



Planbureau voor de Leefomgeving

Maatschappelijk beeld: leefomgeving

16 maart MCC19: Dossier Binnensteden

5.1.2e

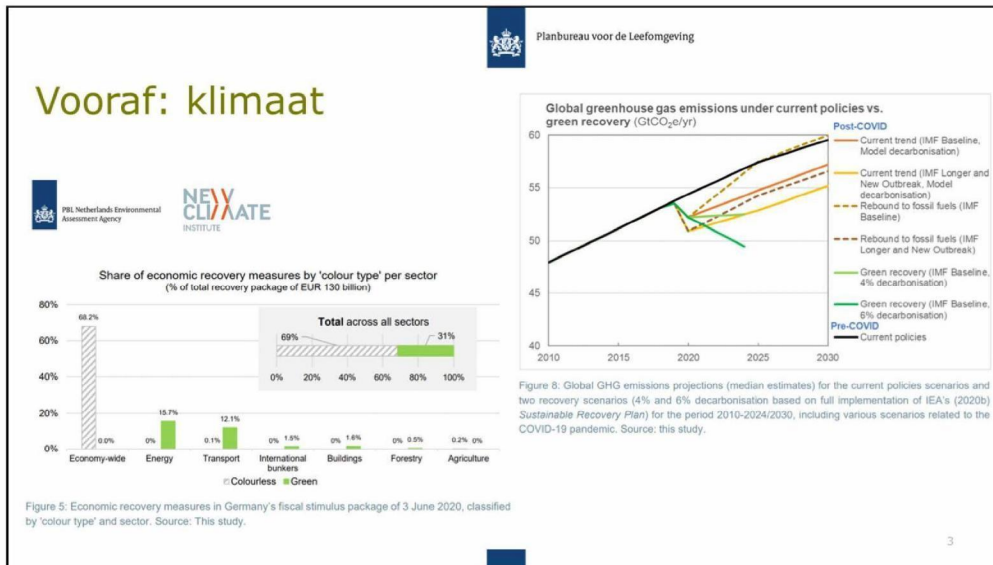


Vooraf:

- > 1. Covid heeft ingrijpende consequenties voor **de dagelijkse leefomgeving** en de effecten daarvan werken de komende jaren door in onze binnensteden, het woon-werk verkeer en de regionale arbeidsmarkt.
- > 2. Maar vergeet ondertussen de aandacht niet voor knelpunten in **de grote leefomgeving**, die worden niet kleiner, zoals in verband met het klimaat, de biodiversiteit en het grondstoffengebruik.

2

Woord vooraf: van belang om onderscheid te maken tussen de dagelijkse en de systemische leefomgeving: wonen/werken/mobiliteit enerzijds en klimaat/biodiversiteit/grondstoffen anderzijds. Nu is er vooral aandacht voor het eerste, maar vergeet het tweede niet. Zeker niet richting een herstelplan.



Even de blik op klimaat: werk dat we als PBL samen hebben gedaan met het New Climate Institute uit Duitsland (Keulen/Berlijn)

Rechts een beeld van uiteenlopende scenario's in het verloop van de mondiale CO₂ emissies: staand beleid versus corona-varianten versus groen herstel richting 2030 op basis van uiteenlopende economische routes (IMF).

Ondertussen weten we uit maandelijkse cijfers van het Internationaal Energie Agentschap van begin maart dat we mondiaal weer boven de emissies van 2019 zitten, vooral dankzij China en India. In Europa zitten we voorlopig nog zo'n 5% onder het peil van 2019. Vooralsnog.

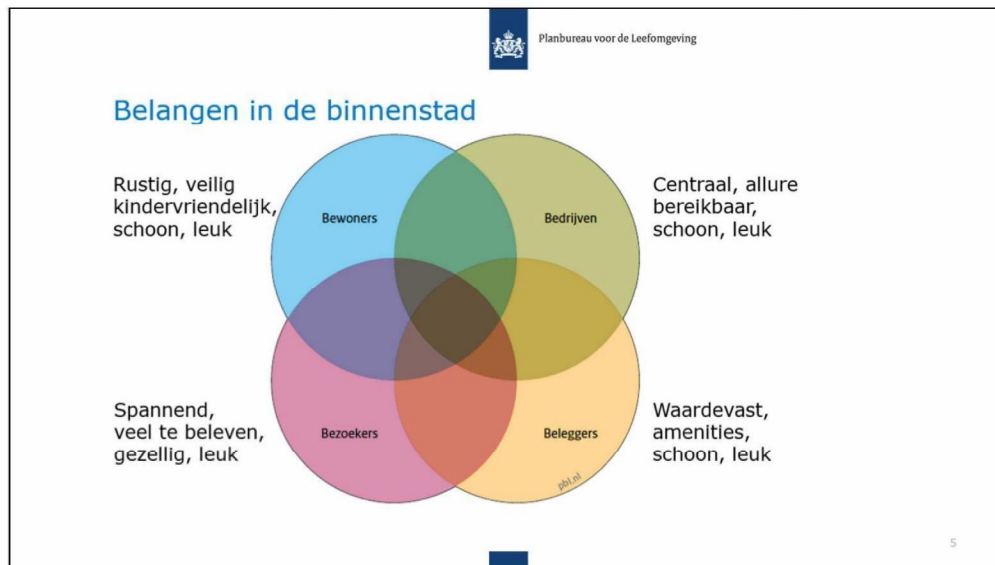
Links een analyse van het herstelplan van Duitsland van 130 mljrd. Er wordt stevig gemikt op de energietransitie (o.a. waterstofinfra) en de verduurzaming van transport (o.a. luchtvaart). 31% van de investeringsambities is te bestempelen als 'groen'. Dergelijke analyses worden in toenemende mate gemaakt van de herstelplannen van landen en onderling opgeteld en vergeleken.



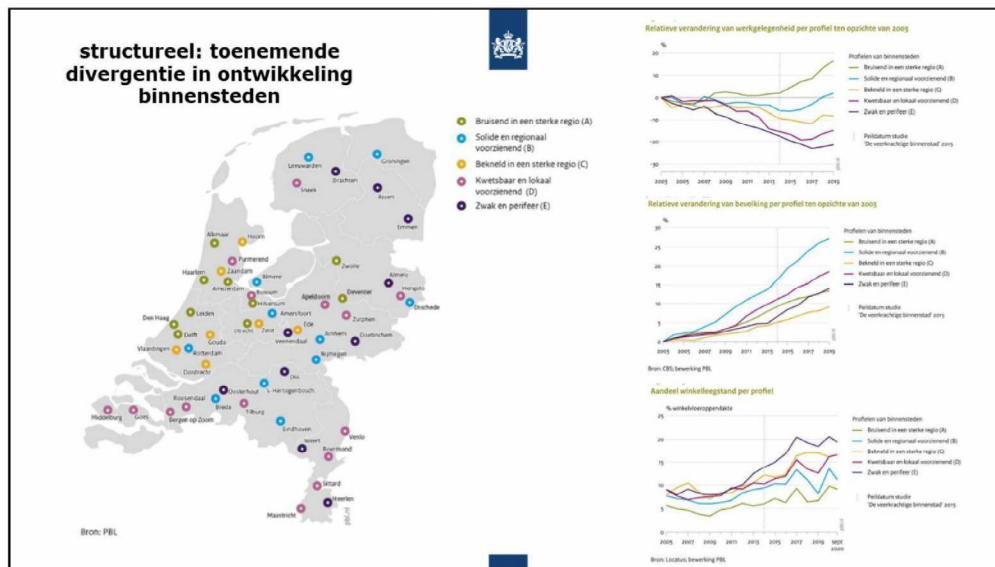
En dan het hoofdthema van vandaag: corona en binnensteden.

Op basis van een actualisering van de studie die we in 2015 hebben gedaan naar de veranderende positie van binnensteden. Op verzoek van BZK.

Van belang om effect van corona te bezien tegen de achtergrond van de structurele ontwikkeling van binnensteden. Daar is namelijk de laatste jaren nog wat anders aan de hand. Er is sprake van een toenemende divergentie en specialisatie tussen binnensteden, vooral in verband met online winkelen en het daarmee verbonden verschil tussen 'funshoppen' en 'runshoppen'. Maar ook in verband met verschuivingen in de werkgelegenheid en het wonen.



Binnensteden hebben een samengesteld karakter, niet te reduceren tot één aspect, bijvoorbeeld winkelen. Iedereen wil bijvoorbeeld een 'leuke' binnenstad, maar verschillende groepen hebben daar een ander idee bij. Het is juist de samenkomst van de verschillende aspecten die binnensteden aantrekkelijk maakt. Niets zo kwetsbaar als een binnenstad die wordt gedomineerd door louter bezoekers of door louter bewoners, bedrijven of beleggers. Wel vraagt de samenkomst van belangen om een balans van waarden: veilig, rustig, gezellig, bereikbaar, waardevast. Goed om die mix steeds in de gaten te houden.

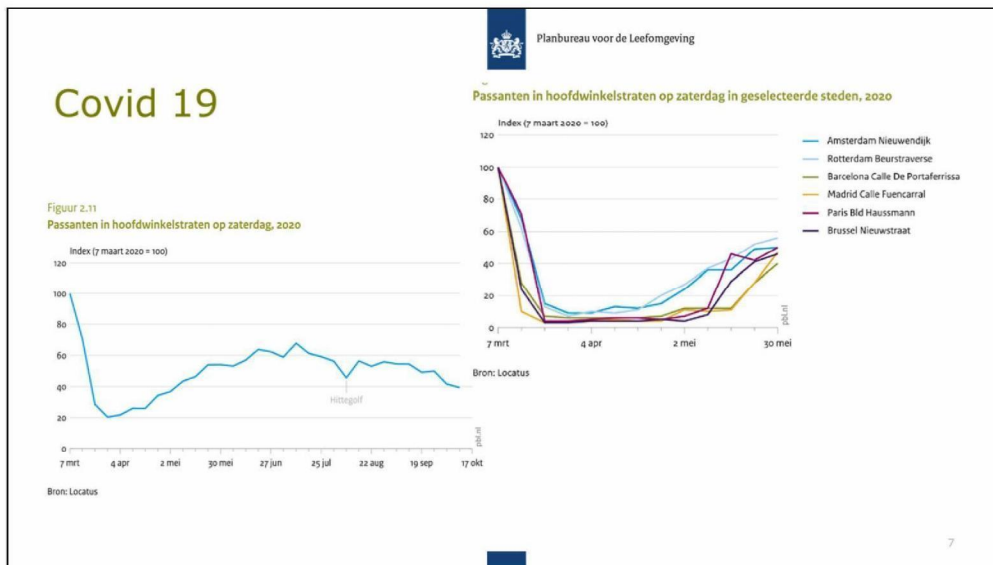


Hier de trends in de bevolking, winkelleegstand en de werkgelegenheid in samenhang vanaf 2003 bestudeerd en tegelijkertijd gedifferentieerd naar type binnensteden.

Dominante trend: afnemend aandeel detailhandel (dus toenemende leegstand winkels), stijgend aandeel wonen, verplaatsing werkgelegenheid. Maar die dominante trend manifesteert zich ongelijksoortig in de verschillende steden. De verschillen nemen toe.

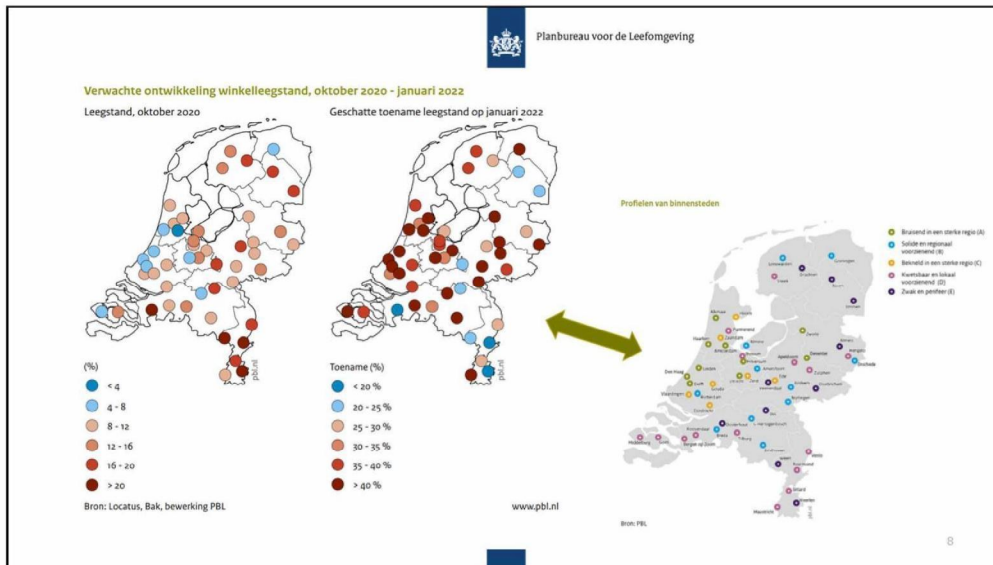
Eenzijds zien we bruisende binnensteden in een sterke regio (Amsterdam, Haarlem, Den Haag, Utrecht, Zwolle: sterk stijgende werkgelegenheid, stijgende bevolking, lage leegstand). Tot aan zwakke en perifere steden: Veenendaal, Oosterhout, Heerlen, Assen (sterk dalende werkgelegenheid, minder stijgende bevolking, sterk stijgende leegstand winkels). Nogmaals: de verschillen nemen toe.

Hoe gaat Covid dit patroon beïnvloeden?



Wat is het effect van Covid op de structurele ontwikkeling van de binnensteden? Hier het passantenbeeld uit onze studie (lopend tot medio okt., in het NCTV dashboard staat het geactualiseerde beeld, daaruit valt af te leiden dat we momenteel iets boven het niveau van de eerste golf zitten, dus ergens rond de dertig in termen van deze index).

Rechts een internationale vergelijking: de binnensteden van A'dam en R'dam tov Parijs, Barcelona, etc. Een vergelijkbaar patroon, maar wat minder steil; heeft vooral ook te maken met het feit dat A'dam en R'dam toch wat kleiner zijn met andere binnensteden dan hun grotere broers en zussen.



Hier de geraamde toename in de winkelleegstand als gevolg van corona richting 2022. In de eerste periode werden vooral de zwakkere binnensteden getroffen, maar nu het langer duurt klapt het om richting de sterkere binnensteden. In veel steden loopt de toename mogelijk op tot boven de 40%, in andere steden blijft het beperkt tot onder de 20%.

Wanneer we beide analyses (structurele ontwikkeling en Covid19) bij elkaar brengen dan zien we hoe de lange termijn leegstandsklap met name valt in de relatief sterkere binnensteden en juist de zwakkere binnensteden relatief minder worden getroffen (hoewel het dan ook nog gaat om een oplopende leegstand van rond de 20%).

Dat lijkt redelijk goed te begrijpen: juist winkels en dus stadscentra die het moeten hebben van bezoekers van verder weg blijven leeg, winkels en centra die meer drijven op de dagelijkse boodschappen en de regionale vraag verliezen minder klandizie.



Conclusie binnensteden:

- juiste de sterkere binnensteden krijgen de hardste klappen (+ 40% toename leegstand)
- maar hebben ook grotere veerkracht vanwege aanwezige kwaliteiten
- op de langere termijn versterking negatieve trend zwakkere binnensteden
- gemeenten zijn zich hiervan bewust en proberen problemen aan te pakken
- beter nuchtere houding dan haastige ad-hoc interventies
- goede monitoring van belang
- (1) voorkom overmaat aan vastgoed, (2) pak problematische leegstand aan, (3) gebruik de crisis om de leefomgevingskwaliteit duurzaam te verbeteren, (4) versnel de woningbouwproductie.

9

Dat brengt ons tot de volgende conclusie. Het lijkt van belang om voor de langere termijn met gemeenten en brancheorganisaties het gesprek aan te gaan over programma's voor de herbestemming van binnensteden. Bijvoorbeeld omwille van de uitwisseling van ervaring, het opdoen van nuttige suggesties (what works?), de doordenking van tijdelijke steunprogramma's, het beoordelen van de zinvolheid van generiek beleid. Dit is een 'no regret', het vraagstuk is sowieso aan de orde, maar wordt versterkt door Corona. Op korte termijn is vooral van belang om de horeca en de cultuursector weer op een veilige manier overeind te zetten. Die zijn voorwaardelijk voor een aantrekkelijk stadscentrum. Uiteraard altijd met mate, want met oog voor een gezonde binnenstedelijke belangenmix (bewoners, bedrijven, bezoekers).