



# Welkom bij

# Vastgoed heeft de sleutel in handen

- Peter Brouwer



Vastgoed heeft 'de sleutel' in handen naar een toekomstbestendige binnenstad!

- PETER BROUWER

*Peter Brouwer*  
**Retail** raad en daad

01.

Vastgoed heeft “de  
sleutel”  
in handen  
naar een  
toekomstbestendige  
binnenstad!





# Retail raad en daad

## Centrummanagement Advies met raad en daad

- Deventer
- Hengelo
- Spakenburg
- Doetinchem
- Roermond
- Assen
- Purmerend
- Oldenzaal
- Losser
- Hilversum
- Hilversum
- Maastricht
- Enschede
- Woerden
- Heino
- Almelo
- Venlo
- etc





**Vastgoed heeft “de sleutel”  
in handen  
naar een  
toekomstbestendige  
binnenstad!**



# Actuele thema's binnensteden?

- Ontwikkeling Leegstand?
- Afname "waarde" huurcontract, in looptijd, €€€ en kwaliteit huurder
- Transformatie, compacte binnenstad
- Leefbare binnenstad, verblijfskwaliteit
- Verduurzaming
- Wonen en werken in de binnenstad
- Mobiliteit
- Ondernijning

# Gemeente Amsterdam pompt miljoenen in binnenstad: 'Moet leefbaarder worden voor bewoners'

NIEUWS VASTGOED

## Te veel bedrijven willen kantoor in binnenstad: 'Situatie is nijpend'

Bedrijven in Oost-Nederland staan in de rij voor een kantoor in de binnenstad. Liefst hip, dicht bij station en horeca, hoogwaardig, duurzaam, lage energiekosten en een mooie werkplek, waar collega's elkaar kunnen ontmoeten en inspireren. Maar die plek is er nu vaak niet. De kantorenmarkt piept en kraakt aan alle kanten.

Bouwinvest wil gas intrappen bij verduurzaming winkelvastgoed

Utrecht wil meer woningen boven winkels en tekent overeenkomst met vastgoedeigenaren



11 mei 2022

naf 2025 alleen nog vracht- en stelverkeer zonder uitstoot in binnensteden

Winkeliers vrezen forse huurverhogingen door torenhoge inflatie en hopen op coulance van verhuurders: liever 3,5% meer huur dan 10%

Business Insiders Nederland  
15 jun 2022



## 'Binnenstad moet zichzelf heruitvinden'

Moeten gemeenten zelf het voortouw nemen bij de renovatie van de binnenstad of dat proces vooral aan de markt overlaten?

# Binnenstad van Den Haag wordt groene en verbonden ontmoetingsplek

7 September 2023, 10:15 uur

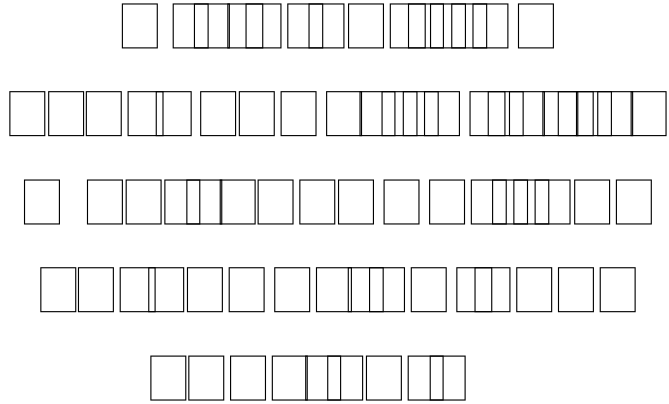
Den Haag & Regio

De nieuwe binnenstad: "Niet alleen kijken naar economische waarde, maar publiekswaarde"



Vlnr. Diederik Beerten van WE Fashion, Kevin Buis van Nieuw en Verlaagd en rechtsaf: Rogier Parker, Rudy Gijzen van de paneldiscussies. Bestand: FashionUnited





# Actuele thema's binnensteden?

- Energie ✓
- Verduurzaming ✓
- Arbeidsmarkt
- Inflatie+ ✓
- Rente+ ✓
- Huurindexatie ✓
- Stikstof ✓
- Regelgeving ✓
- Netgongestie ✓

.....gevolg werk aan de winkel!

L BEKENDE KETENS IN ZWAAR WEER DOOR CORONACRISIS EN GESTEGEN KOSTEN

**MINDER WINKELS**

**WELKE WINKELS VERDWIJNEN?**  
(ontwikkeling aantal winkels tussen 2010 en 2023)

**CD'S, DVD'S** -69%

**ELEKTRONICA** -46%

**SCHOENEN** -46%

**COMPUTERS** -44%

**SPELGOED** -47%

**HUISHOUDELIJKE APPARATUUR** -35%

**TIJDSCHRIFTEN, SCHERFWAREN** -43%

**TAPJITEN, GORDIJNEN** -31%

**GROENTE** -34%

**BOEKEN** -33%

**Line Graph: Fysieke winkels vs. Webwinkels**

Jaar	Fysieke winkels	Webwinkels
2010	92.055	12.556
2023	84.103	82.524

BRON: CBS. FOTO'S: ANP/WALDEKOSTER, BUENALDI/STRAVINSKY, WILLEM REVEN/WP/BOB TOEGRAAF

**T ROMMELT IN DE WINKELSTRAAT**

Stadsstrand Veenendaal: van  
braakliggend terrein naar aangename  
verblijfsplek

woensdag 18 oktober 2023



‘Het succes van  
de modewinkel?  
Klanten in de  
watten leggen’

## Samenwerken aan levendige en toekomstbestendige binnenstad

‘Limburgs oliemannetje’ Streetwise brengt  
succesvolle methode om binnensteden  
toekomstbestendig te maken naar Den Haag

## ‘Binnenstad moet zichzelf heruitvinden’

**Deventer maakt sprongetje op lijst  
van fijne binnensteden, maar moet  
meer jongeren trekken**



**Vastgoed heeft “de sleutel”  
in handen  
naar een  
toekomstbestendige  
binnenstad!**



'ALS JE JE ALLEEN MAAR  
FOCUST OP HET ULTIEME  
WINKELEN EN HORECA, GA  
JE HET NIET REDDEN ALS  
BINNENSTAD. JE MOET EEN  
SOCIALE ONTMOETINGSPLEK  
WORDEN. DAAR HOREN  
ANDERE FUNCTIES BIJ'

GIJS HOLLA (LEIDEN)

WINKELSTEDEN  
TRANSFORMEREN  
NAAR VERBLIJFS-  
GEBIEDEN

Om groeiende leegstand te bestrijden moeten middelgrote

steden de inrichting van hun centrum veranderen

# Winkelstraat wordt een bonte mix

Het is kommer en kwel in de Nederlandse winkelstraat, met de ene na de andere winkelketen die omvalt. In Roosendaal doen ze een poging om het tij te keren, maar verandering van de binnenstad is een taai proces.

JURRIAN NOLLES

**Z**e weet zelf ook wel dat het nog beter kan, vertelt wethouder Sannke Vermeulen vanachter haar bureau. Maar als "echte Roosendaal" weigert ze negatief te oordelen over de binnenstad.

Waarom zou ze ook? In de middelgrote stad in West-Brabant hebben ze een mooi record in handen: geen enkele Nederlandse gemeente wist zoveel vierkante meters aan winkellegeestand weg te werken. „Een kwestie van harde keuzes durven maken”, zegt de wethouder.

Inwoonster Petra Oerlemans schampt als ze het hoort. Ze zit op een bankje van de Nieuwe Markt en wijst op het uitgewoende voormalige V&D-complex, waar ooit appartementen in moeten verrijzen, maar dat nu vooral een grijs blok is. Of wat ze denken van de Dokter Brabersstraat, een verlaten winkelstraat waar geen enkel pand is gevuld. En dan is de grote Albert Heijn in het centrum onlangs ook nog verdwenen. „Het is hier langzaam aan het verpauperen.”

exemplarisch voor de rest van Nederland. Scotch & Soda, Score, Chasin en Big Bazar hebben het moeilijk. Vorige week bleek nog dat Shooby, een kledingketen met 240 winkels en 1500 werknemers, een faillissement probeert af te wenden door een akkoord te sluiten met zijn schuldeisers.

De lijst met winkelketens die in de problemen zijn gekomen, is lang. Een opeenstapeling van inflatie, hoge personeels- en energiekosten, is de booddoener. Tel daarbij op de leegstand waarmee vooral middelgrote steden al jaren te maken hebben.

Het roept de vraag op: hoe moet het dan wel? En hoe ziet de winkelstraat van de toekomst eruit?

Voor het antwoord daarop zijn

**‘We willen van een ‘place to buy’ naar een ‘place to be’ gaan’**

we naar Roosendaal gekomen, een stad van ruim 70.000 inwoners, waar ze trots zijn op de Liga-koekjes en Red Band-snoepjes, die hier decennialang in fabrieken werden gemaakt. En waar stedenbouwkundige Riek Bakker, bekend van onder meer de Rottensdamse Kop van Zuid, de transformatie leidde.

In Roosendaal is volgens cijfers van databureau Locatus met succes winkellegeestand bestreden. Samen met Leeuwarden en Rijswijk staat Roosendaal in de top 3 van winkelcentra met de sterkst gedaalde leegstand. „We willen van een place to buy naar een place to be gaan”, zegt wethouder Vermeulen, die wel waarschuwt dat de stad nog niet helemaal klaar is.

## Concurrentie

Zo'n transformatie is een taai proces, vertelt Cees-Jan Pen, lector aan de Fontys Hogeschool, die veel onderzoek doet naar Nederlandse binnensteden. „Vaak wordt groepen dat de malaise allemaal door de concurrentie van online winkels komt, maar er is veel meer aan de hand.”

Volgens Pen zijn in Neder-

gebouwd. „Omdat lange tijd te groot werd gedacht, zo van: mensen komen toch wel naar ons toe. Maar veel steden en marktpartijen hebben zich rijk gerekend en te veel gebouwd, zeker na de opkomst van online. Om in het voorbeeld te blijven: mensen komen echt niet van heinde en verre naar Roosendaal om te winkelen, zeker niet als Breda om de hoek ligt. En je hebt ook nog outlet Rosada in de buurt. Bovendien dachten ze in Bergen op Zoom of Oosterhout hetzelfde als in Roosendaal, waardoor ook daar te veel is gebouwd. In heel Neder-

Corona versnelde de malaise in de Nederlandse winkelstraat. Veel ondernemers bouwden in die coronajaren schulden op, die nu moeten worden afbetaald. Maar juist nu houden veel consumenten de hand op de knip, terwijl de kosten voor winkeliers alleen maar zijn toegenomen sinds de oorlog in Oekraïne. Vaak wordt ook gewezen op de hoge huren, waardoor ondernemers in de problemen komen. Sinds de coronapandemie zijn er in Nederland 10 procent minder kledingwinkels, bleek vorige week uit onderzoek van ABN Amro.

kooppunten van dames- en kinderkleding hebben het moeilijk. Wat ook niet meewerkt, is dat veel grote namen stoppen. H&M sloot dit jaar de deuren in onder meer Almelo, Hengelo, Geleen en Spijkensisse. Ook Zara en Bershka sloten vestigingen. Pen: „Een Shooby, Zara of H&M is voor veel middelgrote steden echt belangrijk. Als dat soort winkels wegvault, ontstaat er een gat. Steden als Utrecht of Den Bosch kunnen dat nog wel opvangen, maar voor een middelgrote stad is het veel erger.”

Volgens Pen is wat nu gebeurt,

water in plaats van stenen. De traditionele winkelstraat, waar naast elke kledingwinkel een andere kledingwinkel zat, vind je dan alleen nog in een zeer compact kernwinkelgebied, maar overige straten en gebieden zijn geen winkelstraat meer.

## Levendig

Daar komt een gemengde, levendige straat voor terug: met horeca, veel meer woningen, werkfuncties, kleine kantoorunits, een bibliotheek, sportschool, bijvoorbeeld een tatoeëerder en een nagelstudio, en dienstverleners zo-

**Sinds corona zijn er in ons land 10 procent minder kledingwinkels**

schoenwinkel was, is nu een duur appartement geworden. „Ik had er liever een mooie winkel voor teruggeriezen”, zegt Ronald Muller, eigenaar van herenmodezaak Roons. En dan hebben we het nog niet eens gehad over winkelcentrum De Biggelaar, dat al jaren leegstaat, het meest heikele punt voor veel inwoners. De samenvatting van Muller: „Ik kijk tegen twee donkere en lege winkelruiten aan.”

Toch hoort het allemaal bij het plan van Roosendaal, want op den duur moet de gemeente echt gaan profiteren van alle ingrepen. De



trum dat eigenlijk veel te groot was. Overal zaten winkels, maar ze waren nauwelijks geclusterd. Dus werd de stad letterlijk kleiner gemaakt. Ondernemers werden verleid om naar de binnenste ring te komen. „En we hebben dat makkelijk gemaakt door ze eenvoudig een vergunning te verleenen. Er moest ook worden samengewerkt met de vastgoedeigenaren. Uiteindelijk wil iedereen een mooi centrum.”

In totaal sloten 55 winkels, waaronder dus ook volledige straten. Veel winkels verhuisden naar het nieuwe centrum, tussen de twee markten in. Op sommige plekken kwamen woningen in plaats van winkels.

Maar het proces verloopt traag. Soms is er ook verzet van de bevolking, die zich afvraagt of de stad er wel zoveel beter van wordt.

De situatie waarin Roosendaal nu zit, is herkenbaar voor veel andere steden, zegt Marcel Evers van winkelbranchevereniging INretail. „In een stad als Roosendaal zijn al 55 winkels vertrokken, maar nog steeds moet er heel veel gebeuren. Kun je nagaan hoe erg het was.”

## Woningen

Evers ziet ook positieve ontwikkelingen in de Nederlandse winkelstraat. Met als groot pluspunt dat steden nu vaker woningen in winkelstraten toestaan, wat veel leegstand teruggaat. „Het zorgt ook direct voor meer levendigheid, vooral 's avonds, wanneer binnensteden helemaal uitgestorven kunnen zijn. Dat heeft bovendien een positief effect op de huurprijs: als een bovenverdieping is verhuurd, kan de huurprijs voor de ondernemer naar beneden.”

Maar alleen wat extra woningen toevoegen is niet voldoende om in de toekomst middelgrote steden als Roosendaal prettige winkelgebieden te geven, zegt Evers. „Je zult er moeten gaan wonen, werken, vrije tijd besteden met horeca en cultuur, maar ook de huisarts bezoeken of naar een advocaat gaan. Er moeten heel veel verschillende redenen zijn om naar de stad te komen. Eigenlijk zoals de stad vroeger was.”

Op veel plekken gaat dat al best goed, ziet hij. Als voorbeeld noemt hij Heerlen. „De hogeschool zat daar ver buiten het centrum, maar komt nu juist weer terug. Ze willen de studenten



**WAAROM  
MOEILIK DOEN  
ALS  
HET SAMEN KAN**



*Loesje*



# Wanneer samenwerken?

- De onderlinge afhankelijkheid tussen centropartijen is groot;
- Er niet één partij is die alles kan bepalen in het centrum;
- Partijen gezamenlijk iets nieuws kunnen maken in het centrum;
- De verschillen de partijen aantrekkelijk maakt;
- De omgeving de samenwerking voortdurend beïnvloed.

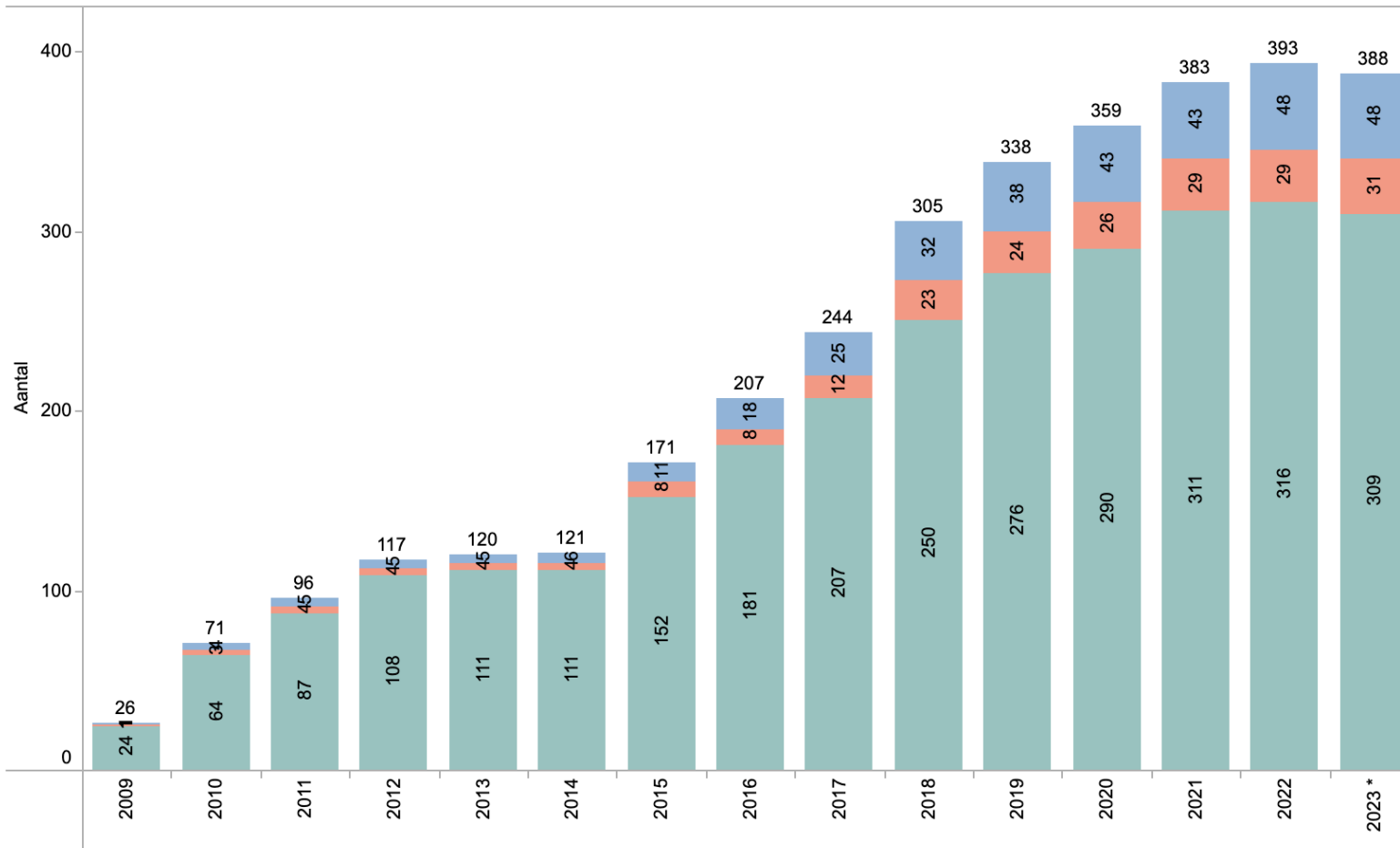
# Voorwaarden lokaal samenwerken?

- Duurzame samenwerking is essentieel voor het succes;
- Run het centrum als een bedrijf;
- Alle stakeholders moeten, direct of indirect betrokken zijn: ondernemers, vastgoed, overheid, direct. Indirect: kunst & cultuur, onderwijs, creatieve sector (architectuur, stedenbouw), bewoners;
- De financiën moeten goed zijn geregeld (BIZ-fondsen);
- Op lokaal gemeentelijk niveau moet men goed georganiseerd zijn, alle partijen moeten in de organisatie zitten.



**Vastgoed heeft “de sleutel”  
in handen  
naar een  
toekomstbestendige  
binnenstad!**





# Waarom is samenwerking voor vastgoedeigenaren noodzakelijk?

- Vastgoed is een investering voor de lange termijn.
- Vastgoed is in binnensteden voor 36% familie bezit;
- Vastgoed is veel ondernemers hun pensioen;
- Vastgoedrendement en waarde staat sterk onderdruk;
- Vastgoed heeft kansen en bedreigingen bij herontwikkeling;
- Vastgoed heeft kansen en bedreigingen bij implementatie omgevingsvisie;
- Institutionele beleggers concentreren zich op de top 10 grote steden.

# Waarom is samenwerking met vastgoedeigenaren noodzakelijk?

- Vastgoedeigenaren kunnen sterk bijdrage aan het verhogen van de leefbaarheid in het centrumgebied
- Structurele aanpak leegstand kan alleen in samenwerking met vastgoedeigenaren
- Vastgoedeigenaren bepalen wie de huurder is van een pand!
- Transformatie c.q. functieverbreiding is alleen kansrijk als vastgoedeigenaren vanaf aanvang betrokken zijn
- Vastgoedeigenaren kunnen sterk bijdrage aan het verduurzamen van panden en de omgeving
- Vastgoedeigenaren spelen een cruciaal in het realiseren van de woonopgaven in centrumgebieden
- Vastgoedeigenaren en gemeenten komen soms lastig in gesprek en tot samenwerking vanwege tegengestelde belangen.
- .....

01.

Vastgoed heeft “de  
sleutel”  
in handen  
naar een  
toekomstbestendige  
binnenstad!



# Vragen en discussie





01.

Vastgoed heeft “de  
sleutel”  
in handen  
naar een  
toekomstbestendige  
binnenstad!