert in de openbare ruimte, werd gereageerd.
- *Soms even afwachten.*
Er werd ook bepleit om niet altijd en overal snel in te grijpen. Soms moet je gewoon even kijken hoe het zich ontwikkelt. Zeker in vitale binnensteden is afwachten juist een goede strategie. Leegstand is ook niet altijd en overal een gigantisch probleem. Het is niet zo dat door leegstand de stad uit elkaar valt of er grote criminaliteitsproblemen ontstaan. De leegstand daalt momenteel ook weer. De urgentie is dus niet zodanig dat leegstand morgen moet worden opgelost. Al is het wel zaak te letten dat hierdoor niet ondermijnende activiteiten ontstaan.

- *Ondersteun nieuwe initiatieven.*
In Heerlen zijn goede ervaringen opgedaan met Streetwise, een bedrijfje dat nieuwe initiatieven in winkelstraten ondersteunt bij gesprekken met de bank, gemeente of bijvoorbeeld vastgoedeigenaar. Zo zijn heel laagdrempelig al vijftig tot zestig initiatieven geholpen.
- *Integrale woonvisie.*
Om goed te kunnen sturen op meer woningen in de binnenstad, is een integrale woonvisie nodig. Hoe krijg je ouderen in de binnenstad? Geen eenvoudige opgave, ook vanwege de fiscale regels. Ouderen die zonder hypotheek in een villa blijven wonen, worden daarvoor niet fiscaal aangeslagen. Wat is er voor nodig hen toch naar een appartement in de binnenstad te laten verhuizen?
- *Zorg voor een gelijk speelveld.*
Om de *retail* in binnensteden te beschermen, is een gelijk speelveld nodig. De overheid moet daarvoor zorgen. Techbedrijven mogen alles van ons weten, maar als je iets wil weten over de bezoekers van je binnenstad, loop je meteen tegen de AVG op. Bij online verkoopsites zoals Zalando is sprake van veel afval en verspilling. Als je in de binnenstad met een plastic tasje de winkel wilt uitlopen, moet je 25 cent betalen. Dat is niet met elkaar te verenigen.
- *Specifieke injecties.*
Het is niet mogelijk om in de binnenstad alles tegelijkertijd aan te pakken. Kies voor een gezamenlijke aanpak van overheid en markt, vanuit een visie die richting geeft. En laat dan met specifieke injecties nieuwe dynamiek en elan ontstaan. Dat kan op grotere en kleinere schaal. Kleine interventies kunnen zoveel trots oproepen dat er eerder draagvlak ontstaat voor grote interventies.
- *Soepeler parkeerbeleid.*
Gemeenten lopen in het parkeerbeleid te veel achter de marktontwikkelingen aan. Terwijl beleggers en consumenten om minder parkeerplaatsen vragen, blijft de gemeente vaak vasthouden aan strenge parkeernormen. Dat kost veel geld, is niet duurzaam en maakt nieuwe impulsen financieel moeilijker haalbaar.
- *Betrek bewoners met bijvoorbeeld een prijsvraag.*
Zorg ervoor dat bewoners zich verbonden voelen met de aanpak. Dat kan bijvoorbeeld ook door voor nieuwe ontwikkelingen een prijsvraag te organiseren. Dat kan zowel bij grote als kleine projecten.
- *Rustig bouwen.*
Een deelnemer hield een pleidooi voor bedachtzaamheid, en waarschuwde tegen hijgerigheid. 'Kies richting, zorg dat je met elkaar weet welke kant je op wilt en ga rustig bouwen. Stapje voor stapje en niet opeens iets anders doen als er een pandemie tussendoor komt.'
- *Leer van de voorbeelden elders.*
Het opzetten van een integrale gebiedsgerichte aanpak voor de binnensteden is urgent. Een dergelijke aanpak wordt nu ook gevolgd in de grootschalige gebiedsontwikkelingen die het Rijk ondersteunt. Misschien kunnen deze goede ideeën opleveren voor de aanpak van de binnensteden.

Gespreksleider Martin van Rijn concludeerde dat we aan de vooravond staan van een tijd waarin gemeenten weer meer verantwoordelijkheid nemen voor hun binnensteden. Voor de wijze waarop leverde het Breed Beraad de nodige handvatten op. Het Forum SV zal zich buigen over de vraag of en hoe dit nog moeten worden geagendeerd bij de rijksoverheid.

DEELNEMERS

| | |
|---------------------|---------------------------------------|
| Wienke Bodewes | Bodewes&Bodewes / Forum SV |
| Kees van der Burg | Ministerie van IenW / Forum SV |
| John Cüsters | Cüsters Teksten |
| Bert van Delden | Forum SV |
| Monique Esselbrugge | Gemeente Nijmegen |
| David Evers | PBL |
| Marcel Evers | INretail |
| Carolien Gehrels | Arcadis / Forum SV |
| Boris van der Gijp | SAREF |
| Anke Griffioen | Calandschoen / FSN |
| Zef Hemel | Universiteit van Amsterdam / Forum SV |
| Michael Hesp | CBRE IM |
| Alfred Kazemier | Gemeente Groningen |
| Thijs Kroese | Gemeente Purmerend |
| Marien de Langen | Stadgenoot / Forum SV |
| Jaco Meuwissen | 3W Real Estate |
| Bert Popken | Gemeente Groningen |
| Martin van Rijn | Aedes / Forum SV |
| Gertjan Slob | Locatus |
| Roos Vermeij | Gemeente Rotterdam |
| René Vierkant | Vierders |
| Christa van Vlodrop | Forum SV |
| Jacques de Win | Ministerie van EZK |
| Bart de Zwart | Hanzehogeschool Groningen / Fontys |

AGENDA

Geannoteerde agenda voor het Breed Beraad over het thema 'binnensteden onder druk' op woensdag 9 maart 2022 van 17.30 tot 21.30 uur in het voormalig Hoofdkantoor van Jan Jongerius, Kanaalweg 64 in Utrecht.

Achtergrond

Al ver voor de coronacrisis, in 2015, signaleerde het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) in een studie* naar de ontwikkeling van 50 Nederlandse binnensteden in een aanzienlijk aantal van die binnensteden een oplopende leegstand van winkels en kantoren. Die oplopende leegstand maakt binnensteden snel minder aantrekkelijk, waarbij het risico bestaat dat (delen van de) binnensteden terecht komen in een neerwaartse spiraal van verloedering en ondermijning. Tegelijkertijd verklaarde het PBL de angst voor het schrikbeeld van de Amerikaanse 'donut city' -een stad met een volledig uitgeholde kern waar niemand winkelt, woont, werkt of recreëert- in ons land ongegrond. Met een maatwerk aanpak, waarbij betrokken lokale publieke en private partijen slim inspelen op diverse functie- veranderingsmogelijkheden, zouden binnensteden hun vitaliteit en centrumfunctie kunnen behouden. Het PBL onderscheidde daarbij vijf typen binnensteden: A 'bruisend in een sterke regio' (o.a. Amsterdam, Den Haag, Utrecht), B 'solide en regionaal voorzienend' (o.a. Rotterdam, Eindhoven, Groningen, Arnhem), C 'bekneld in sterke regio' (o.a. Zaanstad, Dordrecht, Zeist), D 'kwetsbaar en lokaal voorzienend' (o.a. Maastricht, Tilburg, Roermond, Purmerend) en E 'zwak en perifeer' (o.a. Heerlen, Assen, Almelo).

Nadat eerder in 2017 diverse organisaties, waaronder het VNO-NCW en MKB-Nederland, desalniettemin de noodklok luidden over de uitholling van binnensteden buiten de Randstad, slaat het PBL in een in december 2020 gepubliceerde studie** nu ook een minder geruststellende toon aan: 'corona zet een ongekende druk op de economische vitaliteit van binnensteden'. Zo wordt in 2022 een gemiddelde toename met circa 40% van de winkelleegstand in binnensteden verwacht; een leegstand die -zeker op korte termijn- niet kan worden opgevangen door de met zware klappen geconfronteerde horeca.

Waar het gaat om de effecten van corona vraagt het PBL opnieuw aandacht voor de verschillen tussen binnensteden. Nu hebben vooral de sterkere, vitalere binnensteden -Amsterdam en Utrecht voorop- de hardste klappen gekregen. Tegelijkertijd geeft de ontwikkeling van de zwakkere, minder vitale binnensteden misschien nog wel meer aanleiding tot bezorgdheid. Juist hier heeft corona al bestaande, structurele negatieve trends versterkt. Aangezien kernkwaliteiten zoals sociaal-culturele betekenis, centrale ligging en sfeer onverminderd blijven bestaan, verwacht het PBL overigens, dat de Nederlandse binnensteden veerkrachtig genoeg zullen blijken te zijn om op termijn de gevolgen van de coronapandemie te doorstaan.

Het coalitieakkoord, dat het vertrekpunt vormt voor het onlangs aangetreden kabinet, bevat de volgende in dit verband relevante passage: 'Een bruisende winkelstraat is cruciaal voor de leefbaarheid in dorpen en steden. Het kabinet gaat samen met lokale overheden aan de slag om leegstand tegen te gaan en de samenwerking tussen retail, horeca en cultuur te stimuleren. Toerisme krijgt een volwaardige plek in het economisch beleid waarbij ingezet wordt op spreiding'.

De ontwikkeling van binnensteden zal tenslotte ongetwijfeld ook een belangrijk thema zijn bij de komende gemeenteraadsverkiezingen op 16 maart aanstaande en bij de hierop volgende vorming van colleges van b&w.

*

https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl_2015_de_veerkrachtige_binnenstad_1667a.pdf

**

https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2020-veerkracht-op-de-proef-gesteld-4288_0.pdf

Kernvragen

Tegen deze achtergrond en gelet op het belang van de ontwikkeling van binnensteden voor de vernieuwing van steden en stedelijke regio's in meer algemene zin, zal tijdens het Breed Beraad door een gevarieerd gezelschap van genodigden uit de kring van betrokken publieke en private partijen en kennisinstellingen van gedachten worden gewisseld aan de hand van de volgende vragen:

1. Welke ontwikkelingen tekenen zich af in de retail- en de kantorensector en -niet los hiervan- in de onderscheiden binnensteden, welke hiervan zijn structureel en welke 'conjunctureel' en welke oorzaken heeft een en ander?
2. Wat zijn (mogelijke) consequenties van deze ontwikkelingen voor de centrumfunctie van de onderscheiden binnensteden, mede in relatie tot de vernieuwing van de desbetreffende steden en stedelijke regio's in meer algemene zin?
3. Welke gevolgen hebben deze ontwikkelingen voor de bij de onderscheiden binnensteden betrokken private en publieke partijen en hoe spelen zij hier nu op in?
4. Wat staat betrokken partijen, waaronder de rijksoverheid, in aanvulling op inmiddels ontplooide initiatieven nog meer te doen?

Agenda

- | | |
|-----------|---|
| 17.30 uur | Welkomstwoord en opening door Martin van Rijn |
| 17.45 uur | Gedachtewisseling over kernvragen 1 en 2 Wat is er aan de hand in onderscheiden binnensteden en wat zijn hiervan de oorzaken? |
| 18.30 uur | Break |
| 19.15 uur | Voortzetting gedachtewisseling over kernvragen 1 en 2 |
| 19.45 uur | Gedachtewisseling over kernvragen 3 en 4 Hoe spelen onderscheiden betrokken partijen nu al in op ontwikkelingen in binnensteden en wat staat hen -al dan niet gezamenlijk- nog meer te doen? |
| 21.15 uur | Afronding en slotwoord door Martin van Rijn |

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
- TNLI: 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 rijksbemoediening 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 tweesprong'
- Rotterdam-Zuid
- ontwikkeling commercieel middensegment huurmarkt
- wonen, zorg en pensioenen
- wonen, zorg en pensioenen (follow up)
- corporaties
- volkshuisvesting in beweging
- stedelijke vernieuwing en ontwikkelingen in het sociale domein

- projectontwikkelaars en stedelijke vernieuwing
- ruimtelijk-economische ontwikkelingen en stedelijke vernieuwing
- toenemende contrasten: demografie en stedelijke ontwikkeling
- agenda stad
- potentie van erfgoed in stedelijke ontwikkeling
- nieuwe verhoudingen tussen gemeenten en corporaties
- casus Amsterdam
- klimaatadaptatie in de stad
- de etende stad
- investeren in stedelijke regio's
- energietransitie in de bestaande sociale woningvoorraad: stadsvernieuwing 3.0?
- technologie en de stad
- wonen, werken en mobiliteit in de Randstad: ov op weg naar 2035
- wonen en (ouderen)zorg
- corporaties naar een volgende fase
- stadsvernieuwing 3.0?
- novi en novex?
- exploring the city in and after times of corona
- integrale aanpak zes stedelijke vernieuwingsgebieden
- stedelijke vernieuwing en corporaties in de jaren twintig
- de novi - de nationale omgevingsvisie
- stedelijke vernieuwing en grootschalige gebiedsontwikkelingen
- van novi naar novex
- stedelijke vernieuwing en industrieel bouwen

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'
- bouwteam
- 'de gevleugelde stad' lustrumviering 30 jaar Forum voor Stedelijke Vernieuwing
- 're-inventing Paris' lustrumviering 35 jaar Forum voor Stedelijke Vernieuwing
- werkexcursie Eindhoven
- webinar 'de toekomst van het platteland'

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, onderzoeksinstellingen et cetera).

BESTUUR & RAAD VAN ADVIES

Bestuur

| | | |
|------------------------|---|----------------|
| Drs. M.J. van Rijn | Voorzitter Aedes | voorzitter |
| Ir. W.J. Bodewes | Directeur-eigenaar Bodewes&Bodewes | penningmeester |
| Prof. dr. J.J.M. Hemel | Bijzonder hoogleraar TUD/RUG | secretaris |
| Drs. H.M.A. Aarts MRE | CEO Amvest | lid |
| Drs. C. van der Burg | Directeur-generaal Mobiliteit Ministerie van IenW | lid |
| Drs. C.G. Gehrels | Global Director Energy Transition Arcadis | lid |
| Ir. M. de Langen | | lid |
| D.P. Stuurman | Stedelijk Directeur Sociaal Gemeente Amsterdam | lid |
| Drs. A.Th. van Delden | Forum voor Stedelijke Vernieuwing | adviseur |

Raad van Advies

| | |
|-----------------------------|--|
| Drs. E.M. Agricola | BPD Gebiedsontwikkeling |
| Drs. M.D. Appelman | Ministerie van BZK |
| M.J.H. Balster MSc | Gemeente Den Haag |
| Ing. J.Th. Blok | Blok&Ko |
| Drs. M.C.A. Blom | Rijkswaterstaat |
| Drs. C.B. van Boven | Woonzorg Nederland |
| Prof. ir. K.W. Christiaanse | KCAP Architects&Planners |
| A.Th. Duivesteijn | City Planning, Architecture and Urban Policy |
| Dr. E. Gerritsen EMIM | Ymere |
| P. van der Gugten | Heijmans Vastgoed |
| Drs. R. Haans | de Alliantie |
| G. van Herk | Staedion |
| Drs. T.H. van Hoek | EIB |
| M. Hoekstra-van der Deen | Woonstad Rotterdam |
| Ing. R.R. Huikeshoven MRE | AM |
| Ir. A. Huntjens | Pré Wonen |
| Em. prof. dr. L.A. de Klerk | Universiteit van Amsterdam |
| Ir. K. Laglas | |
| Drs. ir. K. Leonard | Gemeente Maastricht |
| Drs. N.D.E. Maarsen MRE | Maarsen Consultancy |
| H. Platte | Parteon |
| B. van der Pol | Gemeente Tilburg |
| Drs. G.R. van Randeraat | SITE urban development / MCD |
| J.W. Remkes | NPG |
| R. van der Schaaf | Gemeente Groningen |
| Drs. A.J.M. Schakenbos | Vestia |
| Em. prof. dr. P. Schnabel | Universiteit Utrecht |
| Drs. Y. Torunoglu | Gemeente Eindhoven |
| Drs. J. van der Veer | Gemeente Amsterdam |
| Ir. P.O. Vermeulen | |
| Drs. A.J.P.M. Wilbers | Stadgenoot |
| Drs. D.J. van der Zeep | Portaal |
| Ing. J.P. van Zomeren | ERA Contour |
| Wienke Bodewes | Bodewes&Bodewes / Forum SV |