

VRIJE RUIMTE - Cees-Jan Pen

# COMPACTERE EN VITALE BINNENSTEDEN

Velen zullen het eens zijn met de noodzaak van compactere en vitale binnensteden. De woningnood is hoog en mede door de corona-crisis is er veel leegstand in de binnenstad. Belangrijk daarbij is de grote – en pijnlijke – uitdaging om met name retail- en horecapanden te transformeren. Hoe kun je ondernemers en winkeleigenaren enthousiasmeren, terwijl je eigenlijk pleit voor een krimpagenda voor de retail? Toch is dit nodig voor een meer compacte en vitale binnenstad.

In 2015 werd in Nederland de Retailagenda gestart op initiatief van het ministerie van Economische Zaken en betrokken organisaties en marktpartijen die streven naar een gezonde en toekomstbestendige retailsector. Aanleiding voor de Retailagenda toen waren de grote structurele veranderingen in de retail die sterk zichtbaar werden, met vele faillissementen en leegstand als gevolg. Om de retail toekomstbestendig te houden of te maken, zou moeten worden gekeken naar nieuwe functies die deze (winkel)gebieden weer aantrekkelijk maken voor de veranderende eisen van de consument. Toen werd er al gesproken over 20% minder winkels en het schrappen van nieuwe winkelplannen. Ik had eind 2019 de eer een bijdrage te leveren aan de evaluatie van de Retailagenda. Conclusie: veel ambities en plannen zijn blijven hangen in mooie woorden en opmerkelijk weinig daden. Inmiddels heeft corona ervoor gezorgd dat, naast de enorme gevolgen voor de economie en het gedaalde consumentenvertrouwen, online winkelen een verdere vlucht heeft genomen en er nóg minder vraag is naar fysieke winkels. We vergeten in dit kader soms dat Nederland een van de landen in Europa is met de meeste winkels. Wellicht is een afname van 20% van de winkels daarom zelfs aan de voorzichtige kant. In plaats van beleidsstukken schrijven, voorzichtige pilots doen en overlegtafels te plannen door de Retailagenda, moeten beleidsmakers nu simpelweg de schop in de grond steken.

Toch laat de corona-crisis zien dat er wel degelijk sprake is van uitvoeringskracht. Binnensteden moesten immers transformeren van places to buy naar places to be & meet. Het draait tegenwoordig niet meer alleen om winkelen, maar om sfeervolle centra met een prettig verblijfsklimaat, waar zowel kan worden gewoond als gewerkt. In 2020 is, mede door de corona-crisis, enorm tempo gemaakt met de vergroening van de stedelijke omgeving. In binnensteden is de betrokkenheid rond de directe leefomgeving toegenomen. Daar zijn door alle versterking namelijk steeds meer hitte-eilanden gekomen. Er is een breed draagvlak ontstaan dat bomen zorgen voor CO<sub>2</sub>-opname en verkoeling bieden. Het is zaak nu verder door te pakken. Waar blijft de jaarlijkse boomplantdag in de binnenstad?

De grote uitdaging bij het compacter maken van binnensteden is om retail- en horecapanden te transformeren. De afgelopen jaren heeft de horeca een aanzienlijk deel van de leegkomende winkelpanden opgevuld, waardoor de krimp in de retail misschien niet eens echt opviel. Vóór de corona-crisis werd al gesproken over een maximum aan horecazaken in de binnenstad. Nu krijgen zowel de horeca als de detailhandel zware klappen. Het lijkt op het eerste oog nog mee te vallen met de leegstandscijfers in stadscentra, maar dat komt met name door de zeer ruimhartige steunpakketten van de overheid. De vraag is hoe de cijfers op de lange termijn zullen uitpakken.

Gelukkig is er op alle overheidsniveaus een toenemende aandacht voor investeren in, en aan de slag gaan met, meer compacte en vitale centra. In provincies als Drenthe, Overijssel, Gelderland, Noord-Brabant en Limburg lopen inmiddels binnenstadsprogramma's en investeringsregelingen. Recent kwam er ook vanuit de Tweede Kamer extra aandacht voor dit vraagstuk,

door een flinke inzet van middelen vanuit de woningbouwimpuls van Minister Ollongren. Deze woningbouwimpuls beoogt ruim 51.000 woningen te bouwen door een investering van €290 miljoen van het Rijk. Gemeenten en provincies dragen €331 miljoen bij om het financieel tekort op te lossen. Een deel van dit budget is specifiek bestemd als woningbouwimpuls voor meer compacte en vitale binnensteden.

Met zulke uitgaven begint het alleszins te lijken op een landelijke stedelijke vernieuwing.

Concreet moet er dus echt een stevige koppeling worden gemaakt tussen de woningnoodopgave en de noodzaak te werken aan compacte en vitale binnensteden. Ziet men niet dat het mes zo aan twee kanten snijdt? De leegstand van winkel- en horecapanden wordt opgelost, de te grote nadruk en dominantie van retail in stadscentra wordt doorbroken, er wordt voorzien in de vraag naar (binnen)stedelijk wonen én er komen middelen vrij om aan de slag te gaan met een meer compacte, groene en vitale binnenstad. Je zou toch denken dat vastgoedeigenaren, ondernemers en gemeenten deze kans niet laten lopen.

*Veel ambities en plannen van de Retailagenda zijn blijven hangen in mooie woorden en opmerkelijk weinig daden*

**Cees-Jan Pen** (c.pen@fontys.nl) is lector bij het lectoraat De Ondernemende Regio van Fontys Hogeschool. Hij is deskundige op het gebied van stedelijke werklocaties (bedrijventerreinen, kantoren en winkels) en stedelijke en regionale economie en vastgoed.