



Transitie binnenstad zet zich (versneld) voort

Door Felix Wigman, voorzitter Platform Binnenstadsmanagement

Alle ogen zijn gericht op de binnenstad. Wat gaat de huidige coronacrisis betekenen voor het toekomstperspectief voor de binnenstad? Verlaten bepaalde functies het speelveld van de binnenstad of vormt de coronacrisis het startsein van een nieuwe transitie? Langzamerhand komt er meer zicht op de effecten van de crisis op de binnenstad. Maar wat gaat het betekenen voor de langere termijn?

Binnenstad is continue in beweging

De ontwikkelingen in de binnenstad staan nooit stil. Waar je in de jaren '60 en '70 de binnenstad vooral doelgericht bezocht voor de aankoop van een broek of een ander artikel dat niet in het boodschappencentrum te vinden was, zijn de afgelopen jaren de bezoekrekenen van consumenten sterk versnipperd geraakt. Door onder andere technologische ontwikkelingen en veranderende wensen en gedrag van consumenten heeft de binnenstad een andere functie gekregen. De binnenstad wordt nu onder andere bezocht voor een bezoek aan de horeca, een dagje winkelen en/of een bezoek aan theater. Consumenten zijn sterker op zoek naar een unieke beleving. Een aankoop doen kan ook op internet. Als reactie op deze verandering heeft de binnenstad een verandering doorgemaakt van 'place to buy' naar een 'place to be'. De toekomstbestendigheid van de binnenstad is afhankelijk van de manier waarop de binnenstad inspeelt op deze verandering en invulling geeft aan de nieuwe rol van de binnenstad.

Vormt corona het keerpunt voor de binnenstad?

De huidige coronacrisis zorgt voor een (tijdelijke) herpositionering van de binnenstad. Door de huidige coronamaatregelen worden consumenten tijdelijk gedwongen om een ander gedrag te vertonen, wat leidt tot een ander gebruik van de binnenstad. Zo zijn consumenten sterker verbonden aan hun eigen woning, waardoor online winkelen en het lokaal aankopen van goederen in populariteit zijn gegroeid. Bovendien zorgt de angst voor besmetting ervoor dat veel consumenten druk bezochte locaties mijden en het dagje winkelen uitstellen. De vraag is of deze veranderingen van het gedrag tijdelijk van aard zijn of ook effecten hebben op de langere termijn. Zorgt de huidige coronacrisis voor een keerpunt en een nieuwe rol voor de binnenstad?

Perspectief voor de binnenstad

Het is op dit moment lastig te bepalen wat de exacte effecten zijn van de huidige coronacrisis op de langere termijn. Enkele verwachtingen:

- **De vraag naar uniciteit en beleving zal blijven bestaan**

De verwachting is dat de consument in de toekomst nog steeds op zoek blijft naar een unieke beleving. Dit betekent dat de transitie die de binnenstad doormaakt van 'place to buy' naar 'place to be' verder wordt doorgezet. De aanwezigheid van een goede functiemix waarbij de binnenstad ruimte biedt aan functies zoals horeca, retail, leisure, cultuur, wonen en werken, is essentieel. De horeca maakt nu een zware periode door. Het belang van horeca voor de toekomst van de binnenstad blijft echter overeind staan waardoor de verwachting is dat de horeca zich op termijn zal herstellen. Het faciliteren van een gezonde functiemix is daardoor essentieel.



- **Huurprijzen staan ter discussie**

De huidige coronacrisis heeft het belang van het online verkoopkanaal onderstreept en zet daardoor de noodzaak van een fysieke winkel onder druk. Is het openhouden van een winkel op een A1-locatie in de binnenstad nog noodzakelijk als de consument ook online bereikt kan worden en wegen de huurprijzen nog op tegen het profijt dat de fysieke winkel oplevert? Deze vragen zullen veel retailers zichzelf de komende periode stellen. De flexibiliteit van vastgoedeigenaren en de gevraagde huurprijzen zijn daardoor essentieel voor de toekomst van de binnenstad.

- **Transformatie naar woningen is niet overal de oplossing**

Door de snelle groei van online winkelen en de negatieve economische effecten van de crisis is de verwachting dat het benodigde aantal fysieke winkelmeters de komende jaren af zal nemen. De leegstand zal daardoor toenemen in de binnensteden. Het faciliteren van een goede, nieuwe functiemix biedt kansen om invulling te geven aan de leegstaande panden. Daarbij wordt vaak gedacht aan de transformatie naar woningen. Dit is echter niet voor iedere locatie een geschikte functie. De transformatie van leegstaande panden naar woningen in het kernwinkelgebied zorgt namelijk voor het ontstaan van een 'gatenkaas' in de binnenstad en heeft geen positief effect op de beleving en het gemak voor de consument. De compactheid van het centrum en aaneengesloten winkelstraten dienen daardoor niet uit het oog te worden verloren. Er dient ruimte beschikbaar te blijven voor nieuwe gemengde concepten die misschien wel meer ruimte vragen dan de huidige winkelfunctie, maar wel minder bijdragen aan de exploitatie van het vastgoed.

- **Service wordt nog belangrijker**

Het versterken van het gastvrijheidsgevoel en de service krijgen in de toekomst een nog centralere rol in de binnenstad, met name om de concurrentie met het online verkoopkanaal aan te kunnen. De consument moet zich prettig en veilig voelen in de binnenstad, zodat hij/zij nog een keer terugkomt. Het op orde brengen van het serviceniveau in de binnenstad richt zich op het totale spectrum: van het online bezoek aan de website van de binnenstad, de parkeergarages tot en met het serveren van de koffie op het terras. Hier is nog veel te winnen. De aanstaande vakantieperiode, waarin veel Nederlanders in eigen land zullen blijven, is een mooi moment om dat te laten zien.

Bereid je voor door samenwerking

Het is evident dat de huidige coronacrisis een verandering teweeg zal brengen in relatie tot het perspectief voor de binnenstad. De omvang en effecten van deze verandering zijn op dit moment niet te bepalen. Ondanks deze onduidelijkheid is dit niet het moment om stil te zitten en af te wachten. Het is van belang om de binnenstad voor te bereiden op de veranderingen.

Een van de belangrijkste voorbereidingen voor de binnenstad is het op orde brengen van de organisatie en samenwerking in de binnenstad. Welke verandering de huidige coronacrisis ook teweeg zal brengen, je hebt de partijen uit de binnenstad nodig om invulling te kunnen geven aan deze verandering. De gemeente, ondernemers of vastgoedeigenaren kunnen de opgaven namelijk niet alleen aanpakken. Zij hebben de steun van elkaar nodig én een gezamenlijke visie

Kijkend naar de gemiddelde binnenstad in Nederland ligt de opgave met name in het organiseren en activeren van de vastgoedeigenaren. Zij hebben een belangrijke troef in handen als het gaat om de aanpasbaarheid van de binnenstad: zowel op het gebied van huren als ook het mogelijk maken van transformatie. Investeren in een structurele en toekomstbestendige organisatiestructuur, bijvoorbeeld door het bijeenbrengen van vastgoedeigenaren, het oprichten van een vereniging voor eigenaren of de introductie van een BIZ voor vastgoedeigenaren, is daardoor een goede investering voor de toekomst van de binnenstad.