

Een levendige binnenstad vraagt om lef

08-07-2020 13:56

De coronacrisis heeft de uitdaging voor het winkellandschap nog groter gemaakt. Er is een structurele oplossing nodig om binnensteden levendig te houden. Dit is het moment om anticyclisch te investeren en toe te werken naar een aantrekkelijk, aangenaam, duurzaam en dus toekomstbestendig centrumgebied. Een bijdrage van Vincent Ollefers, transformatie-expert bij Colliers International.

Tijdens de intelligente lockdown hebben vier op de tien mensen meer via internet gekocht, blijkt uit ons nieuwste winkelonderzoek. Bijna 37% van de Nederlanders is van plan om ook in de toekomst meer producten online te bestellen. Dit betekent minder publiek in de winkelstraten, waardoor in 2021 één op de vijf winkels in middelgrote steden leeg komt te staan. Het gaat om steden met 35.000 tot 150.000 inwoners, zoals Heerlen, Rijswijk, Lelystad, Almelo en Den Helder. In deze steden is nu al een leegstand van gemiddeld bijna 17%.

Gemeenten moeten de regie in handen nemen

De oplossing is een combinatie van het clusteren van winkels in het kernwinkelgebied, het terugbrengen van functies die jaren geleden weggetrokken zoals kleinschalige kantoren of publieke diensten, transformatie naar woningen en investeringen in de openbare ruimte. Dat klinkt makkelijker dan het is.

Winkelstraten in binnensteden zijn nooit in het bezit van één eigenaar. Het is een divers landschap van verhuurders. Door de huidige economische situatie zullen vastgoedbeleggers bovendien minder snel het voortouw nemen om te investeren in deze transitie. Gemeenten moeten daarom de regie in handen nemen en alle betrokkenen aan tafel krijgen.

Binnenstad niet alleen om te winkelen

Het beeld dat binnensteden vooral om te winkelen zijn, moet worden losgelaten. Stap af van de verplichte commerciële plint in de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied. Bied daar de mogelijkheid om bij leegstand, zonder bestemmingswijziging of met een korte procedure, te transformeren naar wonen. En wees soepel met de bouwbesluiten die aan woningen worden gesteld. Met wonen blijft de binnenstad óók levendig, zelfs méér buiten winkeltijden.

Dan is er de verborgen leegstand op de verdiepingen van winkelpanden. Van oudsher huurden grotere retailers ook boven de begane grond, maar die verdiepingen worden steeds minder gebruikt als winkelruimte. Ook het gebruik als magazijn neemt af, nu webshops deze voorraadfunctie hebben overgenomen en veel winkels dagelijks worden belevend. Deze ruimten lenen zich goed voor transformatie. Niet alleen naar wonen, maar ook naar werken. Er zijn genoeg kleine en middelgrote ondernemingen die graag profiteren van alle voorzieningen die in de binnenstad zitten en niet op zoek zijn naar een doorsnee kantoor.

Transformatie vraagt om lef

Helaas is transformatie niet altijd zo simpel als het lijkt. Een bestemmingswijziging is tijdrovend. Soms geldt er al een gemengde bestemming, maar zijn er allerlei randvoorwaarden. Zo gelden voor kantoren en woningen vrijwel altijd hoge parkeernormen, terwijl die ruimte voor parkeren er meestal niet is. De normen moeten flexibel worden in binnensteden, ook al willen winkeliers dat vaak niet. Zij zijn bang dat de klant wegblijft bij minder parkeergelegenheid. Genoeg onderzoeken wijzen uit dat dat bij autovrije binnensteden helemaal niet het geval is.

Een ander obstakel zit in de vaak hoge boekwaarden van leegstaande winkelruimten. Tijdens en na de kredietcrisis was er een golf aan transformaties van leegstaande kantoren omdat er een groot overschot was ontstaan en beleggers ze verkochten tegen lage prijzen. Soms zelfs onder de grondwaarde. Die meterprijzen

zien we in de retail ondanks de leegstand nog niet. Het kantorenevenwicht heeft zich hersteld, maar dat zie ik bij de retailmarkt niet gebeuren. Grote vastgoedeigenaren moeten, hoe moeilijk ook, de waarde van hun winkelpanden durven afschrijven en op zoek gaan naar een andere invulling. Transformatie vraagt dus om lef van gemeenten én eigenaren.

Toekomstbestendige winkelstraat

Een deel van de oplossing zit ook in het clusteren van winkels en het kiezen voor kwaliteit. Dit kan ten koste gaan van het winkelbestand dat er al is. Een mooi voorbeeld van een goede samenwerking tussen gemeente en vastgoedeigenaren is De Meent in Rotterdam. Daar hebben eigenaren samen een plan gemaakt om in te zetten op een betere, toekomstbestendige winkelstraat. Ze kozen waar mogelijk alleen nog voor unieke, vernieuwende winkels. Daartegenover wilden ze dat de gemeente investeerde in de openbare ruimte. Dat gebeurde ook. Er kwam minder ruimte voor parkeren en meer voor wandelaars. De kwaliteit van de buitenruimte ging enorm omhoog. Hun lef werd beloond. Het is een megasucces geworden.

Vincent Ollefers is transformatie-expert bij Colliers International. Hij is bereikbaar via Vincent.Ollefers@colliers.com en +31 6 25 06 35 88.

Redactie