



PBL Netherlands Environmental
Assessment Agency

Toekomstbestendige binnensteden

Meer dan winkels!

David Evers



Het Parool Vrij, Overtreed

Nieuws

Planbureau sloeg de plank mis: er staan na corona juist minder winkels leeg

Het aantal lege winkels zou na de coronacrisis dramatisch stijgen, voorspelde het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) vorig jaar. Nu moet de overheidsadviseur bakzeil halen. Het aantal winkels stijgt juist.

Herman Stil 15 juni 2022, 03:00

Hoe kon het Planbureau voor de Leefomgeving, een belangrijke adviseur voor overheidsbeleid op het gebied van ruimtelijke ordening en milieu, de plank zo misslaan? Eerder al bleek immers uit cijfers van het CBS dat het voorspelde winkelslagveld uitbleef. En onlangs rapporteerden de Kamers van Koophandel dat [sinds februari zich meer nieuwe winkels](#) melden.

Volgens de onderzoekers van het PBL is een aantal aannames simpelweg niet uitgekomen. Zo zijn er veel meer winkeliers overeind gebleven dan verwacht, met dank aan NOW-loonsteun en TVL-voorraadhulp. Nog altijd is het aantal faillissementen en bedrijfsbeëindigingen in winkelland historisch laag.

Op basis van het PBL-advies hebben gemeentes bestemmingsplannen gewijzigd, en is het onder meer makkelijker geworden om winkelpanden te sluiten of te verbouwen tot woonhuis.

Even terug naar de vorige crisis...



Let op: zonder winkels verloederen stadscentra

Grijpen we niet in, dan loopt de leegstand in

Lege etalages in de winkelstraat

Door Yordi Dam op maandag 16 juni 2014

NOS

Zoeken binnen NOS.nl

NOS.nl | Nieuws | Binnenland | Buitenland | Politiek | Economie | Opmerkelijk

Economie | Overzicht | Nieuwsarchief | Video & audio | Nieuws live | Politiek live | Dossiers

Winkelleegstand naar 10 procent

dinsdag 23 apr 2013, 06:24 (Update: 23-04-13, 18:53)



Een leegstaand winkelpand in Schiedam

Leegstaand pand

Het he centra onveri

Noodt Inwon winkel tijdelij eerste intern en dus

in onze stedelij ld om het assen tegen de

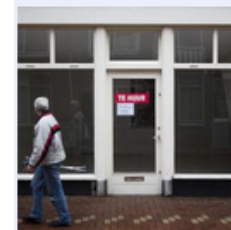
in deel van de komen panden an de hand, zijn . De opkomendi de van de leene tuk oorzaken w.

'Neemt de huidige winkelleegstand problematische vormen aan?'

De leegstand in winkelgebieden is het afgelopen decennium ges frequent over. Tijdens de gemeenteraadsverkiezingen van dit ja hun zienswijze op gaven. De economische crisis en de opkoms toegenomen leegstand. Dat momenteel bijna negen procent var probleem dat zo urgent een oplossing behoeft?

Brede oproep terugdringen winkelleegstand

Winkeliers willen dat gemeenten meer werk maken van het terugdringen van winkelleegstand.



Een aantal partijen, waaronder belangenorganisatie Detailhandel Nederland en ook het ministerie van Economische Zaken, roept de lokale politiek voorafgaand aan de gemeenteraadsverkiezingen op het onderwerp op te nemen in nieuwe coalitieakkoorden.

De komende jaren zal de leegstand in de Nederlandse winkelstraten oplopen tot 9 à 10 procent. Nu staat 6,5 procent van de 220.000 winkels in ons land leeg, blijkt uit nieuwe ramingen van marktonderzoeker Locatus. "Tot 2020 gaat het om 7000 winkels die extra



Motie Verhoeven (D66)

Aannames

`steeds zwakkere binnensteden' [en dat]
`leegstand speelt daarin een centrale rol'

"...verzoekt de regering, het Planbureau voor de Leefomgeving te vragen om een analyse te maken van de huidige staat van het leefklimaat, het vestigingsklimaat, de economische structuur en het voorzieningenniveau van onze binnensteden en daarbij zowel te kijken naar toekomstige kansen als belemmerende factoren en regelgeving"



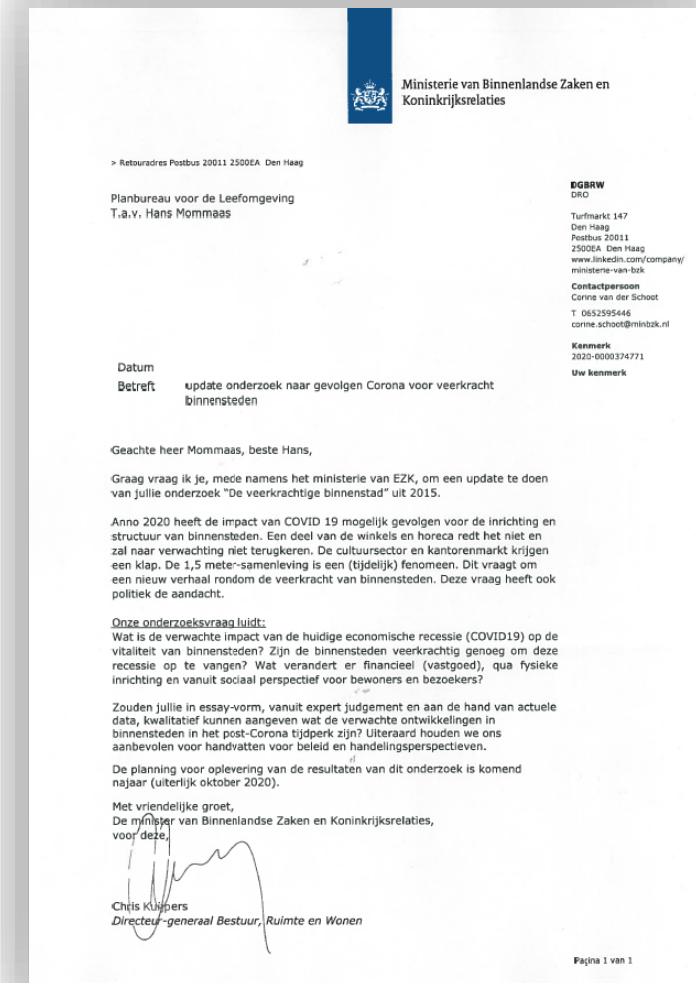


Update Corona 2020

Aannames

'...huidige economische recessie'

"Zijn de binnensteden veerkrachtig genoeg om deze recessie op te vangen?"



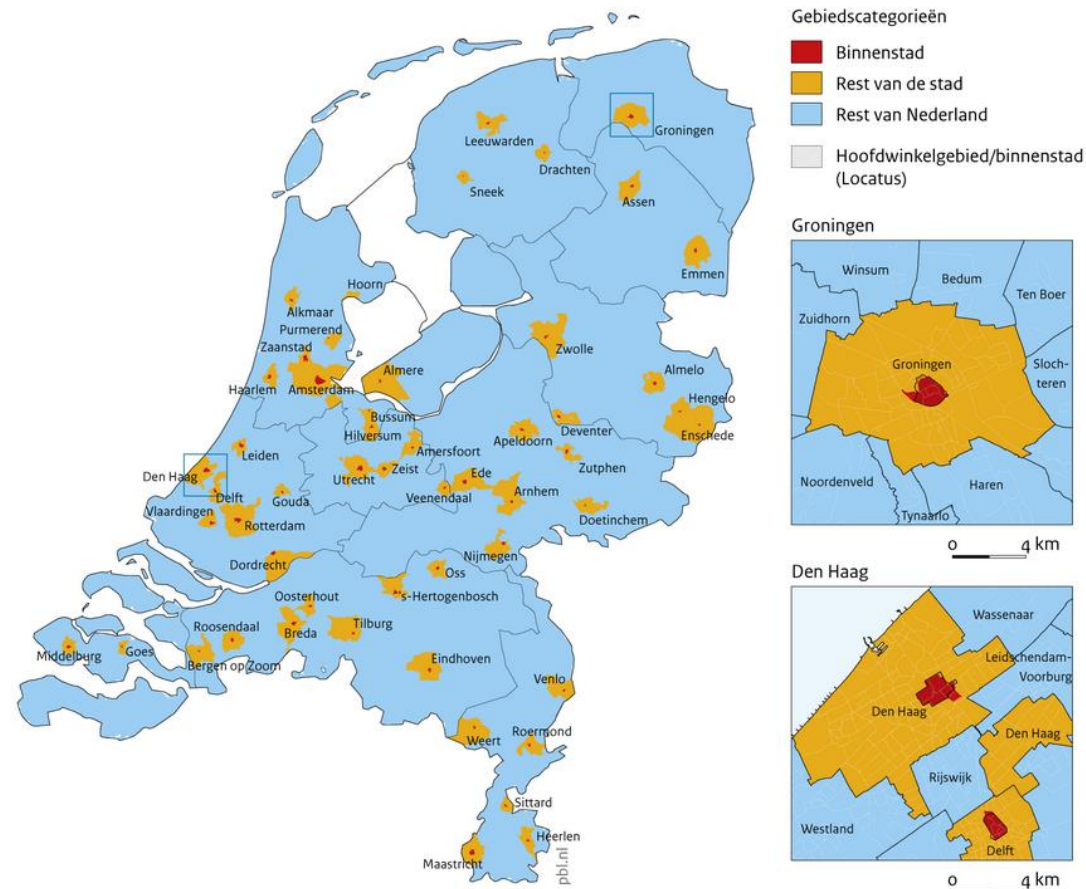


Stelling 1

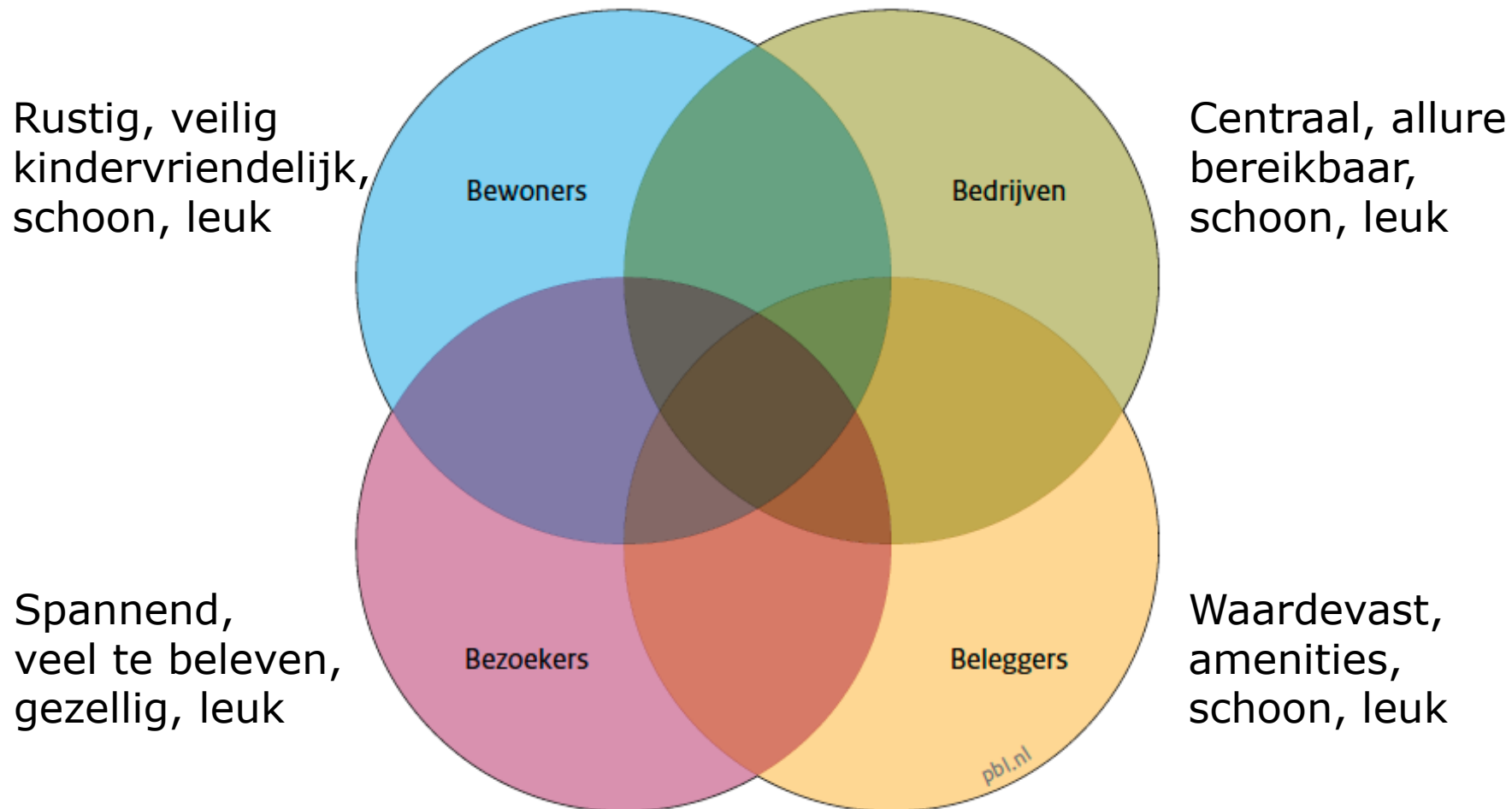
- › De binnenstad is achterhaald; Corona bewijst dat we ruimer moeten wonen, werken en winkelen

Afbakening: 53 binnensteden

- Definitie: alle CBS buurten van winkelgebieden >200 winkels
- Driedeling op buurniveau
 - Binnenstad
 - Rest van de stad
 - Rest van Nederland
- Vergelijking mogelijk tussen gebiedscategorieën en tussen binnensteden onderling



Belangen in de binnenstad



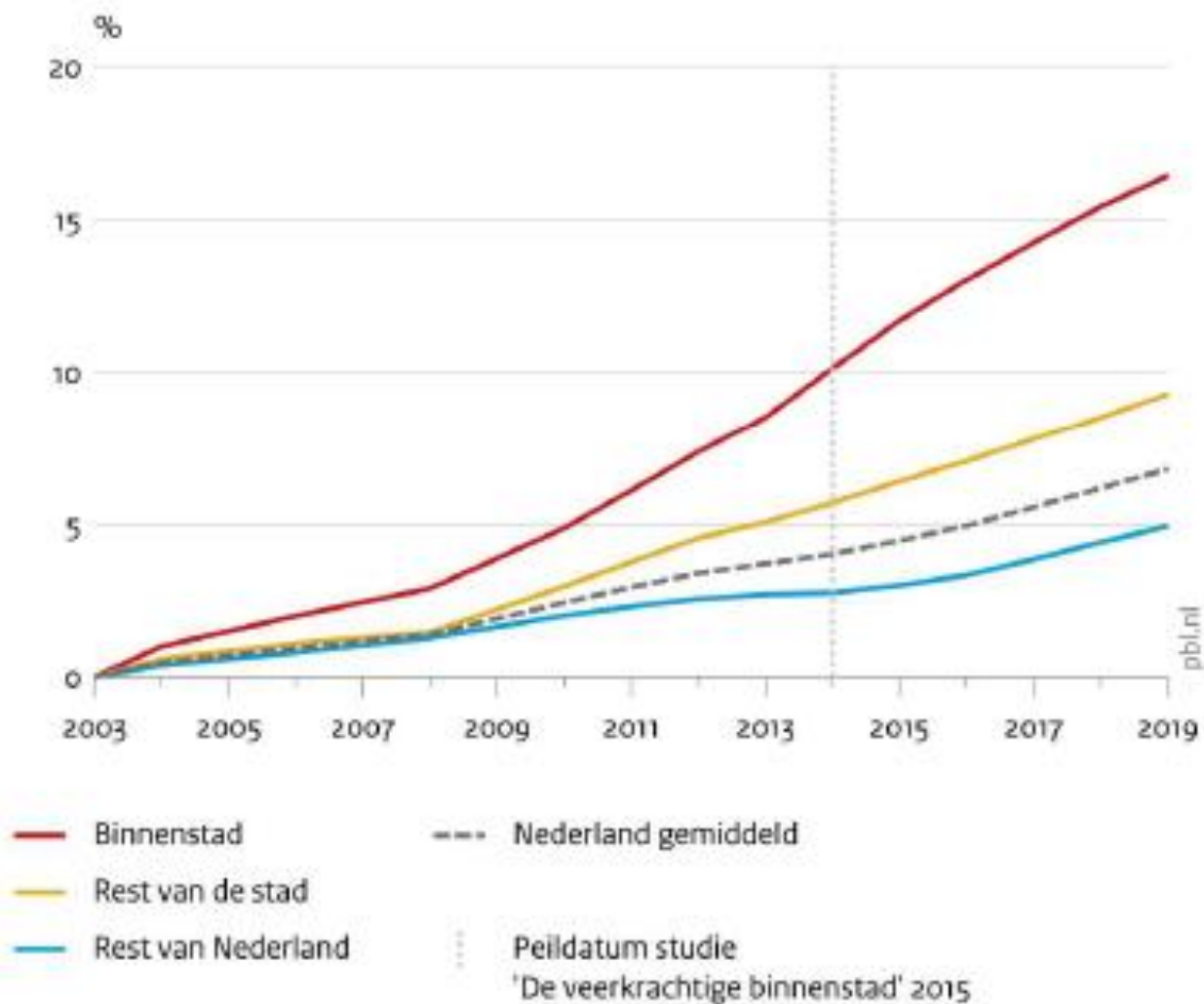


Bewoners



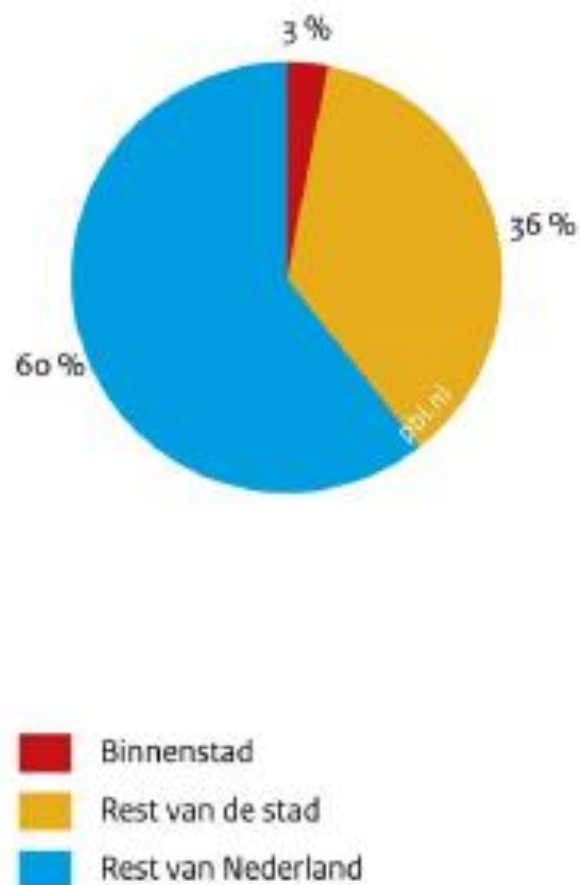
Bevolking per gebiedscategorie

Relatieve verandering ten opzichte van 2003



Bron: CBS; bewerking PBL

Aandeel, 2019





Impact corona



16 VERHUIZEN

Door corona leeft de plattelandsdroom weer op

Weg uit de Randstad

Door het thuiswerken tijdens de coronacrisis en de hoge huizenprijzen verliezen de grote steden aan populariteit. Dat voorsagen verscheidene wetenschappers en trendwatchers tijdens de lockdown. Is er echt een trek naar het platteland aanstaande?

TEXST: SANDER VAN DER PLOEG / FOTOGRAFIE: PETER ARNO BROER

Ongeloflijk hoeveel rotzooi een mens in z'n leven verzamelt." Het duurt nog een paar maanden voordat de verhuiswagen voorrijdt, maar Albert Meijer (60) en zijn vrouw Manon (56) zijn nu al begonnen met inpakken. Zie het als voorpret, want het stel kan niet wachten om te verhuizen. Al 26 jaar wonen ze in Hoofddorp, onder - "zeg maar gerust in" - de rook van Schiphol. De feestdagen vieren ze straks bijna 180 kilometer oostwaarts, in hun nieuwe, ruimere woning in Westerhaar - een lintdorp even boven Almelo. Meijer kent z'n aanstaande woonomgeving goed. Dikwijls vierden ze er vakantie: "De rust, de natuur, de mensen... Geweldig." Vijftien jaar geleden al besloot het stel naar het oosten te trekken. Het wachten was alleen op Meijers pensionering. Maar ja, de pensioengerechtigde leeftijd werd ondertussen keer op keer opgereikt en het kwam er maar niet van.

Toen kwam corona. "Schiphol lag tijdens de lockdown zo goed als plat, er waren nauwelijks nog vluchten", zegt Meijer. "Ineens sliepen we

beter, hoorden we de vogels fluiten in onze tuin. Ook werd de luchtkwaliteit beter."

Inmiddels is het alweer een stuk drukker op de nationale luchthaven. Het lijkt een kwestie van tijd voordat Schiphol weer als vanouds zo'n vijftienhonderd vluchten per dag verwerkt. "Ik ga pas over acht jaar met pensioen. Maar we kunnen niet opnieuw wennen aan het lawaai en de stank", zegt Meijer. "Mijn werkgever heeft kantoren in heel het land en ik vroeg overplaatsing aan naar Almelo, wat ik voorheen niet durfde. De coronacrisis gaf ons het laatste zetje."

Triomf van het platteland

Meijers relaas zou wel eens model kunnen staan voor de overwegingen van nog veel meer Randstedelingen. Tenminste, als we de publicaties van verscheidene wetenschappers en trendwatchers uit de lockdownmaanden maart, april en mei mogen geloven.

Door het noodgedwongen, grootschalige thuiswerkexperiment worden velen zich pijnlijker bewust van hun kleine behuizing in de stad en het gebrek aan groene ruimte.

Geen consensus in literatuur:

Berichten van massal vertrek uit Randstad/NYC

Maar: ook op langere termijn? Het zijn goede locaties!

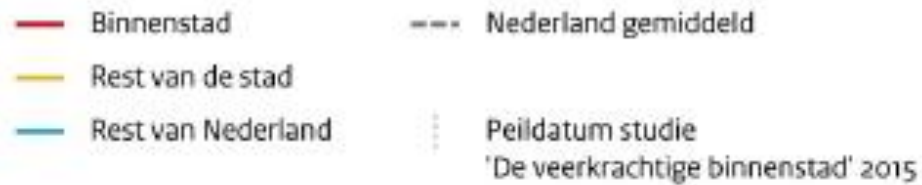
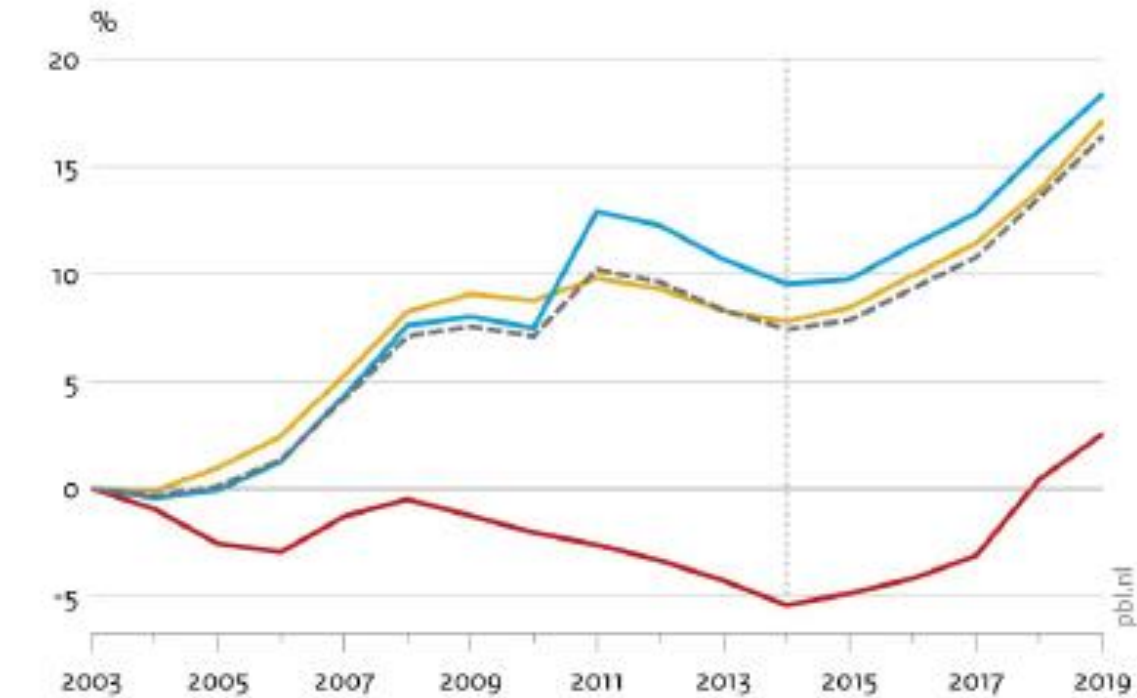


Bedrijven



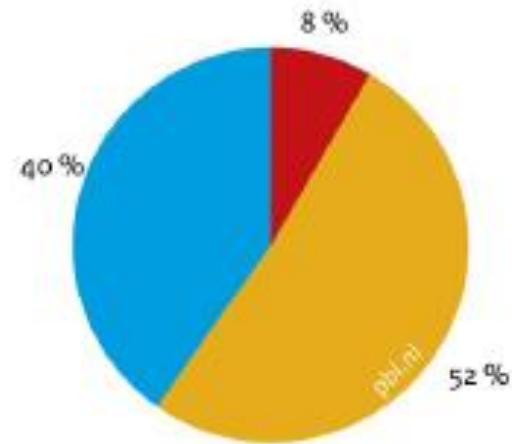
Werkgelegenheid per gebiedscategorie

Relatieve verandering ten opzichte van 2003



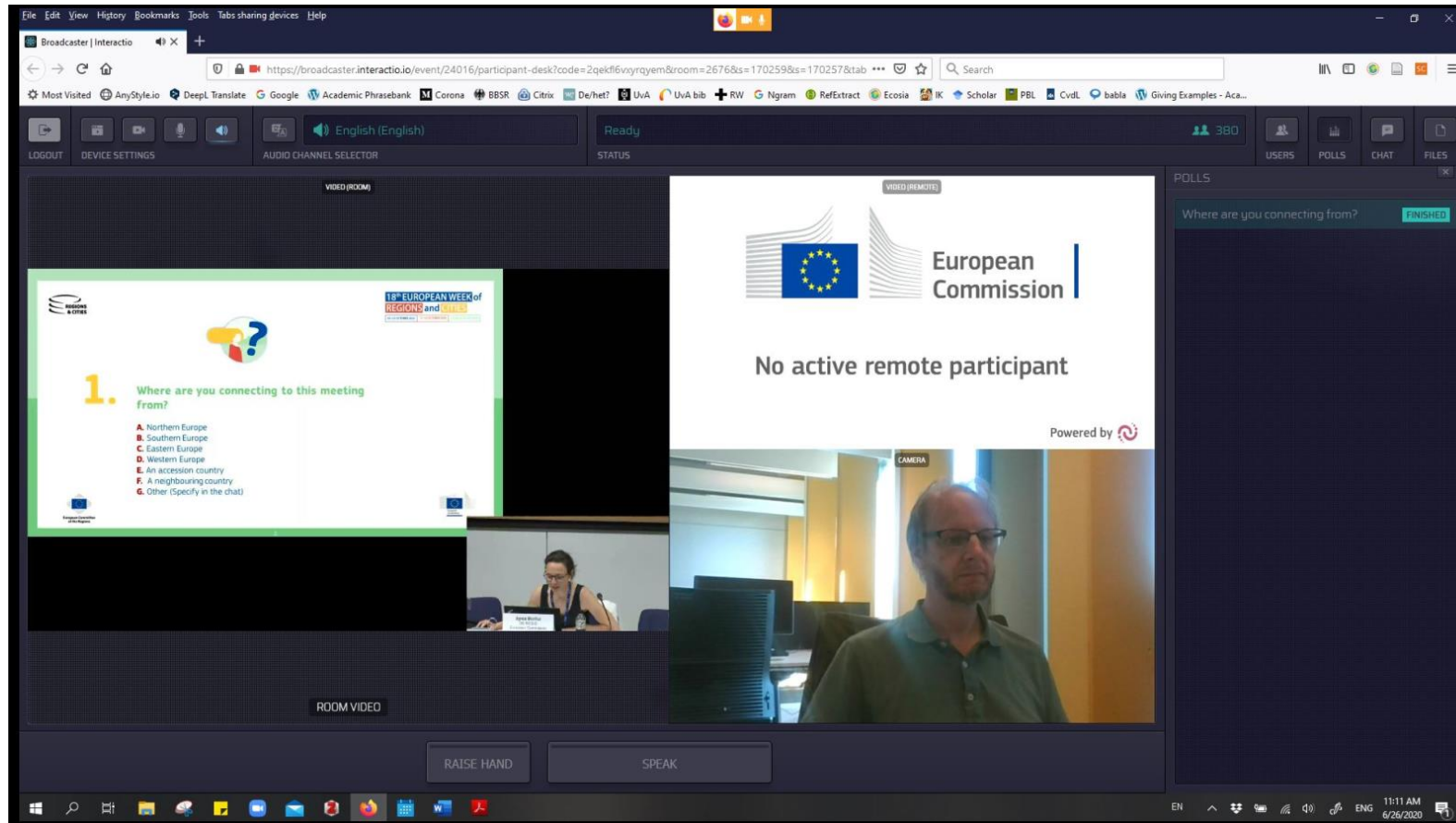
Bron: CBS; bewerking PBL

Aandeel, 2019





Impact corona



Geen consensus in literatuur:

Berichten van suburbanisatie van kantoren tov dependencen in binnensteden

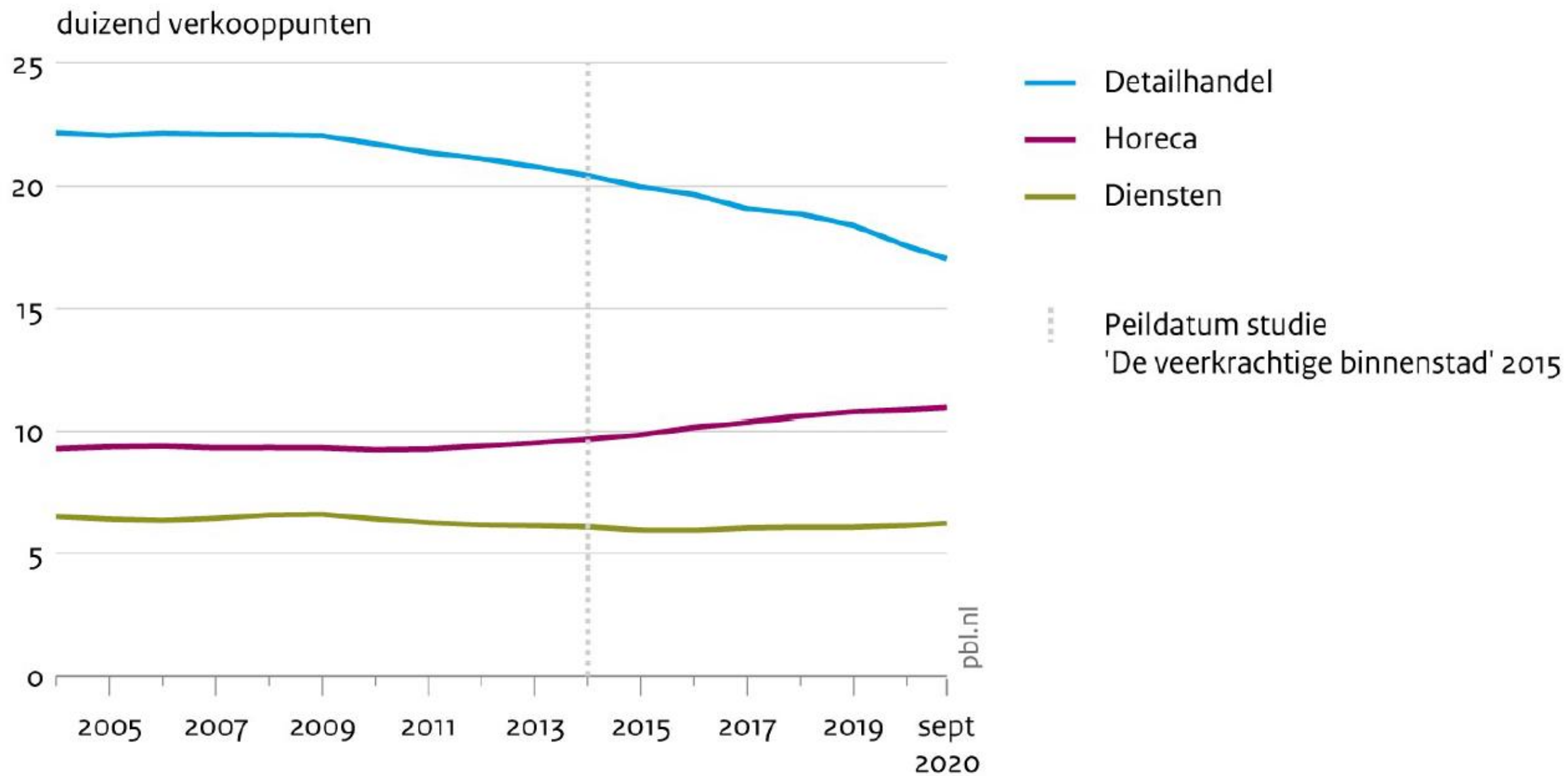
Maar: ook in jaren 90 en na 9/11 was einde stad aangekondigd



Bezoekers



Aantal verkooppunten in binnensteden per sector

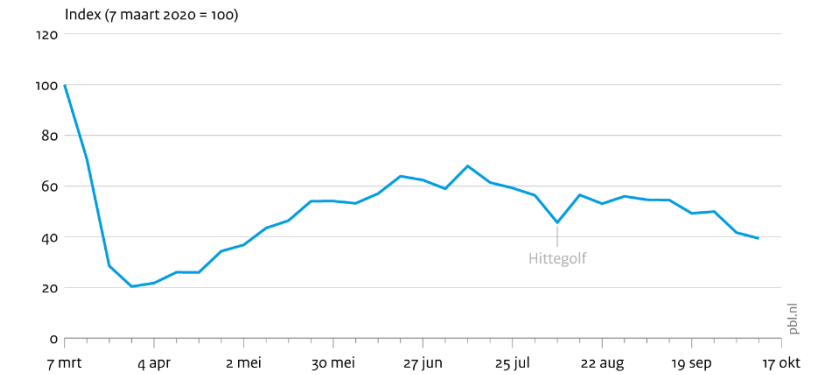


Impact corona



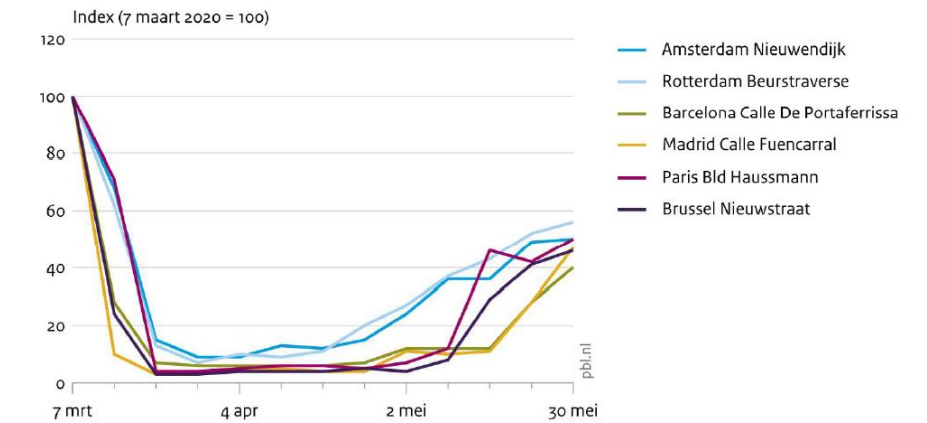
Figuur 2.11

Passanten in hoofdwinkelstraten op zaterdag, 2020



Bron: Locatus

Passanten in hoofdwinkelstraten op zaterdag in geselecteerde steden, 2020





Stelling 2

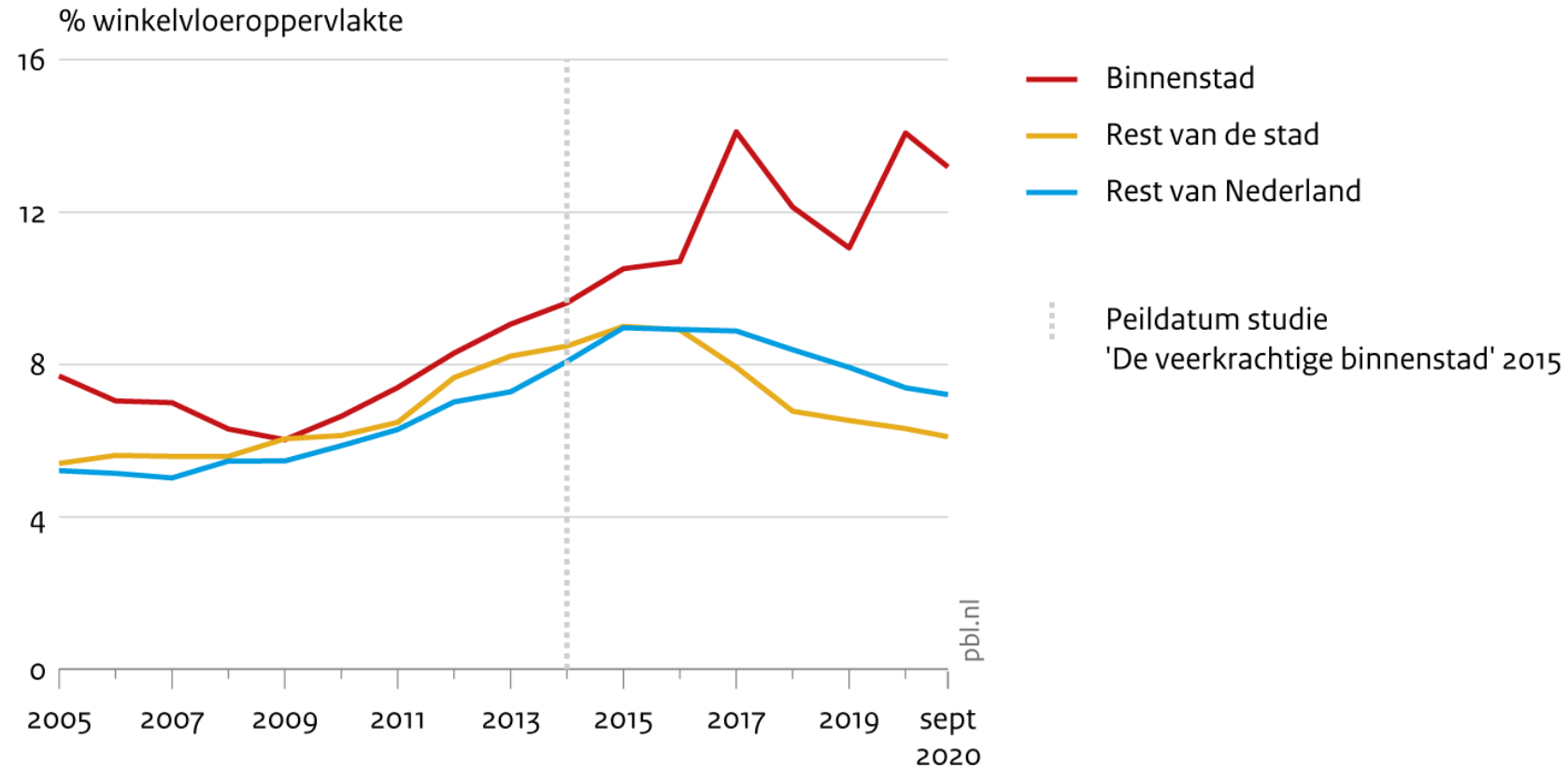
- › Het behouden van de winkelfunctie moet top prioriteit zijn, want dat is noodzakelijk voor een vitale binnenstad



Beleggers



Figuur 2.13
Aandeel winkelleegstand per gebiedscategorie



Bron: Locatus; bewerking PBL

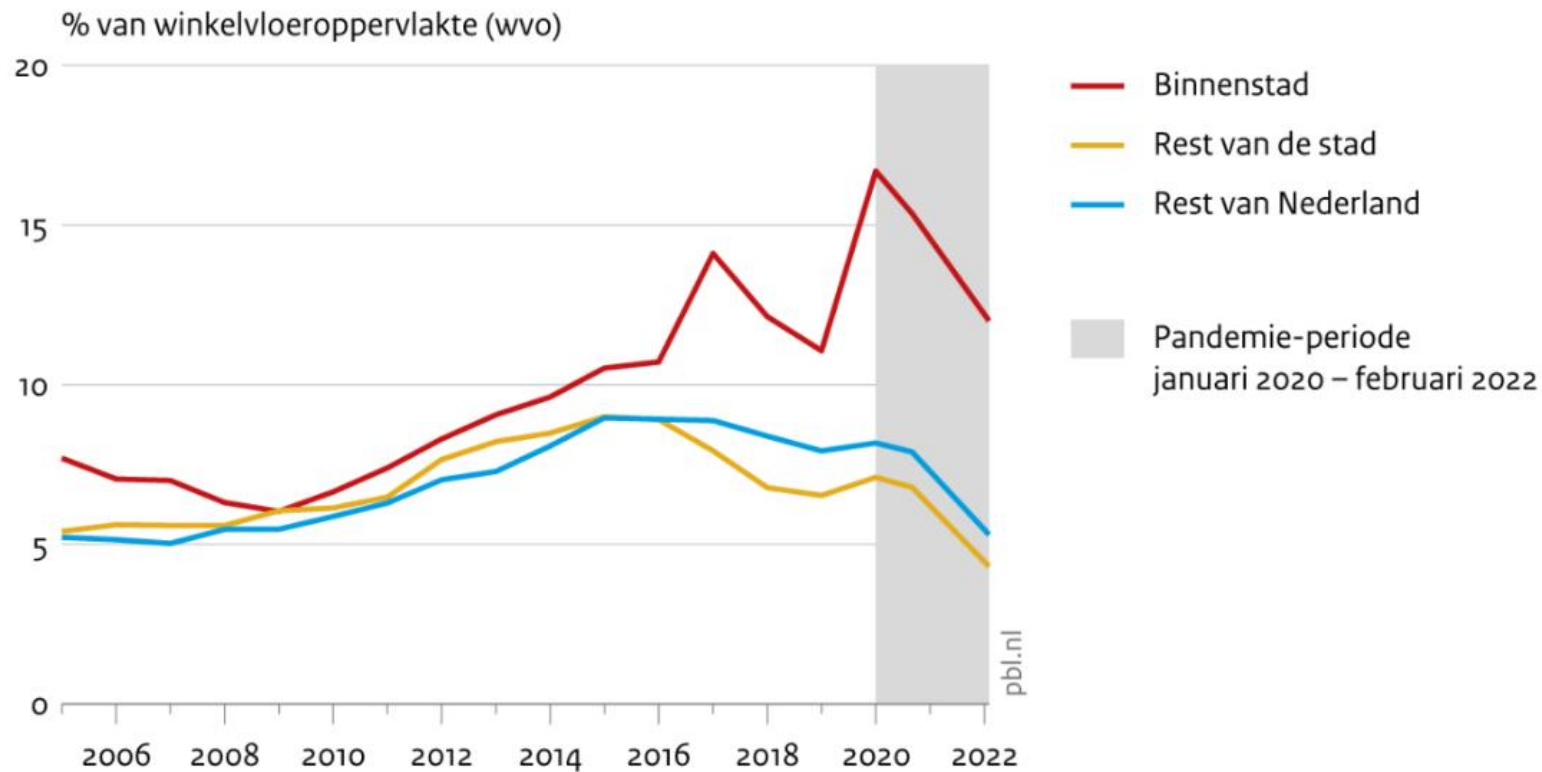
Impact corona (verwacht)



Binnenstad	Profiel	Leegstand WVO (%) op 1 okt 2020	Leegstand WVO (%) op 1 jan 2022	Ver-schil	% groei
Alkmaar	A	15,2%	21,1%	5,8	38,3%
Almelo	E	15,7%	20,0%	4,4	27,9%
Almere	B	19,1%	24,5%	5,4	28,0%
Amersfoort	B	11,5%	17,6%	6,1	52,6%
Amsterdam	A	5,8%	14,6%	8,8	152,3%
Apeldoorn	D	19,8%	25,1%	5,3	26,6%
Arnhem	B	13,4%	19,7%	6,2	46,3%
Assen	E	18,7%	23,0%	4,3	22,8%
Bergen op Zoom	D	27,7%	33,8%	6,1	22,1%
Breda	B	11,1%	16,1%	5,0	45,3%
Bussum	D	12,5%	16,8%	4,4	35,0%
Delft	A	4,4%	8,1%	3,7	85,0%
Deventer	A	10,2%	14,6%	4,4	43,1%
Doetinchem	E	17,8%	24,1%	6,3	35,4%
Dordrecht	C	17,7%	24,2%	6,5	36,5%
Drachten	E	12,7%	16,0%	3,3	25,5%

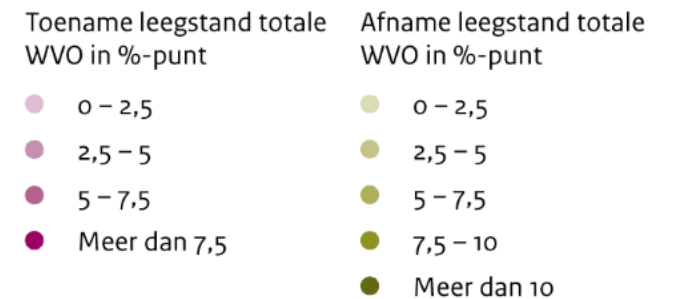
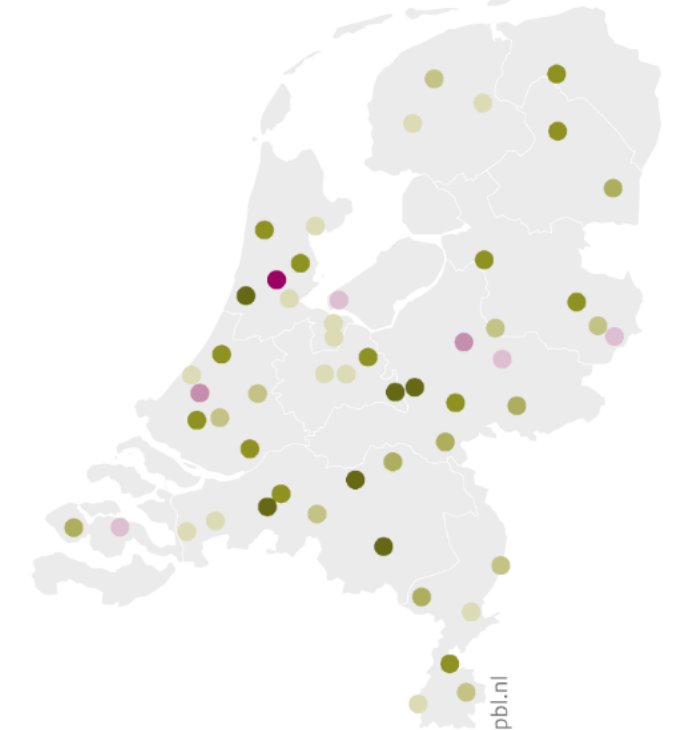
Impact corona (gemeten)

Leegstand van winkels



Bron: Locatus; bewerking PBL

Verandering 1 januari 2020 – 1 februari 2022





Stelling 3

- › Monitoring en voorspellingen over vitaliteit van binnensteden is zinloos, want veel te complex



Conclusie

- > Conclusies uit *de Veerkrachtige Binnenstad*
 - Recreatieve winkelfunctie onder druk, niet binnenstad als geheel
 - Elke binnenstad is anders: kijk naar je soortgenoten
 - Pas op met vastgoedontwikkeling (zeker retail)

- > Corona lijkt dit niet fundamenteel te veranderen