



Planbureau voor de Leefomgeving

De veerkrachtige binnenstad

VVG Congres
25 mei 2016

Auteurs:

David Evers, Joost Tennekes, Frank van Dongen

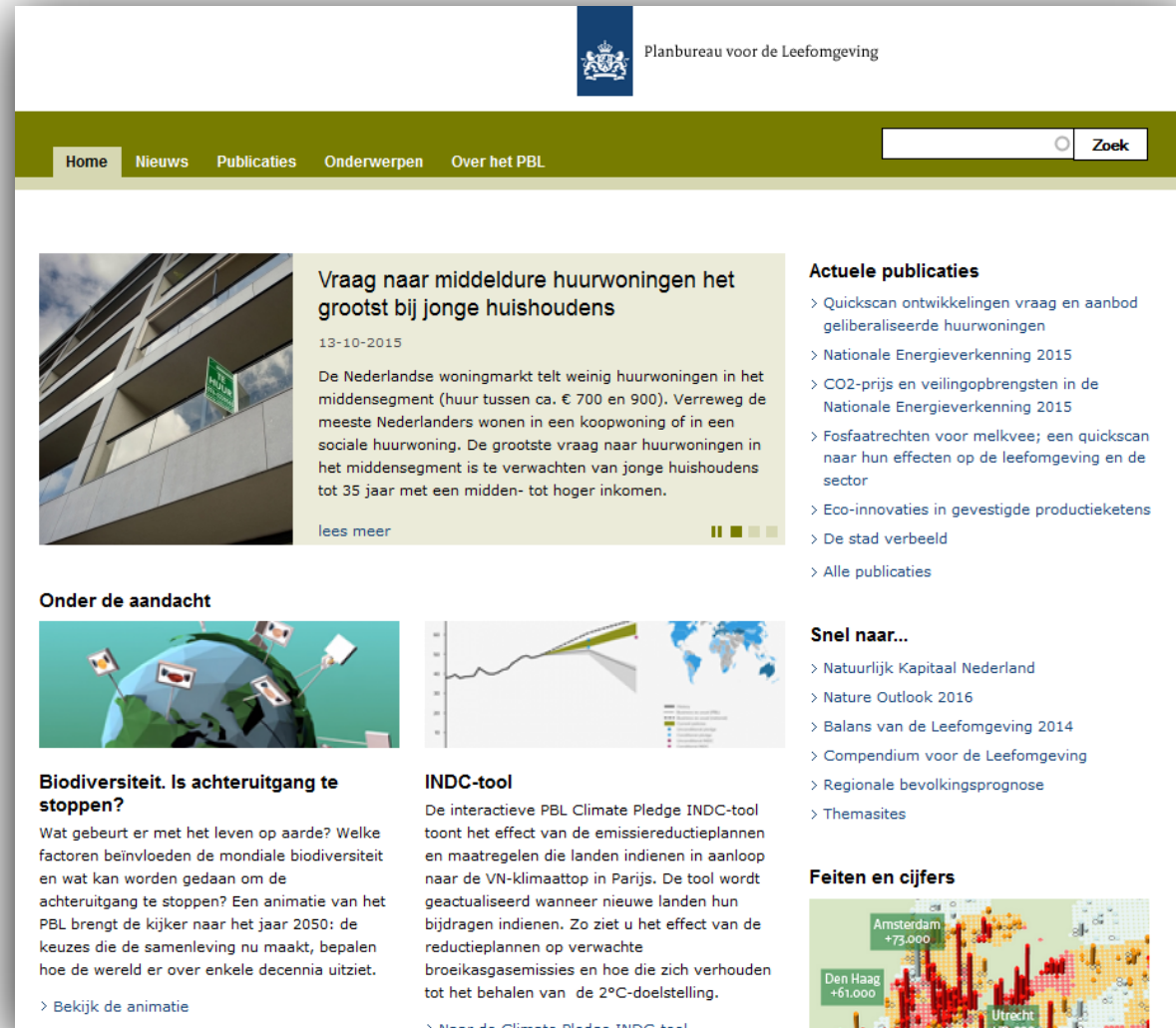
Supervisie:

Edwin Buitelaar



PBL

- www.pbl.nl
- Onderzoeksinstituut voor Rijksoverheid



The screenshot shows the PBL website homepage. At the top is a green header with the PBL logo and name. Below it is a navigation bar with links: Home, Nieuws, Publicaties, Onderwerpen, and Over het PBL. A search bar is on the right. The main content area features a large article titled 'Vraag naar middeldure huurwoningen het grootst bij jonge huishoudens' with a date of 13-10-2015. To the right of this article is a list of 'Actuele publicaties' (Recent publications). Below the main article is a section 'Onder de aandacht' (Under attention) with two sub-sections: 'Biodiversiteit. Is achteruitgang te stoppen?' and 'INDC-tool'. At the bottom right is a section 'Feiten en cijfers' (Facts and figures) showing a map of the Netherlands with population growth data for Amsterdam, Den Haag, and Utrecht.

Planbureau voor de Leefomgeving

Home Nieuws Publicaties Onderwerpen Over het PBL Zoek

Vraag naar middeldure huurwoningen het grootst bij jonge huishoudens
13-10-2015
De Nederlandse woningmarkt telt weinig huurwoningen in het middensegment (huur tussen ca. € 700 en 900). Verreweg de meeste Nederlanders wonen in een koopwoning of in een sociale huurwoning. De grootste vraag naar huurwoningen in het middensegment is te verwachten van jonge huishoudens tot 35 jaar met een midden- tot hoger inkomen.
[lees meer](#)

Actuele publicaties

- > Quickscan ontwikkelingen vraag en aanbod geliberaliseerde huurwoningen
- > Nationale Energieverkenning 2015
- > CO2-prijs en veilingopbrengsten in de Nationale Energieverkenning 2015
- > Fosfaatrechten voor melkvee; een quickscan naar hun effecten op de leefomgeving en de sector
- > Eco-innovaties in gevestigde productieketens
- > De stad verbeeld
- > Alle publicaties

Onder de aandacht

Biodiversiteit. Is achteruitgang te stoppen?
Wat gebeurt er met het leven op aarde? Welke factoren beïnvloeden de mondiale biodiversiteit en wat kan worden gedaan om de achteruitgang te stoppen? Een animatie van het PBL brengt de kijker naar het jaar 2050: de keuzes die de samenleving nu maakt, bepalen hoe de wereld er over enkele decennia uitziet.
> [Bekijk de animatie](#)

INDC-tool
De interactieve PBL Climate Pledge INDC-tool toont het effect van de emissiereductieplannen en maatregelen die landen indienen in aanloop naar de VN-klimaatop in Parijs. De tool wordt geactualiseerd wanneer nieuwe landen hun bijdragen indienen. Zo ziet u het effect van de reductieplannen op verwachte broeikasgasemissies en hoe die zich verhouden tot het behalen van de 2°C-doelstelling.
> [Naar de Climate Pledge INDC-tool](#)

Snel naar...

- > Natuurlijk Kapitaal Nederland
- > Nature Outlook 2016
- > Balans van de Leefomgeving 2014
- > Compendium voor de Leefomgeving
- > Regionale bevolkingsprognose
- > Themasites

Feiten en cijfers

Amsterdam +73.000
Den Haag +61.000
Utrecht +71.000

- Bruisende binnensteden
 - Veel “funshoppen”
 - Weinig supermarkten
 - Geen meubelzaken, autoshowrooms, etc.



- *Meubelboulevard*
 - Aan de rand van steden
 - Alleen meubels (geen H&M)



Wat ontbreekt?

Shopping mall

Binnenstedelijke winkelen buiten de stad
Mondiaal succes (in VS teveel)



Hypermarkt

Weidewinkel langs snelweg

In Frankrijk ontstaan, nu overal



Waarom?

Mythes over winkelmarkt

- Vraag: Nederlanders willen gezellig en centraal winkelen



- Aanbod: Nederlandse winkeliers willen centraal vestigen

Blokker in België

Ook C&A, Lidl, Aldi, etc



...HEMA in België



Overheid doet er toe!

■ Poldermodel

- Eenzijdig handelen on-Nederlands

■ Ruimtelijke ordening

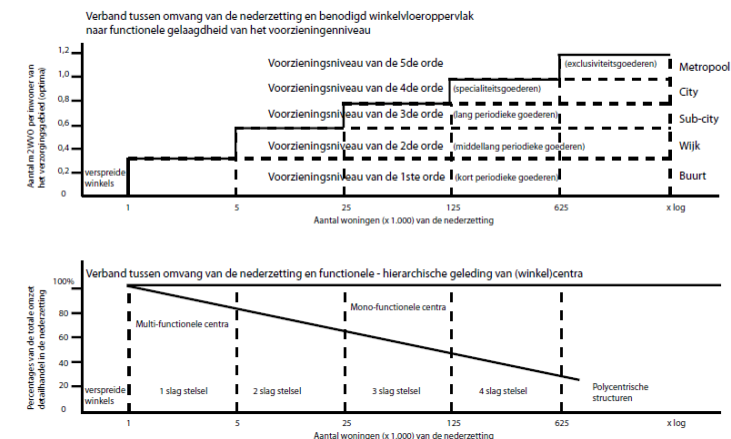
- Alle grondgebruik in NL bestemd
- Bestemming detailhandel nodig, vergunning nodig

■ Detailhandelsbeleid

- Principe van functionele hiërarchie
- PDV-beleid vanaf jaren 70



Abbeelding 3.3: Leidraad winkelplanning.



Trends

- **Rijk: versoepeling sinds 2000**
 - *Nota Ruimte*: decentralisatie
 - SVIR: afschaffing, maar ook invoering Ladder duurzame verstedelijking
- **Provincies: weinig verandering**
 - PDV/GDV beleid niet verdwijnen
 - Wat variatie tussen provincies
- **Dit kan veranderen!**
 - EU: is RO beleid voor detailhandel een vorm van marktverstoring?
 - Krijgen wij Amerikaanse *doughnut cities*?



Provincie	Beleid
Drenthe	PDV/GDV-beleid
Flevoland	PDV/GDV-beleid via beleidsregels
Friesland	PDV-beleid
Gelderland	PDV/GDV-beleid
Groningen	PDV/GDV-beleid
Limburg	PDV-beleid, gedetailleerd
Noord-Brabant	GDV-beleid
Noord-Holland	PDV/GDV-beleid
Overijssel	PDV/GDV-beleid
Utrecht	PDV/GDV-beleid, indicatief
Zeeland	PDV-beleid, toelichtingseisen
Zuid-Holland	PDV/GDV-beleid, uitgebreid



Studie: Veerkrachtige Binnenstad

Benchmark binnensteden

- 53 binnensteden geselecteerd obv SvR2010
 - Winkelgebied > 200 vkp
- Driedeling op buurtniveau
 - Binnenstad
 - Rest van de stad
 - Rest van Nederland
- Vergelijking mogelijk tussen gebiedscategorieën en tussen binnensteden onderling



Gebiedscategorieën

- Binnenstad
- Rest van de stad
- Rest van Nederland
- Hoofdwinkelgebied/binnenstad (Locatus)

Groningen



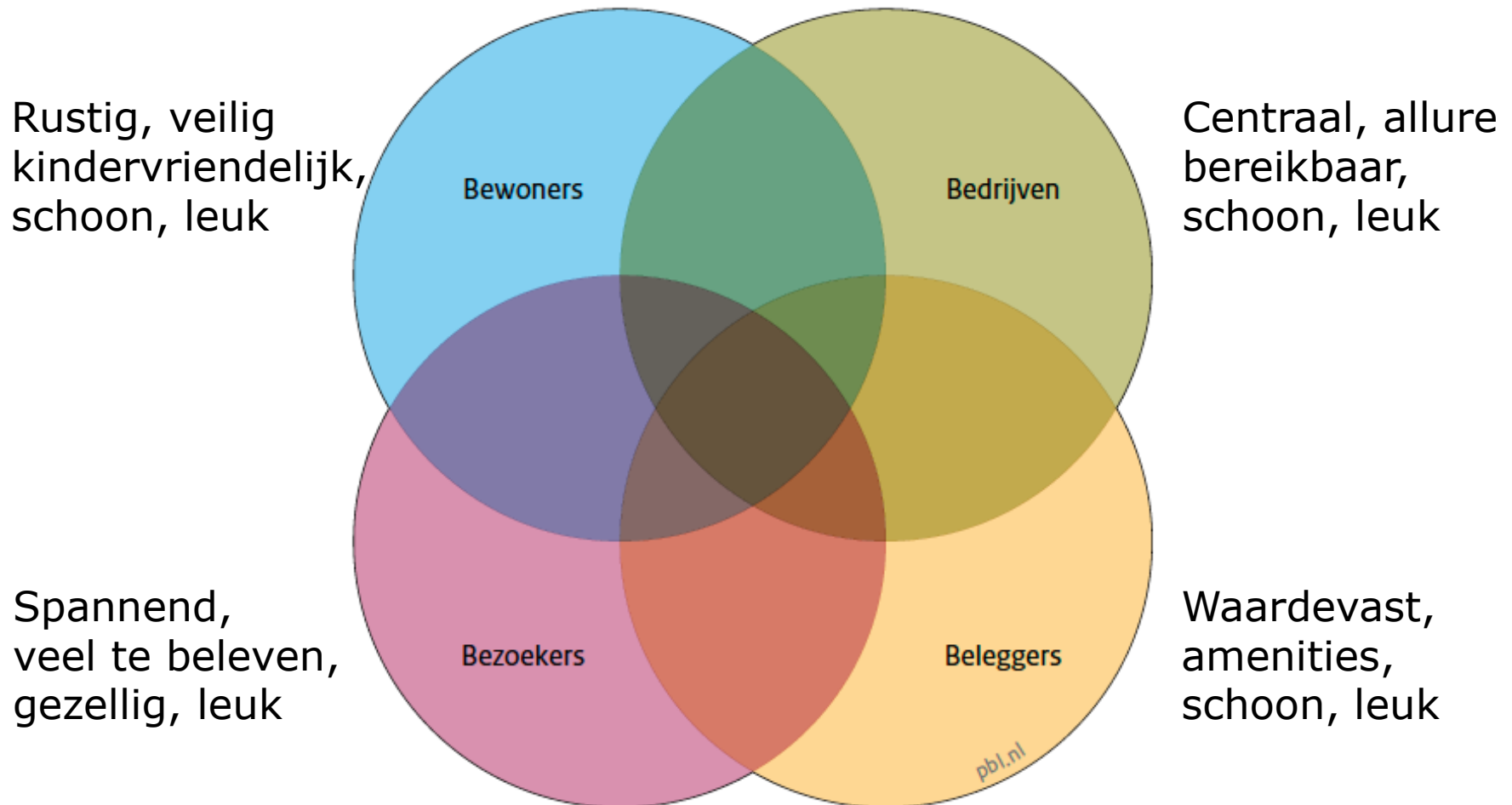
0 4 km

Den Haag



0 4 km

Belangen in de binnenstad





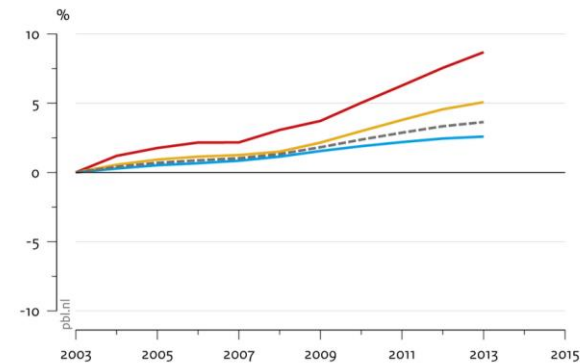
Binnenstad als woonruimte

Benchmark binnensteden

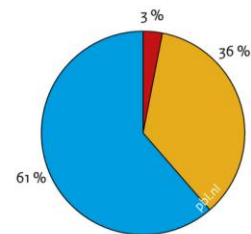
- Groei aantal bewoners binnensteden sinds 2003

Bevolking per gebiedscategorie

Relatieve verandering ten opzichte van 2003

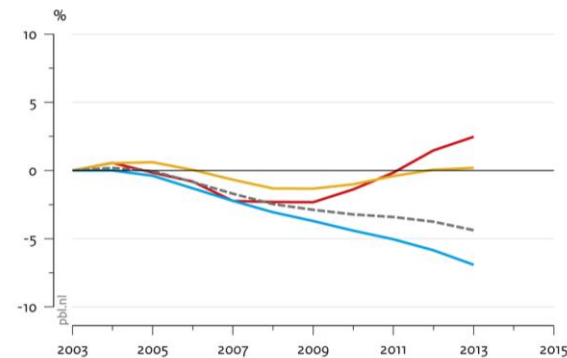


Aandeel, 2013

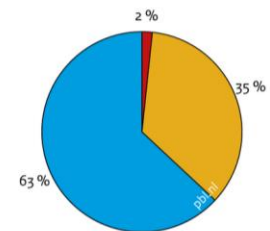


Aantal kinderen per gebiedscategorie

Relatieve verandering ten opzichte van 2003



Aandeel, 2013



- Groei aantal kinderen binnensteden sinds 2003

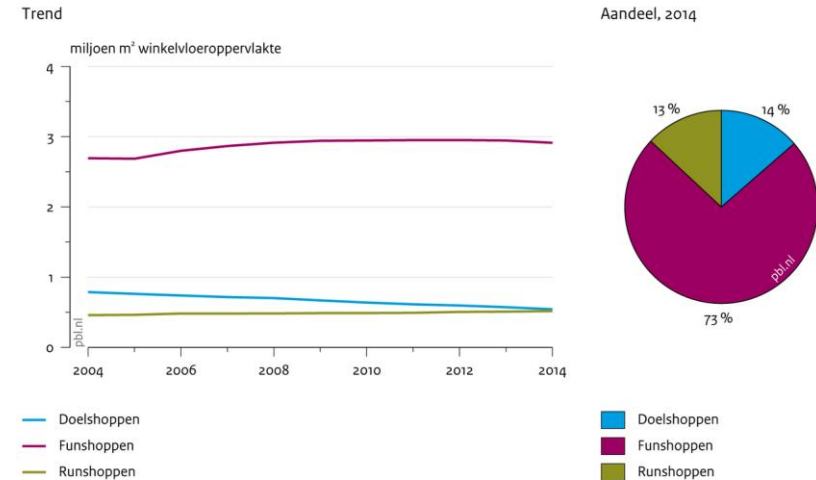


Binnenstad als bezoekersruimte

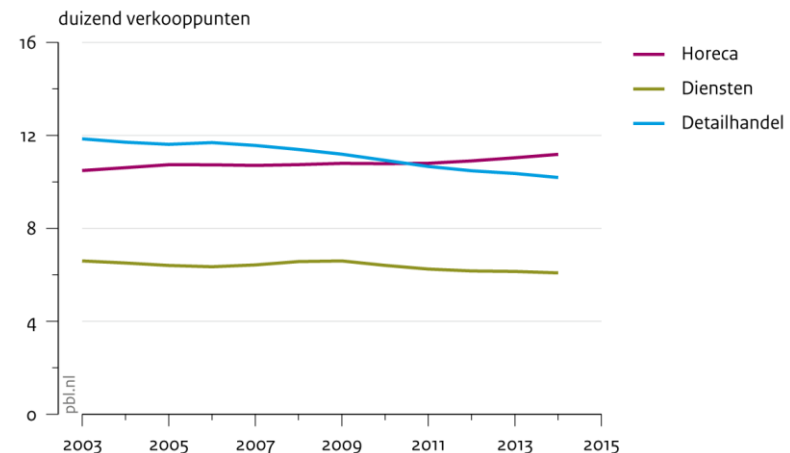
Benchmark binnensteden

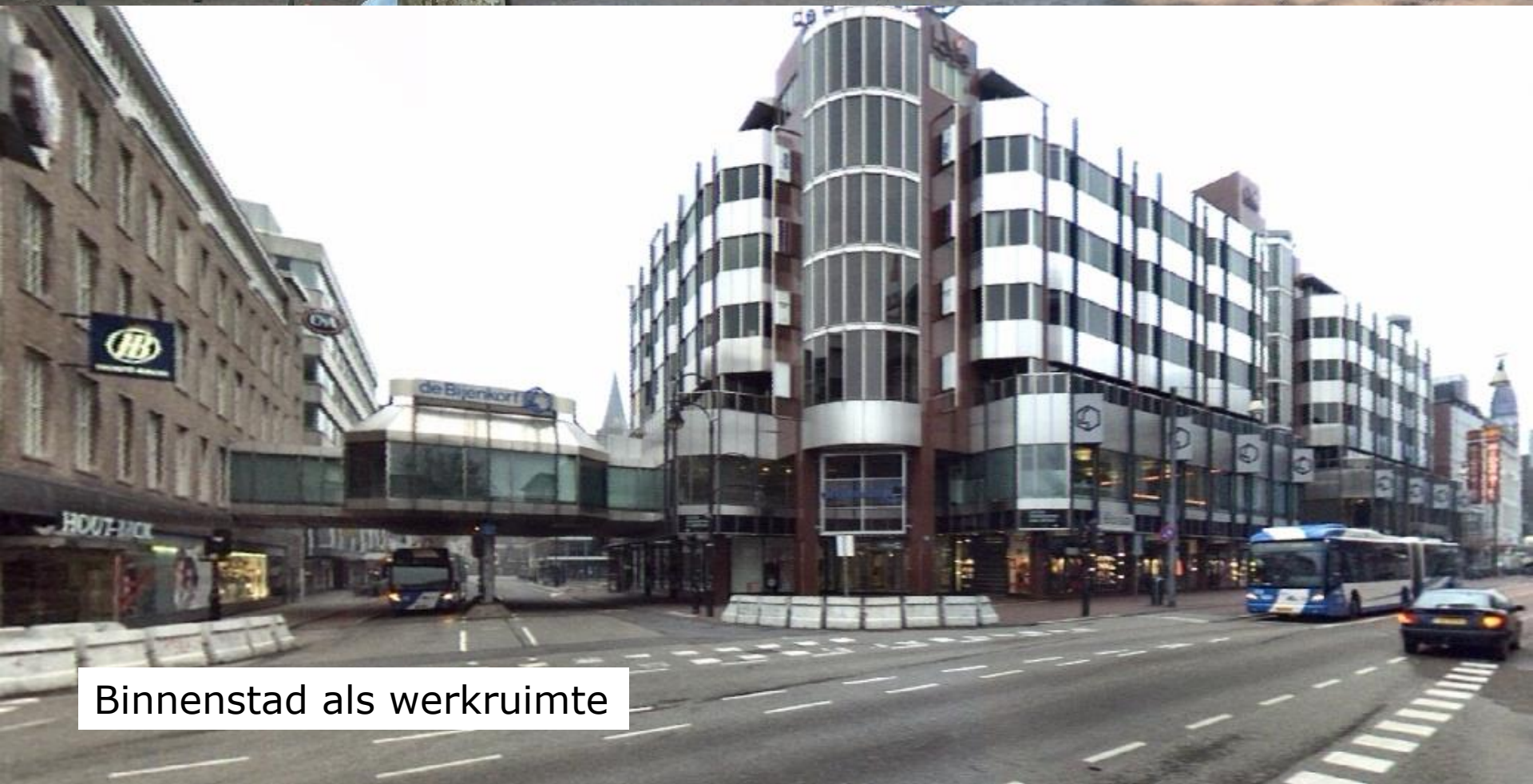
- Funshoppen domineert binnensteden (andere gebieden <30%)
- Horeca vervangt winkelfunctie binnensteden

Winkelvoorraad in binnensteden naar koopmotief



Aantal verkooppunten in binnensteden naar sector



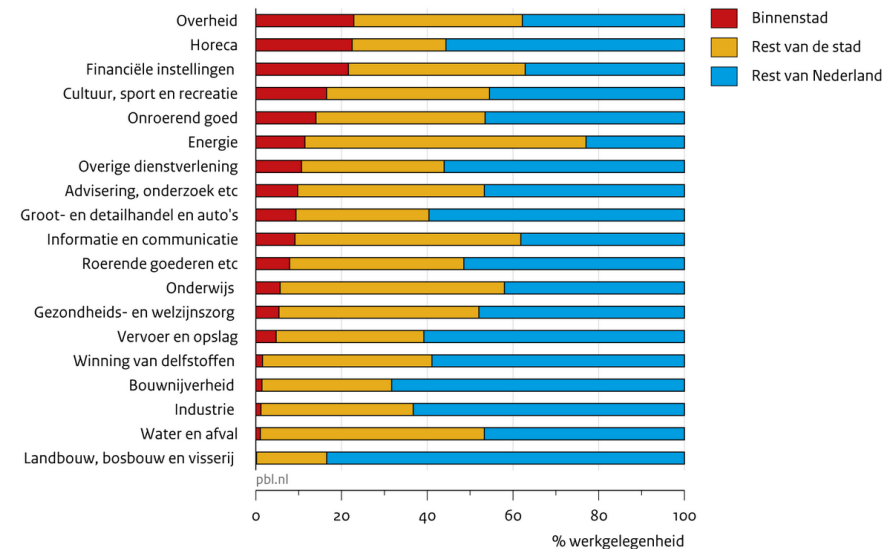


Binnenstad als werkruimte

Benchmark binnensteden

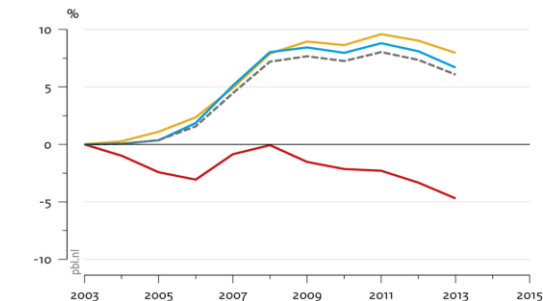
- Sectorstructuur van binnensteden afwijkend; veel overheid, horeca, cultuur. ZZP/HNW niet goed in beeld
- Werkgelegenheid neemt af in binnensteden (daling vooral bij financiële instellingen en detailhandel, nam toe in de horeca en advies)

Aandeel werkgelegenheid in binnensteden naar gebiedscategorie, 2013

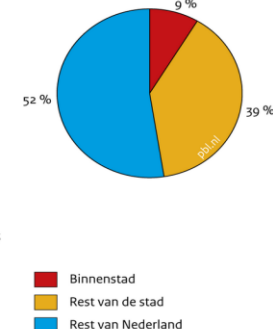


Werkgelegenheid per gebiedscategorie

Relatieve verandering ten opzichte van 2003



Aandeel, 2013





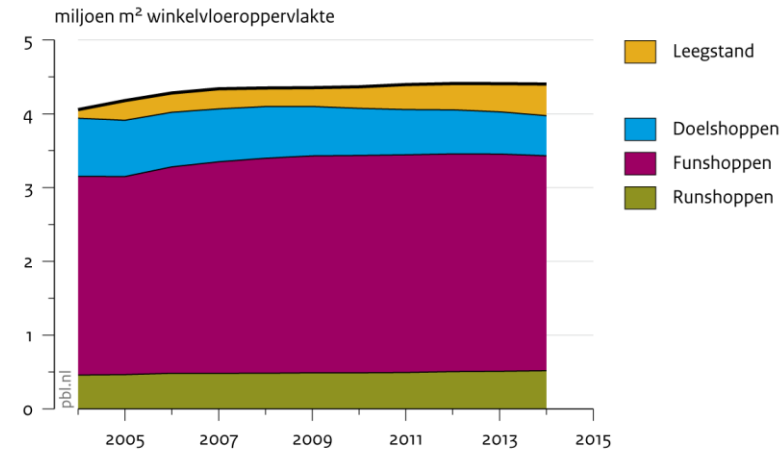
Binnenstad als beleggingsruimte



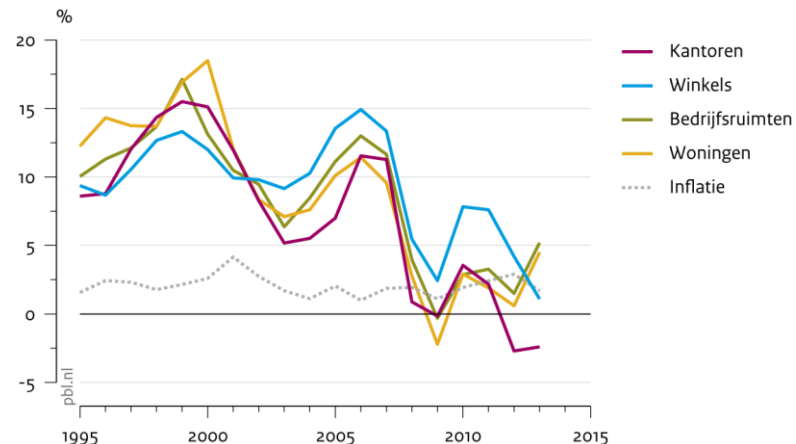
Benchmark binnensteden

- Toename winkelmeters in binnensteden, ondanks beperkte ruimte; ook toename leegstand
- Vastgoedrendement kleiner in deze periode, sinds kort winkels presteren slechter (niet alleen binnenstad)
- Nog altijd veel interesse in A1 locaties: leegstand beter indicator

Winkelvoorraad in binnensteden naar koopmotief en leegstand



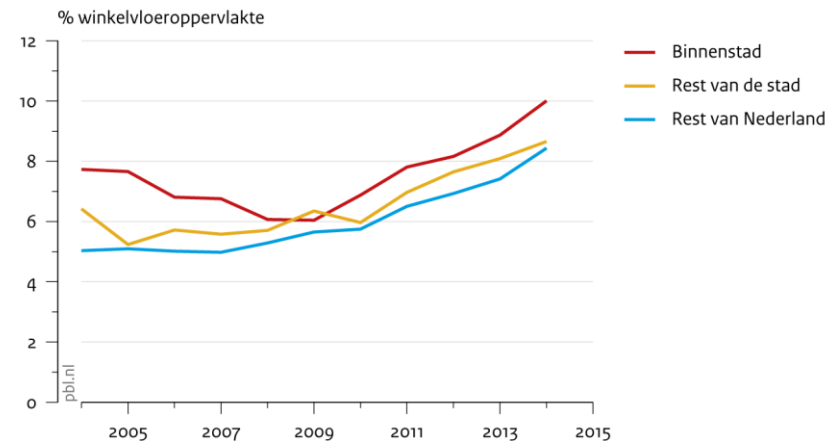
Rendement van vastgoedbeleggingen per segment



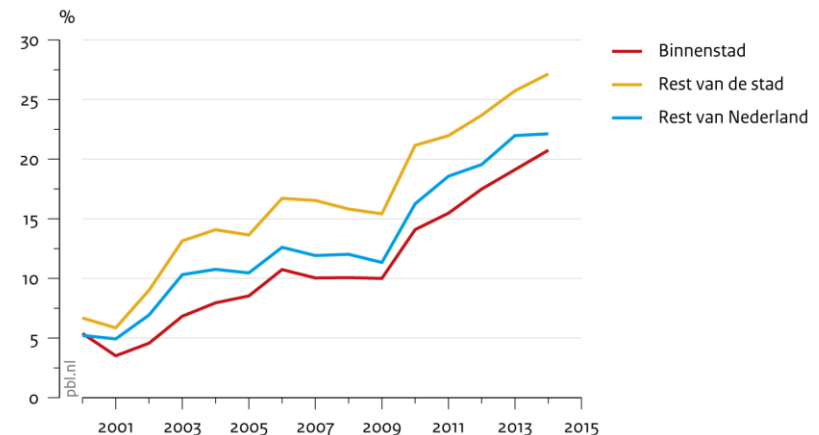
Leegstandsproblematiek

- Winkelleegstand was hoger dan elders in 2003, nu weer. Structureel overall hetzelfde, rond de 2% (2003 = 1%)
- Kantoren minder vaak leeg in binnensteden; ook structureel leegstand is daar lager. Kleinere panden in binnenstad vaker leeg (i.t.t. winkels)

Aandeel winkelleegstand per gebiedscategorie



Aandeel kantoorleegstand per gebiedscategorie

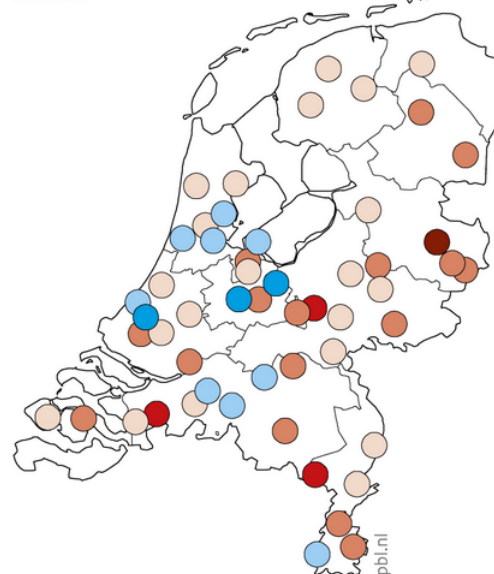


Leegstandsproblematiek

- Winkellegeestand hoger in de periferie
- Kantorenlegeestand hoger in de Randstad

Winkellegeestand (WVO) en kantorenlegeestand (VVO) in de binnensteden, 2014

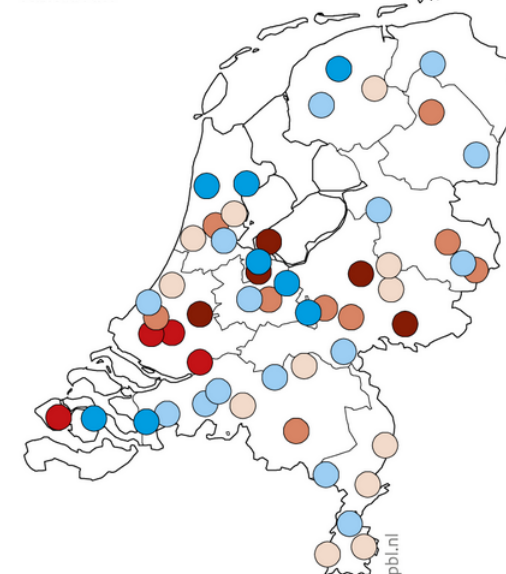
Winkels



Leegstand WVO (%)



Kantoren



Leegstand VVO (%)



Benchmark binnensteden (onderling)

Profielen van binnensteden

- Clusteranalyse van allerlei sociaaleconomische en ruimtelijke variabelen
- Sommige variabelen hangen goed met elkaar samen; anderen niet significant
- Vijf groepen zijn te onderscheiden van binnensteden: profielen
- Van 'gunstig' naar 'ongunstig'

	Cluster / Profiel				
	1/B	2/C	3/D	4/A	5/E
Rijksmon_dicht	1.86	2.48	2.18	4.99	0.31
Klantenpotentieel_saldo relatief	0.68	-0.03	0.17	0.35	0.17
a_inw_2013_In	8.97	9.25	8.23	9.5	8.15
inwoners_groepct_0413	0.16	0.04	0.09	0.09	0.04
bev_dich_In_2013	8.81	8.96	8.53	9.06	8.36
bevolkingsgroei_gemeente2014-2040	0.13	0.08	0	0.15	0.02
bevolkingsgroei_coropplus2014-2040	0.09	0.07	-0.01	0.12	-0.02
p_00_14_2013	5.71	13.99	7.53	9.45	7.12
p_65_oo_2013	11.87	17.37	21.91	10.61	36.96
ho-studenten_pct	0.1	0.05	0.05	0.09	0.04
banen_dich_2013_In	8.1	7.09	7.13	8.06	6.98
banen_groepct04-13	0	-0.03	-0.14	-0.03	-0.11
banen_zkd_dich_2013_In	3.47	2.28	2.53	3.24	2.08
banen_zkd_groepct04-13	0.01	0.04	-0.24	0.03	-0.19
banen_entropy_2013	2.23	2.22	2.09	2.29	1.96
kantoren_vvo_dich_In	10.71	8.82	9.26	10.4	9.17
kantoren_bs_aanbodpct_vvo_2014	0.14	0.19	0.11	0.11	0.13
kantoren_bs_structuurelaanbodpct_vvo_2014	0.09	0.05	0.04	0.03	0.05
winkel_vvo_dich_In	9.9	9.32	9.42	9.82	9.41
winkelleegstand_vvo_pct	0.11	0.14	0.12	0.08	0.15
winkelleegstand_vvo_struct_pct	0.02	0.03	0.03	0.01	0.04
winkel_filialisering_pct	0.46	0.41	0.43	0.37	0.51
winkelbranche_entropy	3.83	4.04	3.86	3.98	3.81
woningen_leegstand_pct2013	10.21	7.01	13.6	11.83	9.67
woningen_leegstand_groepct	-0.14	-0.27	-0.14	-0.21	-0.19
woz_groepct_0413	0.75	0.58	0.69	0.77	0.65

Profielen van binnensteden

- Vijf profielen

- Bruisend in een sterke regio (A)
- Solide en regionaal voorzienend (B)
- Bekneld in een sterke regio (C)
- Kwetsbaar en lokaal voorzienend (D)
- Zwak en perifeer (E)

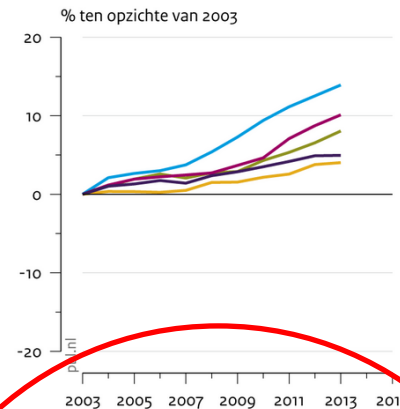


Profielen van binnensteden

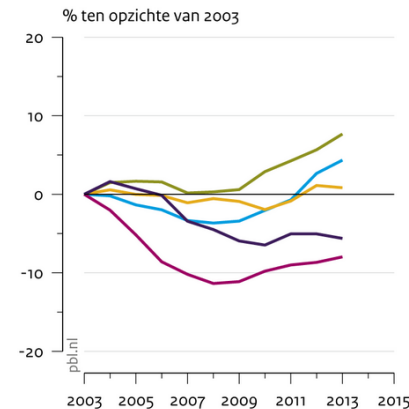
- Bruisend in een sterke regio (A)
- Solide en regionaal voorzienend (B)
- Bekneld in een sterke regio (C)
- Kwetsbaar en lokaal voorzienend (D)
- Zwak en perifeer (E)

Verandering van aantal inwoners per profiel

Totaal

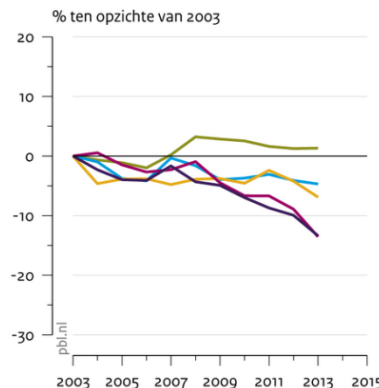


Kinderen van 0 – 14 jaar

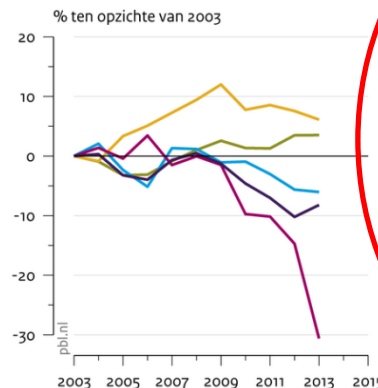


Verandering van werkgelegenheid per profiel

Totaal

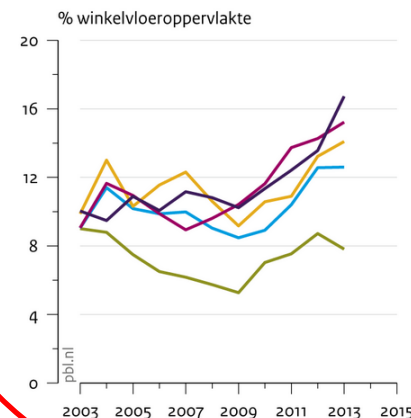


Zakelijke diensten

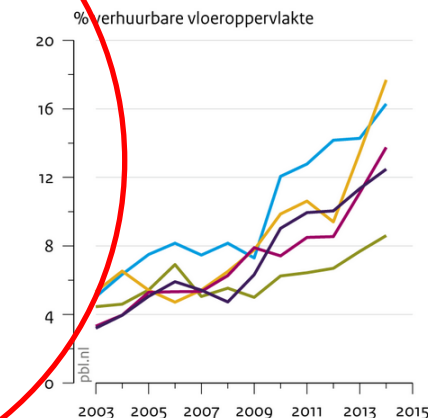


Aandeel leegstand per profiel

Winkels



Kantoren



Leegstand: is het erg?



Let op: zonder winkels verloederen stadscentra

Lege etalages in de winkelstraat

Door **Yordi Dam** op maandag 16 juni 2014

NOS.nl

Economie

d in
oen

Winkelleegstand naar 10 procent

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

ent / Blog / 'Neemt de huidige winkelleegstand
nssen



Een leegstaand winkelpand in Schiedam

Leegstaand pand

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

'Neemt de huidige winkelleegstand problematische vormen aan?'

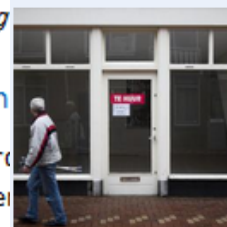
*De leegstand in winkelgebieden is het
frequent over. Tijdens de gemeentera
hun zienswijze op gaven. De economis
toegenomen leegstand. Dat momentee
probleem dat zo urgent een oplossing*

Leegstand: een relatief probleem

Als docent vastgoedmanagement wor
antwoord op deze vraag is niet te geven
ie nodig hebt om nieuwe transacties to

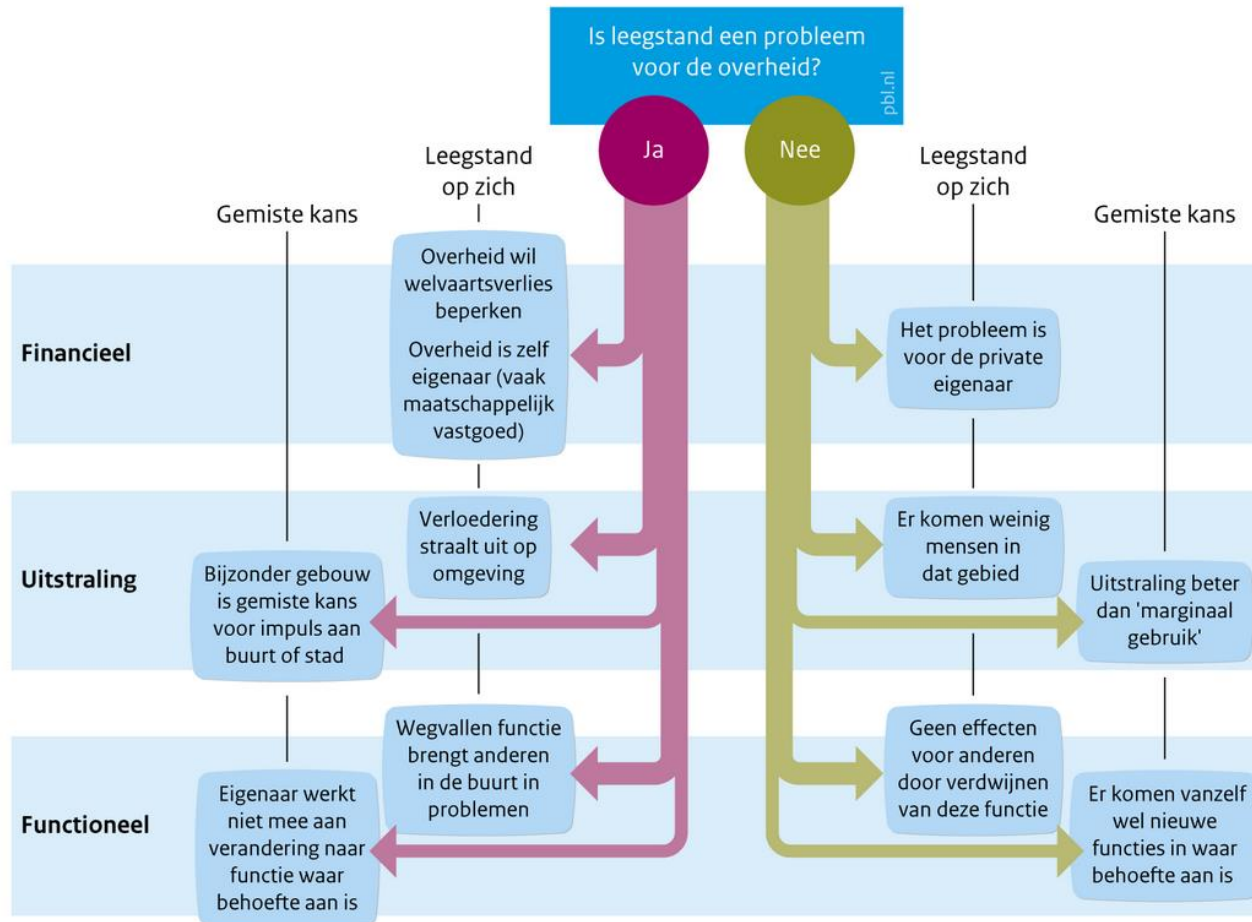
Brede oproep terugdringen winkelleegstand

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



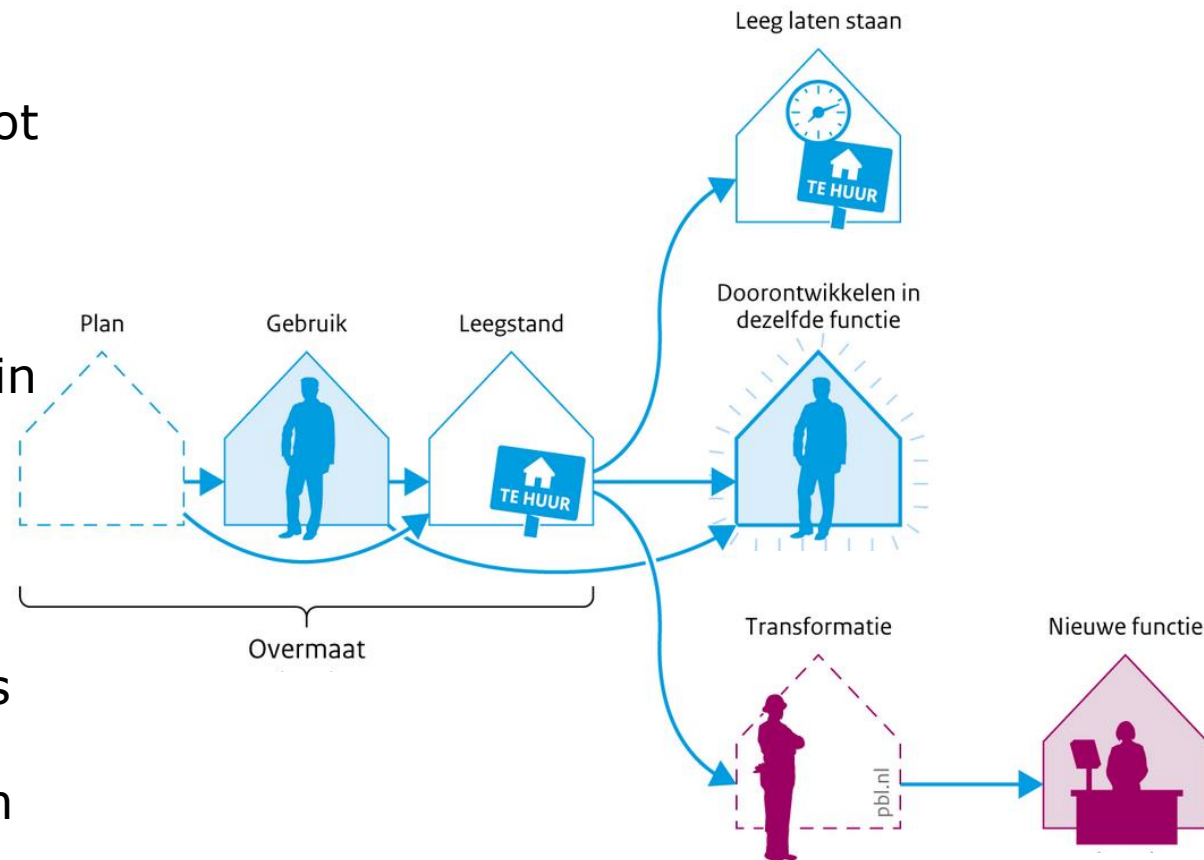
Een aantal partijen, waaronder
belangenorganisatie Detailhandel Nederland
en ook het ministerie van Economische
Zaken, roept de lokale politiek voorafgaand
aan de gemeenteraadsverkiezingen op het
onderwerp op te nemen in nieuwe
coalitieakkoorden.

Is leegstand een probleem voor de overheid?



Institutionele analyse van leegstand

- Analyse richt zich op de beslissingen in de 'vastgoedketen' die tot leegstand kunnen leiden
- Beslissingen worden in aparte paragrafen beschreven
- Systeemverandering niet nodig; conclusies over hoe overheden best kunnen ingrijpen



Wonen in voormalige winkels rukt op

Aanbevelen

Delen

199

Tweet

G+1

1

REAGEER

GERELATEERD NIEUWS

Antti Liukku

18-3-16 - 06:28

BEWAAR ARTIKEL



Joep Beckers en Charlotte Posthuma met hun zoon Julius wonen sinds een half jaar in een voormalige fietsenwinkel © Sanne Donders.

De plaatselijke bakker en slager zijn langzaam uit het straatbeeld verdwenen, maar voor de lege winkels gloort een nieuwe toekomst. De panden, met imposante etalages, worden steeds vaker omgebouwd tot woningen. Deze winkelwoningen bieden ruimte, licht én inkijk.

'Gazelle', prijkt boven de deur. Maar de lichtreclame is inmiddels gedoofd. En wie naar binnen kijkt, ziet geen fietsenwinkel, maar de keuken van Joep



Tas met kranten laat agenten bureau Taborstraat schrikken



'Klimgeiten' zetten alle zeilen bij met versieren Zwaan



Bonte beestenboel betovert Rotterdams straatbeeld

MEER OVER

ROTTERDAM

ZUID-HOLLAND

WONINGMARKT

ECONOMIE

ROTTERDAM

Maximale korting

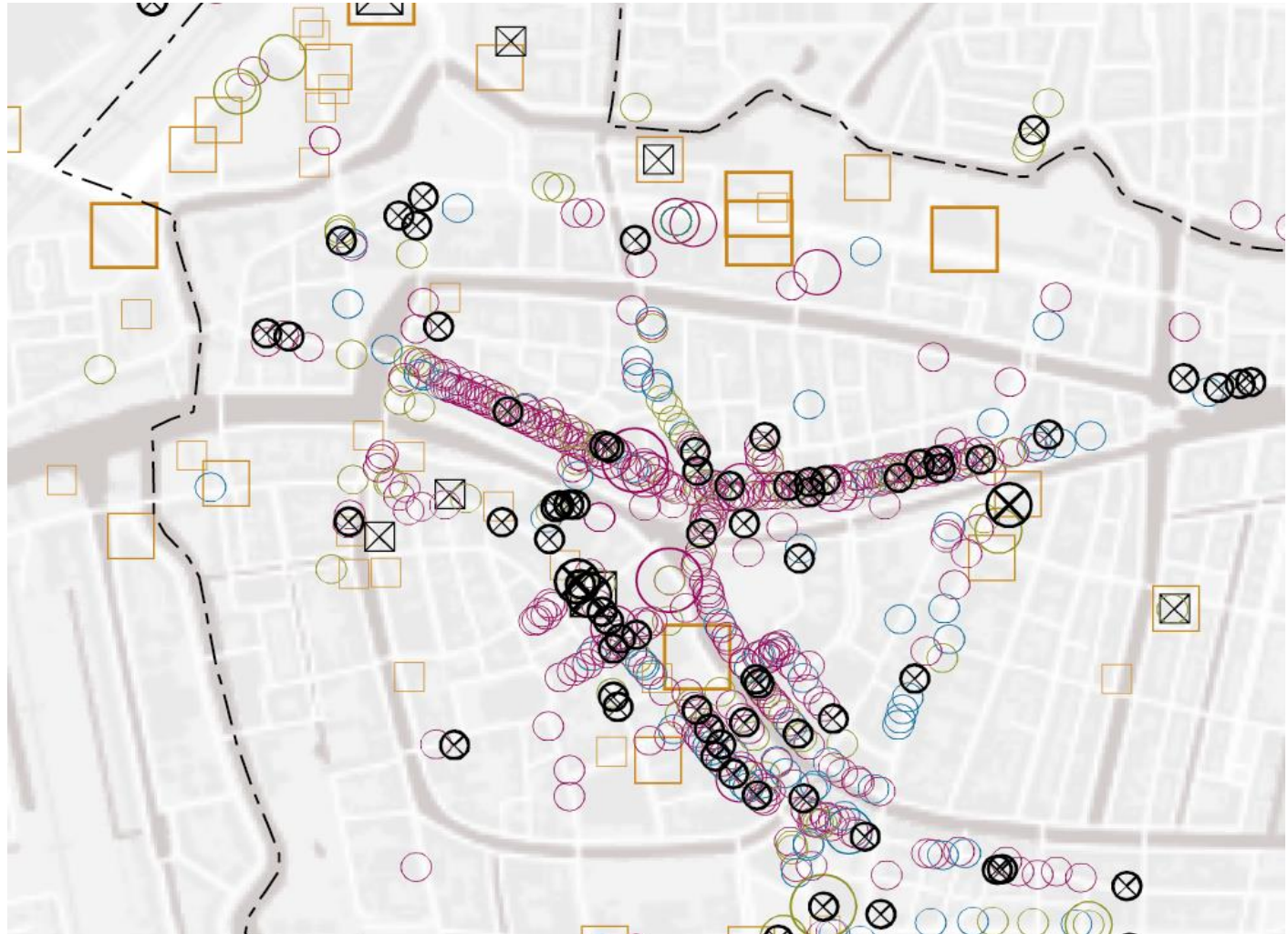


Tot
56%
Korting

Casestudies

Leiden

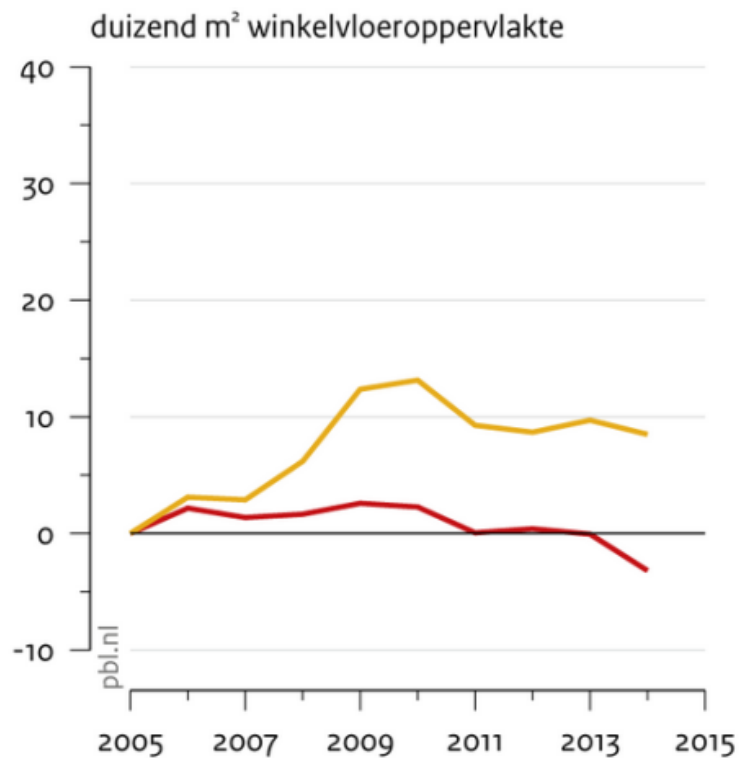
- O = winkel
- □ = kantoor



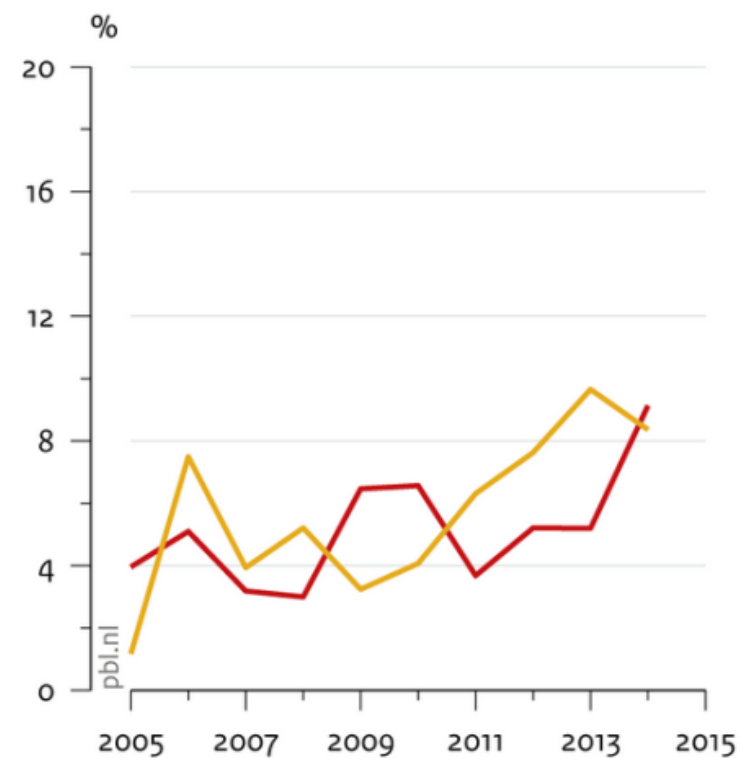
Leiden

Verandering winkelvoorraad en aandeel winkelleegstand in Leiden

Verandering voorraad ten opzichte van 2005

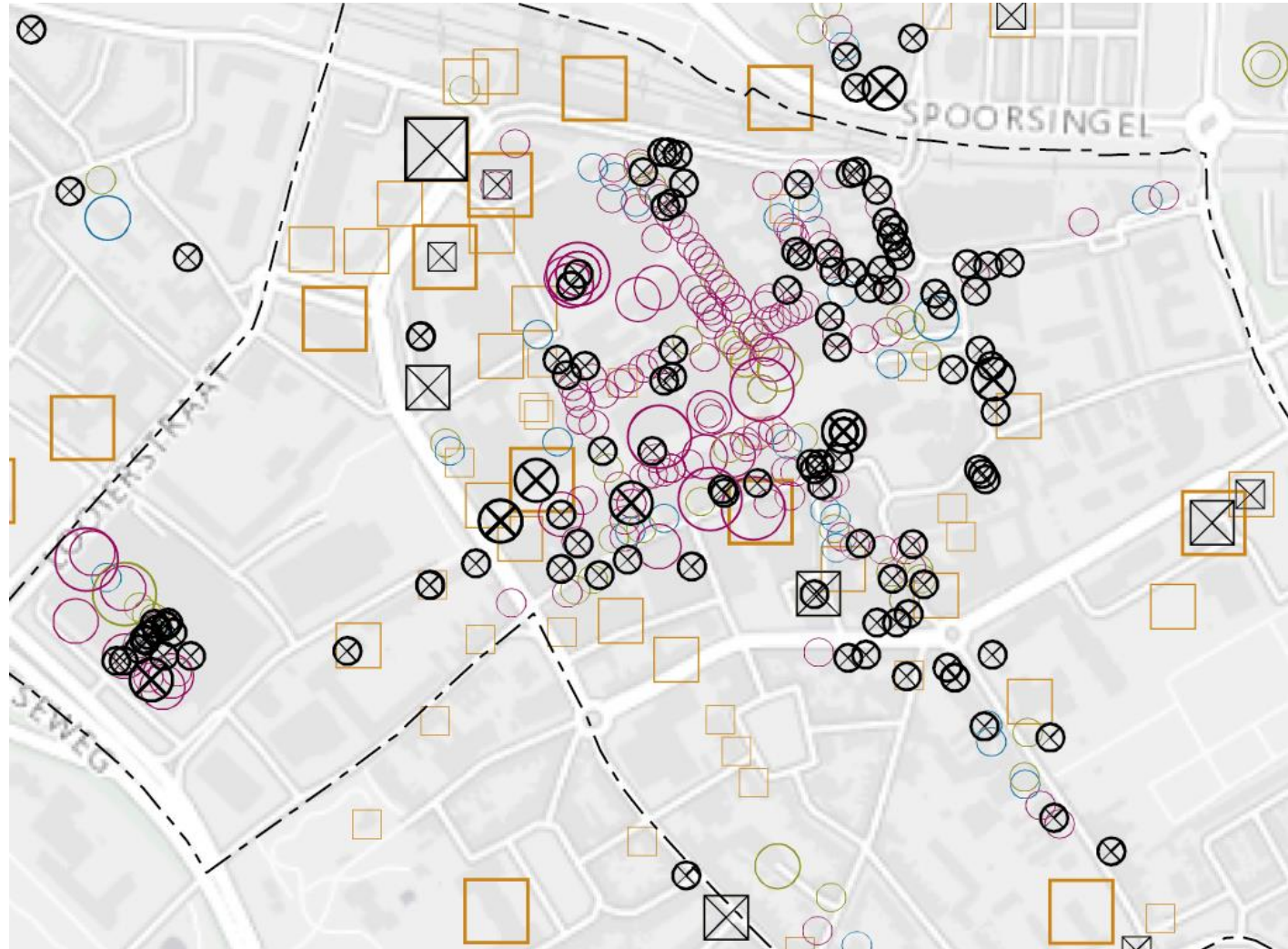


Aandeel leegstand



Heerlen

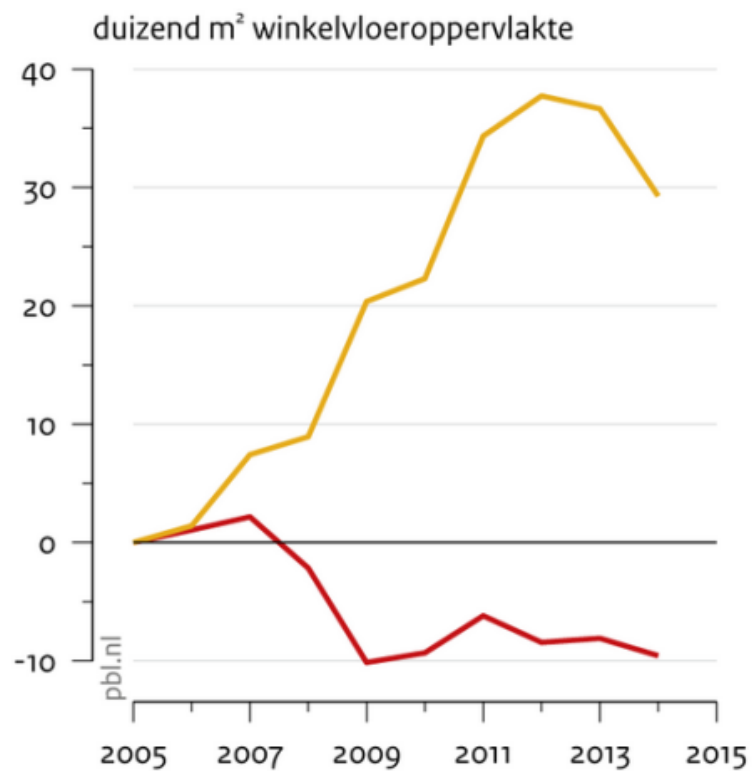
- O = winkel
- □ = kantoor



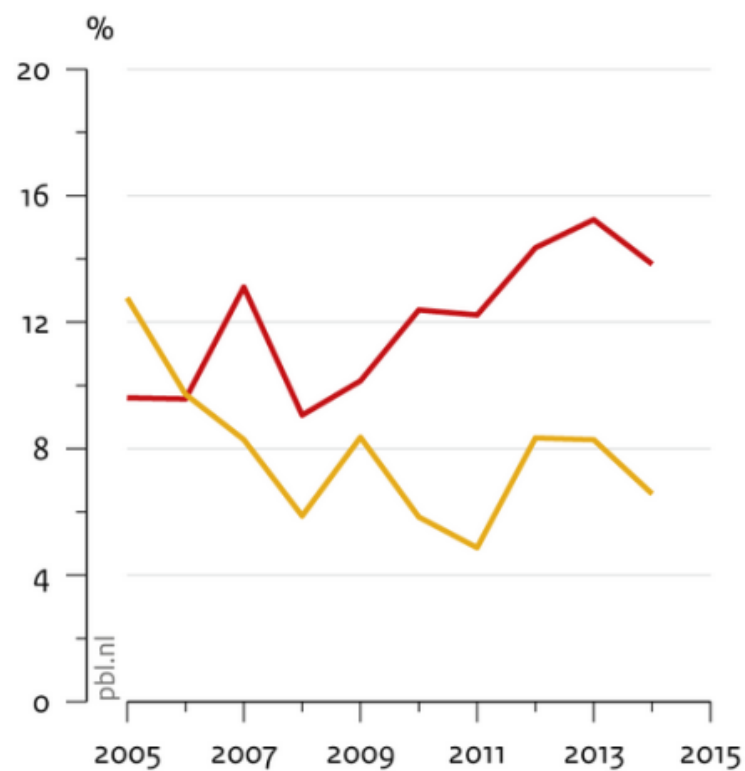
Heerlen

Verandering winkelvoorraad en aandeel winkelleegstand in Heerlen

Verandering voorraad ten opzichte van 2005



Aandeel leegstand



Aanbevelingen

Aanbevelingen

- **Voorkom overmaat**
 - Pas op met aanbodgestuurde vastgoedontwikkeling
 - Een binnenstedelijke locatie niet per se een regionale behoefte
- **Pak *problematische* leegstand aan**
 - Transformatie van kantoren of winkels naar woningen bevorderen
- **Hou rekening met andere locaties**
 - Denk aan (de)programmering van stedelijke uitbreiding elders
- **Maak gebruik van ervaringen van profielgenoten**
 - Problemen in A zijn fundamenteel anders dan E, oplossingen ook.

Hoe doe je dat?

- Analyse van beleid gemeenten door Platform 31
- Vier soorten interventies
 - Beleid
 - Juridisch
 - Fysiek
 - Proces

