

Toekomstverkenning Binnensteden Overijssel

Verkenning van relevante trends en
mogelijke toekomstscenario's

INHOUDSOPGAVE

4	Hoe ziet de toekomst van onze binnensteden eruit?	40	INTERMEZZO Vrije tijd in beeld
6	Overijsselse gemeenten, steden en binnensteden	44	TREND 05 Nieuwe werkwijzen, nieuwe spelers
8	Trendpanorama: vijf trends	48	Vier toekomstscenario's
10	TREND 01 De winkelfunctie onder druk	52	SCENARIO 01 Stedencompetitie
14	INTERMEZZO Winkelen in beeld	60	SCENARIO 02 Zelforganiserende stad
20	TREND 02 Anders werken, de kansen voor de binnenstad	68	SCENARIO 03 Stad als speelveld
26	INTERMEZZO Werken in beeld	76	SCENARIO 04 Ontspannen stad
30	TREND 03 Informatisering van de stad	84	Agenda voor de toekomst
34	INTERMEZZO Wonen in beeld		
36	TREND 04 Demografische veranderingen		

Colofon

Teksten en samenstelling
Hans Peter Benschop - Trendbureau Overijssel
Klaas Veenma - Provincie Overijssel
Judith Lekkerkerker - RUIMTEVOLK
Sjors de Vries - RUIMTEVOLK
Silke de Wilde - Trendbureau Overijssel

Fotografie
p. 9 foto trend 4: Walther Siksmas (via Flickr)

Grafisch ontwerp
Linda Swaap - Accu grafisch ontwerpers

Druk
Platform P

Oplage
1.700

Copyright
Het auteursrecht berust bij RUIMTEVOLK en Trendbureau Overijssel. Hierbij geldt het Creative Commons-principe: naamsvermelding, niet-commercieel en gelijk delen.

Het (her)gebruiken van teksten uit deze publicatie is toegestaan onder voorwaarde van duidelijke vermelding van de volledige naam van de organisaties, auteurs en bron. De tekst mag niet commercieel gebruikt worden, aan derden worden doorverkocht of in licentie worden gegeven zonder toestemming van RUIMTEVOLK en Trendbureau Overijssel. Publicaties welke alleen door betaling toegankelijk zijn (abbonementen op tijdschriften, betaalde toegang op websites etc.) worden in principe beschouwd als commercieel en behoeven dus altijd toestemming vooraf. Het auteursrecht van de afbeeldingen berust bij de personen / organisaties die bij de afbeeldingen zijn vermeld. Deze rechten zijn niet vrijgegeven onder dezelfde voorwaarden als de teksten. Toestemming voor gebruik moet steeds gevraagd worden aan de rechthebbende.

September 2013

Hoe ziet de toekomst van onze binnensteden eruit?

En de binnenstad bloedt ook al leeg

Door Steven Brakman en Arjen van der ...

Forse omzetsdaling in detailhandel door crisis

Door een on ...

‘Zo’n stil centrum, het geeft mij een verloren gevoel’

MRC 23/6/12

MRC 14/5/13

stelling van de koopdag

De slechte cijfers van

In Overijsselse binnensteden neemt de leegstand toe. Vaak met negatieve gevolgen voor aantrekkelijkheid, leefbaarheid, het functioneren van delen van de binnenstad. Wat is er in de binnensteden aan de hand? Wat staat er nog te komen? En belangrijker nog: hoe kunnen partijen hier het best mee omgaan? De Toekomstverkenning Overijsselse binnensteden biedt een analyse van de ontwikkelingen die van invloed zijn op het functioneren van de binnenstad. De verkenning beoogt bovendien inspiratie te bieden voor een adequate reactie op deze ontwikkelingen.

De wereld om ons heen verandert. Een grote drijfveer van die verandering is de digitalisering van onze samenleving. Digitale sociale netwerken geven een andere betekenis aan sociale interactie en ontmoeting in levende lijve. Aankopen worden steeds vaker via internet gedaan. Het kantoor is niet meer altijd de meest logische werkplek dankzij de mogelijkheid altijd en overal verbonden te zijn met werk. Door internet zijn mensen beter geïnformeerd en mondiger geworden en kunnen zij zich makkelijk organiseren rondom een gedeelde interesse of gedeeld belang.

Tegelijkertijd verandert de opbouw van de samenleving. In Overijssel zal net als in heel Nederland de bevolking vergrijzen en de groei van de bevolking afvlakken. In delen van Overijssel zal volgens prognoses vanaf 2025 ook sprake zijn van een krimpende bevolking.

De economische crisis laat ondertussen zien dat gangbaar geraakte verdienmodellen vaak gepaard gingen met grote risico's. Het investeringsklimaat en de financiële mogelijkheden van de partijen die van oudsher een grote rol spelen in de ontwikkeling van de stad staan onder druk. En in deze context ontstaan andere financiële modellen en werkwijzen.

Dit zijn allemaal redelijk vaststaande ontwikkelingen die hoe dan ook effect zullen hebben op de wereld om ons heen. Maar er zijn ook ontwikkelingen die niet zeker zijn. Wat zal de economische toekomst van Overijsselse steden zijn? Zullen ruimtelijke ontwikkelingen zoals vroeger gestuurd worden door de overheid of krijgen kleinere partijen daar een grotere rol in? En ontstaan er misschien nieuwe waardenoriëntaties in de samenleving waarbij sociale en ecologische waarden straks minstens zo belangrijk worden als economische waarden?

Hoe dan ook, de binnenstad is de plek waar de veranderingen in de wereld om ons heen een grote impact hebben. De binnenstad is van oudsher het epicentrum van de stad waar, meer dan op andere plekken in de steden en dorpen, verschillende functies bijeen komen: winkelen, werken, ontmoeten en wonen. En al deze functies zijn onderhevig aan de hierboven geschetste veranderingen. Dat maakt de binnenstad een complex krachtenveld.

De eerste effecten van de geschetste ontwikkelingen zijn in veel Overijsselse binnensteden al zichtbaar geworden. Bijvoorbeeld door een toename van leegstand en nieuwbouwprojecten met winkelruimtes of woningen die maar niet verhuurd raken. De rol en toekomst van de binnensteden staan hoog op de maatschappelijke en politieke agenda. Het functioneren van deze gebieden raakt de lokale gemeenschap in de kern, in letterlijke en figuurlijke zin.

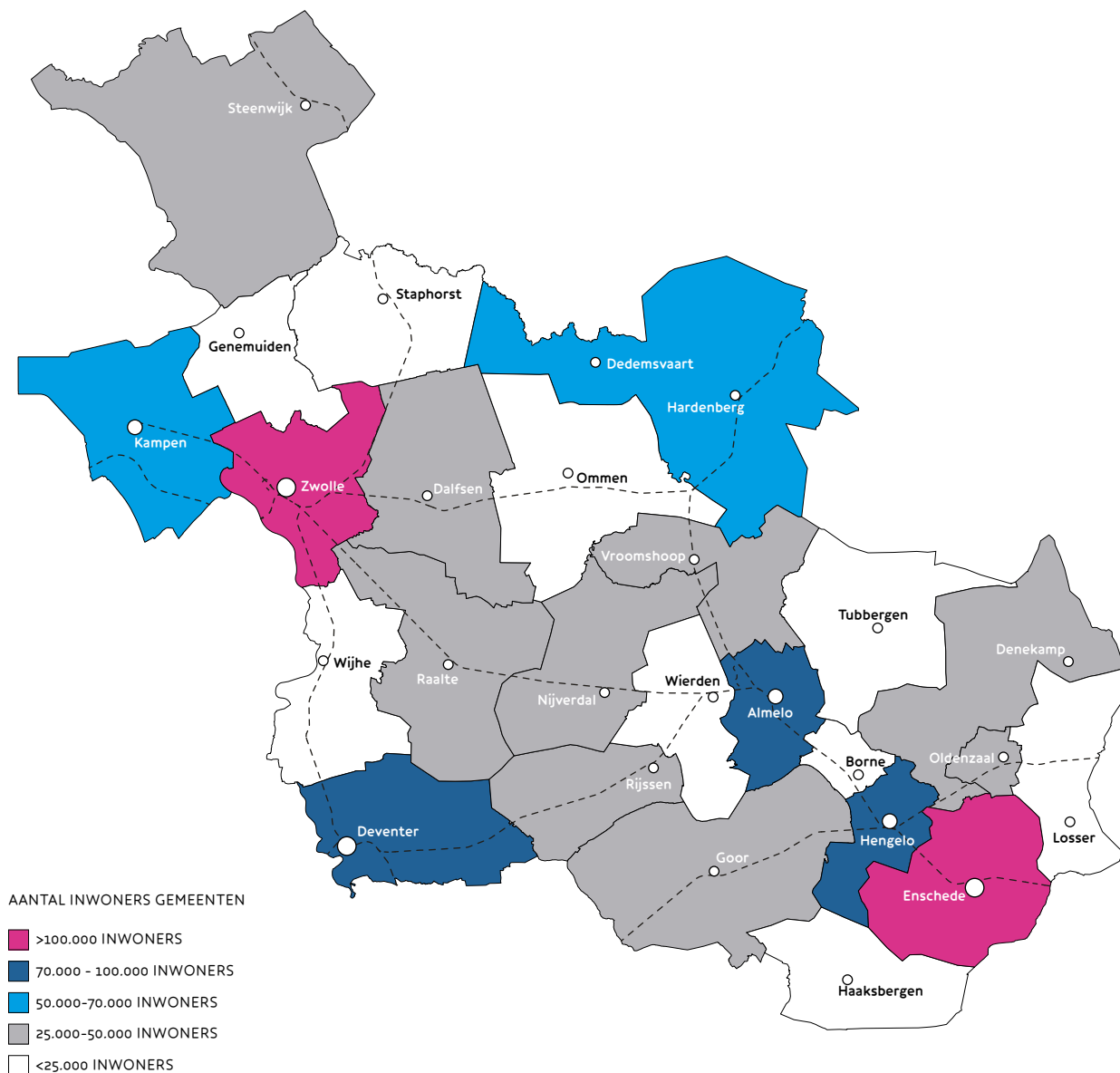
Hoe moeten de overheid en het bestuur de ontwikkeling duiden en hier de komende jaren mee omgaan? Om die vraag te helpen beantwoorden geeft de Toekomstverkenning Overijsselse binnensteden inzicht in de huidige staat van Overijsselse binnensteden en belangrijke trends. Daarnaast verkennen vier scenario's enkele mogelijke ontwikkelingen, hun impact op de Overijsselse binnenstad en bijbehorende handelingsperspectieven. De toekomstverkenning sluit af met een agenda voor de toekomst. Deze geeft overheden en bestuurders enkele handvatten om vraagstukken omtrent de ontwikkeling van binnensteden lokaal te agenderen en op te pakken.

Het Trendbureau Overijssel is bij het schrijven van deze verkenning ondersteund door Sjors de Vries en Judith Lekkerkerker van RUIMTEVOLK. Dat is een multidisciplinair kennisplatform en spin in het web van het denken over maatschappelijke en ruimtelijke ontwikkelingen. Zij konden daardoor goed aangeven welke toekomst er in de binnensteden mogelijk zijn, al was het maar omdat ze soms al op kleine schaal bestaan.

Wij hopen hiermee alle mensen en organisaties die betrokken zijn bij de Overijsselse binnensteden te ondersteunen in de zoektocht naar duurzame antwoorden op de opgaven die voorliggen.

Hans Peter Benschop
Directeur Trendbureau Overijssel

Overijsselse gemeenten, steden en binnensteden



Introductie

Overijssel kent een divers palet aan steden en binnensteden. Zwolle, Deventer, Almelo, Hengelo en Enschede zijn de vijf grotere gemeenten en binnensteden, gevolgd door Hardenberg en Kampen. De centra van Rijssen, Nijverdal en Oldenzaal hebben echter een groter winkel-aanbod dan Kampen. Het inwonertal van een gemeente zegt dus niet alles over het centrum.

Ook het karakter van de binnensteden verschilt. Sommige steden hebben een historische kern van grote cultuurhistorische waarde zoals Kampen, Zwolle en Deventer. Weer andere steden hebben een nieuwere kern, zoals Hengelo en Almelo. En in veel binnensteden hebben de afgelopen jaren grootschalige veranderingen plaatsgevonden, zoals in Enschede, Raalte en Nijverdal. Uniek is ook dat een

Er is niet zoiets als dé Overijsselse binnenstad, wel komen in elke binnenstad verschillende functies bijeen die momenteel te maken hebben met grote veranderingen.



STEENWIJK (Foto: Ab Abersson, via Flickr)



HENGELo (Foto: Marcel van Gunst, via Flickr)

aantal steden een sterke christelijke traditie hebben, zoals Kampen, Staphorst en Rijssen. Anderen hebben een geschiedenis als arbeidersstad. Deventer en Enschede zijn daar uitgesproken voorbeelden van.

Kortom, wanneer we het over 'de Overijsselse binnenstad', dan gaat het om uiteenlopende gebieden met een verschillende geschiedenis en bevolking. En al is de binnenstad vaak geen duidelijk afgebakend gebied, het is dé plek in de stad waar verschillende functies samenkomen: winkelen, werken, ontmoeten en wonen.¹

¹ In deze toekomstverkenning passeren diverse data over binnensteden de revue. We hanteren hierbij de definitie van wat de binnenstad of het centrum is, zoals deze gehanteerd wordt door de diverse bronnen. Het kan dus zijn dat het exacte gebied dat deze definitie bestrijkt per bron anders is. Voor de kleinere steden bleken soms geen specifieke data over de binnenstad beschikbaar. Zodoende beperken de aangehaalde data zich in sommige gevallen tot de vijf grotere Overijsselse binnensteden.



HARDENBERG (Foto: T. v.d. Torn, via Panoramio)



DEVENTER (Foto: Sandor en Anna, via Flickr)

Trend- panorama: vijf trends

Een aantal trends heeft in de nabije toekomst zeker (verder) effect op het functioneren en de ontwikkeling van binnensteden. Deze trends worden op de volgende pagina's beschreven, afgewisseld door intermezzo's die een beeld geven van de stand van zaken in de binnensteden op het gebied van winkelen, werken, wonen en vrijetijd.

TREND 01 De winkelfunctie onder druk



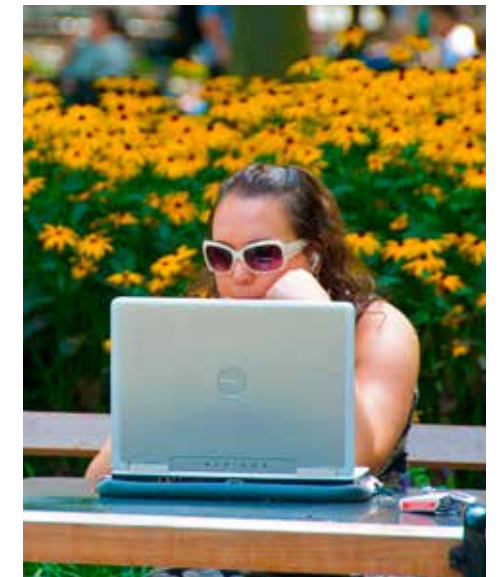
TREND 02 Anders werken, de kan- sen voor de binnenstad



TREND 04 Demografische veranderingen



TREND 03 Informatisering van de stad



TREND 05 Nieuwe werkwijzen, nieuwe spelers



TREND 01

De winkelfunctie onder druk

De economische crisis heeft een groot effect op winkels in de binnenstad en daarbuiten. Veel kleine winkeliers, maar ook grote ketens, zijn failliet gegaan en de leegstand van winkelpanden is fors toegenomen. In winkelgebieden kan die leegstand een zelfversterkend effect hebben: een winkelstraat met lege gaten is niet aantrekkelijk. De kans is groot dat de consument hem links laat liggen, waardoor de nog aanwezige winkels het óók moeilijk krijgen. Deze ontwikkeling wordt momenteel voornamelijk gevoeld in aanloopstraten van binnensteden. Tegelijkertijd zijn er structurele veranderingen die invloed hebben op de aard van winkels en de detailhandelsmarkt en daarmee op de binnensteden, zoals vergrijzing en internetwinkelen.

Over de effecten van de crisis en de structurele veranderingen op het aantal winkels lopen de voorspellingen uiteen. Wel verwachten verreweg de meeste experts dat het aantal winkels zal afnemen. Vooralsnog is het onduidelijk wat dat betekent voor de leegstand in binnensteden. De markt zal hier vroeg of laat namelijk op reageren waardoor er een nieuwe dynamiek ontstaat. Huurprijzen gaan waarschijnlijk omlaag. Panden worden mogelijk samengevoegd of herverkaveld. Er zullen andere winkels komen, waar diensten worden aangeboden. Winkelpanden kunnen in levendige, aantrekkelijke en goed bereikbare gebieden

met veel voorzieningen bovendien omgevormd worden in kleinere en representatieve kantoorruimtes, of misschien zelfs tot woningen. (Bron: o.a. I&O Research 2012).

Voorlopig lijkt in ieder geval de conclusie gerechtvaardigd dat qua omvang het areaal winkels (ruim) voldoende is in Overijsselse gemeenten. Het winkelgebied zal in de meeste gemeenten waarschijnlijk kleiner worden. Dit betekent niet per se de noodzaak van een bouwstop. Het is mogelijk dat door toevoegingen op specifieke plekken een winkelgebied aantrekkelijker wordt. Maar het is duidelijk dat er dan tegelijk iets moet worden gedaan om de effecten van de toevoeging op de bestaande winkels te compenseren.

Schaalvergroting

De gemiddelde winkel is nu zevenmaal groter dan 40 jaar geleden. Om consumenten te trekken is het productaanbod van winkels afgelopen jaren steeds breder geworden en waren daar grotere winkels voor nodig. Hierdoor is de vloerproductiviteit, omzet per vierkante meter, afgenomen hetgeen verdere schaalvergroting in de hand werkte. Winkelketens kunnen in deze trend beter mee dan kleinere winkeliers doordat zij goedkoper in 'bulk' kunnen inkopen. Deze schaalvergroting en 'filialisering' heeft ervoor gezorgd dat het aantal winkels is afgenomen. Daarnaast zijn de

De binnenstad is als dominante aankooplocatie onder druk komen staan.

veelal goedkopere perifere locaties aantrekkelijker voor deze grotere winkels dan de binnenstad. De verwachting is dat deze trend de komende jaren zal doorzetten voor een deel van de detailhandelssector.

Schaalverkleining

Tegenover schaalvergroting is er de trend dat er steeds meer kleine specialistische winkels komen. Ze verkopen kwaliteitsproducten, bedienen een niche en zijn vaak gericht op het opbouwen van een persoonlijke relatie met de klant. Deze kleine, vaak nieuwe, ondernemers kiezen bewust voor een locatie die past bij hun niche. Vestigen ze zich in de binnenstad dan zullen goedkopere en kleinere winkelpanden voor de hand liggen, zo zijn aanloopstraten van het centrum vaak aantrekkelijk voor deze nieuwe winkeliers.

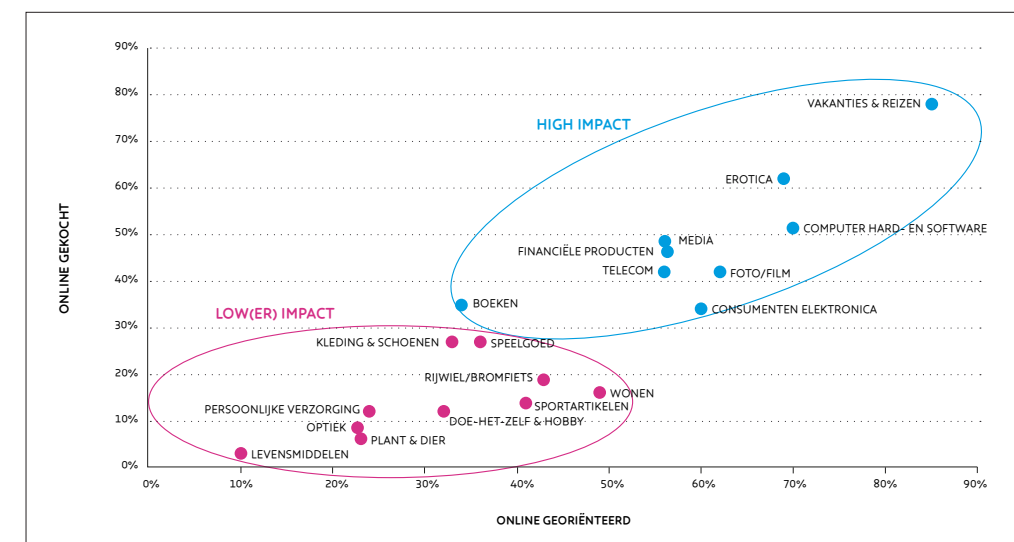
Andere aankooplocaties

De afgelopen decennia zijn er meer perifere aankooplocaties gekomen. Denk aan meubelboulevards, megamalls en outletcentres. Hiermee is de binnenstad als dominante aankooplocatie onder druk komen te staan. En is er met dergelijke aankooplocaties sprake van groeiende (inter) nationale concurrentie. Een nieuwere ontwikkeling is de groei van detailhandel op vervoersknooppunten. Zo is het assortiment van de winkels bij tankstations steeds breder geworden en maakt detailhandel ook meer onderdeel uit van de ontwikkeling van nieuwe stationsomgevingen.

E-commerce

Daalde in 2012 de omzet van gewone winkels met 5 procent, de verkoopomzet via internet steeg met 10 procent. Internetwinkelen, of e-commerce, wint snel terrein en wordt in steeds meer branches een concurrent van de traditionele winkel. Sommige onderzoeken voorspellen in 2025 een internetaandeel van 45 procent in de totale retailomzet (dus inclusief food). Retail en eMarketing expert Cor Molenaar houdt het op een stijging van 10 procent nu naar 25 procent in 2020 voor de non-food. Tegelijkertijd groeit het fenomeen bricks & clicks: de combinatie van een fysieke en online winkel. Traditionele winkels zien in dat ze steeds meer klandizie zullen verliezen als ze niet ook online opereren. Online winkels zien in dat een fysieke plek om producten en een merk te zien, te voelen, te beleven kan bijdragen aan groei in omzet. Daarnaast zijn er steeds meer hele winkelgebieden die ook online een representatie hebben: een website met praktische informatie over de winkels in het gebied, actuele aanbiedingen of zelfs een gezamenlijke webwinkel. Voorbeelden zijn de 9straatjesonline.com en de SpijkKaart. De opkomst van bricks & clicks vertaalt zich ook naar nieuwe winkelconcepten, zoals Twiet.nu of deBuren. Hier spelen smartphones met apps en QR-codes een belangrijke rol in.

Sommige onderzoeken voorspellen in 2025 een internetaandeel van 45 procent in de totale retailomzet.



BELANG VAN INTERNET IN DE ORIËNTATIE- EN AANKOOPFASE VOOR DIVERSE BRANCHES IN PROCENTEN, 2011
(Bron: Weltevreden J., De evolutie van online winkelen in Nederland, Hogeschool van Amsterdam, 2012)

Internet heeft de meeste impact op die branches waar het belang van internet in zowel oriëntatie- als aankoopfase groot is. Er worden twee categorieën branches onderscheiden. High impact branches en low(er) impact branches.

Vergrijzing

Locatus geeft aan dat niet internet, maar de vergrijzing de belangrijkste voorspeller is voor de toekomstige leegstand. Overijssel is een relatief jonge provincie, maar ook hier zal de vergrijzing fors toeslaan. Bij een vergrijzende bevolking zal ook het consumptiepatroon verschuiven. Zo besteden ouderen minder aan woning, kleding en schoenen en meer aan (geneeskundige) verzorging. Niet onbelangrijk is daarnaast dat ouderen per saldo minder besteden in de detailhandel. CBS-cijfers laten zien dat 65 plussers gemiddeld 40 procent minder uitgeven in de detailhandel (Zandbergen, 2012). Het effect van vergrijzing op de detailhandel is het sterkst in gebieden die te maken hebben met een krimpende bevolking. Tegelijkertijd ontstaan door vergrijzing ook nieuwe winkelconcepten met meer persoonlijke aandacht, een plek voor ontspanning in de winkel, een kopje koffie en een WC.

Nieuwe concepten

Ontwikkelingen in de detailhandel leiden tot nieuwe winkelconcepten, zoals pop-up winkels en shop-in-shop. Winkels passen hun formule en bedrijfsstrategie aan, soms met grote gevolgen voor binnensteden (zoals het vertrek van De Bijenkorf uit enkele steden).

FACTORY OUTLET CENTER, OCHTRUP

Net over de grens in Duitsland ligt op een perifere locatie het Factory Outlet Center Ochtrup. Zij verwachten jaarlijks 700.000 Nederlandse bezoekers op in totaal 2,5 miljoen bezoekers. Voor bezoekers van net over de grens is zelfs een Twenteplein gerealiseerd. (Foto: FOC, Ochtrup)



Bronnen

- D. Evers (2011), *Detailhandel en beleid: een continue wisselwerking*, Planbureau voor de Leefomgeving, Den Haag
- Krabben, Van der E., et al (2011), *Planning van winkellocaties en winkelgebieden in Nederland*, Sdu Uitgevers, Den Haag
- HBD (2009), *Kleine, vernieuwende winkels maken het verschil*, Trendrapport 2009
- J. Weltevreden (2012), *De evolutie van online winkelen in Nederland*, Hogeschool van Amsterdam, Amsterdam
- Zandbergen G., Locatus (2012), *Niet internet maar vergrijzing oorzaak leegstand*, Vastgoedmarkt augustus 2012
- I&O Research (2012), *Winkelatlas Overijssel; Inventarisatie detailhandelsstructuur Overijssel*, SER Overijssel
- Molenaar C. (2013), *Red de winkel*, Academic Service (www.reddewinkel.nl)
- Dam, Van K. et al (2012), *The new retail reality, a vision on the future of retail*, Out of Office en Trendbureau Overijssel, Zwolle



FILIALISERING

Binnensteden worden gedomineerd door winkelketens, op deze foto van een winkelstraat in Raalte zijn er al snel acht te identificeren. (Foto: RUIMTEVOLK)



ZUIVELHOEVE, NIJVERDAL

Specialistische winkels met ambachtelijke uitstraling en lokale producten zijn in trek, zoals hier in Nijverdal waar Deldense kaas wordt verkocht. (Foto: RUIMTEVOLK)



VERGRIJZING

De vraag naar zorg zal toenemen. De behoefte aan type winkels verandert. (Foto: Gerard Stolk, via Flickr)



DEBUREN, DIVERSE LOCATIES
Een plek om je online bestelde producten af te laten leveren en op te halen. Actief in verschillende Overijsselse steden, in Deventer en Hengelo in het centrum, ook vaak perifeer in wijkwinkelcentra. (Foto: deBuren)

→ www.deburen.nl

MAGGI KOOKSTUDIO, ZWOLLE

Pop-up store waar Maggi kookworkshops aanbiedt aan consumenten. In de workshops krijgen zij tips voor meer kookplezier en worden nieuwe producten geïntroduceerd. Naast pop-up stores maakt Maggi gebruik van mobiele kookstudio's in de vorm van een bus. De kookstudio's worden door het hele land georganiseerd. (Foto: Knillis van der Schaaf)



TWIET.NU, DEN HAAG

Huur een box in de etalage om je product of dienst te verkopen. In deze opvallende "kijkdozen" is een QR code geplaatst, waarmee winkelend publiek direct naar de mobiele site over de inhoud van de box worden door-gesluisd. TWIET zet actief PR en sociale media in om het concept te activeren. (Foto: TWIET)

→ www.twiet.nu

AUDICIEN, RAALTE

Een vergrijzende bevolking draagt bij aan een toename van winkels die inspelen op behoeften van oudere mensen, bijvoorbeeld audiciens. (Foto: RUIMTEVOLK)



DE 9STRAATJESONLINE, AMSTERDAM
Eerste online winkelgebied van Nederland. Twee ondernemers hebben het winkelgebied een online representatie gegeven met een uitgebreide webshop. (Beeld: www.9straatjesonline.com)

→ www.9straatjesonline.com

Structurele veranderingen als vergrijzing en internetwinkelen hebben invloed op de detailhandelsmarkt en daarmee op de binnensteden

INTERMEZZO

Winkelen in beeld

Aantrekkelijke winkelgebieden

In een landelijke vergelijking van 28 binnensteden worden de historische Overijsselse binnensteden Deventer en Zwolle door consumenten als zeer aantrekkelijke winkelsteden beoordeeld. Deventer, die in deze vergelijking de tweede positie inneemt, scoort daarbij vooral hoog op sfeer en uitstraling van de binnenstad en op de variatie aan en de sfeer en uitstraling van winkels.¹

In een Overijssels onderzoek naar de tevredenheid van consumenten over de winkelgebieden die zij het vaakst bezoeken krijgen alle Overijsselse gemeenten een ruime voldoende. De winkelgebieden in Staphorst en Rijssen-Holten krijgen hierbij de hoogste waardering. Almelo en Zwartewaterland scoren relatief laag.²

Branchering

Woninginrichting is met 24 procent van de totale winkelvloeroppervlakte de grootste detailhandelsbranche in Overijssel. Gevolgd door levensmiddelen (16 procent), plant & dier (12 procent) en kleding & mode (11 procent) en doe-het-zelf (9 procent).

In de branchering kent de Overijsselse detailhandel enkele opvallende verschillen ten opzichte van het landelijke gemiddelde. Vooral de branches die vaak op perifere

GEMIDDELDE WAARDERING AANKOOPLOCATIES IN RAPPORTCIJFERS, OVERIJSSELSE GEMEENTEN (2010)
(Bron: Winkelatlas Overijssel (2012), I&O Research)

Staphorst	7,8	Deventer	7,3
Rijssen-Holten	7,7	Kampen	7,3
Raalte	7,6	Losser	7,3
Tubbergen	7,6	Overijssel	7,3
Dinkelland	7,6	Hof van Twente	7,3
Olst-Wijhe	7,6	Enschede	7,2
Borne	7,5	Hengelo	7,2
Dalfsen	7,5	Ommen	7,2
Oldenzaal	7,5	Zwolle	7,2
Haaksbergen	7,4	Hellendoorn	7,2
Hardenberg	7,4	Steenwijkerland	7,2
Twenterand	7,4	Almelo	7,1
Wierden	7,4	Zwartewaterland	7,0

Deventer en Zwolle worden door consumenten als zeer aantrekkelijke winkelsteden beoordeeld.

detailhandelslocaties gevestigd zijn, zoals auto & fiets en plant & dier en doe-het-zelf-zaken, lijken oververtegenwoordigd in aantal vierkante meters winkelvloeroppervlakte en/of aantal verkooppunten.

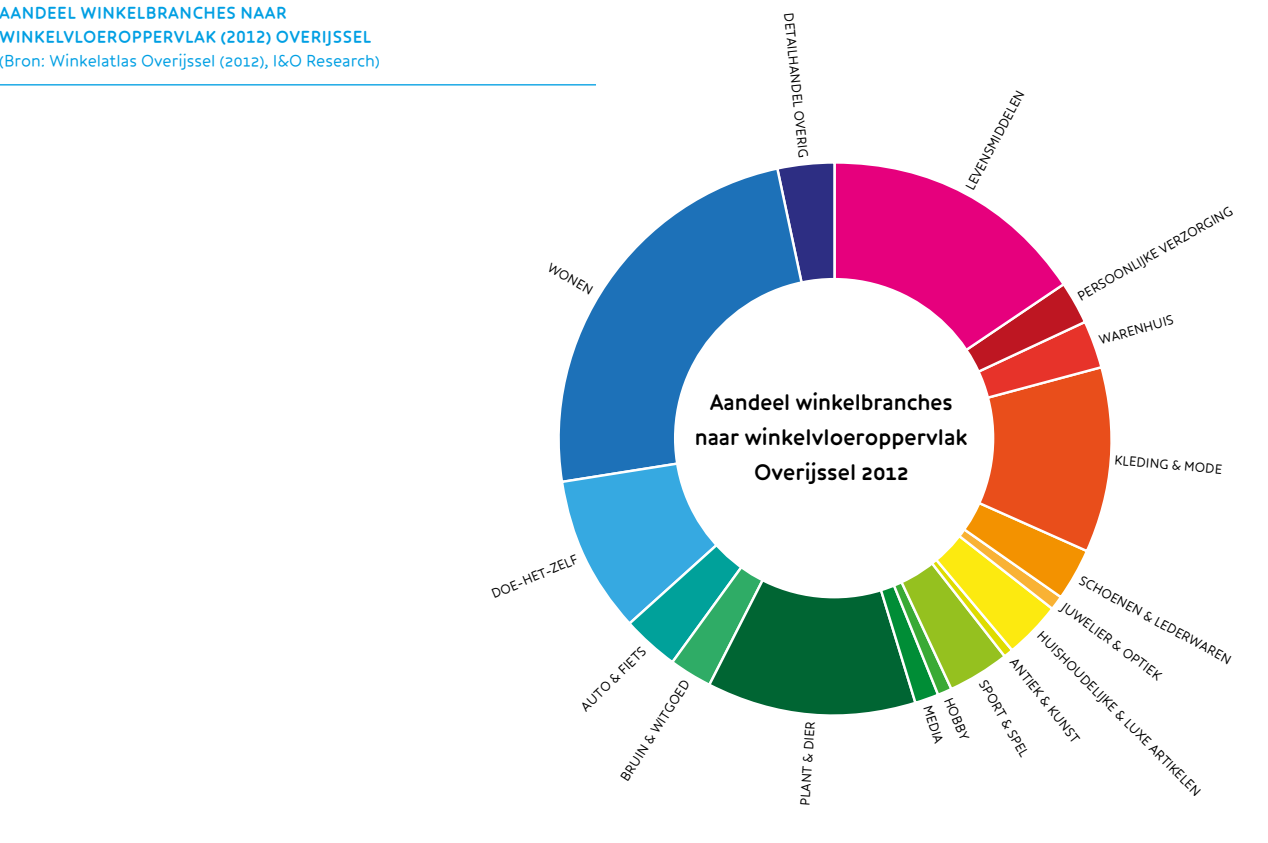
In de periode 2007-2012 is de winkelvloeroppervlakte vooral afgenomen in de doe-het-zelfbranche, gevolgd door bruin & witgoed en wonen. Branches die in principe minder voorkomen in de binnensteden. Toename is te zien bij de branches plant & dier, sport & spel, levensmiddelen en bij huishoudelijke- en luxeartikelen en kleding & mode. De laatste twee zijn branches die vaak in binnensteden gevestigd zijn. Vergeleken bij het Nederlands gemiddelde is de toename fors groter bij de branches warenhuis, huishoudelijke- en luxeartikelen, sport & spel en plant & dier. Afname is juist groter bij de branches bruin- & witgoed en doe-het-zelf.

In Overijssel is het totale winkelvloeroppervlak in de periode 2007-2012 iets sterker gegroeid dan landelijk. Het aantal verkooppunten is echter sterker gedaald dan landelijk. De combinatie laat zien dat in Overijssel meer dan in de rest van Nederland sprake is van schaalvergroting.³

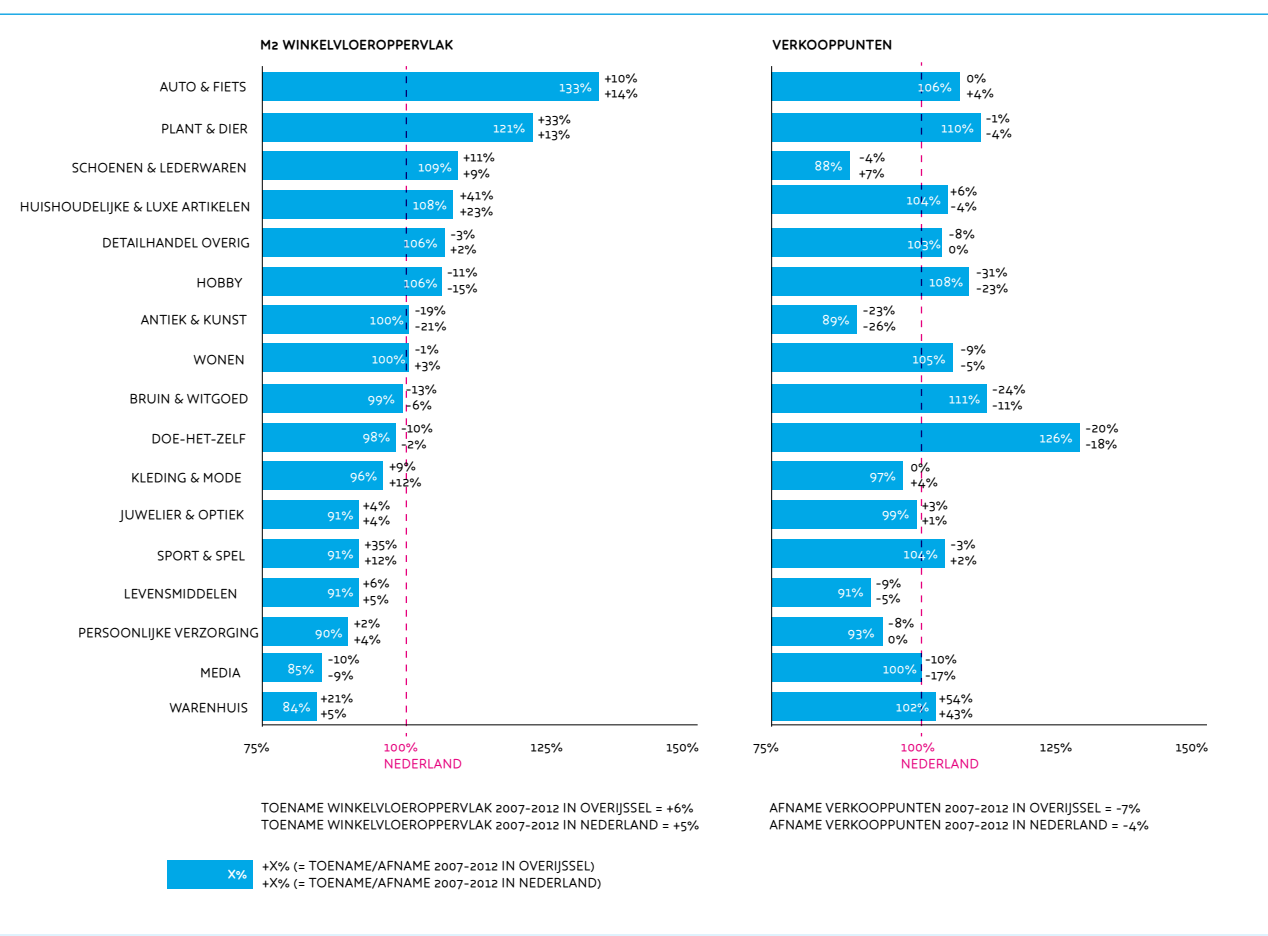
1 Bron: Consumentengids 2008
2 Bron: Winkelatlas Overijssel (2012), I&O Research
3 Bron: Winkelatlas Overijssel (2012), I&O Research

In Overijssel is meer dan in de rest van Nederland sprake van schaalvergroting in de detailhandel.

AANDEEL WINKELBRANCHES NAAR WINKELVLOEROPPERSVLAK (2012) OVERIJSSSEL
(Bron: Winkelatlas Overijssel (2012), I&O Research)

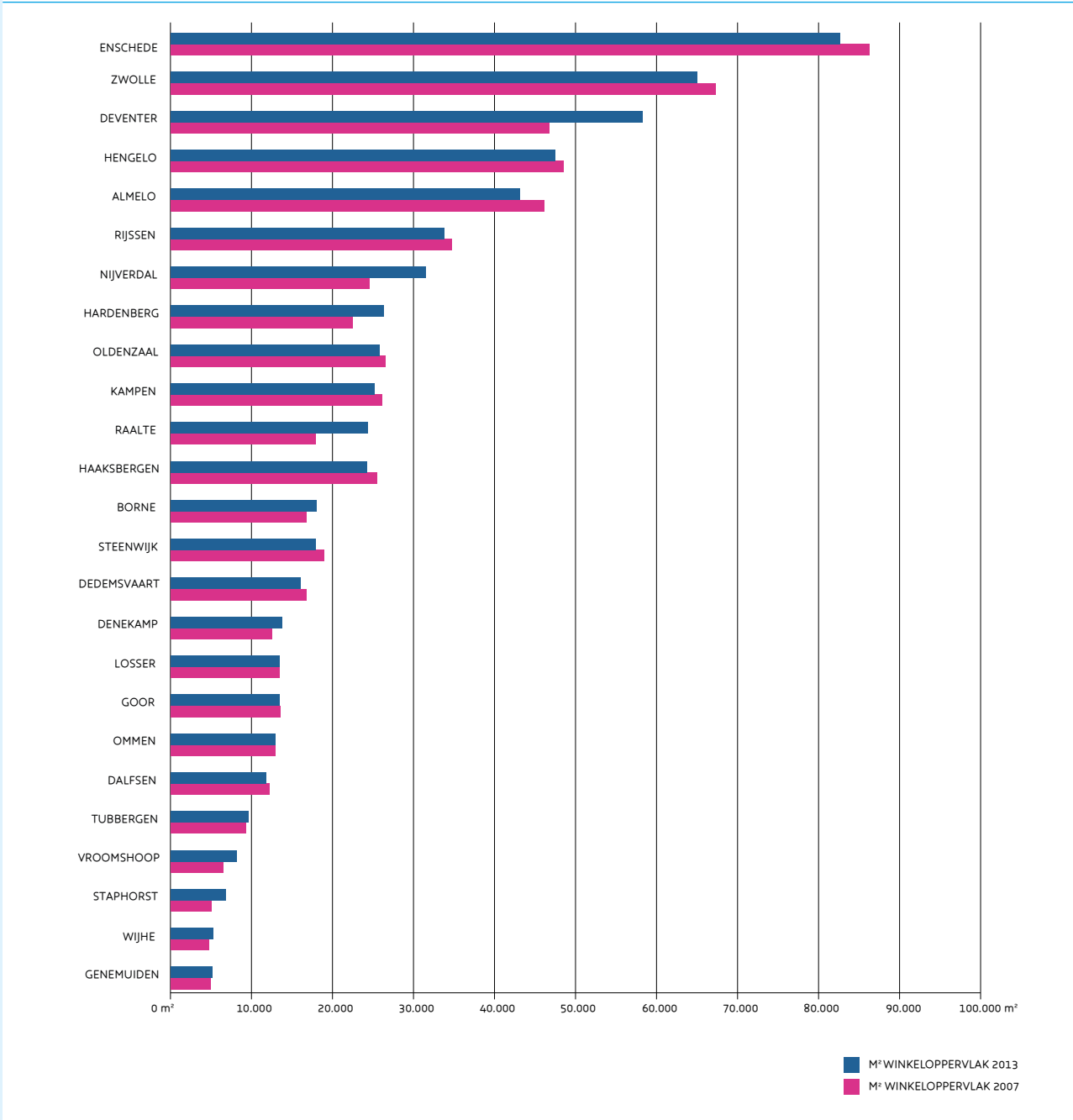


RELATIEVE OVER- OF ONDERVERTEGENWOORDIGING DETAILHANDELSBRANCHES OVERIJSSSEL (2012)
EN IN PERCENTAGE TOENAME/AFNAME IN DE PERIODE 2007-2012
(Bron: Winkelatlas Overijssel (2012), I&O Research)



WINKELVLOEROPPERVLAKTE IN HET CENTRUM IN 2007 EN 2013

(Bron: Locatus)



Winkelareaal

Landelijk gezien zijn Overijsselse steden ‘middenmoters’ als het gaat om de *relatieve* omvang van het winkelaanbod, dat is het aantal inwoners per winkel of het aantal inwoners per vierkante meter winkelvloeroppervlak (wvo). De Twentse steden Hengelo en Almelo kennen echter wel een relatief groot aantal vierkante meter wvo per inwoner.

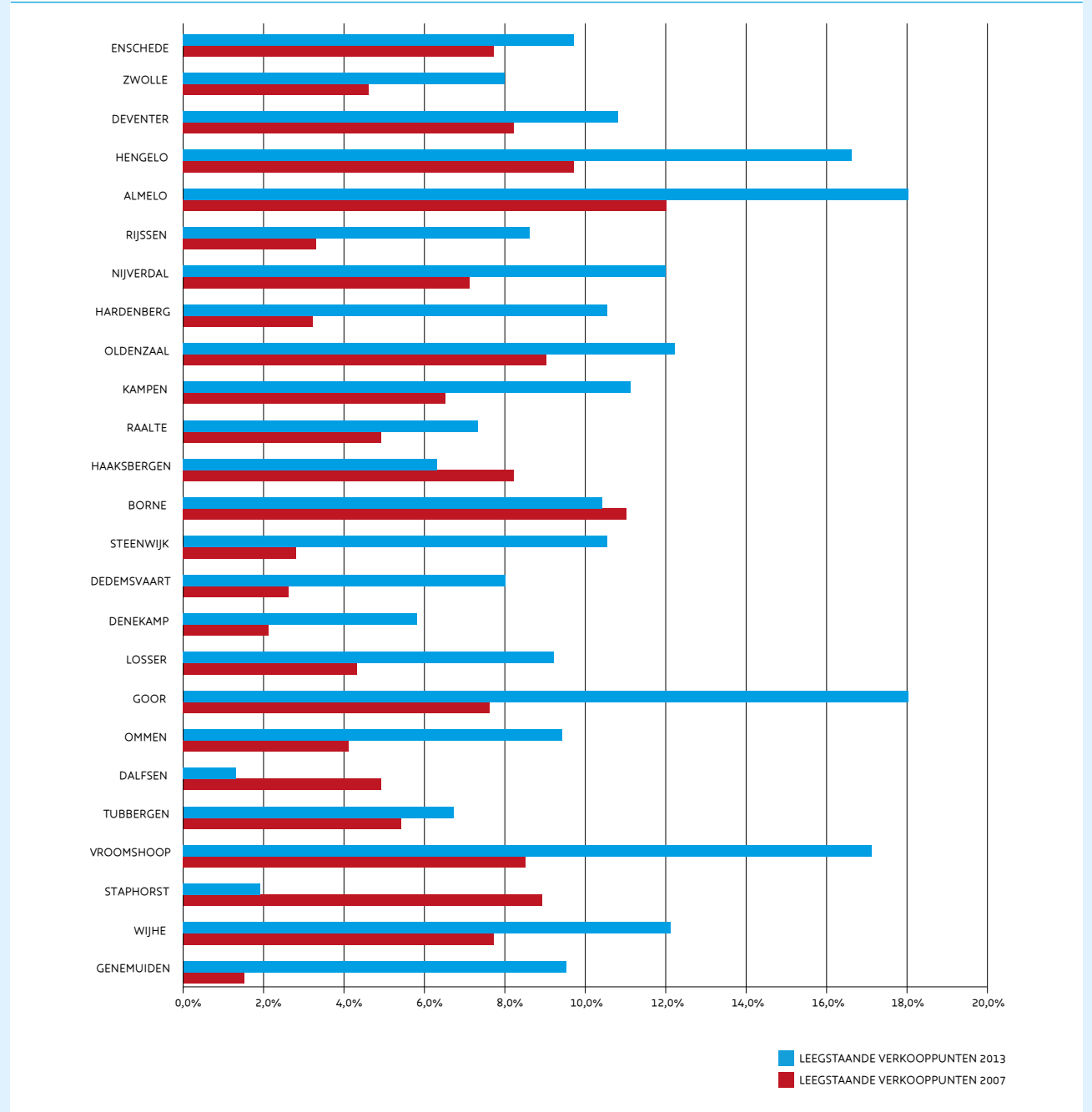
In de meeste Overijsselse binnensteden is het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlak in de periode 2007-2013 afgenomen of gelijk gebleven. Duidelijke uitzonderingen hierop zijn de binnensteden van Deventer, Nijverdal, Hardenberg en Raalte.

De ontwikkeling van leegstand van verkooppunten in de centra van Overijsselse binnensteden toont een gevarieerd beeld. In de meeste binnensteden is deze in de afgelopen vijf jaar fors toegenomen. In enkele centra is deze echter afgenomen. Vooral de kleinere binnensteden kennen grote schommelingen in leegstandspercentage. De sluiting van een winkel of de opening van een nieuwe winkel heeft al snel invloed op het totale percentage leegstand van verkooppunten. Opvallend hoog is de leegstand in de binnensteden van Hengelo en Almelo.

De gemiddelde leegstand van alle detailhandel verkooppunten (dus ook buiten de binnensteden) was eind 2012

PERCENTAGE LEEGSTAANDE VERKOOPPUNTEN IN HET CENTRUM IN 2007 EN 2013

(Bron: Locatus)



in Overijssel 7,6 procent. Hoger dan het landelijk gemiddelde van 6,4 procent. Alleen de provincie Limburg scoort slechter. Waar Overijssel nu tweede staat in de ranglijst van hoogste leegstandspercentages, was dat vorig jaar nog vijfde. De leegstandstoename is dus sterker dan landelijk.

De leegstandstoename in Overijssel is sterker dan in andere provincies.

Kijkend naar centrale winkelgebieden (binnensteden én kernverzorgende centra) was de landelijk gemiddelde leegstand van verkooppunten in 2012 7,7 procent. In Overijssel is de gemiddelde leegstand van verkooppunten in het centrum van steden gegroeid van 6,9 procent in 2007 naar 10,9 procent begin 2013. Daarmee ligt de leegstand in de Overijsselse binnensteden ook fors hoger dan landelijk.¹

¹ Bron: Locatus

TREND 02

Anders werken, de kansen voor de binnenstad

In de loop van vorige eeuw kwam verandering in het gegeven dat de binnenstad de meest aangewezen plek was voor werkplekken en kantoren. De Verstedelijkingsnota uit 1978 meende dat grote kantoren niet pasten in de fijnmazige structuur van de binnensteden en aan de rand van steden, op goed met de auto bereikbare plekken, werden steeds meer kantoorlocaties ontwikkeld. Dit beleid is al eind jaren 80 gekanteld, voornamelijk door de wens automobilititeit in het woon-werk verkeer terug te dringen. Het beleid gaf prioriteit aan nieuwe kantoren op centrale stationslocaties. In de praktijk is daar weinig van terecht gekomen, mede door de strenge parkeernormen die bij stationslocaties moeilijk gerealiseerd konden worden. Inmiddels is slechts 28 procent van de totale kantoorruimte in ons land gelegen in binnensteden (Atzema, 2012).

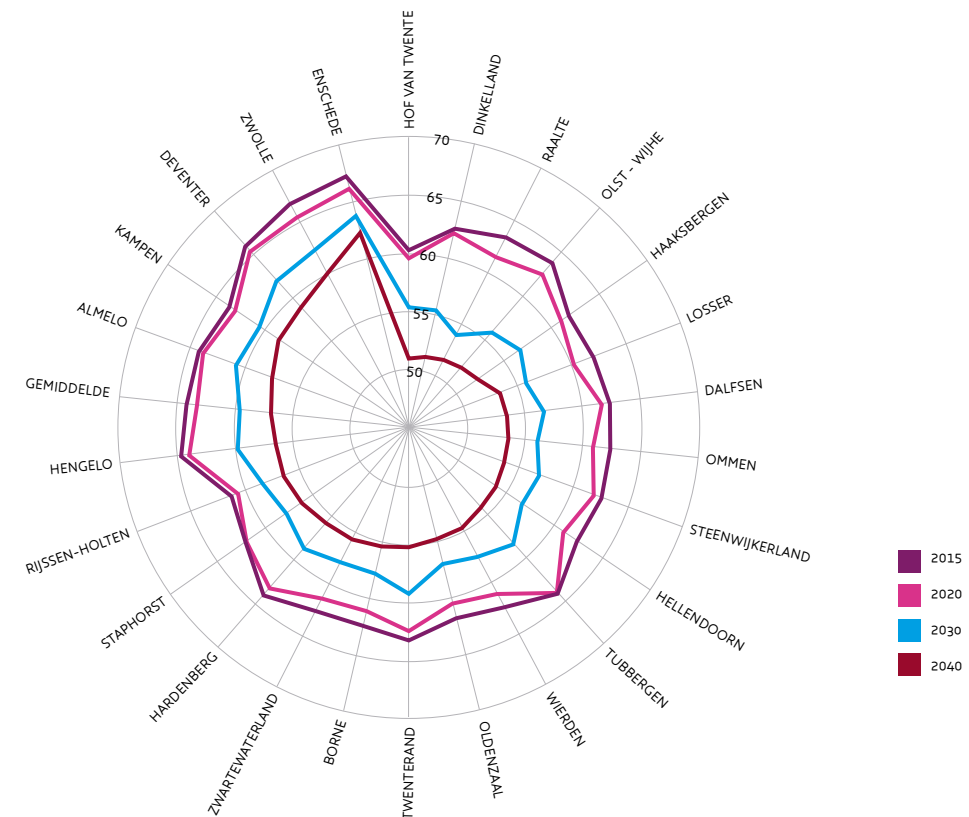
Werkgelegenheid en de manier waarop we werken zullen in de komende jaren veranderen. Tegelijkertijd is door de ontwikkelpraktijk van voorgaande jaren een overschot aan kantoor vierkante meters ontstaan. Deze veranderingen en de leegstand hebben invloed op de positie van de binnenstad

als werkplek. Aan de ene kant wordt de binnenstad weer steeds meer voor de hand liggend als werkplek, aan de andere kant biedt de binnenstad de meeste mogelijkheden voor transformatie van kantoorpanden en dus om te werken aan het verminderen van de kantorenleegstand.

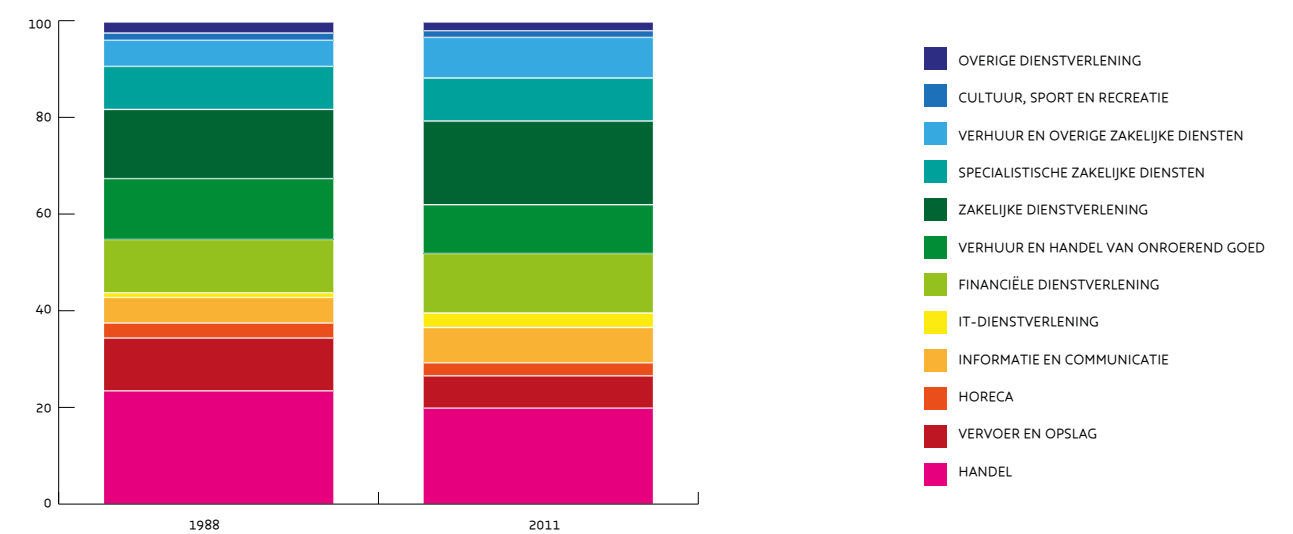
Veranderende economische accenten

Werkgelegenheid is aan verandering onderhevig. De potentiële beroepsbevolking tussen 18 en 65 jaar zal in Overijssel vanaf 2020 afnemen, maar de gemiddelde leeftijd waarop mensen met pensioen gaan zal hoger worden. Of de beroepsbevolking per saldo krimpt of niet is onzeker, dat deze gemiddeld ouder zal worden is echter wel voor de hand liggend. Ook economische ontwikkelingen spelen een rol. Het Economisch Instituut voor de Bouw verwacht dat het aandeel kantoorbanen in de totale werkgelegenheid in Oost-Nederland de komende jaren blijft groeien, maar dat de totale werkgelegenheid in de kantorenmarkt vanaf 2020 afneemt door een daling van de totale werkgelegenheid in Oost-Nederland. Tot slot veranderen de economische accenten. Zo is na een lange

PERCENTAGE BEROEPSBEVOLKING (15-64 JAAR) 2015-2040
(Bron: ABF Research - Primos prognose)



STRUCTUUR COMMERCIELE DIENSTVERLENING (TERTIAIRE SECTOR) NAAR BBP 1988 EN 2011
(Bron: CBS)





DE OPENBARE WERKPLAATS, AMSTERDAM
Ambachtelijke flexwerkplek. Bij De Openbare Werkplaats kan je een atelier huren, maar kan je ook per dagdeel terecht aan een draaibank. Daarnaast bieden ze diverse cursussen aan, zoals metaalbewerking. (Foto: RUIMTEVOLK)



DROOM VAN ZWOLLE
Co-working space in het centrum van Zwolle. (Foto: Vincent Hartman)

→ www.droomvanzwolle.nl

VEROUDERD KANTOORGEBOUW, ALMELO
Ook binnensteden hebben te maken met leegstand van verouderde kantoorgebouwen, zoals hier in Almelo. (Foto: RUIMTEVOLK)



Een co-working space is een gezamenlijke werkruimte met veel mogelijkheden tot ontmoeting, kennisdeling en samenwerking tussen ondernemers en bedrijven.

DE CREATIEVE FABRIEK, HENGLO
Door Stichting BOEi herontwikkeld fabriekspand met werkplekken voor vaste huurders en co-working spaces die via het landelijk opererende Seats2Meet worden verhuurd. Het pand biedt ook ruimte aan evenementen en horeca. Gelegen op zo'n 400 meter van het treinstation. (Foto: Creatieve Fabriek)

→ www.creatiefabriek.nl



periode van groei het aandeel van commerciële dienstverlening (de tertiaire sector) in de nationale economie al bijna een decennium stabiel, maar is daarbinnen het aandeel zakelijke dienstverlening, IT-dienstverlening en informatie en communicatie wél sterk gegroeid.

Voor de binnenstad verwacht Thomas Hutton in zijn *The new economy for the inner city* (2008) dat de toekomstige binnenstedelijke economie hoofdzakelijk bestaat uit dotcombedrijven, culturele bedrijvigheid, kleinschalige en op funshopping gespecialiseerde detailhandel, zakelijke en financiële dienstverlening en de uitgaanssector. Dat zijn inderdaad sectoren waarvan het aandeel werkgelegenheid in de Nederlandse binnenstad tussen 1996 en 2008 groeide (met uitzondering van detailhandel). Het aandeel van dotcombedrijven en culturele bedrijvigheid in werkgelegenheid is, ook in de binnenstad, echter relatief klein. Daarnaast is de binnenstad voor culturele en dotcombedrijven veelvuldig een broedplaats, maar blijkt uit mobiliteitsgegevens van bedrijven dat de binnenstad deze bedrijven niet meer dan gemiddeld kan vasthouden. Een sector die in Overijsselse binnensteden opvallend is gegroeid in de periode 2004-2011 is gezondheidszorg.

WERKGELEGENHEID IN 58 BINNENSTEDEN IN 1996 EN 2008

(Bron: Planbureau voor de Leefomgeving (2010), Staat van de Ruimte 2010, Den Haag)

		FINANCIËLE EN ZAKELIJKE DIENSTEN	CULTURELE BEDRIJVGIGHEID	UITGAANSSECTOR	DETAILHANDEL	DOTCOMINDUSTRIE	OVERIG	TOTAAL
NL	1996	14,1%	2,5%	4,0%	9,9%	0,9%	68,6%	
	2008	16,3%	2,9%	4,2%	9,4%	2,0%	65,3%	
	GROEIPERCENTAGE	46,0%	48,8%	32,8%	19,7%	174,6%	20,5%	26,6%
STEDEN	1996	16,6%	3,0%	3,8%	9,3%	1,1%	66,2%	
	2008	18,8%	3,5%	4,1%	8,6%	2,2%	62,9%	
	GROEIPERCENTAGE	41,5%	41,7%	34,2%	15,6%	158,7%	18,5%	25,8%
BINNENSTEDEN	1996	19,4%	4,2%	10,4%	20,6%	1,2%	44,1%	
	2008	19,6%	5,0%	12,9%	20,0%	2,1%	40,3%	
	GROEIPERCENTAGE	7,0%	28,3%	31,7%	3,2%	88,7%	-2,9%	6,3%

Het nieuwe werken

Innovaties in ICT maken het verrichten van werkzaamheden steeds minder plaatsgebonden. Thuiswerken en het delen van werkplekken (ook wel Het Nieuwe Werken genoemd) hebben ertoe geleid dat het gemiddelde ruimtegebruik per kantoorwerknemer drastisch is gedaald. Van 26,1 m² in 2001 tot 19,5 m² in 2012 bij grotere bedrijven en organisaties. Een daling van ruim 25 procent. Makelaars melden dat een vloeroppervlak van 10m² per werknemer nu ook steeds vaker wordt geregistreerd. Het Nieuwe Werken heeft ook invloed op de waardering van de werkplek. Volgens Jones Lang Lasalle spelen faciliteiten als kinderdagverblijven, sportscholen en mogelijkheden voor een snelle boodschap een grote rol bij ‘winning workplaces’ . Vooralsnog overheerst bij locatiekeuze nog het bereikbaarheidsaspect (het liefst multimodaal) maar in

In de toekomst zal bij locatiekeuze voor kantoren meer aandacht uitgaan naar voorzieningen en multifunctionaliteit van de locatie.

de toekomst zal meer aandacht uitgaan naar voorzieningen en multifunctionaliteit van de locatie en komen deze waarden in balans (Van der Krabben, 2011).

Steeds meer zzp'ers

In 2010 is één op de tien mensen in de werkzame beroepsbevolking zzp'er, eind jaren 90 was dat nog maar één op de 17. Tussen 2002 en 2011 verdubbelde het aantal hoogopgeleide zzp'ers tot 300.000. Hoe de trend van toename in het aantal zzp'ers zich zal ontwikkelen hangt volgens een studie van het CPB in belangrijke mate af van het al dan niet in stand houden van de financiële voordelen die

het huidig overheidsbeleid zzp'ers biedt. De studie laat zien dat het aandeel mannelijke zzp'ers bij ongewijzigd beleid zal toenemen van 12 procent in 2010 naar 15 procent in 2020 tot 19 procent in 2030. Als alle financiële voordelen worden geschrapt zal het aandeel zzp'ers naar verwachting echter kleiner zijn dan nu: 10 procent in 2020 en 11 procent in 2030. Vrouwelijke zzp'ers lijken minder afhankelijk te zijn van het al dan niet voortzetten van financiële voordelen. Met financiële voordelen groeit het aandeel vrouwelijke zzp'ers gestaag van 8 procent in 2010 tot 9 procent in 2030. Zonder financiële voordelen blijft het aandeel gelijk. De twee sectoren die een groot aandeel zzp'ers kennen zijn de bouw en zakelijke dienstverlening. De laatste heeft in de toekomstscenario's een zzp-aandeel voor mannen van 18 procent nu naar 16 à 24 procent in 2030 en voor vrouwen van 13 procent nu naar 13 à 16 procent in 2030.

Third place

Naast thuis en kantoor is de derde werkplek in opkomst, ook wel *third place* genoemd. Deze wordt gebruikt door zogenoemde ‘werknomaden’, veelal zzp'ers en kleine ondernemers maar ook werknemers van grotere bedrijven en organisaties. De *third place* kan variëren van een koffiebar tot een flexibele laagdrempelige co-working space als Seats2Meet tot co-working spaces met een abonnement als The Hub. Volgens onderzoek van de Hanze Hogeschool is locatie met stip de belangrijkste factor voor de keuze van een derde werkplek: een centrale ligging in een bruisende omgeving. Overigens is de helft van de co-working spaces van Seats2Meet niet gevestigd op centrumlocaties bij treinstations maar op andere goed bereikbare plekken: stedelijke hoofdwegen en snelwegen.

Naast thuis en kantoor is de derde werkplek in opkomst, ook wel third place genoemd.

Kantorenleegstand

In Nederland staat momenteel zo’n 15,4 procent van de kantoren leeg, in Overijssel is dat 18,5 procent (Provincie Overijssel, 2012). De prognoses over de ontwikkeling van de leegstand van kantoren zijn niet rooskleurig. Zo is in Overijssel ongeveer de helft van de leegstand structureel en is de plancapaciteit voor nieuwe kantoren bijna 2,5 keer zo groot als de verwachte vraag tot 2020. De huren van kantoren gaan volgens prognoses ook fors onderuit. Tot 2020 gemiddeld minimaal 20 procent op alle locaties. Huren op perifere locaties kunnen tot ruim 40 procent dalen tot 2020 en tot 2040 zelfs met ruim 60 procent (Zuidema, 2012). De meest incurante plekken zijn de zogenoemde formele locaties: perifere kantoorgebieden. Transformatie van kantoren is dan ook een veelgehoord adagium. Deze komt echter maar mondjesmaat van de grond. Het meest kansrijk voor transformatie zijn volgens vastgoedexperts leegstaande kantoren op centrale locaties en in woonwijken. Op formele perifere locaties bestaat weinig perspectief voor transformatie.

In Overijssel is ongeveer de helft van de leegstand van kantoren structureel.

Bronnen

- Planbureau voor de Leefomgeving (2010), *Staat van de Ruimte 2010*, Den Haag
- Centraal Planbureau (2012), CPB Notitie: *Kantoren in historisch en toekomstig perspectief*, Den Haag
- CBS (2011), *De Nederlandse Economie 2010*, Den Haag
- Van der Krabben E., Van Dinteren J. (2011), *Het nieuwe werken: méér dan werkplek en inrichting*, Real Estate magazine, nr. 77, p.34-39
- Zuidema M. e.a. (2012), *Kantorenmarkt Oost Nederland*, Economisch Instituut voor de Bouw (EIB), Amsterdam
- Provincie Overijssel (2012), Statenvoorstel nr. PS/2012/875, Bijlage 2
- CPB (2012), *De huidige en toekomstige groei van het aandeel zzp'ers in de werkzame beroepsbevolking*, Den Haag
- Heeger M. (2012), *Welke factoren zijn van invloed op de keuze om in een third place te gaan werken?*, Hanzehogeschool Groningen, Groningen
- Hut L. (2012), *Third place, place to be?*, Hanzehogeschool Groningen, Groningen
- Atzema O. et al (2012), *Kansen voor binnensteden in een veranderende markt*, Essay voor de toekomstverkenning binnensteden van het Trendbureau Overijssel, Universiteit Utrecht, Utrecht

INTERMEZZO

Werken in beeld

Werkgelegenheid in de binnenstad

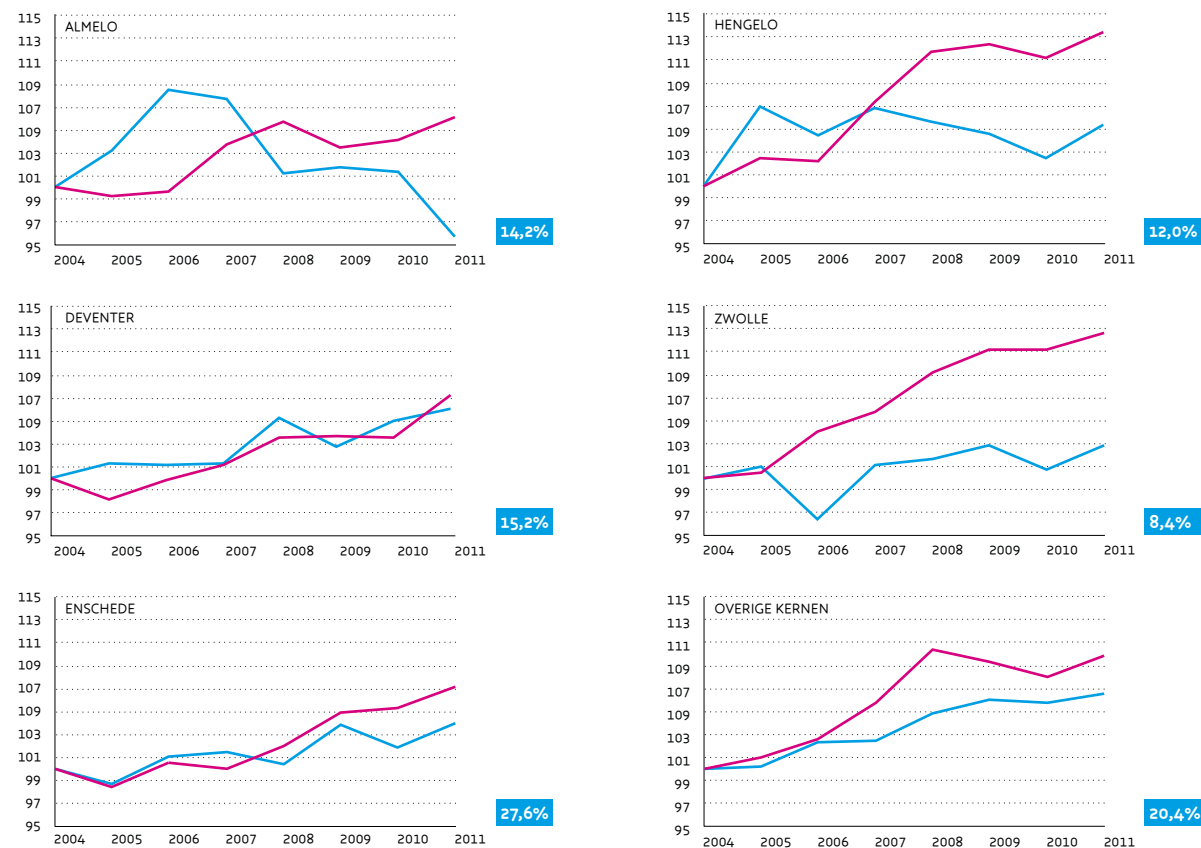
Gemiddeld 16 procent van de werkgelegenheid van de vijf grootste Overijsselse steden bevindt zich in de binnenstad. Dit aandeel is in de periode 2004-2011 licht afgenomen; in 2004 was dit nog 17 procent. Voor de centra van de overige steden in Overijssel geldt dat ongeveer 20 procent van de werkgelegenheid in het centrum is gevestigd. De toename van werkgelegenheid in de vijf grote Overijsselse steden werd tussen 2004 en 2011 voornamelijk buiten de binnenstad gerealiseerd. Dat geldt ook voor de kleinere plaatsen Dalfsen, Nijverdal, Goor en Steenwijk.¹

¹ Bron: BIRO

De toename van werkgelegenheid werd tussen 2004 en 2011 voornamelijk buiten de binnenstad gerealiseerd.

ONTWIKKELING WERKGELEGENHEID IN DE BINNENSTAD EN IN OVERIG GEBIED KERN 2004-2011, GEÏNDEXEERD

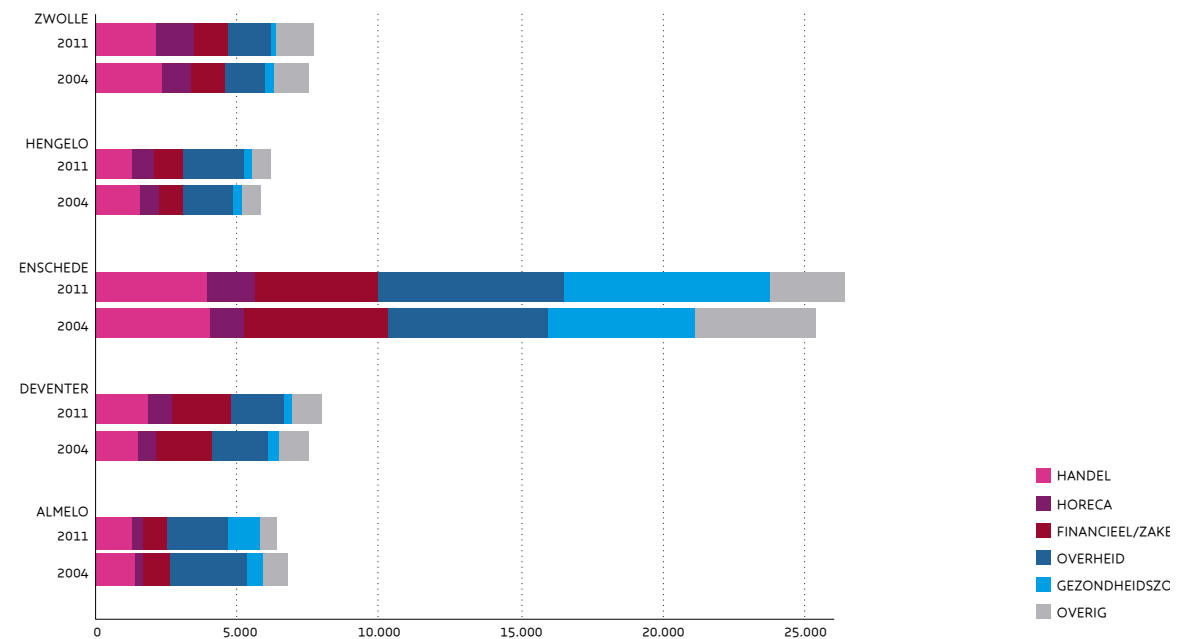
Cijfer in diagram is het aandeel van de werkgelegenheid in de binnenstad als percentage van de totale werkgelegenheid in stad in 2011 (Bron: BIRO, bewerking Provincie Overijssel)



X% AANDEEL VAN DE WERKGELEGENHEID IN DE BINNENSTAD ALS PERCENTAGE VAN DE TOTALE WERKGELEGENHEID IN STAD IN 2011

ARBEIDSPLAATSEN PER SECTOR IN DE BINNENSTAD VAN DE VIJF GROTE STEDEN, 2004-2011

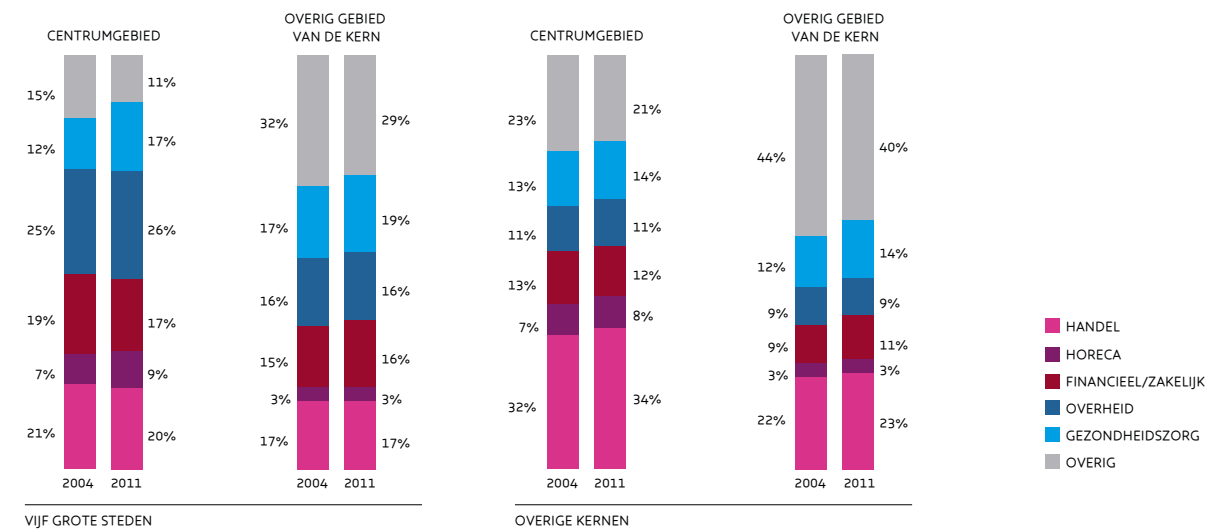
(Bron: BIRO, bewerking Provincie Overijssel)



AANDEEL SECTOREN IN WERKGELEGENHEID IN HET CENTRUM EN OVERIG GEBIED VAN DE KERN.

DE VIJF GROTE STEDEN EN DE OVERIGE STEDEN, 2004 -2011

(Bron: BIRO, bewerking Provincie Overijssel)



Ontwikkeling werkgelegenheid in de binnenstad

In de vijf grote steden is de overheid de sector met de meeste arbeidsplaatsen in de binnenstad, gevolgd door handel. In de kleinere steden wordt de werkgelegenheid in de binnenstad gedomineerd door handel.

verschuiving plaatsgevonden in de richting van gezondheidszorg en horeca. Dit ten koste van de overige sectoren, financiële en zakelijke dienstverlening en van (detail) handel.¹

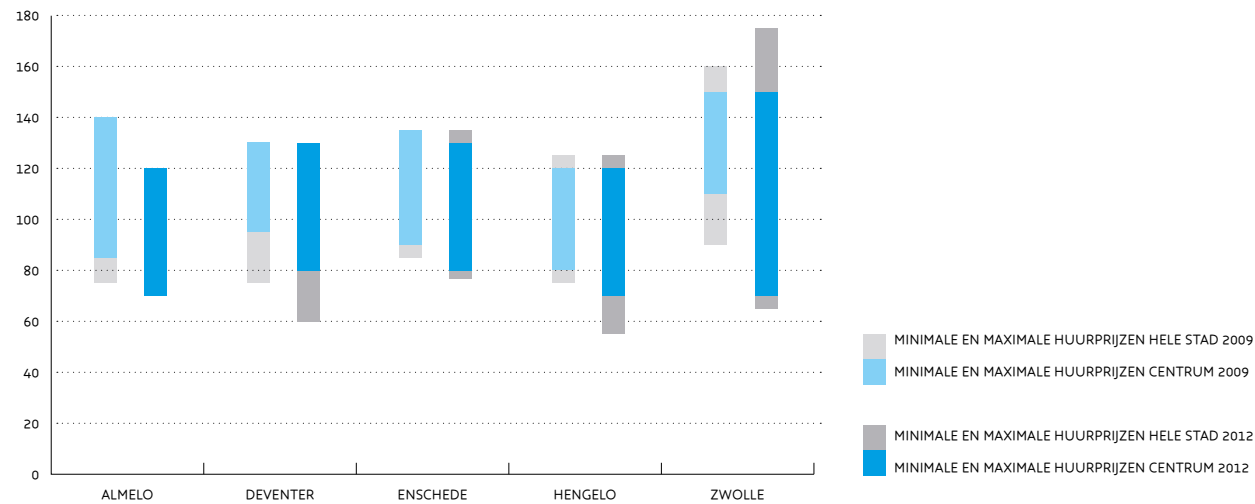
In de periode 2004-2011 heeft er in de werkgelegenheid in de vijf grote Overijsselse steden een opvallende

¹ Bron: BIRO, bewerking Provincie Overijssel

KERNCIJFERS KANTORENMARKT VIJF KANTORENSTEDEN IN OVERIJSSSEL
(Bron: Statenvoorstel nr. PS/2012/875, Kaderstelling Leegstand Kantoren, Provincie Overijssel, 2012)

	ALMELO	DEVENTER	ENSCHED E	HENGEL O	ZWOLLE
VOORRAAD	170.000 m²	355.000 m²	430.000 m²	270.000 m²	793.000 m²
VOORRAAD CENTRUM 2009	123.225 m²	nb	182.700 m²	113.380 m²	nb
LEEGSTAND	14.300 m²	67.000 m²	65.000 m²	31.000 m²	118.000 m²
W.V. STRUCTUREEL	5.300 m²	24.000 m²	32.000 m²	21.000 m²	nb
LEEGSTAND %	8%	19%	16%	19%	15%
PLANCAPACITEIT	111.000 m²	83.000 m²	134.000 m²	153.000 m²	120.000 m²
VRAAG 2011-2020	22.000 m²	35.000 m²	44.200 m²	28.400 m²	120.000 m²
PRIORITEITSGEBIEDEN	Stationsgebied/Centrum Zuidentree	Hanzepark/ Zutphenseweg/ Centrum	Centrum, Kennispark Zuiderval	Westermaat, Station/ Hart van Zuid	Voorsterpoort, Spoorzone, Oosterenk

ONTWIKKELING HUURPRIJZEN KANTOREN CENTRUM T.O.V. HELE STAD 2009, 2012
(Bron: DTZ Zadelhoff, Nederland Compleet, kantoren- en bedrijfsruimtemarkt 2011; 2013)



Kantorenmarkt in de binnenstad

Ruim 85 procent van de kantorenavoorraad van Overijssel bevindt zich in de vijf grote steden. Het is een markt die momenteel, nog meer dan detailhandel, kampt met leegstand. In Overijssel staat 18,5 procent van de kantoren leeg. Dat is aanzienlijk hoger dan het landelijk gemiddelde van 15,4 procent. De bestaande leegstand is met name te vinden op perifere monofunctionele locaties, maar ook de centra van steden en andere locaties hebben er veel mee te maken.

De leegstand is aanleiding geweest voor recente gemeentelijke kantorenrapportages. In alle vijf grote steden hebben de gemeenten in hun kantorenrapportages het centrum aangemerkt als prioriteitsgebied voor nieuwbouw of renovatie van kantoren. Ook op provinciaal niveau is de kantorenmarkt een prioriteit. Provincie Overijssel heeft een actieplan kantoren ontwikkeld voor de coördinatie van nieuwe en bestaande kantorenlocaties en de bestrijding van leegstand.¹

1 Statenvoorstel nr. PS/2012/875, Kaderstelling Leegstand Kantoren, Provincie Overijssel, 2012 en advies van de Sociaal Economische Raad Overijssel "Actualisatie Omgevingsvisie en Omgevingsverordening" (d.d. 17-4-2013)

In alle vijf grote Overijsselse gemeenten is het centrum aangemerkt als prioriteitsgebied voor kantoren.



Werkgelegenheid in cultuur en overheid in het centrum van Nijverdal. (Foto: RUIMTEVOLK)



Nieuwbouw ziekenhuis Medisch Spectrum Twente in het centrum van Enschede (Foto: www.mst.nl)



Werkplek Platform initiatieven Tijdelijkheid (PIT) in leegstaand winkelpand in de binnenstad van Enschede. (Foto: RUIMTEVOLK)

In de binnensteden van de vijf grote Overijsselse steden heeft in de werkgelegenheid een opvallende verschuiving plaatsgevonden in de richting van gezondheidszorg



Bedrijfsverzamelgebouw in de binnenstad van Deventer. (Foto: RUIMTEVOLK)



Leegstaande kantoorroimte boven de Hema in de binnenstad van Almelo. (Foto: RUIMTEVOLK)

TREND 03

Informatisering van de stad

De stad is al lang niet meer slechts een verzameling van mensen, gebouwen en verkeer. Ondergronds bevinden zich al decennia elektriciteitskabels, telefoonkabels, TV-kabels en datakabels die ons verbinden in een 'virtueel web'. Maar ook het bovengrondse leven wordt steeds virtueel. Inmiddels heeft 94% van de Nederlandse huishoudens een internetaansluiting, het hoogste percentage van Europa. Ook een belangrijk fenomeen is de opkomst van smartphones en tablets. Halverwege 2012 waren er in Nederland bijna 11 miljoen mobiel breedbandaansluitingen, halverwege 2011 was dat nog 8,5 miljoen.

We leven in een 'ICToop'. De ruimtelijke, sociale en economische consequenties daarvan worden steeds duidelijker, en dat geldt ook voor de binnenstad. Digitalisering zorgt voor meer informatie over hoe mensen de binnenstad gebruiken, heeft invloed op hoe mensen de binnenstad gebruiken en maakt het mogelijk dat mensen de ontwikkeling van de binnenstad, al dan niet bewust, beïnvloeden.

Continue informatiebron

Via internet is alles te vinden. Steeds meer mensen gebruiken internet om zich te oriënteren voor mogelijke aankopen van groot tot klein, voor uitgaans- en recreatiemogelijkheden, voor navigatie. Met het mobiel

worden van internettoegang wordt het mogelijk waar dan ook, wanneer dan ook, de informatiebron van internet te raadplegen. Tegelijkertijd zijn er steeds meer Augmented Reality Apps, waarmee je ter plekke extra informatie kunt vinden over de plek waar je je bevindt. Niet alleen op de kaart, maar ook 3D. Zo vind je dat hotel op de tweede verdieping bijvoorbeeld ook makkelijk. En mocht je met je smartphone of tablet aan je datalimiet zitten, op steeds meer plekken is gratis WiFi beschikbaar, ook in de openbare ruimte van binnensteden.

Dataverzameling

De mogelijkheden om data te verzamelen zijn explosief toegenomen. Vroeger werden passantenstromen in winkelgebieden nog door mensen met een handteller geregistreerd. Prorail gebruikt nu gegevens van mobiele telefoons, tablets en infraroodsensoren om de loopstromen op stations te monitoren om vervolgens de stations te kunnen optimaliseren. Daarnaast zijn er applicaties die inzicht geven in hoe mensen de stad gebruiken. Denk aan Foursquare (www.foursquare.com), waarmee mensen kunnen 'inchecken' op een locatie.

Gedragsbeïnvloeding

Met de toegenomen beschikbaarheid van data, die realtime worden geactualiseerd, worden applicaties

ontwikkeld. Initiatieven als Open Data Rotterdam of Appsterdam stimuleren applicatiebouwers om met die data applicaties voor hun stad te maken. Veel van die applicaties beïnvloeden het gedrag van mensen. Zo zijn er applicaties die je kunnen helpen een vrije parkeerplek te vinden in een nabijgelegen parkeergarage, die onthouden waar je je auto hebt geparkeerd en looproutes terug naar je auto aangeven. Scenetap (www.scenetap.com) is een Amerikaanse applicatie die inzicht geeft in publiek in bars. Op deze publieke plekken worden camera's opgehangen die identificeren hoe druk het er is en ook of aanwezigen van het mannelijk of vrouwelijk geslacht zijn. Je hoeft niet meer naar binnen om te zien of het er gezellig is. Ook bij festivals wordt gebruik gemaakt van applicaties die aangeven hoe druk het ergens is, bijvoorbeeld de druktemeter van de Amsterdamse Museumnacht. En voor de beleving van de binnenstad zijn er apps met toeristische stadswandelingen en speurtochten.

De mogelijkheden om data te verzamelen zijn explosief toegenomen.

Samenwerking

Digitalisering en mobiele toegang tot internet maken ook (nieuwe manieren van) samenwerken makkelijker. Zo biedt digitalisering mogelijkheden om zorg op afstand aan te bieden hetgeen een bijdrage kan leveren aan langer zelfstandig wonen van ouderen. Op afstand kan contact worden gelegd met de zorgverlener of familie, kunnen apparaten in huis bediend worden, en worden er apps ontwikkeld om gewicht, bloeddruk, bloedsuikerspiegel etc. te meten, te registreren en door te geven. Vitadock (www.vitadock.com) is hier een voorbeeld van. Daarnaast kunnen applicaties bijdragen aan kortstondige ontmoetingen. Denk aan RestaurantDay (www.restaurant-day.org), in Finland, of Thuisafgehaald (www.thuisafgehaald.nl). Beiden verbinden niet-professionele koks met culinaire consumenten. Voor hotelkamers gebruik je Airbnb (www.airbnb.com), of je probeert een gratis overnachting te organiseren via Couchsurfing (www.couchsurfing.org). Ook voor ruimtelijke ontwikkelingen biedt IT nieuwe mogelijkheden tot samenwerking. Denk aan Verbeterdebuurt (www.verbeterdebuurt.nl) waarmee je melding kan maken van gebreken en overlast, maar ook ideeën voor de buurt kunt delen. Via digitale platforms wordt leegstand inzichtelijk gemaakt en pandeigenaren en potentiële gebruikers verbonden. Bijvoorbeeld via Zazone (www.zazone.nl), een platform voor tijdelijke winkels. Via crowdfundingplatforms als Voorjebuurt (www.voorjebuurt.nl) kunnen ruimtelijke projecten worden gefinancierd. En

Door digitalisering neemt de concurrentie voor bibliotheken, theaters, kultuurhusen en bioscopen toe.

ontwikkelingsvisies worden in samenspraak met burgers opgesteld via digitale (buurt)platforms.

Publiek domein

De digitalisering van de stad heeft effect op het publieke domein. Het publieke domein is de plek waar mensen elkaar ontmoeten, waar interactie is tussen vreemdelingen, de plek waar je nieuwe inzichten op doet. De binnenstad is bij uitstek publiek domein. Door de verschillende applicaties wordt het makkelijker gelijkgestemden te vinden en te ontmoeten. Dat is fijn, maar heeft mogelijk ook een nadelig effect op die onverwachte ontmoeting met de ander die niet gelijk is aan jezelf. Dit kan bijdragen aan verdere 'parochialisering' van de samenleving, verdere segregatie tussen groepen. Aan de andere kant kan digitalisering nieuwe ontmoetingen in het publieke domein ook stimuleren. Denk aan werk van mediakunstenaars in de openbare ruimte die gebruik maakt van urban screens waar je als voorbijganger, al dan niet met je smartphone, invloed op kunt uitoefenen. Of aan een project als Sandmapping (www.sandmapping.wordpress.com) van kunstenaar Esther Polak. Individuen worden uitgedaagd een *sandmap*, een tekening van zand, te maken in de openbare ruimte en foto's daarvan online te plaatsen. Het maken van de sandmap kan toeschouwers met elkaar in gesprek brengen.

Voorzieningen

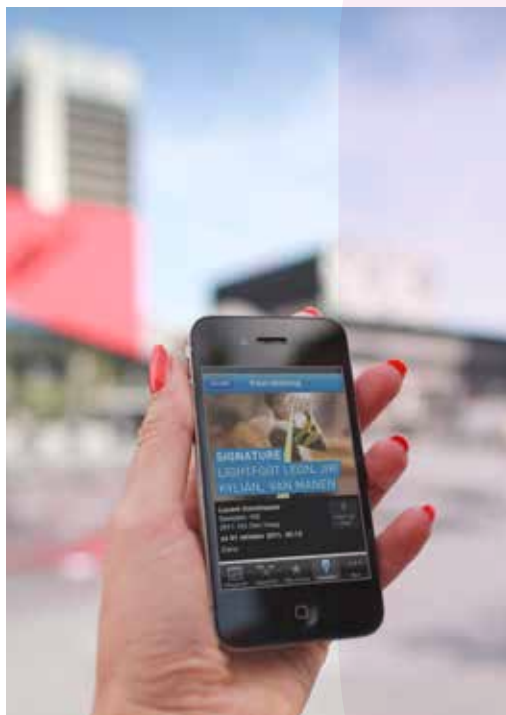
Net als winkeliers zullen ook andere spelers in de binnenstad met hun tijd mee moeten gaan. Digitalisering heeft grote invloed op voorzieningen als bibliotheken, theaters, kultuurhusen en bioscopen. Aan de ene kant omdat hun eigen metier digitaliseert, aan de andere kant omdat de mogelijkheden van IT ertoe bijdraagt dat zij steeds minder een schaars goed aanbieden. De concurrentie neemt toe.

Bronnen

- Marktmonitor Opta Jaarverslag 2012 (www.optajaarverslag2012.acm.nl) geraadpleegd 22/4/2013
- De Waal M. (2013), *De stad als interface; Hoe nieuwe media de stad veranderen*, NAi Uitgevers, Rotterdam
- Hof, Van 't C. et al (2010), *Check in / check uit, de digitalisering van de openbare ruimte*, NAi Uitgevers, Rotterdam



IN DE RIJ VOOR DE NIEUWE IPHONE LONDEN
(Foto: Elger van der Wel, via Flickr)



DIGITALISERING VAN DE BINNENSTAD
Je smartphone wijst je de weg in de stad, zoals deze mobiele app van het Haags Uitburo. (Foto: Haags Uitburo, via Flickr)



POP-UP WINKEL VIA ZAZONE
Knoopproduct in een tijdelijke winkel in Zwolle van Zazone.nl; Zazone koppelt aanbod en vraag voor pop-up winkels. (Foto: Zazone)

→ www.zazone.nl

Apps beïnvloeden het gedrag van mensen en de manier waarop zij de stad gebruiken. Ook maken ze nieuwe samenwerkingen mogelijk.



WIFI IN DE BINNENSTAD

In steeds meer binnensteden komt gratis wifi beschikbaar. Bullseye Wifi realiseert momenteel gratis wifinetwerken in de binnensteden van 37 grote steden in Nederland, waaronder Zwolle, Deventer, Almelo, Hengelo en Enschede. (Foto: Ed Yourdon, via Flickr)

→ www.bullseyewifi.com

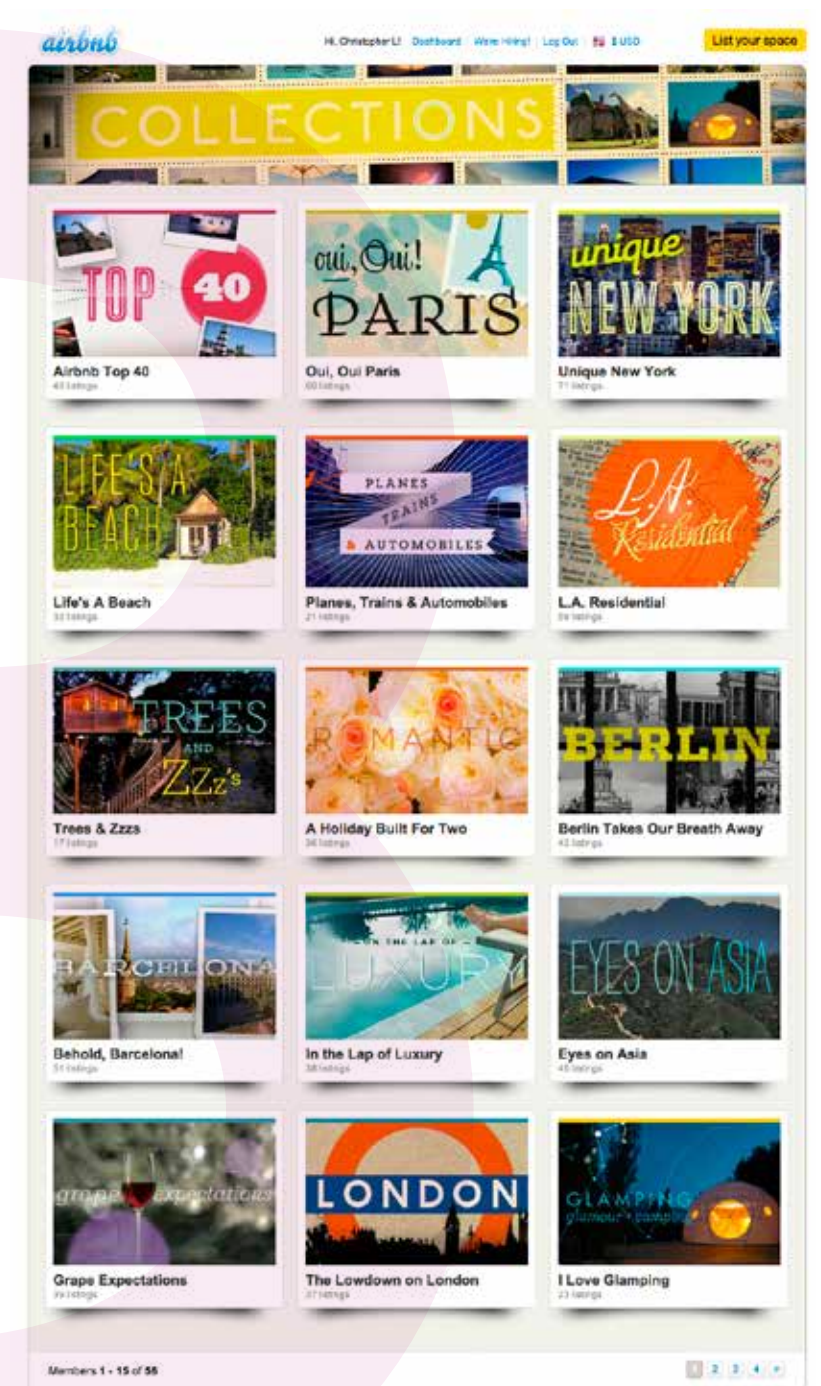
AIRBNB

Online platform waar mensen een kamer in hun huis, of hele huis kunnen verhuren biedt een alternatief voor vaak dure hotels. (Bron: www.airbnb.com)

→ www.airbnb.com



WERKEN WAAR EN WANNEER JE WILT
Altijd en overal online betekent ook dat je altijd en overal kunt werken, bijvoorbeeld op je 'pappadag'. (Foto: Natuur en Milieu, via Flickr)



INTERMEZZO

Wonen in beeld

Wonen in het centrum

In Nederland geldt in algemene zin: hoe dichters bij het centrum en dus de voorzieningen van een stad, hoe hoger de prijs van een huis. Mensen zijn bereid extra te betalen vanwege een combinatie van de nabijheid van werk en de nabijheid van zaken als cultuur, winkels en horeca. Opvallend is dat in Overijssel de huizenprijzen juist het hoogst zijn in de wijken aan de rand van de stad en de dorpen er om heen.

Bij sommige binnensteden in Nederland is sprake van ruimtelijke segregatie. Bij dit fenomeen wonen laag- of hoogopgeleiden bij elkaar in een wijk of buurt. In de Amsterdamse grachtengordel bijvoorbeeld wonen veel hoogopgeleiden. In de binnensteden van Overijssel is over het algemeen echter geen sprake van ‘enclaves’ van hoogopgeleide, rijke inwoners en zijn het vooral de buitenwijken (en soms de aanliggende dorpen) die aan dit beeld voldoen.¹

1 Bronnen: Stad en Land, CPB (2010), CBS, WoON 2009 en CBS

Segregatie is beperkt in Overijsselse binnensteden.



NIEUW HISTORISCH WONEN
Nieuwbouw van historische woningen in de binnenstad van Almelo
(Foto: RUIMTEVOLK)



WONEN IN OUDE GEBOUWEN
In Enschede worden luxeappartementen gerealiseerd in de oude Stadsschouwburg
(Foto: RUIMTEVOLK)



SENIORENWONINGEN
In veel binnensteden worden appartementen gebouwd die aantrekkelijk zijn voor senioren, zoals hier in Nijverdal
(Foto: RUIMTEVOLK)



WONEN BOVEN WINKELS
Veel ruimten boven winkels staan leeg, zoals hier in Deventer. Landelijk wordt aan dacht besteed aan deze problematiek en ook in verschillende Overijsselse steden zijn stimuleringsprogramma's actief zoals in Kampen, Deventer en Enschede.
(Foto: RUIMTEVOLK)

WONEN IN DE VIJF GROTE BINNENSTEDEN

(Bron: Gemeente op maat Deventer 2011
(idem voor andere steden), CBS en CBS-statline.nl)

	ALMELO	ENSCHDE	HENGEL	DEVENTER	ZWOLLE
INWONERS (% TOTAAL) EN % ALLOCHTONE BEVOLKING	5.165 (7%) 72.600 21% 24%	23.470 (15%) 157.050 27% 28%	2.515 (3%) 80.770 18% 21%	8.180 (8%) 98.525 14% 21%	3.040 (3%) 119.030 15% 16%
LEEFTIJDOPBOUW BEWONERS CENTRUM	0-15 jaar 15-25 jaar 25-45 jaar 45-65 jaar 65+ jaar binnenstad hele stad	0-15 jaar 15-25 jaar 25-45 jaar 45-65 jaar 65+ jaar binnenstad hele stad	0-15 jaar 15-25 jaar 25-45 jaar 45-65 jaar 65+ jaar binnenstad hele stad	0-15 jaar 15-25 jaar 25-45 jaar 45-65 jaar 65+ jaar binnenstad hele stad	0-15 jaar 15-25 jaar 25-45 jaar 45-65 jaar 65+ jaar binnenstad hele stad
GEM. GROOTTE HUISHOUDEN EN % HUISHOUDENS MET KINDEREN	1,6 2,3 16% 36%	1,6 2,0 14% 29%	1,7 2,2 18% 34%	1,7 2,2 20% 33%	1,5 2,1 8% 32%
GEM. AUTOBEZIT PER HUISHOUDEN	0,7 1,0	0,6 0,9	0,8 1,1	0,7 1,0	0,6 0,9
GEM. WOZ-WAARDE WONINGEN € = €10.000	€167.000 €180.000	€161.000 €177.000	€181.000 €194.000	€219.000 €212.000	€240.000 €223.000
WONINGEN KOOP/HUUR	30/70 55/45	36/64 50/50	52/48 52/48	46/52 54/46	36/63 51/49

Bewoners Overijsselse binnensteden

Bewoners en woningen in de Overijsselse binnensteden zijn als volgt te kenschetsen: er zijn relatief veel huurwoningen waar relatief veel een- en tweepersoonshuishoudens (met name in de leeftijd 25-45 jaar) wonen met weinig kinderen. Het inkomen van de bewoners van de Overijsselse binnensteden ligt iets lager dan voor de stad als geheel, er is iets meer werkloosheid en er zijn relatief weinig (niet-westerse) allochtonen.¹

1 Bron: CBS en CBS-Statline

Rijkere en hoogopgeleide bewoners van Overijsselse steden kiezen over het algemeen vaker voor wonen in buitenwijken en aanliggende dorpen dan voor wonen in de binnenstad.

TREND 04

Demografische veranderingen

De bevolkingssamenstelling van Europa, van Nederland, van Overijssel en van haar steden en binnensteden gaat veranderen. Vergrijzing, kleinere huishoudens en bevolkingskrimp zijn ontwikkelingen die komende jaren een belangrijke rol zullen spelen in ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast is urbanisatie een belangrijke demografische trend, die er mede voor zorgt dat er vooral buiten de steden sprake is van bevolkingskrimp. De mate waarin deze ontwikkelingen plaats vinden verschilt van gebied tot gebied. Daarbij komt dat er, vooral op langere termijn tot 2040 onzekerheid is in demografische prognoses. Het Planbureau voor de Leefomgeving laat in de studie 'Nederland in 2040: een land van regio's' goed zien dat de marges van mogelijke bevolkingsontwikkelingen groot zijn. De ruimtelijk-economische ontwikkeling van Nederland heeft behoorlijke consequenties voor de bevolkingsontwikkeling.

Met een krimpende en vergrijzende bevolking komen voorzieningen, zoals deze ook in de binnenstad aanwezig zijn, onder druk. Urbanisatie en internationalisering kunnen echter weer een nieuwe impuls geven aan de binnensteden. Dit gaat echter alleen op voor de grotere steden.

Krimp en gezinsverduunning

Ondanks alle onzekerheden is wel duidelijk dat groei van de bevolking de komende jaren niet meer vanzelfsprekend is. Met name in het landelijk gebied van Overijssel zal sprake zijn van stagnatie of krimp van de bevolkingsomvang. Doordat tegelijkertijd huishoudens kleiner worden ('gezinsverduunning'), neemt in de meeste Overijsselse gemeenten het aantal huishoudens nog wel toe. Voor de steden in Twente laten prognoses na 2035 een lichte krimp zien in het aantal inwoners. Het aantal huishoudens blijft toenemen.

Met een krimpende en vergrijzende bevolking komen voorzieningen, zoals deze ook in de binnenstad aanwezig zijn, onder druk.

Vergrijzing

Vergrijzing is het gevolg van afgenomen geboortecijfers, een steeds hogere levensverwachting van mensen én van migratiepatronen. Urbanisatie, de trek van jongeren naar de stad, heeft een versterkend effect op de vergrijzing van het platteland. Steden blijven relatief jong. Een andere factor die een rol speelt bij vergrijzing is de mate van verbondenheid die bewoners voelen met de lokale gemeenschap. Gemeenten waar religie een grote rol speelt zijn bijvoorbeeld beter in staat jongeren vast te houden. In nationaal perspectief is Overijssel een relatief jong blijvende provincie. Toch zal in Overijssel het aandeel 65-plussers groeien van ca. 16 procent nu tot 26 procent in 2040. De verschillen tussen stad en platteland zijn daarbij groot. Zo is de prognose voor Zwolle een aandeel 65-plussers van 22 procent in 2040, in Hof van Twente is de prognose van dat aandeel in hetzelfde jaar 35 procent.

Ouderen hebben minder bestedingsbehoeften dan jongere generaties en geven minder uit aan kleding, schoenen en woning en meer aan zorg en recreatie.

Vergrijzing betekent een kleinere potentiële beroepsbevolking (zie ook 'Anders werken') en een grotere vraag naar zorg. Daarnaast hebben ouderen over het algemeen minder bestedingsbehoeften dan jongere generaties en kennen ze ook een ander bestedingspatroon: minder uitgaven aan kleding, schoenen en woning en meer aan zorg en recreatie. Tot slot is bereikbaarheid en toegankelijkheid een belangrijk aandachtspunt voor ouderen. Vergrijzing zal dan ook effect hebben op onze leefomgeving: openbare ruimte, woningen, detailhandel, recreatie, etc.

Urbanisatie

Het kwam hierboven al enkele malen aan de orde. De trek naar de stad is al een tijd geleden ingezet en zal naar verwachting een blijvende globale trend zijn. Dat geldt ook voor Overijssel, waar vooral Zwolle en Deventer, en in mindere mate de Twentse steden Enschede, Hengelo en Almelo, de afgelopen decennia sterk zijn gegroeid ten opzichte van kleinere (plattelands)gemeenten. De grote steden, met name Zwolle en Deventer, zullen volgens bevolkingsprognoses de positie als trekkers ook in de komende decennia blijven vasthouden.

Internationalisering

Nederland wordt internationaler. Vooral grote steden in de Randstad trekken arbeidsmigranten aan, er is grotere

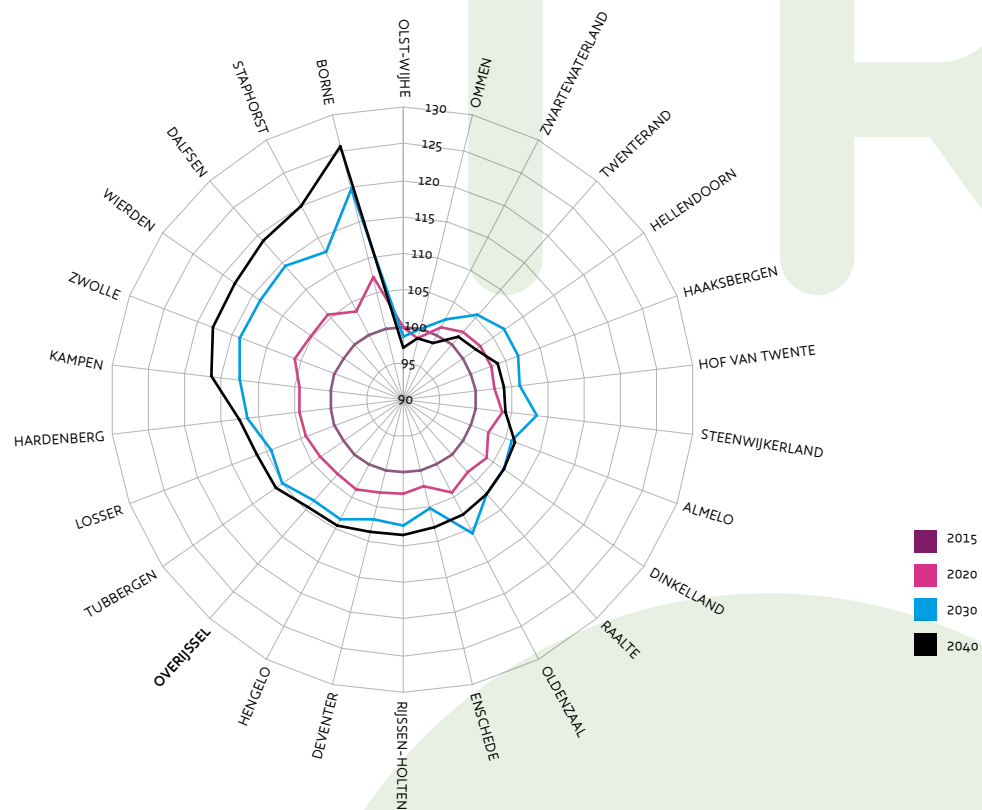
kans op werk en er zijn vaak al meerdere landgenoten. Ook de Overijsselse steden krijgen een steeds groter aandeel buitenlandse inwoners. De bevolking van Enschede en Almelo bestaat momenteel voor circa een kwart uit mensen met een niet-Nederlandse achtergrond, Zwolle blijft duidelijk achter bij de andere steden, met een aandeel van slechts 16 procent. Opvallend is een aantal kleinere steden en gemeenten in Twente. Deze kennen ook hoge percentages bewoners met niet-Nederlandse achtergrond, maar anders dan de steden met een meerderheid Westers-allochtoon. Het gaat hier om Duitsers die net over de grens wonen en om Polen die hier (tijdelijk) komen wonen. In de kleinere gemeenten neemt het aantal Duitsers de afgelopen jaren echter niet meer toe. Wel groeit de groep Duitsers in Enschede en Deventer. Het gaat hier om Duitse studenten, een groep die sinds 2000 in Nederland enorm is toegenomen en de grootste groep buitenlandse studenten vertegenwoordigt. Een andere groeiende groep in deze twee steden heeft een Aziatische achtergrond. Tot slot vormen Midden- en Oost-Europen een groeiende groep, hetgeen verband houdt met de toenemende mogelijkheden voor arbeidsmigratie voor hen binnen de EU.

De prognoses van Overijssel laten een gematigde, maar vrij zekere, verdere internationalisering zien. Op termijn is immigratie de enige oorzaak van bevolkingsaanwas. Dit betekent dat er verhoudingsgewijs meer buitenlanders komen. Twente blijft de meest internationale bevolking houden.

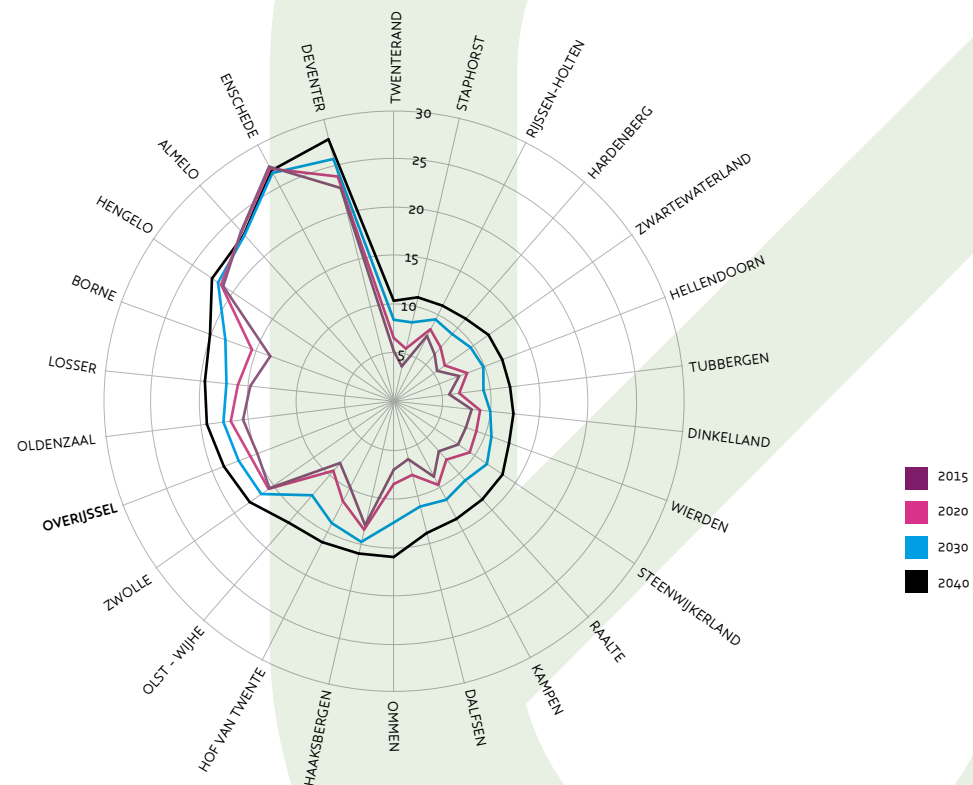
Bronnen

- Hilbers H. et al (2011), *Nederland in 2040: een land van regio's*. Ruimtelijke Verkenning 2011, Planbureau voor de Leefomgeving, Den Haag
- CBS - Bevolkingsontwikkeling en ABF Reseach - Primos prognose (www.statline.cbs.nl, geraadpleegd 10-4-2013)
- CBS, Regionale prognose bevolkingsopbouw 2012-2040
- Soede A. (2012), *Tevreden met pensioen, Veranderende inkomens en behoeften bij ouderen*, Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag

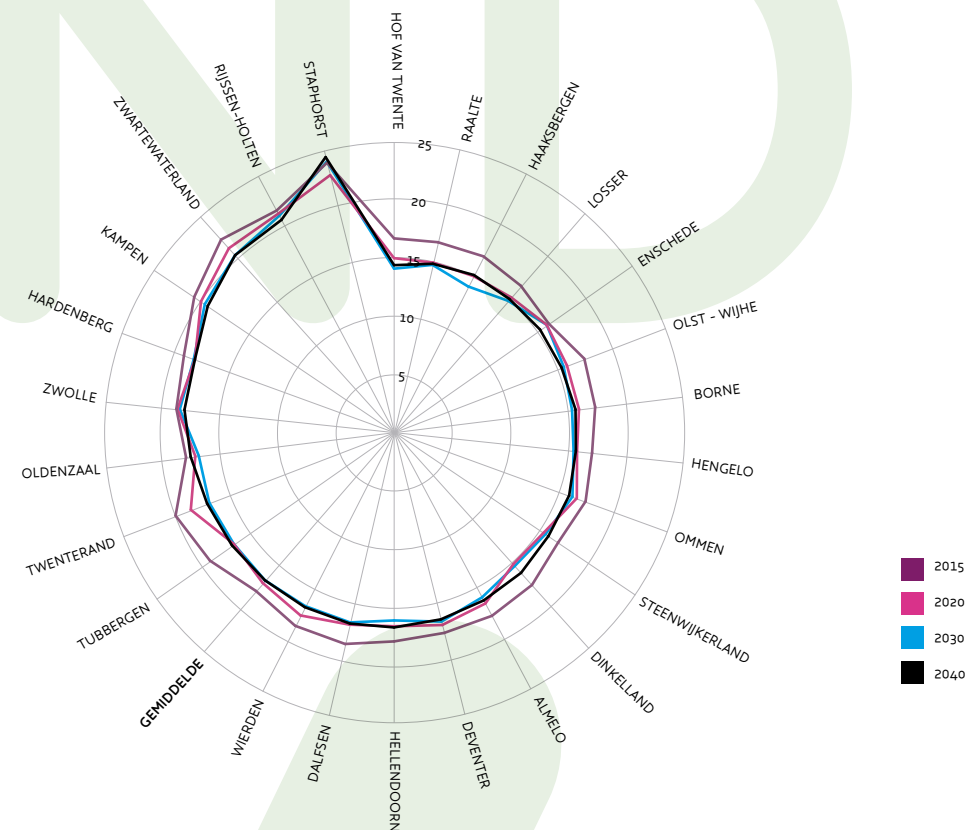
Op termijn is immigratie in grote delen van Overijssel de enige oorzaak van bevolkingsaanwas. De bevolking zal internationaler worden.



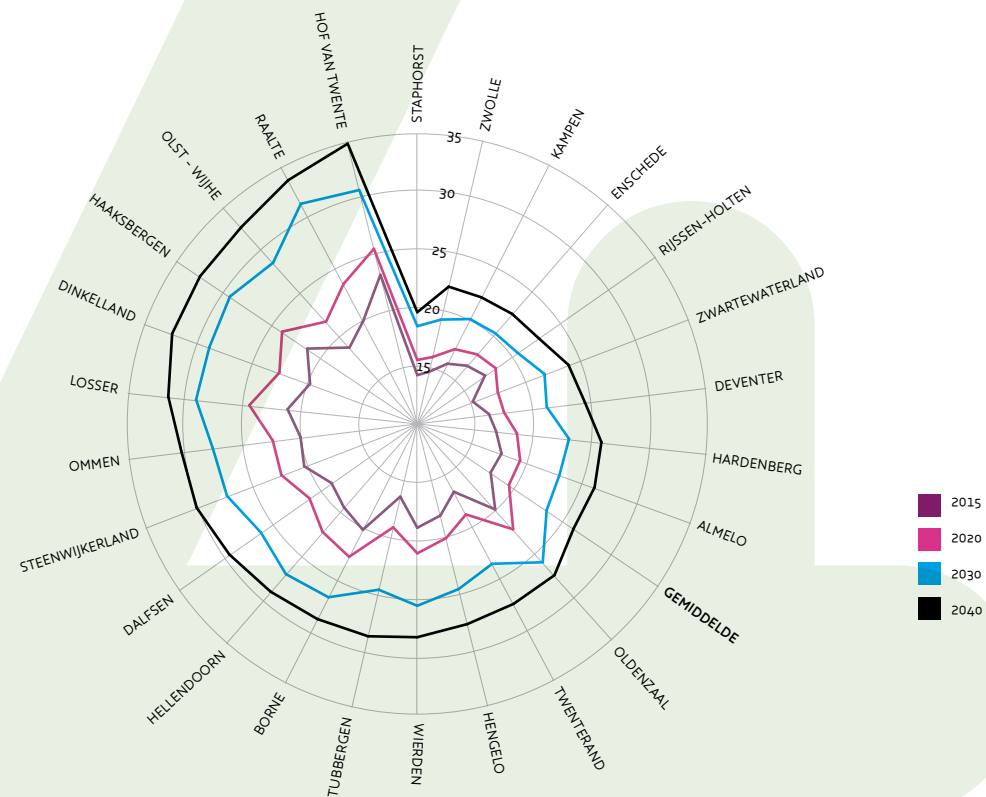
ONTWIKKELING AANTAL HUISHOUDENS, GEÏNDEXEERD 2015-2040
(Bron: CBS - Bevolkingsontwikkeling, ABF Research - Primos prognose)



INTERNATIONALISERING, PERCENTAGE INWONERS BUITENLANDSE AFKOMST (ZOWEL WESTERS ALS NIET-WESTERS) 2015-2040
(Bron: CBS - Bevolkingsontwikkeling, ABF Research - Primos prognose)



ONTGROENING, PERCENTAGE INWONERS TOT 14 JAAR 2015-2040
(Bron: CBS - Bevolkingsontwikkeling, ABF Research - Primos prognose)



VERGRIJZING, PERCENTAGE INWONERS 65 JAAR EN OUDER 2015-2040
(Bron: CBS - Bevolkingsontwikkeling, ABF Research - Primos prognose)

INTERMEZZO

Vrije tijd in beeld

Vrijtijdsbesteding en vakanties

De vrijetijdsactiviteiten die het meest uitgevoerd worden in Overijssel zijn winkelen, wandelen, fietsen en uit eten gaan. Dertien procent van alle activiteiten in de provincie is een winkeluitstapje in een binnenstad. Elf procent is een wandeling. Acht procent een recreatieve fietstocht. En zeven procent uit eten gaan. Uit de grote aandeel van winkelen en uit eten gaan blijkt dat steden, en dan met name binnensteden, een belangrijke rol spelen in de vrijetijdsbesteding van mensen.

Tijdens vakanties in Overijssel zijn populaire uitstapjes uit eten gaan in een restaurant (56 procent), het maken van een toertochtje met de auto (54 procent) en het maken van een wandeling (50 procent). Andere populaire activiteiten tijdens vakanties in Overijssel zijn zwemmen, winkelen, fietstochten maken en het bezoeken van natuurgebieden, bezienswaardige gebouwen, musea en dierenparken.

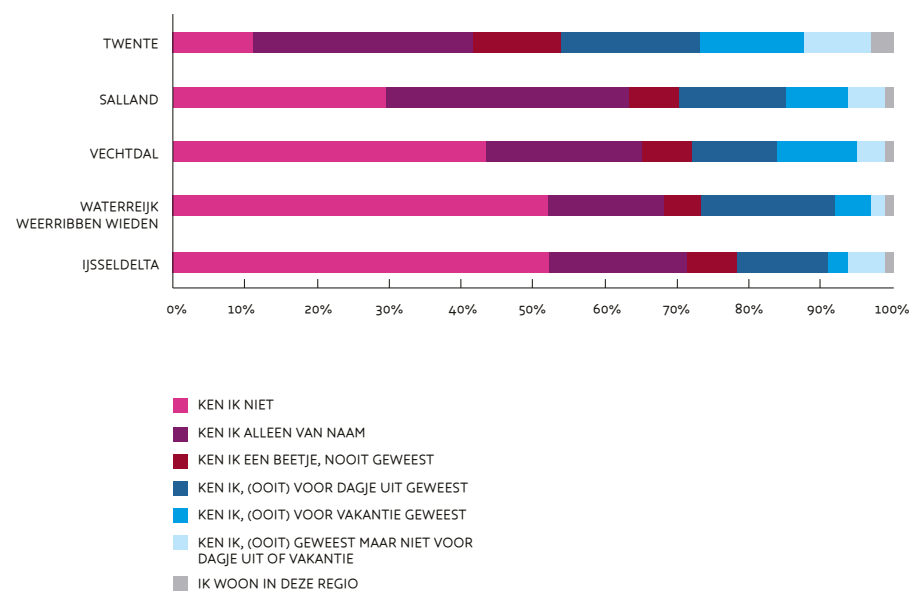
De binnenstad neemt een prominente positie in als het gaat om vrijetijdsbesteding. Winkelen en uit eten gaan zijn favoriete activiteiten.

Overijssel 'wint' het van het landelijk gemiddelde als het gaat om populariteit van zwemmen, fietsen en museumbezoek tijdens vakanties. Wat betreft populariteit van uit eten gaan, wandelingen maken, winkelen en het bezoeken van bezienswaardige gebouwen blijft Overijssel duidelijk achter bij Nederland als geheel.¹

¹ Feiten en cijfers over de vrijetijdssector in Overijssel 2011

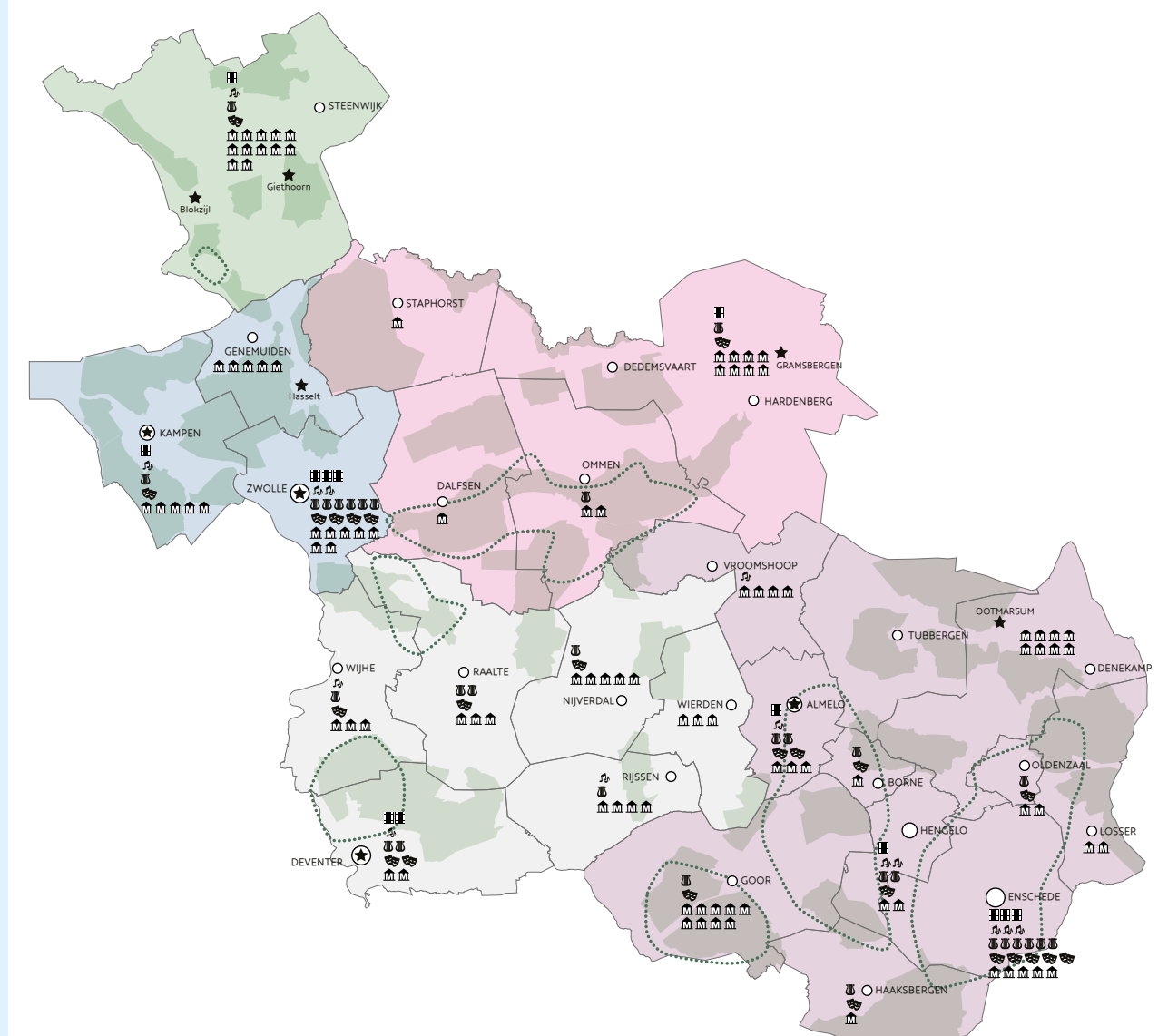
BEKENDHEID OVERIJSSSELSE REGIO'S BIJ NEDERLANDERS 2010

(Bron: Feiten en cijfers over de vrijetijdssector in Overijssel 2011)



VRIJETIJD EN TOERISME IN OVERIJSSSEL

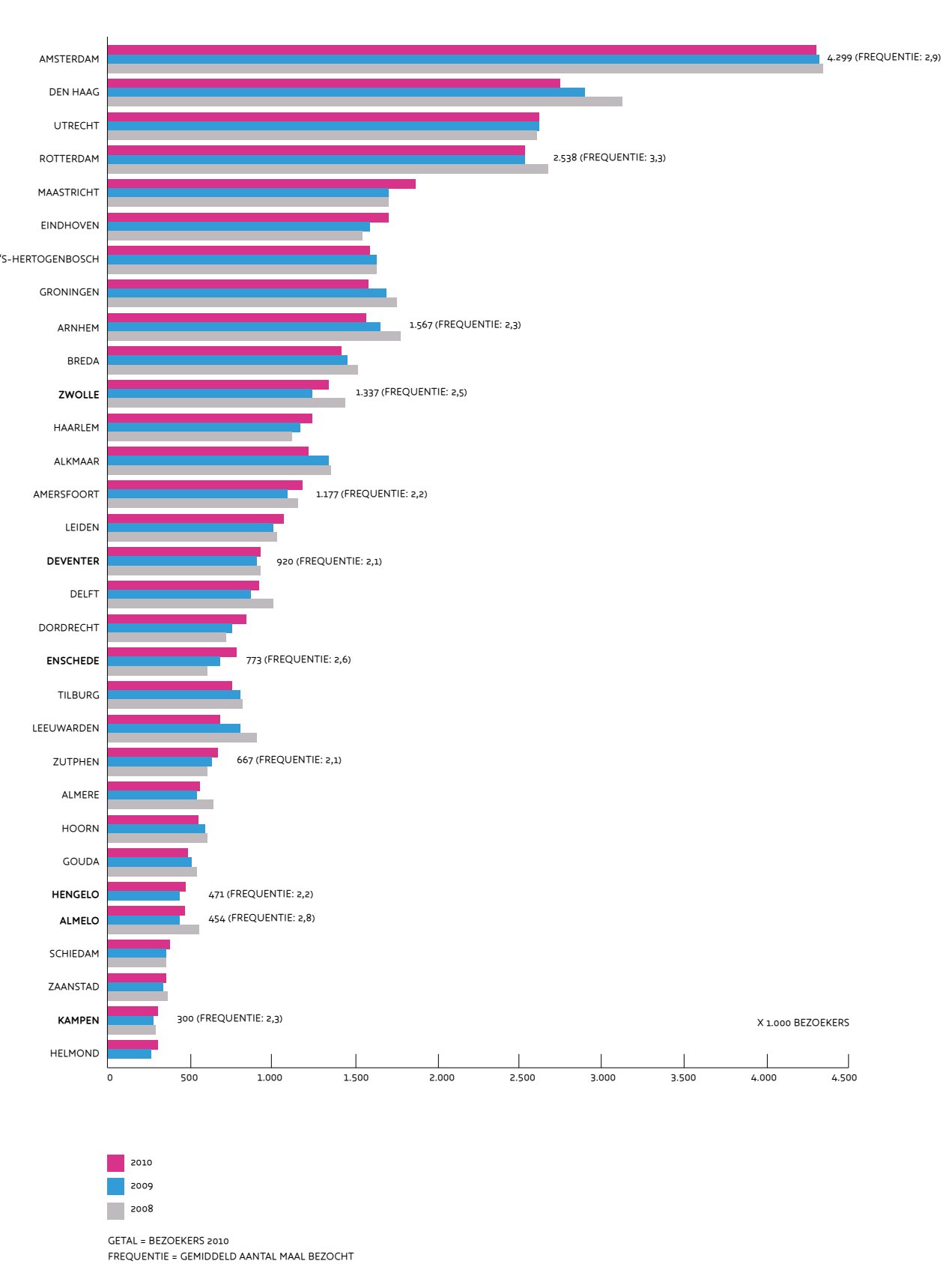
(Bronnen: CBS, Feiten en cijfers over de vrijetijdssector in Overijssel 2011, Inventarisatie landgoederen Overijssel 2011)



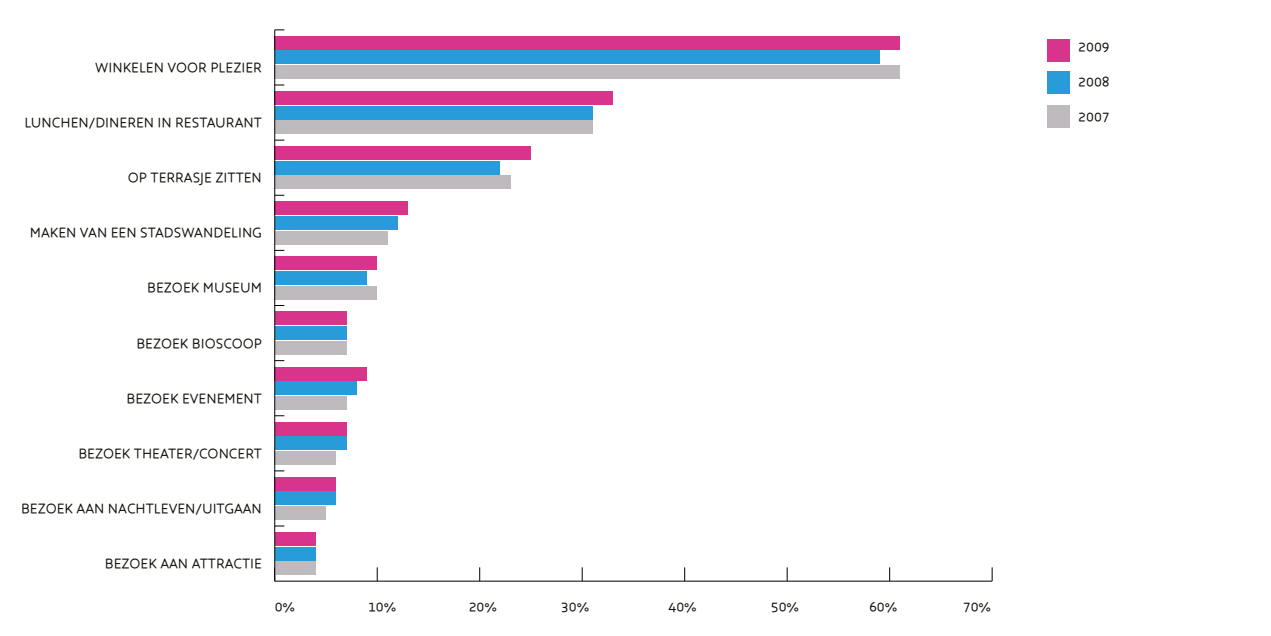
OVERIJSSSELSE REGIO'S



ONTWIKKELING AANTAL BEZOEKERS 2008-2010
(bron: CVO, 2010)



TOP 10 TOERISTISCHE ACTIVITEITEN (BINNEN)STEDEN IN NEDERLAND
(Bron: CVO, 2009)



Toerisme

Het toeristisch bezoek aan steden in Overijssel is in vergelijking tot de rest van Nederland relatief laag. Zwolle is de enige Overijsselse stad die goed scoort op de ranglijsten van meest aantrekkelijke grote steden in Nederland. De andere Overijsselse steden scoren matig tot slecht, dat geldt het sterkst voor de Twentse steden. Bij het opstellen van deze ranglijsten worden binnensteden worden beoordeeld op zaken als werkgelegenheid, bereikbaarheid, culinair aanbod en voorzieningen als theaters en musea.¹

Stedenbezoek

De redenen waarom toeristen steden bezoeken lopen uiteen. Toeristen komen vooral naar steden om te winkelen voor het plezier en/of om iets te eten of te drinken. In Almelo en Hengelo komen toeristen relatief vaak om te ‘funshoppen’, naar Deventer voor een stadswandeling of evenement, en naar Enschede voor de bioscoop of een sportwedstrijd. Overigens zegt dit mogelijk meer iets over het ontbreken van andere activiteiten (zoals museumbezoek of stadswandeling) dan over de kwaliteit van de stad op genoemde aspect.²

Bronnen

- 1 Atlas voor gemeenten 2010, Consumentengids 2008, NBTC NIPO Research, CVO 2009
- 2 NBTC NIPO Research, CVO 2009

Zwolle is de enige Overijsselse stad die goed scoort op de ranglijst van meest aantrekkelijke steden in Nederland.

OVERIJSSELSE STEDEN IN TOP 5 VAN POPULAIRE STEDEN NAAR ACTIVITEIT¹
(Bron: CVO, 2009)

WINKELN VOOR PLEZIER			BEZOEK EVENEMENT		
Helmond	81%		Schiedam	14%	
Almelo	76%		Deventer	12%	
Alkmaar	75%		Dordrecht	11%	
Hengelo	73%		Gouda	10%	
Maastricht	72%		Amsterdam	10%	

MAKEN VAN STADSWANDELING			BEZOEK SPORTWEDSTRIJD		
Zutphen	26%		Amsterdam	7%	
Maastricht	24%		Enschede	6%	
Deventer	23%		Groningen	6%	
Delft	19%		Eindhoven	5%	
Kampen	17%		Breda	5%	

BEZOEK BIOSCOOP			BEZOEK WELLNESS/SAUNA/BEAUTYCENTRUM		
Enschede	12%		Schiedam	6%	
Rotterdam	12%		Almelo	2%	
Leeuwarden	10%		Eindhoven	2%	
Den Haag	10%		Tilburg	2%	
Eindhoven	10%		Hoorn	2%	

1 Hoge score zegt mogelijk meer over ontbreken van alternatieven dan over aantrekkelijkheid van de stad op betreffende activiteit.

TREND
05Nieuwe werkwijzen,
nieuwe spelers

De economische crisis heeft geleid tot een forse afname van de investeringsmogelijkheden van de traditionele spelers in ruimtelijke ontwikkelingen: gemeenten, woningcorporaties, grote beleggers en hun ontwikkelaars. Banken stellen minder kredieten beschikbaar voor leningen en hypotheek. De verwachting is dat dit nog een tijdlang zo zal blijven door de eisen die nu gesteld worden aan de reserves van banken. Tegelijkertijd hebben de afname van koopkracht en consumentenvertrouwen effect op de bestedingen van burgers. Vanuit deze situatie zijn andere financiële modellen én werkwijzen aan het ontstaan, met nieuwe spelers. Denk aan crowdfunding en coöperaties, maar ook aan verzelfstandiging van publieke voorzieningen en diensten. Een nieuw eigenaarschap ontluikt.

Het is niet alleen de vraag wanneer de economie uit de recessie kruipt, maar ook – mede gezien de grote verschuivingen in de economie en financiële wereld – of we überhaupt nog terugkeren naar oude manieren om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren. Het is vrij zeker dat het investeringsvermogen van gemeenten nog een groot aantal jaren klein zal zijn. De investeringsruimte van corporaties wordt waarschijnlijk beperkter en hun positie is onderwerp van politiek debat. Banken trekken zich momenteel terug uit het commercieel vastgoed. De rol van de ontwikkelaar wordt anders.

Deze economische onzekerheden, de andere financiële modellen en werkwijzen, nieuwe spelers en (negatieve) waardeontwikkelingen hebben grote invloed op het functioneren van de binnenstad. Dit laat onverlet dat de binnenstad een van de plekken in steden blijft waarin van oudsher veel geïnvesteerd wordt. Denk aan binnenstadsvernieuwingen of de aanpak van stationsomgevingen. Maar ook kleinschalig wordt geïnvesteerd: ondernemers investeren in hun winkels en horecagelegenheden, er worden evenementen georganiseerd, er wordt handel gedreven, etc.

Crowdfunding

Crowdfunding begon met platforms als het internationale Kickstarter die ondernemers aan startkapitaal helpen door collectieve bijdragen van investeerders. Ondertussen zijn er voor verschillende disciplines en onderwerpen crowdfunding platforms opgezet, ook in Nederland. Denk aan

Het is de vraag of we überhaupt nog terugkeren naar oude manieren om ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren.

crowdfunding voor kunst (Voordekunst; www.voordekunst.nl), of voor goede doelen (Pifworld; www.pifworld.nl), voor duurzame ondernemers (Oneplanetcrowd; www.oneplanet-crowd.nl), maar ook voor ruimtelijke projecten (Voorjebuurt; www.voorjebuurt.nl). Ook zonder gebruik te maken van een dergelijk digitaal crowdfunding platform kan een initiatief via crowdfunding gerealiseerd worden, denk aan de Luchtsingel in Rotterdam (www.luchtsingel.org).

Collaborative consumption

Op steeds meer vlakken wordt delen van goederen, ook wel *collaborative consumption* genoemd, gemeengoed. Er zijn bedrijven die deeldiensten aanbieden of applicaties ontwikkelen die delen mogelijk maken. Denk aan deelauto's als Greenwheel (www.greenwheels.nl) of Car2Go (www.car2go.com). Maar ook aan werkplekken (Deskwanted; www.deskwanted.com), aan hotelkamers (Airbnb; www.airbnb.com), aan gereedschap (Peerby; www.peerby.com) en zelfs aan eten (Thuisafgehaald; www.thuisafgehaald.nl). Op meerdere manieren kan collaborative consumption de binnenstad beïnvloeden. Voorzieningen kunnen makkelijker gedeeld worden waardoor minder ruimte voor die voorzieningen nodig is, bijvoorbeeld kantoorruimte, hotelkamers, parkeerplekken of zelfs winkelruimte (Zazone; www.zazone.nl).

Lokale munt

Om de lokale economie en inzet voor de lokale gemeenschap te stimuleren wordt op steeds meer plekken in Europa een lokale munt geïntroduceerd. Met werkzaamheden die de buurt, en soms zelfs regio, ten goede komen kunnen mensen lokaal geld verdienen dat ze kunnen besteden bij lokale ondernemingen. Voorbeelden zijn de Makkie (www.makkie.cc) in Amsterdam Oost, de Torekes (www.torekes.be) in Gent en de Brixton Pound (www.brixtonpound.org) in Londen.

Coöperaties

Sinds het begin van de crisis zijn veel coöperaties opgezet. Betaalbaarheid, eigendom en duurzaamheid zijn belangrijke waarden die een rol spelen bij deze ontwikkeling. Met name in de energiesector groeit het aantal coöperaties. In Nederland zijn er al 300 lokale en regionale energiecoöperaties, zoals Reggestroom (www.reggestroom.nl). Er ontstaan coöperatieve supermarkten, deze vinden hun oorsprong in het verlangen voorzieningen in kleine kernen te behouden, lokaal geproduceerd voedsel aan te bieden of te kopen en/of werkplekken voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt te realiseren. Nederlandse voorbeelden zijn GaveSuper (www.gaveborg.nl/attention-gavesuper) en Lazuur (www.lazuur.com). Een Engelse studie toont aan dat door elke 100 pond besteed in een coöperatie 40 pond extra lokaal besteed wordt. Met de 100 pond worden lokale leveranciers en werknemers betaald en inkomsten gegenereerd door lokale ondernemingen die

op hun beurt geld ook weer veelal lokaal besteden. Ook voor huisvesting komen coöperaties, vaak de oorsprong van de huidige woningcorporaties, opnieuw in vizier als mogelijke organisatievorm om zo betaalbare en duurzame woningen te realiseren. Coöperaties kunnen in binnensteden een steeds grotere rol krijgen waarmee mensen meer betrokkenheid krijgen bij de binnenstad.

Sociale ondernemingen

Verdergaand dan coöperaties zijn *community development trusts*. In de Verenigde Staten bestaan deze al vanaf de jaren 70. Engelsen kennen de variant *community enterprises*. In Nederland worden ze ook wel bewonersbedrijven (www.bewonersbedrijven.nl) genoemd. Deze bedrijven beslaan een bepaald gebied en hebben als doel het verbeteren van de positie van bewoners en buurt. Activiteiten kunnen variëren van het opzetten van sociale programma's als cursussen tot het ontwikkelen, verhuren en beheren van woningen en het runnen van winkels en bedrijven op het gebied van onderhoud en zorg. Winst dat het bedrijf maakt vloeit weer terug in het bedrijf. De binnenstad kan (deel van) een buurt zijn waar ondernemende bewoners een bewonersbedrijf opzetten.

Nieuwe spelers

De nieuwe, bepalende spelers zijn steeds vaker kleine partijen en individuen. Zij werken nauw samen met hun netwerk. Vaak zijn het creatieve ondernemers, mensen die een achtergrond hebben in sociaal (opbouw)werk, activisme, voedsel, energie of als ruimtelijk professional en die beschikken over een groot (lokaal) netwerk. Het zijn mensen die mogelijkheden zien, slim kunnen verbinden en een groot doorzettingsvermogen hebben. Het zijn ook spelers die anders zijn dan de oude vertrouwde partners van gemeenten, corporaties, ontwikkelaars of vastgoedeigenaren. Zo hebben ze vaak minder vastomlijnde plannen voor langere termijn en vragen ze bijvoorbeeld meer flexibiliteit in huurovereenkomsten en zijn ze minder in staat en bereid een grote voorinvestering te doen. Een paar voorbeelden van initiatieven van nieuwe spelers: Open Lab Ebbinge (www.ebbingekwartier.nl), een ondernemersvereniging realiseert tijdelijk gebruik van een groot stuk braakliggende grond; De Luchtsingel (www.luchtsingel.org) en het Schieblock in Rotterdam door werkbureau ZUS.

Verder lezen

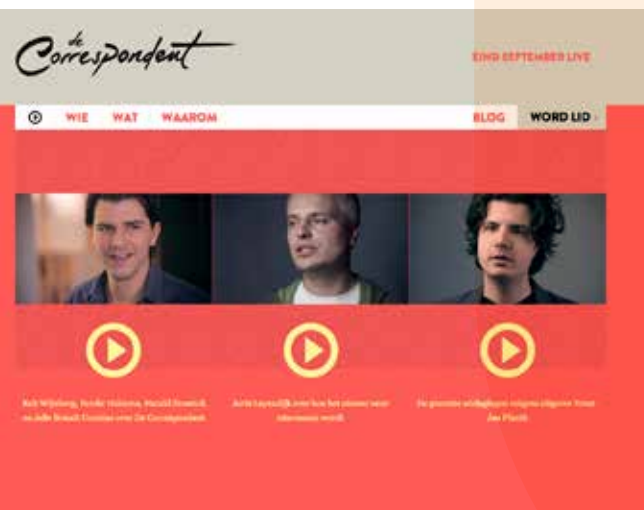
- Botsman R. (2010), *What's mine is yours; the rise of collaborative consumption*, New York: HarperCollins (www.collaborativeconsumption.com)
- Jonker J. (2013), *Werken aan de WEconomy*, Deventer: Kluwer
- Mishra A., Koren G. (2011), *Crowdfunding: het nieuwe investeren*, Round Tables
- Guardian (2013), *New study reveals how co-operatives boost the local economy*, (www.guardian.co.uk/social-enterprise-partner-zone-the-co-operative/study-co-operative-boost-local-economy)
- Beunderman J. e.a. (2011), *Compendium for the civic economy; What our Cities, Towns and Neighborhoods Can Learn from 25 Trailblazers*, Rotterdam: Trancity



OPEN LAB EBBINGE, GRONINGEN
Ondernemersvereniging realiseert tijdelijk gebruik van braakliggende grond grenzend aan winkelgebied waardoor gebied en winkels weer een impuls krijgen. (Foto: Urhahn Urban Design)

→ www.ebbingekwartier.nl

DE CORRESPONDENT
Crowdfunding is de laatste jaren uitgegroeid tot een volwaardig en interessant financieringsmodel. De Correspondent wist binnen enkele dagen een miljoen euro startkapitaal te vergaren voor een nieuw dagelijks medium. (Beeld: internet)



AARDEHUIS, OLST
Wijkje met 23 woningen en een gemeenschapshuis. Toekomstige bewoners ontwerpen en bouwen zelf gezamenlijk hun autarkische buurt en zelfvoorzienende gebouwen. (foto: Vereniging Aardehuis)



LAZUUR FOOD COMMUNITY, WAGENINGEN
Een samenwerkingsmodel dat lokale, duurzame en eerlijke productie, handel en consumptie bevordert en onderlinge banden tussen consumenten, winkeliers en producenten versterkt. (beeld: Lazuur)

Sinds de crisis groeit het aantal coöperaties sterk. Betaalbaarheid, eigendom en duurzaamheid zijn belangrijke waarden die een rol spelen bij deze ontwikkeling.

MAKKIE, AMSTERDAM
Een 'community currency', een lokale munt om de lokale economie en inzet voor de lokale gemeenschap te stimuleren. (Bron: Qoin)

→ www.makkie.cc



De nieuwe, bepalende spelers in de ontwikkeling van een gebied zijn steeds vaker kleine partijen en individuen.

B voor je Buurt

Neem zelf initiatief!

VOORJEBUURT
Crowdfunding platform voor buurtprojecten. (Bron: Voorjebuurt)

→ www.voorjebuurt.nl

Vier toekomst-scenario's



SCENARIO 01
Stedencompetitie



SCENARIO 02
Zelforganiserende stad



SCENARIO 03
Stad als speelveld



SCENARIO 04
Ontspannen stad

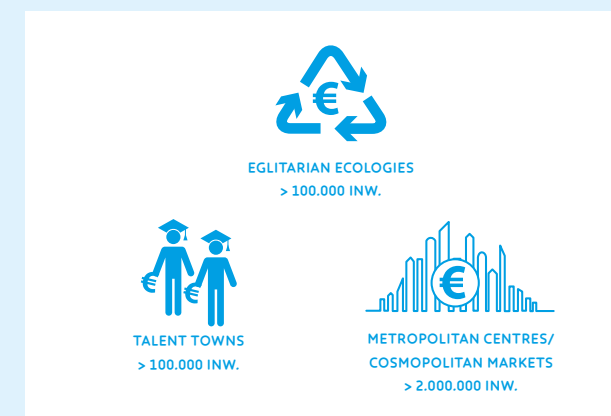
Voorstellingen van de nabije toekomst

Naast de in deze publicatie belichte trends die invloed hebben op de ontwikkeling van binnensteden is er voor de nabije toekomst ook een aantal onzekere ontwikkelingen die daar van grote invloed op kunnen zijn. Op basis hiervan hebben we vier scenario's geformuleerd.

Deze scenario's zijn geen voorspellingen, maar voorstellingen van hoe de wereld er over 10 tot 15 jaar uit kan zien, wat dit op lokaal niveau betekent en hoe dit invloed kan hebben op het functioneren van de binnenstad. In de beschrijving van de scenario's zetten we dit uiteen en behandelen we ook mogelijke handelingsperspectieven voor de lokale overheid. De scenario's kunnen hiermee helpen om beleidskeuzes te maken met het oog op de toekomst.

DE VARIABELEN

Voor de nabije toekomst is er een aantal onzekere ontwikkelingen die van grote invloed zullen zijn op de ontwikkeling van binnensteden. Dit noemen we variabelen. Deze vormen de bouwstenen van de vier geformuleerde scenario's. De variabelen zijn de economische toekomst van Overijsselse steden, het sturingsproces van ontwikkeling en het dominerend waardenpatroon.



Economische toekomst Overijsselse steden

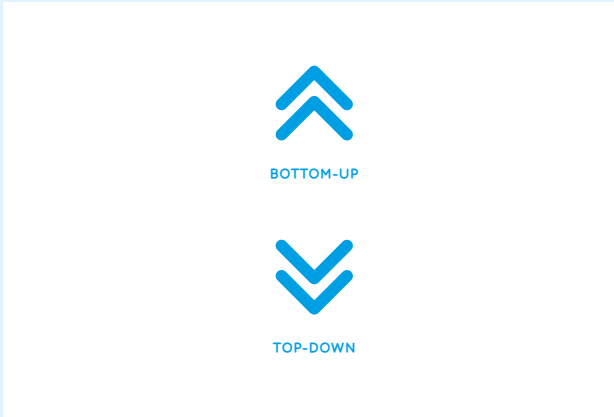
Er bestaat onzekerheid over de manier waarop de mondiale economie zich ontwikkelt en daarmee ook over de economische toekomst van steden in Nederland en Overijssel. Het Centraal Planbureau heeft hier voor Nederland een verkenning naar uitgevoerd getiteld The Netherlands of 2040 ook wel kort NL2040 genoemd.

De toekomst van de economie gaat over de vragen wie produceert en verdient het geld? En waar wordt geproduceerd? Het gaat om mensen en steden. NL2040 formuleert vier economische toekomstscenario's.

De toekomstscenario's zijn geen voorspellingen, maar voorstellingen van hoe de wereld er over 10 tot 15 jaar uit kan zien en hoe dit invloed heeft op het functioneren van de binnenstad.

- Talent Towns; de economie concentreert zich in relatief kleine steden (100.000-200.000 inwoners) met gespecialiseerde werknemers en bedrijven.
- Egalitarian Ecologies; economische activiteit is verspreid over middelgrote steden (100.000-500.000 inwoners) met middelgrote bedrijven met generalistische werknemers.
- Metropolitan Markets; economische activiteit is geconcentreerd in zeer grote metropolen met meer dan 10 miljoen inwoners, werknemers zijn flexibel inzetbaar en trekken naar die gebieden.
- Cosmopolitan Centres; economische activiteit concentreert zich in grootstedelijke gebieden (2-8 miljoen inwoners) die ruimte bieden aan gespecialiseerde werknemers en bedrijven.

Overijsselse steden zullen in de laatste twee scenario's weinig rol van betekenis meer spelen in de internationale economie. Talentvolle mensen zullen verhuizen naar de grote agglomeraties of steden in de directe nabijheid daarvan. In de eerste twee scenario's zouden de grotere Overijsselse steden, of netwerken van steden, wel een rol kunnen spelen.



Sturingsproces: top-down versus bottom-up

In de huidige economische crisis staan de traditionele machtsverhoudingen in de ontwikkeling van de stad onder druk. Het investeringsvermogen van overheid, grote bedrijven, institutionele ontwikkelaars, corporaties is ingeperkt en al deze partijen stellen ambities naar beneden bij, trappen op de rem en komen soms zelf zo in financiële problemen dat faillissement dreigt.

- In dit klimaat komen twee denkrichtingen in het publiek debat naar voren:
1. De veerkracht van burgers, zelfstandig ondernemers en kleine bedrijven, in combinatie met het steeds mondiger worden van burgers, zal uiteindelijk leiden tot een verschuiving van machten in de ontwikkeling van de stad. Dit wordt verder versterkt door reeds ingezette sociaal-culturele veranderingen. De Do It Yourself-mentaliteit past hier goed bij. Het dominante ontwikkelingsproces van de nabije toekomst is bottom-up.
 2. Het heersende top-down sturingsproces is zo sterk verankerd in onze maatschappij en in onze cultuur en democratie dat de vertrouwde praktijk heersend blijft en er in machtsverhoudingen niets wezenlijks zal veranderen. Het dominante ontwikkelingsproces blijft ook in de nabije toekomst top-down.

Welke denkrichting het bij het juiste eind heeft, valt moeilijk te voorspellen. Een belangrijke rol zal de duur van de economische crisis spelen, en daarmee hoe lang traditionele grote partijen gering investeringsvermogen hebben. Hoe langer de crisis duurt hoe meer aanspraak wordt gedaan op de veerkracht en inventiviteit van burgers en ondernemers.



Dominerend waardenpatroon: Economische waarden versus balans in waarden

Over wat in de nabije toekomst in een samenleving het dominerend waardenpatroon is bestaan ook verschillende opvattingen. Sinds jaar en dag, sinds de opkomst van het kapitalisme, zijn economische waarden voor het grootste deel van de bevolking leidend geweest. ‘Als ik geld heb dan kan ik datgene kopen - auto, huis, ver-weg-vakantie - waarmee ik bijdraag aan mijn geluk.’ Nu rijkdom alom aanwezig is en economische waarden door de crisis onder druk staan, komen andere waarden, sociale en ecologische, meer en meer in beeld. Aandacht voor deze waarden nam al toe, door de steeds vaker gevoelde negatieve gevolgen van individualisering en groeiend bewustzijn over klimaatverandering, de economische crisis versterkt dit.

- Voor het dominerend waardenpatroon in de nabije toekomst zijn er ook twee denkrichtingen:
1. Het streven naar economische groei zal in de samenleving en bij individuen altijd de boventoon voeren. In het waardenpatroon van het gros van de mensen zullen economische waarden blijven ook in de nabije toekomst een dominante positie blijven houden.
 2. De langdurende economische crisis zal uiteindelijk leiden tot een situatie waar economische, sociale en ecologische waarden voor het grootste deel van de bevolking steeds meer in evenwicht komen. In de nabije toekomst is de balans in waarden het dominerend waardenpatroon.

Bij deze onzekere ontwikkeling voor de nabije toekomst speelt ook de economische crisis een grote rol. Hoe langer de crisis duurt hoe meer belang in de samenleving (noodzakelijkerwijs) gehecht zal worden aan sociale en ecologische waarden. De wijzer kan bij een lang durende economische crisis echter ook doorslaan naar een ieder voor zich mentaliteit waarbij economische waarden dominant blijven.

	STEDENCOMPETITIE	ZELFORGANISERENDE STAD	STAD ALS SPEELVELD	ONTSPANNEN STAD
Economische toekomst van de stad (NL2040)	Talent Towns	Egalitarian Ecologies	Talent Towns	Cosmopolitan Centres / Metropolitan Markets
Sturingsproces	Top-down	Bottom-up	Bottom-up	Bottom-up
Waardenpatroon	Economische waarden dominant	Balans in waarden	Economische waarden dominant	Economische waarden dominant
Waarschijnlijkheid	Snel economisch herstel Aanwezigheid kennisinstituut Goede bereikbaarheid	Economische stagnatie Kleinere steden	Herstel na langdurige economische crisis Ondernemende bevolking Goede bereikbaarheid Aanwezigheid kennisinstituut	Verlies economische betekenis Overijssel
Krimp en vergrijzing	+/-	+	+/-	++
Internationalisering	++	-	+	-
Onderscheid binnenstad t.o.v. rest van de stad	++	+/-	+	++
Binnenstad als winkelgebied	+	-	+/-	--
Binnenstad als werkplek	+	-	+	--
Binnenstad als woonomgeving	+	+	+/-	+
Leegstand vastgoed	+/-	+	+/-	++
Belangrijkste spelers	Kennisinstituten Grote bedrijven Lokale overheid	Burgers Ondernemers Vastgoedeigenaren	Ondernemers Kleine bedrijven Vastgoedeigenaren Lokale overheid	Burgers Ondernemers Vastgoedeigenaren Lokale overheid
Mogelijk relevant voor	Enschede Hengelo Deventer Zwolle	Alle steden in Overijssel, m.n. kleinere steden in Overijssel	Alle steden in Overijssel, m.n. Enschede, Hengelo, Almelo, Deventer, Zwolle	Alle steden in Overijssel, m.n. kleinere steden, grotere steden in later stadium

+ = draagt bij aan
- = draagt niet bij aan
+/- = neutraal



SCENARIO 01

Steden- competitie

Het is 2025. De economie is weer aangetrokken. De recessie is overwonnen en het (consumenten) vertrouwen is terug, net als het vertrouwen en de investeringsbereidheid van het bedrijfsleven en financiële sector. In het economisch krachtenveld is een grote rol weggelegd voor relatief kleine steden. Tenminste, als zij in staat zijn zich te specialiseren en als zodanig te profileren.

De economie draait op kennis en innovatie. Talenten zijn de motor van de economie, in hun kielzog groeit de vraag naar andere diensten en naar producten. Tussen steden en regio's, tussen grote bedrijven en tussen kennisinstellingen groeit de competitie in het aantrekken van talent. Deze partijen bundelen hun krachten. Ze werken gezamenlijk aan een stad of stadsregio met een klimaat dat fungeert als een broedplaats en waar talenten zich graag vestigen. Talenten zijn selectief aangezien het (inter) nationale aanbod van vestigingsplaatsen groot is. Secundaire voorwaarden spelen een steeds grotere rol. Steden zoeken naar hun kracht, identiteit en *unique selling points* en zetten die in de etalage. Succesvolle steden genieten een aanwas van jonge talenten en doordat grenzen voor kenniswerkers steeds minder van betekenis zijn zal de bevolking van deze steden een steeds internationaler samenstelling krijgen.

BINNENSTAD In dit krachtenveld hebben steden met hoogwaardige kennisinstututen en specialistische bedrijven goede kaarten in handen. Maar een stad moet ook een prettige leefomgeving bieden. Een aantrekkelijke binnenstad zal in dit scenario een grote bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid van de stad als geheel. De binnenstad zal als het ware fungeren als hét visitekaartje van de stad. Een sterke identiteit en cultuurhistorie zijn hierbij vanzelfsprekend van grote waarde. Een andere belangrijk aspect voor het succes van een stad ligt in de bereikbaarheid. Een goede (internationale) verbinding per vliegtuig en via spoor zal een steeds belangrijker rol spelen.

De binnenstad zal fungeren als hét visitekaartje van de stad als geheel. Gemeente, grote bedrijven en kennisinstututen zijn de belangrijke spelers in de ontwikkeling van de stad en bundelen hun krachten.

OVERIJSSSEL In Overijssel hebben de vier grote steden Enschede, Hengelo, Deventer en Zwolle een gunstige uitgangspositie voor dit scenario. Niet alleen zijn zij de vestigingsplaats van vele grote en innovatieve bedrijven. Enschede en Hengelo hebben baat bij de aanwezigheid van Universiteit Twente, WTC Twente, het ITC en de hogescholen. Ze hebben beiden een sterke oriëntatie op de Duitse regio en vooral Enschede heeft een levendige binnenstad. Vliegveld Twente kan in dit scenario ook een gunstige bijdrage leveren. Deventer en Zwolle hebben een gunstige uitgangspositie door hun hogescholen en aantrekkelijke historische binnensteden. Daarnaast liggen Deventer en Zwolle gunstig ten opzichte van de Randstad en bieden ze, in de periferie van de Randstad, bedrijven en mensen een aantrekkelijk alternatief.

Voor de andere steden in Overijssel kan dit scenario relevant zijn als ze in de nabijheid van een van de vier genoemde steden liggen en kunnen meeprofiten van de kracht van deze steden. Verder afgelegen binnensteden spelen vooral een rol in de lokale economie. Voor deze binnensteden zal de hier verder beschreven voorstelling van het functioneren van de binnenstad minder van toepassing zijn dan voor de binnensteden van de vier genoemde grote steden.

STAND VAN DE VARIABLEN



TALENT TOWNS
> 100.000 INW.



TOP-DOWN



ECONOMISCHE WAARDEN DOMINANT

**SOLIDS**

Vastgoedconcept, een gebouw wordt bestemmingsloos gebouwd, functies als wonen, werken, winkelen kunnen er naar keuze van de huurder in terecht. (Foto: CorporatieNL, via Flickr)

IAMEXPAT

IamExpat is online mediaplatform en sociaal netwerk voor Engelstalige internationals in Nederland met nieuws en informatie over huisvesting, werk, onderwijs en lifestyle. Organiseren ook bijeenkomsten. Momenteel zijn 20.000 expats via sociale media aangesloten. www.iamexpat.nl (Foto: Nikos Stam-bouloupoulos, spiralmove.com)



FUNCTIONEREN BINNENSTAD

WINKELN De binnenstad zal in dit scenario ten gevolge van verdere globalisering en de komst van internationale kenniswerkers steeds internationaler worden. Dit heeft ook zijn weerslag op het winkelaanbod in de binnenstad. Zo kunnen er winkels komen voor bepaalde leefstijlen en nationaliteiten, als die in grote getale aanwezig zijn, en zullen internationale winkelformules die bekend zijn bij een breed internationaal publiek voet aan de grond krijgen. Aan de andere kant verkoopt 'lokaal' ook en zien we lokale ambachtelijke winkels die bijna neigen naar souvenirshops.

ONTMOETEN De binnenstad is de herkenbare en karakteristieke plek van de stad, door de mix van functies maar ook door aanwezige cultuurhistorie. Voor ontmoeting en vrijetijdsbesteding heeft de binnenstad daarmee de beste kaarten. Hier vinden regelmatig evenementen plaats waarmee de stad zich regionaal en (inter)nationaal op de kaart kan zetten. Ook kunnen hier nieuwe en (meer internationale) ontmoetingsconcepten een plek krijgen. Denk bijvoorbeeld aan foodcourts, restaurantruimtes met verschillende eettentjes waar mensen samen kunnen eten, maar wel van andere smaken kunnen genieten.

WONEN De dynamische mix van wonen, werken en leven komt in verschillende binnensteden verder tot ontplooiing. De aanwezigheid van voorzieningen, de dynamiek en de karakteristieke omgeving maken de binnenstad bij uitstek een aantrekkelijke woonomgeving voor midden- en

hoge inkomens en (internationale) kenniswerkers. De vraag naar short- en longstayappartementen en pied-à-terres in de binnenstad zal dan ook toenemen. Deze worden niet alleen aangeboden door hotelketens, maar ook door particulieren via digitale platforms als Airbnb.

De vraag naar short- en longstay-appartementen en pied-à-terres zal in de binnenstad toenemen.

WERKEN De dynamiek in de binnenstad, en ook de goede bereikbaarheid per spoor, maakt de binnenstad een aantrekkelijke vestigingsplek voor kenniswerkers en daarmee kennisinstututen en -bedrijven. Al dan niet in de vorm van dependances of flexibele werkplekken. In Maastricht zijn in onbruik geraakte kloosters ooit in gebruik genomen door de universiteit en zijn er ambities om de Inner City Campus verder te ontwikkelen. Met de in ontwikkeling zijnde Roeterseilandcampus in Amsterdam wordt ingezet op een Open Stadscampus. De universiteit genereert klandizie voor omringende winkels en horeca, studenten bieden diensten aan aan omwonenden, op de begane grond komen winkels en horeca en de universiteit biedt



OPEN STADSCAMPUS ROETERSEILAND, AMSTERDAM
Functiemenging in universiteitsgebouwen midden in de stad, met winkels, horeca en flexibele werkplekken.
(Foto: Jannes van Loon)



MESA+ NANOLAB IN ENSCHEDE
Hoogstaand researchcentrum op de campus van Universiteit Twente
(Ontwerp: Ector Hoogstad Architecten.
Foto: Kees Hummel)



FOODCOURT GRANVILLE ISLAND, VANCOUVER
Bij een foodcourt kan je met een gezelschap van verschillende keukens bestellen. (Foto: Duncan Rawlinson, via Flickr)



AEGONPLEIN, DEN HAAG
Verzekeraar Aegon heeft geïnvesteerd in het plein voor hun kantoor en een hoogwaardige inrichting gerealiseerd. Ontwerp door West 8. (Beeld: ©WEST 8)

goedkope werkruimte aan voor startende ondernemers. De openbare ruimte wordt ingericht met expliciete aandacht voor ontmoeting

OPENBARE RUIMTE De binnenstad blijft de ontmoetingsplek bij uitstek en daar kan de openbare ruimte een belangrijke rol in vervullen. Zo kunnen inrichting en programmering bijdragen aan een dynamische ontmoetingsplek en een aantrekkelijk visitekaartje. Het is denkbaar dat ook andere partijen dan de lokale overheid hierin een rol op zich nemen. Zo kunnen private partijen een rol spelen in de programmering, maar ook in de inrichting van bepaalde delen van de binnenstad. Het principe van het *Business Improvement District* (BID) is in Nederland toegepast in het Chassé Park in Breda. Om de kwaliteit van het park te waarborgen, heeft de gemeente samen met bewoners en ondernemers een speciale beheersconstructie opgezet. Andere voorbeelden van private investeringen in ontwikkeling en beheer van de openbare ruimte zijn Tivolipark in Tilburg en Aegonplein in Den Haag.

Bedrijven kunnen besluiten te investeren in de ontwikkeling en beheer van de openbare ruimte om zo bij te dragen aan een aantrekkelijke binnenstad.

VASTGOED De reguliere vraag naar vastgoed neemt dankzij ontwikkelingen als het nieuwe winkelen en werken af. Kansen liggen er in de nieuwe ontwikkelingsrichtingen voor de binnenstad. De aard van deze vraag is echter anders. Minder dan voorheen is behoefte aan eigendom van vastgoed. Er is vraag naar kortlopende en flexibele overeenkomsten voor winkelruimtes. Dat geldt ook voor de woningmarkt, wellicht zelfs met aanvullende diensten als schoonmaak. De dynamiek op de vastgoedmarkt wordt hiermee groter waardoor er gebieden en straten zullen zijn die snel

kunnen opkomen en anderen die even hard kunnen wegzakken. Een vastgoedconcept dat goed bij dit scenario past is het Solids-concept, een Solid is een bestemmingsloos gebouw, waar alle functies van wonen, werken, winkelen naar keuze van de huurder in principe in terecht kunnen.

AANDACHTSPUNTEN

→ Het succes van de grotere Overijsselse steden als kennissteden zal sterk afhangen van de samenwerking tussen de belangrijkste spelers: kennisinstituten, gespecialiseerde bedrijven, lokale overheid en vastgoedpartijen. De steden die erin slagen een meerwaarde te creëren door samenwerking, het leggen van nieuwe verbanden en het bundelen van investeringskapitaal profiteren optimaal van het economische klimaat. Bij ontbreken van een dergelijke slagvaardige samenwerking zal een stad niet kunnen meekomen in het economisch krachtenveld.

→ Op het gebied van sociale cohesie zijn er in dit scenario belangrijke aandachtspunten. In de kennissteden zal de focus op kennis en expertise en de bevoorrechte positie die hoogopgeleiden daarbij hebben ten opzichte van laagopgeleiden bijdragen aan sociale segregatie. Dit kan leiden tot sociale spanningen. Door internationalisering van de bevolking en met name de binnenstad kunnen authentieke bewoners zich niet meer thuis voelen. Ook dit kan leiden tot sociale spanningen. Het is een uitdaging in dit scenario om ervoor te zorgen dat de binnenstad een centrum blijft voor alle bewoners van de stad.

→ Waar sommige grotere steden erin slagen dynamiek in hun binnenstad te houden of zelfs te verhogen dreigt dit voor de binnensteden in andere, veelal kleinere, steden een nadelig effect te hebben. Succesvolle binnensteden kunnen een aantrekkingskracht hebben op publiek, en daarmee economische activiteiten en voorzieningen, ten koste van andere nabijgelegen binnensteden.

HANDELINGSPERSPECTIEF LOKALE OVERHEID

De lokale overheid heeft een cruciale rol in de toemendende concurrentie tussen steden en ziet in dat een goed functionerend en dynamisch centrum in zekere zin bepalend is voor het toekomstperspectief van de stad. Ze stelt zich daarom steeds meer op als verleider en co-financier en specialiseert zich als goede gastheer, netwerkfacilitator en businesspartner. Haar samenwerkingspartners zijn kennisinstituten en grote gespecialiseerde bedrijven. Regionale samenwerking kan een bijdrage leveren aan de eigen concurrentiepositie.

De lokale overheid stelt zich in binnenstadsmanagement op als verleider en co-financier en specialiseert zich als goede gastheer, netwerkfacilitator en businesspartner.

Voor een dynamisch centrum is heldere sturing op de spreiding detailhandel, entertainment en horeca met oog voor bijdrage aan (of voorkomen van afbreuk van) dynamiek en ontmoeting in binnenstad gewenst. Inrichting van de openbare ruimte kan ontmoeting faciliteren, maar programmering is even belangrijk. De lokale overheid zal werken aan de vestiging van kennisinstituten en -bedrijven in de binnenstad en een sterke relatie van de binnenstad met een eventuele campus gelegen aan de rand van de stad. Tevens is er aandacht voor de ontwikkeling van de binnenstad als prettig woon- en leefklimaat voor (internationale) kenniswerkers. Een toegankelijke binnenstad voor andere nationaliteiten hoort hier bij (bijv. twee- of meertalige informatievoorziening, samenwerking met lokale internationale netwerken). Kansen liggen er om een bijdrage te leveren aan de dynamiek in de binnenstad met tussentijds gebruik van leegstaand vastgoed. Tot slot is de binnenstad en de stad als geheel gebaat bij een goede en comfortabele (internationale) bereikbaarheid, vooral per trein.



STATION HENGLO

Het nieuwe station van Hengelo wordt ontwikkeld tot hét station van Twente met internationale verbindingen. In de stationsomgeving wordt een zakencentrum (inclusief WTC vestiging) van internationale betekenis en een regionaal voorzieningenniveau op het gebied van onderwijs, kunst en cultuur en congres- en hotelfaciliteiten gerealiseerd. (Foto: Timon91, via Flickr)

ONTWIKKELSTRATEGIEËN, FINANCIERING EN INSTRUMENTEN

Bij dit scenario passende ontwikkelstrategieën, financieringsmodellen en instrumenten zijn:

- Actief gemeentelijk grondbeleid: Een bekende strategie die bekend is bij traditionele ontwikkelende partijen en waarvoor expertise bij gemeentelijke grondbedrijven over de afgelopen jaren is opgebouwd. De regierol ligt bij de gemeente. Kostenverhaal kan effectief geregeld worden en eventuele ontwikkelwinst blijft bij de gemeente. De economische crisis heeft echter inzichtelijk gemaakt dat aan er grote risico's kleven aan dergelijk beleid.
- Gemeentelijke GREX en VEX: Grondexploitatie én vastgoedexploitatie ligt bij de gemeente, net als het risico. De gemeente treedt op als ontwikkelaar. Dit kan een gewenste ontwikkeling op gemeentegrond op gang brengen als interesse van traditionele ontwikkelaars uitblijft. Gerealiseerd vastgoed kan tegen 'kostprijs' worden afgenomen door kopers. Nadeel is het financieel risico voor de gemeente en dat een dergelijke aanpak marktverstoring kan werken. Gemeente concurreert met private ontwikkelaars en bestaande markt.

- Leegstandverordening: in beheer kan de leegstandsverordening uit de Wet kraken en leegstand een instrument zijn om leegstand van niet-woonruimte tegen te gaan. De gemeente kan nieuwe gebruikers voordragen met een verplichting voor pandeigenaren die te accepteren. Aan handhaving en uitvoerbaarheid van deze verordening wordt echter getwijfeld.
- Publiek-private-samenwerking (PPS): Overheid neemt in samenwerking met grote private partijen als bedrijven, onderwijsinstellingen en ontwikkelaars de gewenste ontwikkeling ter hand. In de crisisjaren zijn vele PPS-constructies tot stilstand gekomen, belangrijkste oorzaak is dat zij financieel niet gelijkwaardig zijn en de gemeente optreedt als financier. Het concept van Gebiedsonderneming wordt gezien als passend evolutiemodel van PPS.
- Private investeringen in de publieke ruimte: Via samenwerkingsvormen als Bedrijven Investeringszones (BIZ) kunnen private investeringen in de publieke ruimte in een gebied gefaciliteerd worden, dit kan echter ook kleinschaliger met bilaterale overeenkomsten over ontwikkeling en beheer.

- Peek G.J. (2012), *Investeren in gebiedsontwikkeling nieuwe stijl; Handreikingen voor samenwerking en verdienmodellen*, Ministerie van Infrastructuur en Milieu.
- Wolting B. (2012), *PPS en gebiedsontwikkeling 2012*, Den Haag

Verder lezen

- Florida R. (2008), *Who's your city?*, New York: Basic Books
- Florida R. (2010), *The great reset*, New York: HarperCollins
- Van den Berg L. e.a. (2012), *Creating knowledge locations in cities*, Londen: Routledge (preview in Developing locations in the knowledge economy; Innovation and integration challenges, 2010 (www.creative-dublinalliance.ie/assets/2011/11/Developing-Locations-in-the-Knowledge-Economy-Report-Nov-2010.pdf))
- Van der Molen F. (2012), *Steeds meer flexwoners*, (ruim.tevolk.nl/blog/steeds-meer-flexwoners)
- Verlaan J. (2013), *Enorm tekort aan technisch personeel: 63.000 vacatures*, NRC Handelsblad, 5 januari 2013, (www.nrc.nl/nieuws/2013/01/05/enorm-tekort-aan-technisch-personeel-63-000-vacatures)
- Isenberg D. (2012), *Planting Entrepreneurial Innovation in Inner Cities*, Harvard business Review, 5 juni 2012 (blogs.hbr.org/cs/2012/06/planting_entrepreneurial_innov.html)
- Van Hasselt K. (2012), *Spiegelbeelden voor de toekomst van Overijsselse binnensteden: In gemeenschap van goederen, Heritage Branding, Beleving, maar hoe dan?*, Trendbureau Overijssel



Private
investerings
in de open-
bare ruimte

Open
stadscampus

Internationale
oriëntatie

Hypermobiele
kenniswerkers

Specialistische
winkeltjes voor
hogere inko-
mens en expats

Longstay-
appartementen
en pied-à-terres

Binnenstad
visitekaartje
van de stad

Samenwerking
overheid,
grote bedrijven
en onderwijs-
instellingen



SCENARIO 02

Zelforganise- rende stad

Het is 2025, in de zelforganiserende stad is na een periode van economische malaise de economie gestabiliseerd. Van economische groei als motor van ontwikkeling is echter geen sprake meer en grotere investerende krachten zijn in beginsel afwezig.

Economische activiteit concentreert zich in de grotere steden van meer dan 100.000 inwoners. Deze steden hebben een generalistische economie en zijn georiënteerd op de lokale markt. Ze dragen daarmee bij aan zelfstandiger regio's. Deze steden zullen een blijvende aantrekkingskracht hebben op (jonge) hogeropgeleiden uit de regio. Ze richten zich in dit klimaat echter niet primair op het aantrekken van investeringskapitaal van buiten maar, net als kleinere steden, meer en meer op doorontwikkeling van het bestaande gedreven door de eigen krachten: de eigen inwoners en lokale ondernemingen. Deze eigen krachten spelen zelf een actieve rol in de fysieke, sociale en economische ontwikkeling van hun leefomgeving.

In een klimaat van economische nulgroei, waar lonen weinig stijgen en pensioenpotjes niet exponentieel groeien, hechten bewoners steeds meer belang aan niet-economische waarden. Was vroeger rijkdom vergaren in de vorm van materieel bezit en geld voor veel mensen een doel, nu worden bewoners uitgedaagd op een andere manier zin en vorm te geven aan het eigen bestaan. Dit uit zich in een nieuwe waardenbalans waar naast economische waarden sociale en ecologische waarden een prominente rol spelen. De initiatieven die bewoners en ondernemers in de zelforganiserende stad nemen sluiten hier op aan. Er is oog voor minderbedeelden en voor het milieu. De gemeenschap realiseert zich dat men elkaar nodig heeft en samen meer kan bereiken dan alleen.

BINNENSTAD Voor de binnenstad betekent dit dat dit gebied in de stad minder het toneel zal zijn van grote ontwikkelingen die de stad een nieuw elan, nieuwe bezoekers

De ontwikkeling van de stad wordt gedreven door inwoners en lokale ondernemingen en concentreert zich, met oog voor minderbedeelden en het milieu, op doorontwikkeling van het bestaande.

en investeringen moeten brengen. Waar bewoners en lokale ondernemers initiatieven nemen die publiek nodig hebben kan de binnenstad als centrum van de gemeenschap de logische plek zijn. In grotere steden met levendiger woonwijken, die functioneren als gemeenschappen op zich, kunnen deze initiatieven echter net zo goed buiten de binnenstad genomen worden. Hoe sterker de betekenis van een binnenstad voor haar bewoners, hoe meer aantrekkingskracht deze heeft op bewoners en lokale ondernemers om hun activiteiten daar te lokaliseren.

OVERIJSSSEL Dit scenario is kansrijk voor alle Overijsselse steden. De dynamiek van de zelforganiserende stad zal in de grotere steden alleen wel anders zijn dan in kleinere steden. Aan de ene kant hebben grotere steden meer 'massa' voor gemeenschappelijke initiatieven wat kan bijdragen aan het succes en de levensvatbaarheid van initiatieven. Aan de andere kant missen de grotere steden vaak de gemeenschapszin die in kleinere steden meer aanwezig is. Daarmee zullen kleinere steden wellicht een vruchtbaarder grond hebben voor dergelijke gemeenschappelijke initiatieven en daarmee voor de zelforganiserende stad.

STAND VAN DE VARIABELEN



EGALITARIAN ECOLOGIES
> 100.000 INW.



BOTTOM-UP



BALANS IN WAARDEN



THE PEOPLE'S SUPERMARKET, LONDEN
Coöperatieve supermarkt met aandacht voor lokale producten, leidt buurtbewoners met afstand tot arbeidsmarkt op.
www.thepeoplesupermarket.org
(Foto: Mermaid99, via Flickr)

FUNCTIONEREN BINNENSTAD

WINKELN In de zelforganiserende stad verandert de vraag naar en het aanbod van producten. Steeds meer mensen zullen een bewuster koopgedrag ontwikkelen. Zij zullen goederen waar mogelijk delen en organiseren zelf inkoop en distributie van goederen. In de binnenstad zijn overlevers lokaal gewortelde winkels, met ambachtelijke producten en/of met aandacht voor de relatie met de klant. Winkeliers zullen zelf ook meer samenwerken en bieden gezamenlijk diensten aan als kinderopvang of transport. Nieuw zijn coöperatieven die een rol spelen in detailhandel, zoals coöperatieve supermarkten die samenwerken met regionale boeren. In kleinere steden zullen dergelijke coöperatieven veelal in de binnenstad gevestigd zijn.

Nieuw zijn coöperatieven die een rol spelen in detailhandel, zoals coöperatieve supermarkten die samenwerken met regionale boeren.

WERKEN De binnenstad is niet per definitie de locatie voor werkplekken. Waar mensen werken is in toenemende mate afhankelijk van wat logisch is voor professionele netwerken en niet van traditioneel aanbod van kantoorruimte. Kostenbesparing speelt hierbij ook steeds vaker een rol. Daarom zullen veel mensen liever dicht bij huis werken dan in een dynamisch gebied met consumptiemogelijkheden. Een uitzondering hierop zijn aantrekkelijke kleinschalige centrumgebieden met veel karakter. Deze gebieden houden hun aantrekkingskracht als unieke werk- en verblijfplek. Ook zijn deze gebieden aantrekkelijk voor een combinatie van werken en wonen.

WONEN Waar in de binnenstad ruimte ontstaat door minder winkels en werkplekken liggen kansen voor wonen. Hergebruik van leeggekomen panden als woningen kan bovendien zorgen voor benodigde investeringen (groot onderhoud, renovatie) in het bestaande vastgoed. Transformatie van panden naar woningen en nieuwbouw zullen steeds meer via zelfbouw, zonder tussenkomst van ontwikkelaars, gerealiseerd worden. Collectieve vormen van zelfbouw, waarbij een groep samen woningen realiseert komt steeds vaker voor, net als nieuwe woonvormen als meergeneratiewoningen. Wonen in de binnenstad is aantrekkelijk voor mensen die weinig afhankelijk willen zijn van gemotoriseerd vervoer. Daarnaast kan het aantrekkelijk zijn om wonen en werken in de binnenstad te combineren.

ONTMOETEN De binnenstad is als hart van de gemeenschap het blijvend toneel van sociale interactie. In de zelforganiserende stad zullen mensen wellicht steeds meer hun eigen activiteiten organiseren, al dan niet in verenigingsverband. Die activiteiten zijn daarmee ook steeds meer van tijdelijke aard en worden al dan niet op festivalbasis georganiseerd. Bij ontbreken van geschikte ruimtes om de activiteiten te organiseren worden deze activiteiten ook vaak in de openbare ruimte georganiseerd.

De openbare ruimte zal meer en meer het decor zijn van initiatieven als stadslandbouw of lokale boerenmarkten.

OPENBARE RUIMTE De openbare ruimte van de binnenstad zal meer en meer het decor zijn van initiatieven van groepen mensen die via sociale media snel georganiseerd zijn. Denkbare initiatieven als ParkDay, stadslandbouw, speelplekken, lokale boerenmarkten maar ook aan grote initiatieven als Serious Request.

VASTGOED Er is een reële kans dat de vraag naar vastgoed in de Overijsselse binnensteden afneemt, zeker de vraag naar winkelruimte. Eigendom van vastgoed is daarbij voor de eindgebruiker steeds minder interessant, van waardestijging is immers toch geen sprake. De vraag naar commercieel vastgoed zal steeds meer van tijdelijke en flexibele aard zijn. Deelgebruik van ruimtes, zoals nu al gangbaar bij maatschappelijk vastgoed, zal vaker voorkomen. En coöperatieven zijn een nieuw type gebruikers/huurders.



ENERGIEWINKEL REGGESTROOM, NIJVERDAL
Energiecoöperatie ReggeStroom heeft in 2012 in Nijverdal de eerste duurzame-energiewinkel van Nederland geopend. Mensen kunnen hier terecht voor groene stroom en gas van ReggeStroom, maar ook voor advisering op het gebied van energiebesparing, duurzame verwarming en elektrisch vervoer.
(Foto: Reggestroom)



PRINZESSINNENGARTEN, BERLIJN
Op een braakliggende kavel in de stad is een moestuin gerealiseerd waar buurtbewoners meehelpen groenten en fruit te verbouwen. Zij hebben eerste recht op oogst, wat overblijft wordt verkocht aan restaurants. Ook is er horeca en speelruimte voor kinderen. (Foto: RUIMTEVOLK)

AANDACHTSPUNTEN

→ De zelforganiserende stad vraagt een andere omgang met ruimtelijke ordening van sturend meer naar volgend en faciliterend. Organische ontwikkeling is het credo. Een wat langere termijnperspectief op de ruimtelijke ontwikkeling van de binnenstad en samenhang en afstemming tussen initiatieven vereist echter aandacht.

→ Van de initiatieven die groepen mensen en ondernemers nemen zal een deel mislukken. In de samenleving zal begrip voor een praktijk van trial & error moeten groeien. Ook zullen competenties nodig voor het succesvol opzetten van initiatieven breed gecultiveerd moeten worden.

→ Een aandachtspunt in de zelforganiserende stad is het waarborgen van democratie. In de zelforganiserende stad zullen verschillende groepen mensen initiatief nemen, geleid door enkele personen. Lokale politiek zal tot bloei komen maar vraagt wel om herpositionering om democratie in een nieuwe context te garanderen.

Van de initiatieven die groepen mensen en ondernemers nemen zal een deel mislukken. In de samenleving zal begrip voor een praktijk van trial & error moeten groeien.



VOEDELSEBANK
Vrijwilligers zamelen producten in bij de supermarkt. Voedselbank Almelo heeft naast reguliere Voedselbank activiteiten ook een moestuin opgezet om ook gezonde groenten te kunnen leveren.
(Foto: Thi-Thanh-Tâm Nguyen, via Flickr)



COMMUNITY LAND TRUST BRUSSEL
Coöperatief sociale woningen realiseren, toekomstige bewoners worden lid van de trust en werken zelf mee aan de realisatie van hun nieuwe woning. Grond blijft in eigendom van de trust, bewoners worden eigenaar van de opstal. Bij verkoop wordt woning weer teruggekocht door de trust.
(Foto: Bart Dewaele, project l'Espoir Molenbeek)



ROOFGARDEN, ARNHEM
Het dak van een parkeergarage is getransformeerd tot een publieke daktuin. De tuin kent een brede programmering en een bar en restaurant. Op het dak wordt voedsel verbouwd en benodigde energie wordt zelf opwekt. De publieke tuin is per fiets verplaatsbaar.
(Foto: Masha Bakker Matijevic)

HANDELINGSPERSPECTIEF LOKALE OVERHEID

De lokale overheid ziet in dat de binnenstad een belangrijke rol kan spelen in de zelfvoorzienende stad. Niet alleen als plaats van handeling, maar ook als katalysator van nieuwe initiatieven door de ontmoetingsfunctie die de binnenstad heeft. Met weinig investeringsmiddelen zal ze haar rol meer volgend maken. Ze gaat nauwe samenwerking aan met lokale netwerken van bewoners en ondernemers en ondersteunt, coördineert en/of verbindt initiatieven en ontwikkelingen waar nodig of mogelijk. Consensusvorming en conflictbemiddeling zijn ook belangrijke activiteiten van de overheid.

Een belangrijke taak van de lokale overheid is het monitoren van ontwikkelingen. Met dataverzameling en -interpretatie kan zij bewoners en ondernemers van bruikbare kennis voorzien. Ook kan zij hiermee eventuele negatieve ontwikkelingen vroegtijdig signaleren en hierover met betrokkenen in gesprek gaan. Een andere belangrijke taak zal zijn om ervoor te zorgen dat er een gemeenschappelijke agenda voor (delen van) de binnenstad komt om zo initiatieven op elkaar af te stemmen, samenhang te waarborgen en wat verder te kijken dan de waan van de dag.

De lokale politiek zal in dit scenario opbloeien, maar zal ook vragen om modernisering zodat de politieke praktijk aansluit op de realiteit van de zelfvoorzienende stad.



DE ZUIDERLING
Ruilmunt op Rotterdam Zuid, doel is om bewonersinitiatieven te versterken.
(Beeld: www.zuiderling.nl)

De lokale overheid gaat nauwe samenwerking aan met lokale netwerken van bewoners en ondernemers en ondersteunt, coördineert en/of verbindt initiatieven en ontwikkelingen waar nodig of mogelijk.

ONTWIKKELSTRATEGIEËN, FINANCIERING EN INSTRUMENTEN

Bij dit scenario passende ontwikkelstrategieën, financieringsmodellen en instrumenten zijn:

- Uitnodigingsplanologie / organische gebiedsontwikkeling: Een optelsom van kleinschalige ontwikkelingen met een veelheid aan spelers. Een open proces zonder blauwdruk waarin ontwikkeling en beheer door elkaar lopen. Wetgeving met betrekking tot bestemmingsplannen kan hier en daar nog knellen.
- Ontkoppelen van vastgoedontwikkeling en parkeren: Parkeernormen zijn een grote kostenfactor in gebiedsontwikkeling. Dit kan tegen gegaan worden door parkeernormen te beperken en eigenaren zelf oplossingen te laten organiseren, bijvoorbeeld in collectieve voorzieningen.

Verder lezen

- Hajer M. (2011), *De energieke samenleving*, Planbureau voor de Leefomgeving, Den Haag (www.pbl.nl/publicaties/2011/signaleringsrapport-de-energieke-samenleving)
- Sennet R. (2012), *Together; the rituals, pleasures and politics of cooperation*, Penguin Books, Londen
- Beunderman J. e.a. (2011), *Compendium for the civic economy; What our Cities, Towns and Neighborhoods Can Learn from 25 Trailblazers*, Trancity, Rotterdam (civiceconomy.net)
- Botsman R. (2010), *What's mine is yours; the rise of collaborative consumption*, HarperCollins, New York (www.collaborativeconsumption.com)
- Jonker J. (2013), *Werken aan de WEconomy*, Deventer: Kluwer
- Mishra A., Koren G. (2011), *Crowdfunding: het nieuwe investeren*, Round Tables
- Van Hasselt K. (2012), *Spiegelbeelden voor de toekomst van Overijsselse binnensteden: Alternatieve paden bewandelen, Transitie- autoluwe en slimme OV steden, Gedifferentieerd wonen en multi-generatiesteden, Tussen maatschappelijk vastgoed en maatschappelijke meerwaarde*, Trendbureau Overijssel
- Hopkins R. (2011), *The Transition Companion, making your community more resilient in uncertain times*, Vermont: Chelsea Green Publishing
- Hopkins R. (2011), *The Transition Handbook, from oil dependency to local resilience*, Vermont: Chelsea Green Publishing

- Gebiedsgerichte herijking publieke middelen: in samenwerking met burgers begroting voor een bepaald gebied opstellen en waar gewenst herijken. Een voorbeeld hiervan is de buurtbegroting, toegepast in Dordrecht en Amsterdam Oost. Burgers in de buurt bepalen mee waar publieke middelen in de buurt aan besteed worden.
- Crowdfunding: collectieve samenwerking in het bijeen krijgen van de voor een ontwikkeling benodigde middelen. Er zijn verschillende vormen denkbaar: op basis van beloning in de vorm van aandeelhouderschap, financieel rendement, rendement in natura, of op basis van donaties.
- Collaborative consumption: Het delen van goederen al dan niet tegen betaling.
- Timebanking: een wederkerige dienstenuitwisseling gebaseerd op tijd als betaalmiddel.
- Lokale munt: Een lokale munt kan worden ingezet om de lokale economie en inzet voor de lokale gemeenschap te stimuleren.

Video

- Mondragón, het wonder van Baskenland, regie Kees Brouwer, 2012 (tegenlicht.vpro.nl/afleveringen/2011-2012/Mondragon.html)
- Another life is possible. Homage tot Catalonia II, regie Joana Conill, Manuel Castells en Alex Ruiz, 2010 (www.aftermathproject.com/filter/documentaries/Another-life-is-possible)
- Power to the people, regie: Sabine Lubbe Bakker, 2012 (tegenlicht.vpro.nl/afleveringen/2012-2013/power-to-the-people.html)
- California dreaming, regie: Bregtje van der Haak, 2012 (www.aftermathproject.com/filter/documentaries/California-dreaming)
- R. Botsman over Collaborative consumption, (www.ted.com/talks/rachel_botsman_the_case_for_collaborative_consumption.html)



Binnenstad als
hart van de
gemeenschap

Do it ourselves

Zelfbouw en
kluswoningen

Minder onder-
scheid binnenstad
en overige wijken

Transition town

Meer wonen in
de binnenstad

Coöperatie-
ve winkels

Binnenstad als
hart van de
gemeenschap



SCENARIO 03

Stad als speelveld

Het is 2025. De economische crisis hield lang aan. Waar bestaande instituties en bedrijven in de economische recessie op de rem traptten of failliet gingen ontstond ruimte voor andere, nieuwe spelers. Zij bleven met kleinschalige initiatieven investeren in de ontwikkeling van de stad. Geleidelijk aan is het tij echter gekeerd en trekt de economie voorzichtig weer aan. Wel zijn de machten verschoven. Niet langer zijn grote instituties en bedrijven de motor van de economie, maar zelfstandig ondernemers en kleine bedrijven. Het zelforganiserend vermogen in de samenleving is groot. Het voorzien in de eigen behoefte is leidend, als het nodig is worden hiervoor gelegenheidscoalities aangegaan.

In dit scenario is de groei van economische sectoren en de plek waar economische groei zich manifesteert grotendeels gebaseerd op toeval; een combinatie van geplande en minder geplande samenloop van ontwikkelingen (ook wel 'serendipiteit' genoemd). Het heeft te maken met welke mensen met welke capaciteiten waar zijn, wie zij ontmoeten, wat zij vervolgens ontwikkelen en waar zij dat doen. Er kunnen (tijdelijke) innovatieclusters ontstaan waar de dichtheid van bepaalde ondernemende mensen groot is. En deze innovatieclusters zouden met een nationale of zelfs internationale uitstraling zomaar van grote betekenis kunnen zijn voor de stad doordat ze andere ondernemers en internationale kenniswerkers aantrekken. Tegelijkertijd zij ze onvoorspelbaar. Vertrekken de drijvende ondernemende krachten, dan is het innovatiecluster net zo snel weer verdwenen als dat het is opgekomen.

Steden met een ondernemende bevolking, daadkrachtig en visionair bestuur en met goede bereikbaarheid en de aanwezigheid van een kennisinstituut hebben goede kaarten in handen voor dit scenario. Dit zijn echter gunstige factoren en geen randvoorwaarden voor economische activiteit.

Niet langer zijn grote instituties en bedrijven de motor van de economie, maar zelfstandig ondernemers en kleine bedrijven.

BINNENSTAD De binnenstad zal in scenario in beginsel haar dominante positie ten opzichte van de rest van de stad behouden. Waar de binnenstad van oudsher de plek is van handel zal deze met de aanwezige dynamiek een grote aantrekkingskracht hebben op ondernemers en kleine bedrijven. Maar dit is geen wetmatigheid. Gebieden met goedkoop vastgoed, een aansprekend karakter en/of goede bereikbaarheid kunnen net zo goed ondernemers en kleine bedrijven trekken, bijvoorbeeld oude havengebieden. Ook is een dynamische omgeving niet voor alle ondernemers even belangrijk, bijvoorbeeld als hun netwerk helemaal niet lokaal is. Wat leidend is, is de aard van de activiteit van ondernemers, de netwerken en de knooppunten in die netwerken.

OVERIJSSSEL Dit scenario kan relevant zijn voor alle steden in Overijssel. De wat grotere steden hebben goede kaarten doordat meer inwoners bijdragen aan meer dynamiek en 'serendipiteit' omdat er met meer inwoners ook meer ondernemende mensen zijn en grote kans is op succesvolle coalities. Zwolle, Deventer, Hengelo en Enschede hebben daarbij een gunstige uitgangspositie vanwege de aanwezigheid van kennisinstituten en goede bereikbaarheid. Economische activiteit in de ene stad kan positieve effecten hebben op de economie van nabij gelegen steden. Het succes van een ontstaan innovatiecluster kan uitwerking hebben op omliggende steden.

STAND VAN DE VARIABLEN



FUNCTIONEREN BINNENSTAD

WINKELN Als ondernemers in de Stad als speelveld kansen ruiken zullen ze snel met weinig investeringen (tijdelijk) een winkel opzetten. Iedereen kan ondernemer zijn en pop-up is meer en meer de reguliere gang van zaken geworden. Het zijn echter niet alleen kleine ondernemers die zich op dit speelveld begeven. Ook grotere winkelbedrijven zullen meer en meer op slechts tijdelijke basis aanwezig zijn in de binnenstad. De dynamiek in de winkelfunctie in de binnenstad is daarmee groot en vluchtig. Een gebied kan enorm snel opkomen maar ook afzakken. Waar dit ondernemers helpt zullen ze samenwerken.

Kleine ondernemers en grote winkelbedrijven zullen meer en meer op slechts tijdelijke basis aanwezig zijn in de binnenstad. De dynamiek is groot en vluchtig.

WERKEN De binnenstad van de grotere Overijsselse steden (zoals Zwolle en Deventer) is met haar dynamiek en bereikbaarheid per trein een aantrekkelijke werkplek voor kleine ondernemers. Dit is bij uitstek de plek waar vruchtbare ontmoetingen, die in dit scenario van grote waarde zijn, kunnen plaatsvinden. Deze ontmoeting wordt gefaciliteerd in co-working spaces als Seats2Meet of het Betahaus. Werkplekken vermengen daarbij steeds meer met horeca en andere voorzieningen. Tegelijkertijd worden werkplekken met een verschillende mate van flexibiliteit vaak met elkaar gecombineerd. Vaste huurders en flexwerkers.

ONTMOETEN De binnenstad is en blijft dé plek voor ontmoeting en vrijetijdsbesteding. Wel wordt het functioneren van de binnenstad onvoorspelbaar en vloeibaarder. De dynamiek is afhankelijk van ondernemers die opportunistisch opereren en vaak voor minder lange termijn investeren. Veel activiteiten van ondernemers zijn tijdelijk of parttime van aard. Soortgelijke ondernemers zoeken elkaar op. Winkels, horeca, werkplekken met hetzelfde publiek vestigen zich in hetzelfde gebied. Dit kan een deel van de binnenstad tot dé ontmoetingsplek voor een bepaalde groep maken, maar met het vloeibare karakter van de dynamiek kan dit ook weer snel over zijn.



KLUSHUIZEN, DIVERSE PLAATSEN

Verouderde panden worden voor een niet al te hoge prijs aangeboden aan ondernemende woningzoekenden met de verplichting deze binnen een bepaalde tijd op te knappen. De meeste panden worden in collectief verband aangeboden waarna kopers tezamen het plan voor renovatie maken en gezamenlijk het casco laten opknappen. (Foto: RUIIMTEVOLK)



POPEYE IN DE DRIENERSTRAAT, HENGELO

Popeye is een nationaal fenomeen. Waar andere platenzaken sluiten blijft Popeye voortbestaan. Ze richten zich op een speciale doelgroep (hardrock, metal, blues en singer songwriter) en een persoonlijke band met de klant. Popeye is gevestigd in de Drienerstraat in Hengelo. Een aanloopstraat waar ondernemers de handen ineen hebben geslagen om samen te werken aan een goed functionerende winkelstraat. (Foto: Popeye)



POP-UP WINKELS, ENSCHEDE

Pop-up winkels zijn er in verschillende soorten en maten. Van creatieve pop-up stores met producten van kunstenaars en modeontwerpers tot mode-outletstores en tijdelijke winkels voor diervoeding. (Foto: RUIIMTEVOLK)



LUCHTSINGEL, ROTTERDAM

Creatief bureau ZUS werkt met crowdfunding aan de realisatie van een brug die gebieden gescheiden door autoverkeer en spoor verbindt. www.luchtsingel.org (Foto: Ossip van Duivenbode, www.ossip.nl)



BAVARIA PARKING PARTY

Biermerk Bavaria speelt in op de pop-up en festival trend. Je kunt een parking party aanvragen en een parkeerplaats bij jou in de buurt wordt getransformeerd tot een bier tent. (Beeld: Bavaria)



PROEFEEF, ENSCHEDE

Horecaondernemers in Enschede organiseren jaarlijks de Proefeeft. Daar kunnen bezoekers kennismaken met al het lekkers dat de restaurants uit Enschede en omstreken te bieden hebben. (Foto: Cyril Wermers, via Flickr)

WONEN Voor mensen die houden van de dynamiek van de binnenstad kan dit een aantrekkelijke woonomgeving zijn. In de binnenstad zullen twee type bewoners de boventoon voeren. Zij die investeren in een plek in de binnenstad en deze zoveel als mogelijk naar hun eigen hand zetten. En zij die het verblijf in de binnenstad meer als consumptiegoed zien, hun verblijfsduur in de binnenstad zal meer tijdelijk van aard zijn. Of de binnenstad daadwerkelijk aantrekkelijk is voor mensen om er te wonen is afhankelijk van het karakter van de binnenstad en het succes van de binnenstad.

OPENBARE RUIMTE De openbare ruimte speelt als ontmoetingsplek en entree van functies gelegen aan een plein of straat een cruciale rol in de ontwikkeling van de stad en het aantrekken van ondernemers en geldstromen. Straten en pleinen worden gekleurd door de initiatieven die ondernemers grenzend aan of op die straten en pleinen nemen. De inrichting en het beheer van de openbare ruimte gebeurt meer en meer (mede) met privaat kapitaal. In toenemende mate zal de openbare ruimte benut worden voor tijdelijke initiatieven, als festivals en evenementen en zal daarmee steeds meer toegeëigend worden door groepen gelijkgestemden.

Openbare ruimte zal in toenemende mate benut worden voor tijdelijke initiatieven als festivals en evenementen en zal daarmee steeds meer toegeëigend worden door groepen gelijkgestemden.

VASTGOED De aard van het gebruik van ruimte in de binnenstad verandert en verlangt andere ruimtes dan nu veelal voor handen zijn. Tot op microniveau zal de locatie en flexibiliteit van het businessmodel bepalend zijn voor de marktpositie van vastgoed. Monofunctionaliteit van vastgoed kan problemen (leegstand) opleveren. Het perspectief van aanpasbaar en flexibel in te richten vastgoed is beter. De ruimtevraag van ondernemers en kleine bedrijven zal kleinschaliger zijn dan het geval was bij traditionele vastgoedafnemers als winkelketens. Ook verlangen zij een flexibeler huursystematiek. De oude traditionele winkelketens zullen in hun vraag naar vastgoed overigens steeds meer gaan lijken op ondernemers en kleine bedrijven. De vastgoed facility manager wordt steeds meer ook een makelaar en een makelaar steeds meer ook een vastgoed facility manager. Ook komen er steeds meer makelaars voor pop-up voorzieningen en zijn

particulieren steeds beter in staat hun eigen bezit aan de man te brengen.

AANDACHTSPUNTEN

→ De stad als speelveld vraagt een andere omgang met ruimtelijke ordening van sturend meer naar volgend. Organische en flexibele ontwikkeling is het credo. Een wat langere termijnperspectief op de (vooral duurzame) ruimtelijke ontwikkeling van de binnenstad en samenhang en afstemming tussen initiatieven vereist echter aandacht.

→ Dit scenario kent grote winnaars: mensen en organisaties die goed in dit klimaat gedijen en mensen die daarvan meeprofiten, maar ook verliezers: mensen die de aansluiting niet kunnen vinden. Dit kan bijdragen aan een tweedeling in de lokale samenleving en bijdragen aan sociale spanningen. Tegelijkertijd zullen met name de succesvolle groepen met hun activiteiten delen van de binnenstad opeisen. Het idee dat de binnenstad van iedereen is kan hierdoor onder druk komen.

HANDELINGSPERSPECTIEF LOKALE OVERHEID

De binnenstad is het belangrijkste podium voor de stad als speelveld en dynamiek in de binnenstad kan het succes van de stad als geheel bepalen. De machtspositie van de lokale overheid als directieve regisseur van ruimtelijke ontwikkelingen is echter verleden tijd. Het investeringsvermogen van haar oude partners (vastgoedontwikkelaars en -beleggers, waaronder corporaties) is drastisch geslonken en kleinere spelers hebben een plek opgeëist. Sturen op de ruimtelijke ontwikkeling van de binnenstad betekent nauwe samenwerking met lokale (netwerken van) ondernemers en vastgoedeigenaren. De rol van de overheid is hierbij meer modererend dan sturend. Ook kan zij een verbindende rol spelen tussen ondernemers en vastgoedeigenaren.

Om het spel in de binnenstad te kunnen beheersen zorgt de lokale overheid er met dataverzameling en -interpretatie voor inzicht te hebben van de ontwikkelingen in de binnenstad. Daarmee kan de lokale overheid eventuele negatieve ontwikkelingen vroegtijdig signaleren en

Het idee dat de binnenstad voor iedereen is kan onder druk komen te staan.



BOXPARK, LONDEN
Een pop-up winkelcentrum opgebouwd uit zeecontainers. Initiatief komt uit Londen, waar het Boxpark op een braakliggend stuk grond is gerealiseerd. Concept wordt nu ook elders toegepast. www.boxpark.co.uk
(Foto: Archard Architectural)



**BEDRIJVEN INVESTERINGSZONE
HAARLEMMERSTRAAT,
AMSTERDAM**
De Haarlemmerstraat in Amsterdam is dankzij samenwerking van ondernemers en goed winkelstraatmanagement van een sleetse winkelstraat veranderd in de beste winkelstraat van Nederland. De samenwerking is in 2012 bestendigd in een BIZ-constructie (zie tekstkader Ontwikkelstrategieën) (Foto: Nel de Jager)

hierover met betrokkenen in gesprek gaan. Ook kan zij hiermee ondernemers van bruikbare kennis voorzien. Ondernemers krijgen daarnaast voldoende ruimte om initiatieven te ontplooiën. Langdradige procedures, beperkte mogelijkheden, onduidelijkheden etc. kunnen er immers toe leiden dat ze ergens anders hun geluk gaan beproeven. In sommige gevallen zullen overheidsinvestering nodig zijn om ondernemers te verleiden, bijvoorbeeld in de openbare ruimte. Om samenhang en afstemming tussen initiatieven en duurzame ontwikkeling van de binnenstad te stimuleren zorgt de lokale overheid voor een gemeenschappelijke agenda voor (delen van) de binnenstad. Breder bezien kan het nodig zijn om heldere spelregels te stellen ten aanzien van ruimtelijke spreiding van detailhandel, entertainment en werkplekken om zo dynamiek te behouden in en/of te kanaliseren naar de binnenstad.

De lokale overheid werkt nauw samen met lokale (netwerken) van ondernemers en vastgoedeigenaren. Haar rol is verbindend en meer modererend dan sturend.

ONTWIKKELSTRATEGIEËN, FINANCIERING EN INSTRUMENTEN

Bij dit scenario passende ontwikkelstrategieën, financieringsmodellen en instrumenten zijn:

- Uitnodigingsplanologie / organische gebiedsontwikkeling: Een optelsom van kleinschalige ontwikkelingen met een veelheid aan spelers. Een open proces zonder blauwdruk waarin ontwikkeling en beheer door elkaar lopen. Wetgeving met betrekking tot bestemmingsplannen kan hier en daar nog knellen.
- Onkoppelen van vastgoedontwikkeling en parkeren: Parkeernormen zijn een grote kostenfactor in gebiedsontwikkeling. Dit kan tegen gegaan worden door parkeernormen te beperken en eigenaren zelf oplossingen te laten organiseren, bijvoorbeeld in collectieve voorzieningen.
- Stedelijke herverkaveling: stedelijke herverkaveling kan gewenst zijn om bijvoorbeeld leegstand en versnippering van een winkelgebied tegen te gaan. Bepaalde pandeigenaren worden uitgenodigd om hun bezit in een vastgoedfonds in te brengen. Met dit fonds wordt geïnvesteerd om de winkelruimtes te verbeteren of

te transformeren naar andere functies. In ruil voor overdracht van het pandeigendom aan het vastgoedfonds ontvangen de deelnemers aandelen en een dividenduitkering.

- **Bedrijven Investeringszones:** Via samenwerkingsvormen als Bedrijven Investeringszones (BIZ) kunnen private investeringen in de publieke ruimte in een gebied gefaciliteerd worden. De BIZ samenwerking verbindt partijen in een gebied en voorkomt free-ridership. Momenteel wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheid de BIZ breder te trekken naar Wijkinvesteringszones. Tegelijkertijd is er steeds meer aandacht voor lokalisering (decentralisering) van een deel van de belastingen.
- **Gebiedsgerichte herijking publieke middelen:** in samenwerking met burgers begroting voor een bepaald gebied opstellen en waar gewenst herijken. Een voorbeelden hiervan is de buurtbegroting, toegepast in Dordrecht en Amsterdam Oost. Burgers in de buurt bepalen mee waar publieke middelen in de buurt aan besteed worden.
- **Crowdfunding:** collectieve samenwerking in het bijeen krijgen van de voor een ontwikkeling benodigde middelen. Er zijn verschillende vormen denkbaar: op basis van beloning in de vorm van aandeelhouderschap, financieel rendement, rendement in natura, of op basis van donaties.
- **Collaborative consumption:** Het delen van goederen al dan niet tegen betaling.



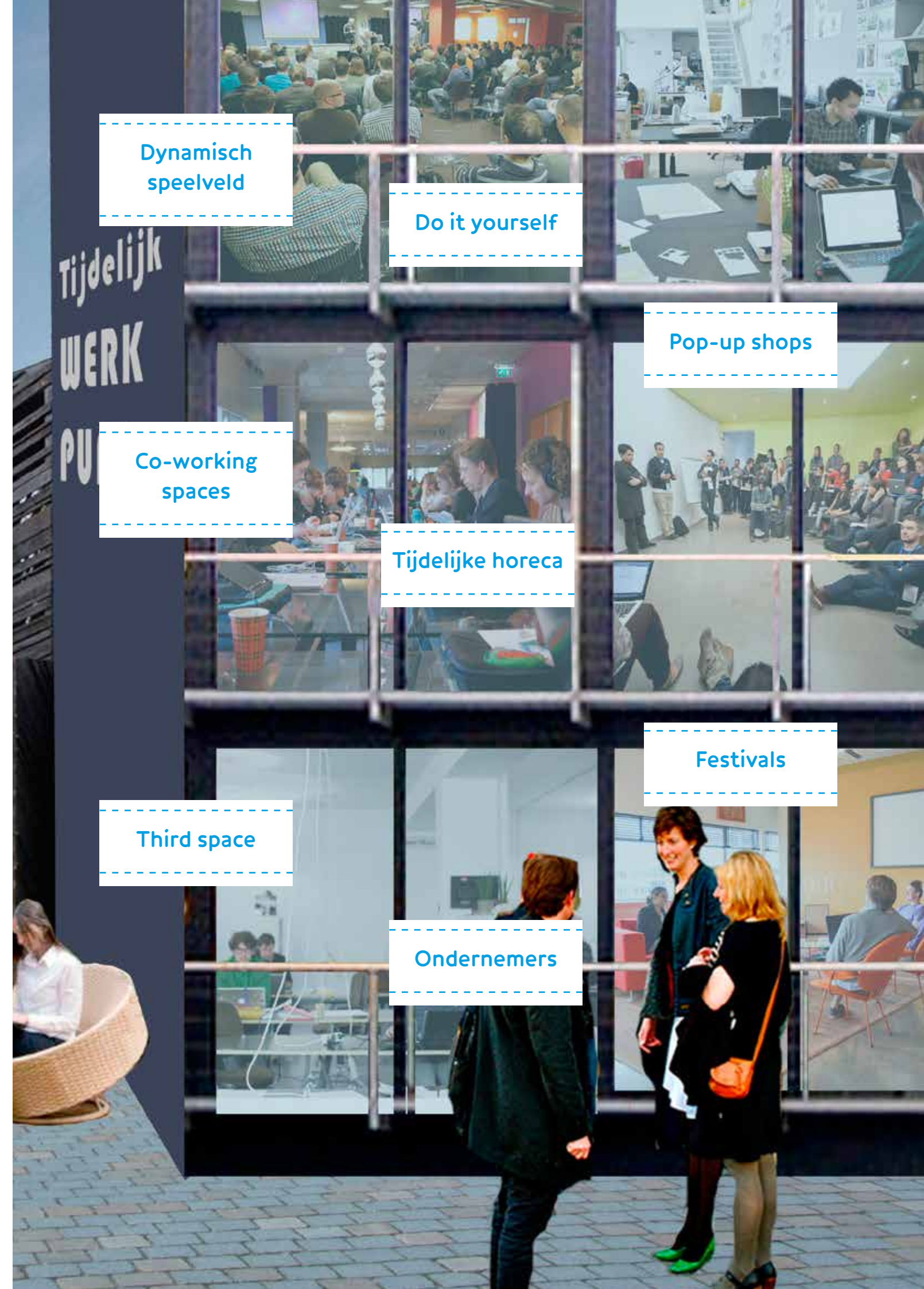
BETAHUIS, HEERLEN
In een oude muziekschool in het centrum van Heerlen is, geïnspireerd op het Berlijnse Betahaus, een co-working space gerealiseerd. Het biedt werkplekken aan vaste huurders en flexwerkers in de horecaruimte op de begane grond. (Foto: RUJIMTEVOLK)

Verder lezen

- Olma S. (2012), *The serendipity machine, a disruptive businessmodel for society 3.0*, ([www.thisserendipity machine.com](http://www.thisserendipitymachine.com))
- Hoff R. van den (2011), *Society 3.0, a smart, simple, sustainable and sharing society*, Amersfoort: Van Lindonk & De Bres
- Jacobs J. (1961), *The Death and Life of Great American Cities*, Vintage Books, New York
- Rooney B. (2011), *Skype success lifts hopes in Estonia* [Tallinn, ed.], Wall Street Journal, 23 september 2011
- Teisman G. (2011), *Publiek management op de grens van chaos en orde*, 2e druk Den Haag: Academic Service
- Buitelaar E. e.a. (2012), *Vormgeven aan de spontane stad; bedreigingen en kansen voor organische herontwikkeling*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving (online.wsj.com/article/SB40001424053111903703604576586663998187294.html)
- Venhuizen H. (2011), *Brautmeile: van lelijke eend tot romantische straat*, RUIMTEVOLK, 7 februari 2011 ([ruimtevolk.nl/blog/hans-venhuizen-brautmeile-zorgvul dig-niet-handelen-bij-ruimtelijke-planontwikkeling/](http://ruimtevolk.nl/blog/hans-venhuizen-brautmeile-zorgvul-dig-niet-handelen-bij-ruimtelijke-planontwikkeling/))
- Botsman R. (2010), *What's mine is yours; the rise of collaborative consumption*, New York: HarperCollins (www.collaborativeconsumption.com)
- Mishra A., Koren G. (2011), *Crowdfunding: het nieuwe investeren*, Round Tables
- Van Hasselt K. (2012), *Spiegelbeelden voor de toekomst van Overijsselse binnensteden: Alternatieve paden bewandelen, Transitie- autoluwe en slimme OV steden, Gedifferentieerd wonen en multi-generatiesteden, Tussen maatschappelijk vastgoed en maatschappelijke meerwaarde*, Trendbureau Overijssel

Video

- R. Botsman over *Collaborative consumption*, (www.ted.com/talks/rachel_botsman_the_case_for_collaborative_consumption.html)





SCENARIO 04

Ontspannen stad

Het is 2025. Na een lange recessie is er sprake van een nieuwe economische stabiliteit in Europa. Maar de groei en economische welvaart is ongelijkmatig verdeeld. Het zijn met name de grootstedelijke regio's waar de groei plaatsvindt en waar de nationale en internationale economie op drijft. Het is nog maar de vraag of de Randstad en regio Eindhoven in dit krachtenveld internationaal enige economische rol van betekenis spelen. Het Nederlands achterland en daarmee geheel Overijssel in ieder geval niet. Daar zal de bevolking verder vergrijzen en krimpen. Jonge en hoog opgeleide bewoners trekken weg naar de gebieden waar carrièrekansen liggen.

De krimpende steden en hun achterland krijgen een nieuwe betekenis. Waar groeiende (buitenlandse) steden steeds dynamischer worden kent dit gebied steeds meer rust en ruimte. Tegelijkertijd ontstaat hier een andere economische werkelijkheid. Doordat overheidsbudgetten krimpen met de bevolking wordt een groot beroep gedaan op de zelfredzaamheid van de achterblijvende bevolking. Zij zullen 'bottom-up' moeten voorzien in hun eigen behoefte. Sociaaleconomisch zwakkere en oudere huishoudens zullen het zwaar hebben. Ondernemers in deze gebieden moeten over het algemeen vechten om in de ontspannen markt hun hoofd boven water te houden. Inventieve ondernemers zullen daarin slagen, anderen niet. In de steden zelf zal steeds meer sprake zijn van leegstaand vastgoed en dalende vastgoedwaardes. Kansen zijn er voor steden met uitgesproken toeristische kwaliteiten.

BINNENSTAD Binnensteden met historische kwaliteiten en/of toeristische voorzieningen kunnen aantrekkelijk blijven voor toerisme. Maar in het toerisme is de concurrentie groot. Bereikbaarheid en authenticiteit zijn cruciale factoren. Toeristen zijn daarnaast veeleisender geworden en vragen een gevarieerd en betaalbaar programma van mogelijkheden. Voor binnensteden is het in dit scenario

Jonge en hoogopgeleide bewoners trekken weg. De achterblijvende bevolking moet met name zelf voorzien in de eigen behoefte en alleen innovatieve ondernemers houden het hoofd boven water.

een uitdaging om in de context van een krimpende bevolking aantrekkelijk te blijven. Een historische binnenstad met veel leegstand verliest snel haar toeristische potentie. Tegelijkertijd is de binnenstad in de ontspannen stad steeds vaker nog de enige plek met enige economische en maatschappelijke activiteit. Dit kan aantrekkingskracht hebben op ondernemers die gevestigd zijn in gebieden waar leegstand eerder is opgetreden en negatieve effecten heeft. De economische activiteit in de binnenstad neemt wel geleidelijk af.

OVERIJSSEL Dit scenario zal effect hebben op alle steden in Overijssel. In eerste instantie zullen met name de kleinere steden te maken hebben met de gevolgen van bevolkingsdaling, op termijn ook de grotere steden. Het functioneren en de toeristische potentie van omliggende steden en landschap heeft sterke invloed op de overlevingskansen van de eigen binnenstad. Voor steden met een sterke lokale gemeenschap, waarbij jongeren minder geneigd zijn te verhuizen naar elders, zoals Staphorst en Rijssen zal dit scenario minder relevant zijn.

STAND VAN DE VARIABLEN





HALTE STAD & LAND
Het project Halte Stad & Land zette in op verbinding van de stad en het platteland. De VIP-bus heeft in twee jaar verse inspiratie van stad naar het platteland en vice versa gebracht om te inspireren, te verwonderen en te informeren. www.devipbus.nl
(Foto: Sebastiaan ter Burg, via Flickr)

De economische activiteit in de binnenstad neemt geleidelijk af. Binnensteden met historische kwaliteiten en/of toeristische voorzieningen kunnen aantrekkelijk blijven voor toerisme.



WONGEMA, HORNHUIZEN
Van een leegstaand dorpscafé naar tijdelijke verblijf- en werkplek voor groepen met een nieuw leven voor het lokale dorpscafé. Gebruikers zijn onder andere de Gerrit Rietveld Academie, ArtEz, Provincie Groningen. www.wongema.nl
(Foto: RUIMTEVOLK)

De binnenstad kan met functies als hotels, bed-and-breakfast-accommodaties, vakantiehuisjes en weekendverblijven de 'poort' naar het ommeland zijn.

FUNCTIONEREN BINNENSTAD

WINKELN De binnenstad zal in een krimpende stad de plek zijn waar nog enige interactie van betekenis zal plaatsvinden. Wel komt de winkelfunctie van de binnenstad ernstig onder druk door afnemende vraag en het nieuwe winkelen. Overlevers zijn winkels met sterke en betaalbare concepten, combinaties van virtuele en fysieke winkel, combinatie met andere functies als horeca en voorzieningen en goede relatie met de klant. Bij dalende vastgoedprijzen zullen ondernemers uit aanloopstraten met veel leegstand steeds meer naar elkaar toe trekken, in het hart van de binnenstad. Bij toenemende leegstand in de binnenstad kunnen winkeliers echter ook vertrekken naar nabijgelegen binnensteden die beter functioneren.

WERKEN Met de (hoogopgeleide) beroepsbevolking zal ook de dienstverlenende sector krimpen, en zo ook de vraag naar werkplekken. De binnenstad kan voor de overgebleven vraag wel aantrekkelijk zijn als werkplek doordat dit de meest levendige plek in de stad is. Daarnaast kan de binnenstad met toeristisch potentieel bijdragen aan de ontwikkeling van tijdelijke werk- of opleidingsplekken. Denk daarbij aan artist-in-residenceconcepten of trainingscentra als De Baak. Tot slot zal gezondheidszorg naar verwachting een grotere representatie in de binnenstad krijgen.

ONTMOETEN Als een binnenstad of direct omringend achterland intrinsieke waarden als cultuurhistorie of landschappelijke kwaliteiten heeft, zijn er kansen voor toerisme. De binnenstad kan dan aantrekkelijk zijn voor functies als hotels, bed-and-breakfastaccommodaties, vakantiehuisjes en weekendverblijven. De binnenstad kan als het ware de 'poort' naar het ommeland zijn. Toerisme is echter sterk seizoensgebonden en zal slechts voor delen van het jaar kunnen bijdragen aan de levendigheid. Het draagvlak voor restaurants, cafés, theaters, bioscopen zal met de krimpende bevolking afnemen. Deze voorzieningen worden steeds vaker gecombineerd. Maatschappelijke voorzieningen als buurthuizen zullen een meer ondernemende insteek moeten krijgen om te overleven.

WONEN Waar winkels, kantoren en voorzieningen verdwijnen ontstaat ruimte voor wonen door hergebruik van vastgoed of door sloop-nieuwbouw. Waar woningen in de binnenstad van oudsher vaak relatief klein zijn ontstaan met het wegvallen van de vraag naar vastgoed kansen voor het samenvoegen van woningen. Weggetrokken inwoners van de stad kunnen met nieuwe concepten als Deeltijd-wonen toch deels in de stad van herkomst blijven wonen. Leeggekomen karakteristieke gebouwen kunnen worden getransformeerd tot zorgwoningen.



KLOOSTER VAN DALFSEN
Oude gebouwen hergebruiken als bed-and-breakfast en vergaderlocatie, zoals hier bij het Klooster van Dalfsen
(Foto: Klooster van Dalfsen)



FESTIVAL HONGERIGE WOLF
Drie dagen kunst en cultuur op het Groningse platteland. Optredens zijn niet alleen op de velden, maar ook de woonkamers, tuinen, schuren en stallen van bewoners. Slapen kan op de camping en bij dorpsbewoners thuis. www.festivalhongerigewolf.nl
(Beeld: Festival Hongerige Wolf)



LANDSCHAFTSZUG, DESSAU
Waar gebouwen gesloopt worden wordt gebouwd aan een nieuw landschap. Bewoners en ondernemers konden een stuk grond adopteren om deze ruimte te benutten als tuin of speelplek, de overige grond wordt getransformeerd naar extensief groen. Plan: Station C23, Leipzig, www.stationc23.de (Foto: medial mirage, Leipzig)



GROETEN UIT NIJVERDAL
(Foto: RUIMTEVOLK)

In de binnenstad zal er sprake zijn van toenemende leegstand.

OPENBARE RUIMTE In binnensteden met toeristische potentie kan de openbare ruimte het toneel zijn van evenementen ter bevordering van het aantrekken van bezoekers. Door leegstand en verwaarlozing van vastgoed kan de openbare echter een troosteloze uitstraling krijgen. Dit kan een verder negatief effect hebben op het functioneren van dat gebied met meer leegstand en verwaarlozing als gevolg.

VASTGOED In dit scenario zal sprake zijn van toenemende leegstand van vastgoed. Transformatie en/of samenvoeging van gebouwen zijn mogelijke opties om leegstand aan te pakken. Soms rest er niet veel anders dan leegstand te verdoezelen door fictieve etalages te creëren, ruiten te beplakken, of uiteindelijk sloop. Waar kavels leegkomen zijn kansen voor groen of parkeermogelijkheden, beiden zijn soms slechts beperkt aanwezig in dichtbebouwde binnensteden.

AANDACHTSPUNTEN

→ Voor alle betrokkenen is het een uitdaging de nieuwe werkelijkheid van bevolkingsdaling, ook voor de binnenstad, te begrijpen en te accepteren, verwachtingen bij te stellen en verliezen te accepteren.

→ Inhoudelijk zal het op peil houden van het voorzieningen-niveau en de leefbaarheid in de binnenstad veel aandacht vergen. Daarnaast kent dit scenario behendige overlevers, mensen die daarvan meeprofiten en mensen die die aansluiting niet kunnen vinden. Dit kan ertoe leiden dat sociale cohesie onder druk komt te staan.

HANDELINGSPERSPECTIEF LOKALE OVERHEID

De lokale overheid ziet in dat bevolkingsdaling en vergrijzing in de regio specifieke aandacht voor de binnenstad vraagt. De binnenstad bepaalt de vitaliteit van de stad als geheel. Zelf heeft de overheid weinig middelen om te investeren in de binnenstad. Een nauwe samenwerking met

Voor alle betrokkenen is het een uitdaging de nieuwe werkelijkheid van bevolkingsdaling, ook voor de binnenstad, te begrijpen en te accepteren.

(netwerken van) bewoners, lokale ondernemers en vastgoedeigenaren is dan ook cruciaal. Creatieve financieringsmodellen worden gezocht om nodige gemeenschappelijke investeringen te kunnen doen. Omdat meerdere steden in de regio kampen met dezelfde problematiek is regionale afstemming en samenwerking nodig. Soms wordt gekozen om bepaalde voorzieningen niet koste wat het kost in eigen binnenstad te behouden, maar worden regionaal afspraken gemaakt over de voor de lokale gemeenschap beste oplossing. Hierbij zal uiteraard gekeken worden naar lokale dynamiek, behoeften en initiatieven van lokale bewoners en ondernemers.

Voor de vitaliteit van de binnenstad is een gemeenschappelijke gebiedsagenda met een krimpstrategie opgesteld. Spelregels over ruimtelijke spreiding van detailhandel, werkplekken en nieuwbouw van woningen (waarbij gestuurd wordt op concentratie in (bepaalde gebieden) van de binnenstad) maken hier onderdeel van uit. Waar ondernemers en bewoners in lijn met de gebiedsagenda initiatieven nemen worden ze daarin zo veel als mogelijk gefaciliteerd. Leegstand wordt gemonitord, en de lokale overheid zoekt samen met vastgoedeigenaren naar mogelijkheden om de leegstand aan te pakken of de negatieve uitstraling ervan te verzachten.

Omdat meerdere steden in de regio kampen met dezelfde problematiek is regionale afstemming en samenwerking nodig.



DEELTIJDWONEN, ULRUM
Deze leegstaande woning in Ulrum wordt omgebouwd voor Deeltijdwonen: tijdelijke woonarrangementen (short stay huur), om te werken in een inspirerende omgeving, om te bewegen in de natuur voor ouderen met gezondheidsklachten en als logeerruimtes voor mantelzorgers die van ver komen. (Foto: Casteller)



3D WINDOW DRESSING
Stickers met 3D beelden van winkelinterieurs om leegstand van winkels te verbloemen en verloedering van het gebied tegen te gaan én om mogelijkheden voor gebruik te laten zien. Via QR-codes kunnen geïnteresseerden informatie krijgen over verhuur of verkoop. (beeld: Window Dressing® Design B.V.)



URBAN ADS, HEERLEN
Een samenwerking van een architect en een grafisch vormgever, koppelt straatsgewijs eigenaren van leegstaande winkelpanden aan startende ondernemers en helpt deze laatste groep ook om hun ondernemingsplan op creatieve en betaalbare wijze uit te werken. Het zijn niet allemaal nieuwe winkels die in de panden komen, zo heeft een ondernemer in een leegstaand winkelpand een sportschool opgezet. www.urbanads.nl (Foto: Luc Reinders)

ONTWIKKELSTRATEGIEËN, FINANCIERING EN INSTRUMENTEN

Bij dit scenario passende ontwikkelstrategieën, financieringsmodellen en instrumenten zijn:

- Uitnodigingsplanologie / organische gebiedsontwikkeling: Een optelsom van kleinschalige ontwikkelingen met een veelheid aan spelers. Een open proces zonder blauwdruk waarin ontwikkeling en beheer door elkaar lopen. Wetgeving met betrekking tot bestemmingsplannen kan hier en daar nog knellen.
- Spelregels voor marktbenadering: koppeling van ontwikkelrechten aan een verplichte bijdrage aan een ander gebied dat van die ontwikkeling effecten ondervindt. Bijvoorbeeld bij de realisatie van een perifere detailhandel, compensatie aan de binnenstad.
- Gebiedsgerichte herijking publieke middelen: in samenwerking met burgers begroting voor een bepaald gebied opstellen en waar gewenst herijken. Een voorbeeld hiervan is de buurtbegroting, toegepast in Dordrecht en Amsterdam Oost. Burgers in de buurt bepalen mee waar publieke middelen in de buurt aan besteed worden.
- *Tax Increment financing*: Inzet van toekomstige extra opbrengsten van lokale belastingen als subsidie op

- publieke ontwikkelingen. Alleen inzetbaar bij additionele inkomsten als gevolg van gebiedsontwikkeling. Lastig te realiseren in gebied met sterke bevolkingskrimp of waar waardevermindering van vastgoed twijfelachtig is.
- Fondsvorming: kan publiek, privaat of publiek-privaat worden georganiseerd en verschillen van aard. Een *revolving fund* voor investeringen die geld genereren, een gebiedsfonds voor een bepaald gebied (als bij Bedrijven Investeringszones het geval is) een sectoraal fonds om specifieke zaken te financieren als sloop, of groen en tot slot een garantiefonds om risico's af te dekken. Een afdracht aan een fonds kan al dan niet afdwingbaar zijn.
- Crowdfunding: collectieve samenwerking in het bijeen krijgen van de voor een ontwikkeling benodigde middelen. Er zijn verschillende vormen denkbaar: op basis van beloning in de vorm van aandeelhouderschap, financieel rendement, rendement in natura, of op basis van donaties.
- *Collaborative consumption*: Het delen van goederen al dan niet tegen betaling.
- Timebanking: een wederkerige dienstenuitwisseling gebaseerd op tijd als betaalmiddel.
- Lokale munt: Een lokale munt kan worden ingezet om de lokale economie en inzet voor de lokale gemeenschap te stimuleren.



INFORMELE WINKELS
Verkoop van eigen oogst langs de weg voor extra inkomsten
(Foto: RUIMTEVOLK)

Verder lezen

- Hasselt K. van (2012), *Spiegelbeelden voor de toekomst van Overijsselse binnensteden: Heritage branding, Landschap in beeld, Alternatieve paden bewandelen*, Trendbureau Overijssel
- Benfield K. (2011), *Detroit, the 'Shrinking City' That Isn't Actually Shrinking*, The Atlantic 10 juni 2011 (www.theatlantic.com/national/archives/2011/06/detroit-the-shrinking-city-that-isnt-actually-shrinking/240193/)
- Wolff R. (2012), *Yes, there is an alternative to capitalism: Mondragon shows the way*, The Guardian 24 juni 2012 (www.guardian.co.uk/commentisfree/2012/jun/24/alternative-capitalism-mondragon)
- The Polis Blog (2012), *Marinaleda: The Road to Utopia?*, 15 september 2012 (www.thepolisblog.org/2012/09/marinaleda-road-to-utopia.html)
- Tremlett G. (2012), *Spanish town of Rasquera leases land for marijuana plantation*, The Guardian 1 maart 2012 (www.guardian.co.uk/world/2012/mar/01/spanish-town-land-marijuana-plantation)
- Rethink Detroit, <http://www.rethinkdetroit.org/>
- IBA Sachsen-Anhalt 2010 (www.iba-stadtumbau.de/)
- IBA Parkstad (in voorbereiding), *vrijkomende ruimte vraagt om ondernemerschap, ambitie en frisse ideeën* (www.iba-parkstad.nl)
- Platform31 (2012), *Dongeradeel start unieke aanpak voor leefbare dorpen* (www.sev.nl/nieuws/nieuws.asp?code__nws=1901)
- Netwerk Platteland, dossier sociale leefbaarheid (www.netwerkplatteland.nl/sociale-leefbaarheid)

Video

- Marcus Westbury, *Renew Newcastle* (www.youtube.com/watch?v=PTQnclomKqo)
- Kijne Ch., *Krimpen aan de Maas*, 2010 (tegenlicht.vpro.nl/afleveringen/2010-2011/nederland-op-de-tekentafel/krimpen-aan-de-maas.html)



Krimp en
vergrijzing

Leegstand

Deeltijd-wonen

Binnenstad is
de overgeble-
ven plek met
dynamiek

Tijdelijke
verblijfs- en
werkplekken

Toerisme

Verlies nemen

Relatie stad en
omeland

Samenwerking
burgers, overheid,
bedrijfsleven

Agenda voor de Toekomst

Wat is belangrijk voor de toekomst van de binnensteden? In deze agenda van de toekomst vatten we de belangrijkste boodschappen voor bestuurders in Overijssel nog eens samen.

STRATEGIE: WAT WILLEN WE MET DE BINNENSTAD?

1. Bewustwording is de sleutel voor verandering

Stap één is de bewustwording dat het verleden van de binnensteden niet terugkomt. Internet blijft. De bevolking vergrijsst en de groei van de bevolking vlakkt af. En de crisis zal de komende jaren zijn sporen nalaten. De investeerders van de afgelopen decennia zullen voorlopig (?) niet meer in dezelfde mate investeren. Overheden, banken, corporaties en ontwikkelaars zitten in een andere positie dan voor de crisis.

2. Diversiteit en lokale kwaliteiten cultiveren

Er is niet één perspectief voor de toekomst van de binnenstad. Het maakt uit of je het over Deventer, Hardenberg of Hengelo hebt. Het perspectief is sterk gebonden aan de lokale situatie. Is er een oud stadscentrum, of niet? Liggen er concurrerende gemeenten dichtbij? Hoe actief zijn de binnenstadondernemers en hoe hecht zijn zij georganiseerd? Hoe slagvaardig is de politiek? Het maakt allemaal uit. Dat is mooi, het vergroot de diversiteit van stadscentra. In die zin is locatie belangrijker dan ooit en ook de sfeer of cultuur rond de locatie is belangrijk. Is er optimisme en daadkracht? Of is er juist het gevoel 'dat het toch nooit wat wordt'?

3. Belang bepalen

Vereist de binnenstad wel apart beleid? Een gemeente kan er voor kiezen om ontwikkelingen z'n beloop te laten. Historisch gezien zijn veel functies uit de centra

vertrokken. Veel binnensteden zijn niet langer het godsdienstige centrum. Industrie en daarna kantoren vestigden zich vooral aan de randen van de stad. We wonen in wijken buiten het centrum. Is de vitaliteit van een gemeente afhankelijk van een vitale binnenstad? Ook in de wijken en aan de periferie kunnen aantrekkelijke dingen gebeuren. Met andere woorden, wat is het belang van de binnenstad voor uw gemeente?

STRATEGIE: HOE GAAN WE REALISEREN WAT WE WILLEN?

4. Van blauwdruk naar organische planning: de invulling

Hoe gaan we realiseren wat we willen? Grosso modo is de beweging die van vastomlijnde naar een meer organische en beheersmatige strategie. Maar die beweging is op heel veel verschillende manieren in te vullen. Je kan 'de boel even de boel laten' in de overtuiging dat zachte heelmeesters stinkende wonden maken. Wanneer partijen hun verlies noodgedwongen genomen hebben, ontstaan er weer nieuwe mogelijkheden. Er zijn - ook bij organische groei - veel actievere rollen van de overheid mogelijk. Denk aan een procesrol bij stedelijke herverkaveling, flexibele bestemmingsplannen of nauwe samenwerkingen met ondernemers. Erwin van der Krabben heeft in een essay voor deze verkenning een aantal daarvan beschreven en ook in de scenario's zijn daar ideeën over ontwikkeld. Het is zaak om als overheid je te beraden over deze nieuwe ontwikkelstrategieën.¹ Hoe maak je zelf de slag van vastomlijnd naar organisch handelen?

5. Nieuwe rollen, ook voor de politiek

Deze nieuwe ontwikkelstrategieën vereisen nieuwe samenwerkingen en nieuwe verhoudingen. Alle partijen hebben een eigen rol en verantwoordelijkheid. De samenwerking is meer horizontaal (tussen gelijken) dan verticaal

(in hiërarchie). Het is niet langer de gemeente die het meeste bepaalt en betaalt en ook de rol van vastgoedeigenaren en -ontwikkelaars is veranderd. De omschakeling naar deze nieuwe verhoudingen vraagt aandacht. In deze context zal ook de positie van de gemeenteraad veranderen.

6. Tijdelijkheid als kans

De doorloopsnelheid van initiatieven lijkt de laatste jaren flink omhoog te zijn gegaan. Dat biedt kansen voor binnensteden. Pop-up winkels, tijdelijke bestemmingen en festivals kunnen uitstekend voorzien in een behoefte en nieuwe perspectieven bieden op de ontwikkeling van een gebied.

7. Zekerheid en flexibiliteit

Flexibiliteit is essentieel: meebewegen met de initiatieven die uit de samenleving komen, soms uit geheel onverwachte hoek. Dat is soms ook lastig. Een partij die investeert wil minstens waardebehoud en heeft bepaalde beelden bij de ontwikkeling van het gebied waarin hij zijn geld stopt. De gemeente zal consistentie met flexibiliteit moeten verenigen.

8. Data als beleidsinstrument

Gegevens zijn een nieuw beleidsinstrument. De binnenstad wordt dynamischer. Er komen tijdelijke winkels en activiteiten en wellicht ook flexibelere huurcontracten. Door data te verzamelen, te delen met anderen en te interpreteren kunnen deze ontwikkelingen, ondanks de snelheid, goed gevolgd worden. Gemeenten, burgers of marktpartijen kunnen door 'open data' (vrij beschikbare data) ook sneller nieuwe kansen zien en initiatieven in de binnenstad ontplooiën.

DE DETAILHANDEL: EEN UITDAGING VOOR DE OVERHEID

Het detailhandelsbeleid kraakt. Dat komt omdat het traditionele denkraam niet meer op de realiteit past en door verschillende belangen die een gemeente heeft.

9. Nieuw detailhandelsbeleid

Nederland kent een beleidstraditie om winkels in de binnenstad te beschermen. Die traditie was gebaseerd op het onderscheid tussen recreatief winkelen (binnenstad), dagelijks winkelen (buurtwinkelcentra) en gericht winkelen (speciaalzaken aan de periferie). Dat onderscheid past niet meer. Er komen allerlei winkels in tussengebieden, bijvoorbeeld stationslocaties. Winkels worden groter, waardoor de belangstelling groeit voor goedkope ruimte buiten de binnenstad. Er is het internetwinkelen, dat voor een deel ook aan huis gebeurt. Ook het onderscheid

tussen virtueel en reëel en die tussen detailhandel en bijvoorbeeld horeca zullen vervagen. Deze ontwikkelingen vereisen innovatie bij de winkeliers, maar ook in het overheidshandelen. Bijvoorbeeld in regelgeving: de bestemmingsplannen passen niet meer. Sommige gemeenten nemen ook een actieve rol door bijvoorbeeld te zorgen voor wifi in het centrum of subsidies om winkelpuizen te renoveren.

10. Verschillen tussen ondernemers

Tijdens de toekomstverkenning werd bij veel gemeenten opgemerkt dat groepen ondernemers nogal passief zijn: zij kijken erg naar de overheid. Voorzichtigheid is hierbij geboden, het waren vooral gesprekken met overheden. Maar toch ligt hier ook wel de vraag naar een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Er gaat heel veel gebeuren in de detailhandel en er is een gerede kans dat een grote groep ondernemers die nieuwe situatie niet aan kan. Moet de overheid deze ondernemers begeleiden? Tegelijkertijd zijn er ook initiatieven van (vaak nieuwe) ondernemers die juist het verschil kunnen maken en een deel van de binnenstad of winkelstraat een nieuwe impuls kunnen geven. Hoe kan de gemeente met deze ondernemers samenwerken?

11. Belangentegenstellingen managen

Het belang van de detailhandel in de binnenstad strijdt met andere belangen. Gemeenten kunnen op grond van de leefbaarheid van woonwijken, de financiële positie van het grondbedrijf of de realiseerbaarheid van een project belang hebben bij meer winkels buiten de binnenstad. Dit soort tegenstellingen zijn niet zomaar op te heffen. Ze kunnen wel verminderd worden. In gebieden waar binnensteden elkaar beïnvloeden lijkt regionale samenwerking rond perifere locaties, maar ook de specialisatie en functieverdeling van de binnensteden, zeer wenselijk. Waar die niet plaatsvindt lijkt het redelijk dat de provincie vanuit haar verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke ordening hierover het gesprek met de gemeenten aangaat.

RUIMTE SCHEPPEN VOOR NIEUWE FUNCTIES

Hoe de ontwikkeling van winkels ook zal zijn, het is vrijwel zeker dat het er minder zullen worden. De vraag is dus op welke andere manieren de binnenstad aantrekkelijk kan worden gemaakt. We hebben verschillende scenario's geschetst om het denken hierover op gang te brengen en te laten zien welke ontwikkelingen elders plaatsvinden op dit punt.

12. Initiatieven van onderop

Bij een flink aantal binnensteden van Overijssel lijken de meeste kansen te liggen in ontwikkelingen van onderop:

burgers en bedrijven die ‘iets’ willen. Dit vergt ontwikkelstrategieën en samenwerking met partijen die voor gemeenten relatief nieuw zijn. Denk aan wijkondernemingen en crowdfunding. Tijdens testsessies bij Overijsselse gemeenten werd juist deze ontwikkelstrategie vaak als kansrijk besproken. Het sluit ook aan bij gemeenschappen met een sterke sociale cohesie.

13. Zorg

De economie verdienenstelijk al een tijdje. De afgelopen tien jaar was een andere ontwikkeling echter veel dominerender: de verzorgelijking van economie. Gezien de vergrijzing, zal die ontwikkeling doorzetten. Hier liggen ook kansen voor de binnensteden in termen van voorzieningen, wonen, horeca en detailhandel.

14. De binnenstad als poort naar het buitengebied

In een aantal gemeenten in Overijssel liggen er kansen om de binnenstad te verlevendigen door een betere relatie met het buitengebied. De combinatie tussen de voorzieningen van (binnen)steden en een prachtig natuur- en cultuurlandschap daaromheen is in algemene zin het unique selling point van Oost Nederland. Hier kunnen ook de Overijsselse steden gebruik van maken.

15. Expats

Nederland internationaliseert en dat geldt tot op zekere hoogte ook voor Overijssel. Studenten, kenniswerkers en andere immigranten kunnen de binnensteden van een aantal Overijsselse gemeenten zeker verlevendigen. Het is goed in beeld te krijgen hoeveel immigranten er überhaupt zijn en welke behoeftes zij op bijvoorbeeld het gebied van wonen hebben.

16. Nieuwe werkplekken

Het kan bijna niet anders of de veranderende economie en de ontwikkelingen rond ICT (en bijvoorbeeld 3D-printers) zullen nieuwe werkplekken vragen. De vraag is of die in de binnenstad gesitueerd zijn. Veel zal van huis uit gebeuren, maar er is ook behoefte aan ontmoeting en kruisbestuiving. Zo groeit de belangstelling voor de ‘koffiebar als ideale werkplek voor de zzp'er’. Ook kleinere bedrijven laten hun oog vallen op de binnenstad. Dit vanwege de gunstige ligging en de zich verbeterende prijs/kwaliteitverhouding.

17. Wonen

Gezien de toenemende behoefte bij verschillende huishoudens om te wonen in de nabijheid van voorzieningen, liggen er kansen om van binnensteden weer interessante woonlocaties te ‘maken’. Wonen draagt daarnaast op verschillende manieren bij aan een vitale binnenstad.

¹ Het Essay van Van der Krabben is terug te vinden op de website van Trendbureau Overijssel.

