

De toekomst van binnensteden &

De maatschappelijke meerwaarde van
retail

Dronten, 21 maart
2024





Van eenzijdige
focus op
economische
waarden
(winkelen &
horeca) naar
beleving en een
brede publieke
functie.

IN

KONINKLIJKE
INRETAIL



Jan

Berden Mode & Wonen

“We willen, ondanks dat we al 750 personeelsleden op de loonlijst hebben staan een MKB-bedrijf blijven. Voor ons staat zo veel mogelijk omzet niet op plaats één, maar veel meer een goed en betrouwbaar bedrijf zijn dat goed is voor de medewerkers en een sterke en overtuigende relatie in de gemeenschap heeft. Ondernemen is een sociaal gebeuren.”



We
make
you
happy

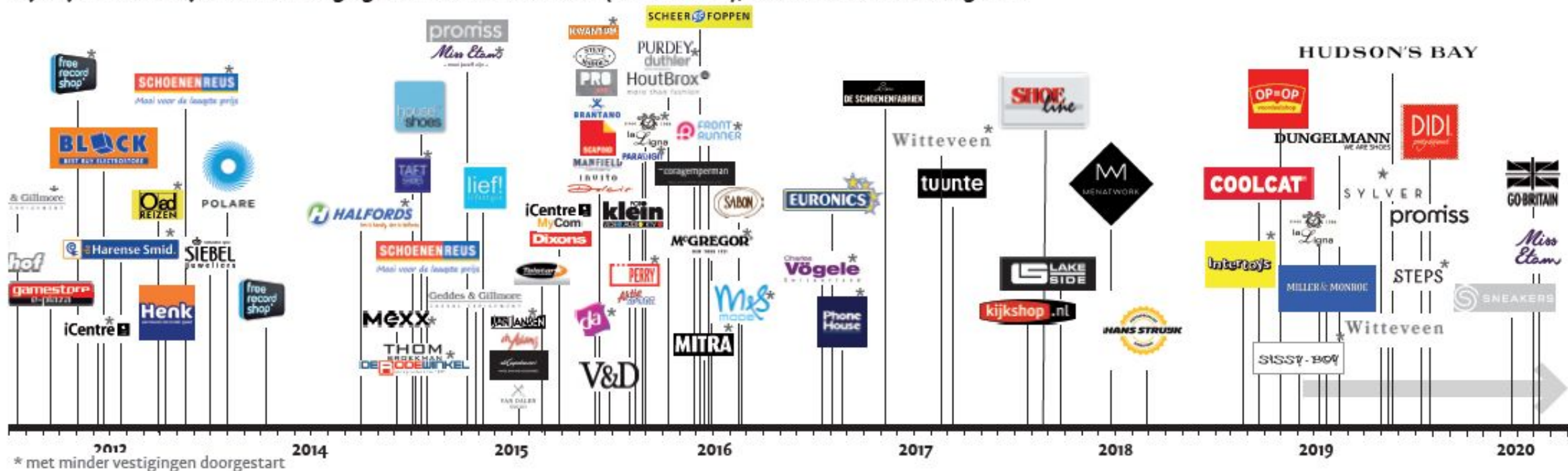
обла

IN

KONINKLIJKE
IN RETAIL

NL Ruimtelijk Ordeningsbeleid is niet beschermend

Tijdslijn filiaalbedrijven die failliet gingen of hun winkels sloten (online verder), veelal uit het middensegment



NRC, 10 januari 2023

VASTGOED

Verdwijnen van winkels zet door

De leegstand van winkelpanden zakte naar het laagste niveau in tien jaar. Dat is vooral omdat veel panden werden omgebouwd.

Door onze redacteur
Joost Pijper

AMSTERDAM. Nederlandse winkelstraten waren eind 2022 voller dan ze in jaren zijn geweest. Maar dat is vooral omdat ze elk jaar kleiner worden. Opnieuw 'verdwenen' in Nederlandse steden en dorpen afgelopen jaar 3.700 winkelruimtes. In sommige gevallen omdat ze werden gesloopt, maar veel vaker nog omdat de verhuurder besloot ze om te bouwen tot kantoor of woonhuis.

Doordat de voorraad aan winkelpanden vorig jaar terugliep, nam ook de leegstand snel af, zo constateerde marktonderzoeker Locatus maandag. De cijferspecialist meet elk jaar eind december welke winkelpanden in Nederlandse steden en dorpen gevuld zijn, en welke niet. Van alle 212.000 winkelruimtes in Nederland stond volgens Locatus eind vorig jaar 6 procent leeg.

Vorig jaar zat 6,7 procent van alle winkelvastgoed zonder huurder. Nog een jaar eerder was dat 7,5 procent - een niveau dat in twintig jaar tijd alleen in 2015 ook werd bereikt. Die piek was mede het gevolg van het uitbreken van de coronapandemie, begin 2020, waarna consumenten besloten de rest van het jaar vooral de drukke winkelstraten te mijden.

Krimpende winkelstraten

Op het eerste gezicht is zo'n neergaande lijn hoopvol. De fysieke winkelstraat heeft het al jaren moeilijk, mede door de opkomst van online winkelen en het omvallen van enkele tientallen grote ketens. Toch zegt de dalende leegstand weinig over de vitaliteit van fysieke winkels. Er verdwenen namelijk niet alleen leeg-



FOTO: ANTON HAPPELS/ANP/PH

Leeuwarden. De centra van middelgrote steden met 200 tot 400 winkels kampen al jaren met relatief veel leegstaande winkelpanden.

Krimpende winkelcentra

Aantal beschikbare retailpanden, in duizendtallen

225

len voor een inkomstenbron die wel stijgt: woningverhuur.

Die krimp in aanbod is overigens per saldo, merkt hoofdonderzoeker Gertjan Slob van Locatus op. Zo zijn er vorig jaar ook pakweg 4.900 nieuwe

Eveneens problematisch, maar in iets mindere mate, zijn 'ondersteunende' winkelcentra in de grootste steden van het land, waar nog ruim 9 procent van de winkels leegstaat. Voorbeelden daarvan zijn Amster-

“De leegstand van winkelpanden zakt naar het laagste niveau in tien jaar. Dit is vooral omdat veel panden werden omgebouwd”.



KONINKLIJKE
INRETAIL



Martijn

Muller Bedrijfs-
onroerend goed

“We zien in vele plaatsen in onze regio dat transformatie van winkelpanden nu echt op gang komt. Daarbij is het wel noodzakelijk dat gemeentelijk beleid voldoende snel meebeweegt om andere functies mogelijk te maken, denk aan wonen boven en achter winkels en allerlei vormen van commerciële dienstverlening en ook wonen in complete panden in voorheen winkelstraten.”

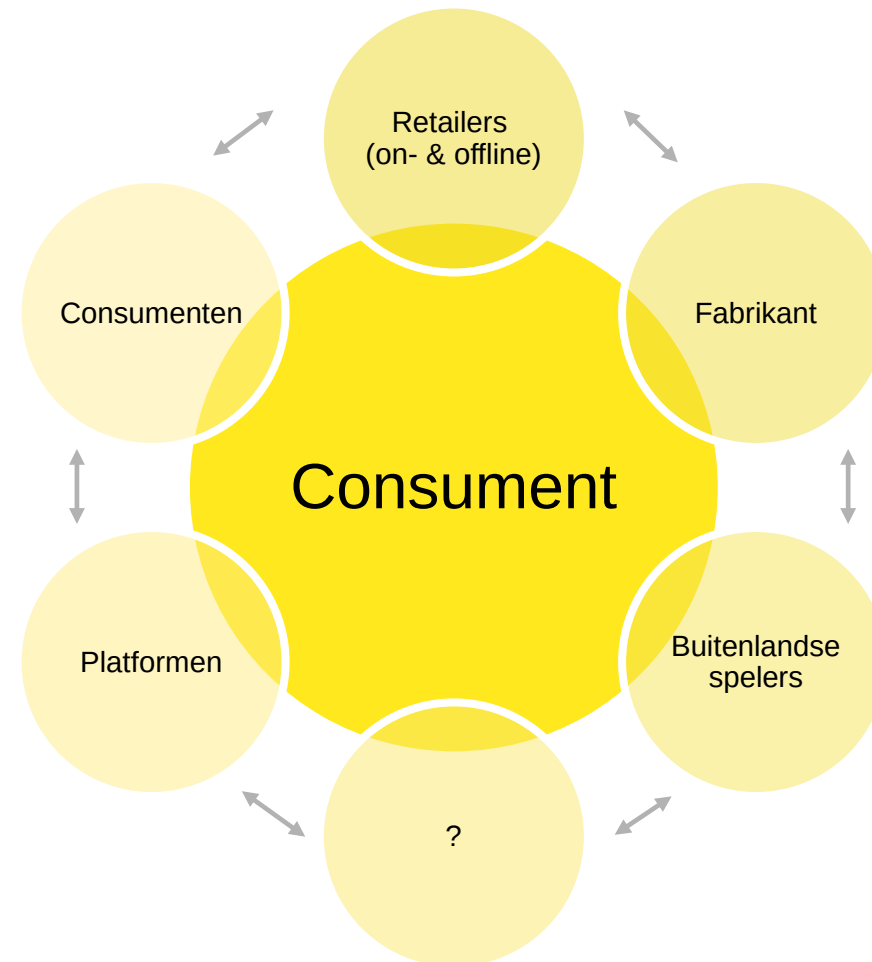
Fysieke winkels krijgen een andere rol

Fabrikant

Groothandel

Retailer

Consument



KONINKLIJKE
INRETAIL



Kees

Boekhandel Broekhuis

“Wij positioneren ons als boekhandel als culturele ontmoetingsplek van de stad”

IN

KONINKLIJKE
INRETAIL



IN

INKLUKE
META

Big Tech & Big Finance vs. Reële economie

Big Tech & Big Finance

- Amper belasting
- Nauwelijks werkgelegenheid
- Geen bijdrage aan lokale ontwikkelingen
- Houden gemeenschap niet in stand
- Rendementsdenken centraal

Reële economie

- Ondernemers zijn lokaal ingebed
- Investeren in de buurt en wederkerige relaties
- Publieke waarden staan centraal
- Contact in de stad/buurt
- Groei is meer dan cijfers, groei is impact

De nieuwe economie: lokaal!



Fysieke ruimte



Digitale ruimte



Financiering



Vastgoed

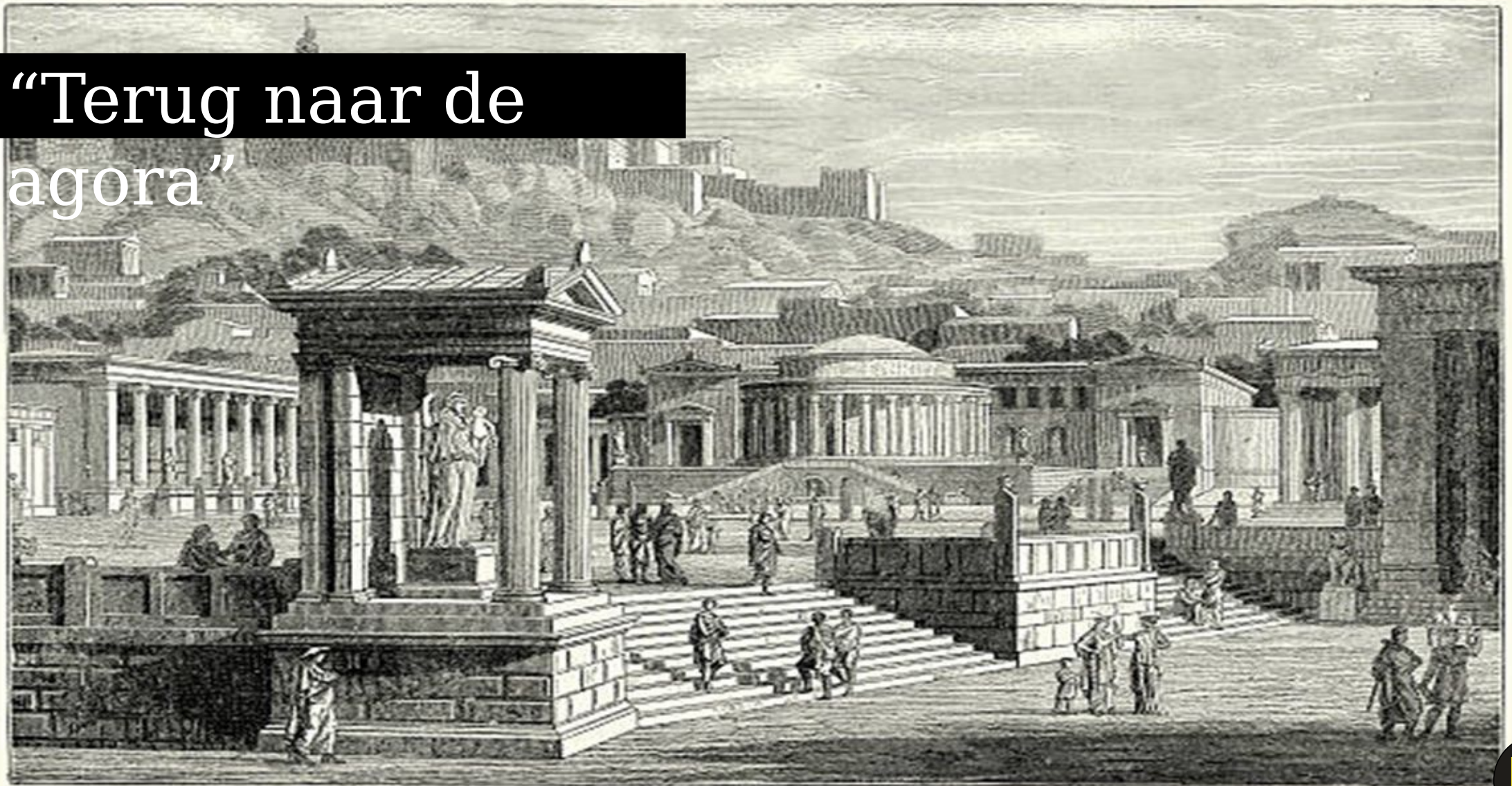


Arbeidsmarkt

IN

WONINGEN
IN RETAIL

“Terug naar de agora”



Alcibiades

Portico of Peisistratus

Statue of Kleon with the child Phokion

*Delian temple,
Zeus, Athena, Apollo*

*Protagoras,
Metroon*

Portico of the Epistates

AGORA OF ATHENS



KONINKLIJKE
INRETAIL

Groninger Forum



Brink Deventer



Grotestraat Nijverdal



Marktpllein Hengelo



KONINKLIJKE
INRETAIL

Hengel

o



KONINKLIJKE
INRETAIL



Hengel

o

↑
Tuitend
Hengelo

Inhoudsopgave

hfst 1	Behoeftte aan één stadsverhaal	03
hfst 2	Ons verhaal	05
hfst 3	Sociaal en vitaal	06
hfst 4	Een bijzonder verleden	08
hfst 5	Is onderscheidend	11
hfst 6	In Twente	12
hfst 7	Hoe weten we dit allemaal?	14

Het verhaal van Hengelo

hfst 1 Behoeftte aan één stadsverhaal

Eén stadsverhaal dat inwoners, ondernemers, vastgoedeigenaren en bestuurders inspireert, verbindt en richting geeft. Meer dan ooit willen we een duidelijke positie kiezen, ons profileren met een onderscheidende identiteit. Hengelo heeft een eigen verhaal, het is alleen nog nooit beschreven. Nu is het moment.



@hengelover

#static

We hebben onderzoek gedaan naar ons DNA en onze identiteit. Verleden, heden en toekomst. Dat was niet altijd makkelijk, want soms legden we daarbij de vinger op de zere plek. We zouden geen Hengeloërs zijn als we niet kritisch zijn op onze stad. Op dit moment kan het beter met de stad. Onze kritische houding laat zien dat we echt geven om Hengelo. Dat is te proberen in de bijzondere verhalen die Hengeloërs met ons deelden.

Door het ophalen van ons DNA in de stad, onze historie en statistiek hebben we de identiteit van de stad kunnen beschrijven. Onze identiteit weerspiegelt wat voor stad we met elkaar willen zijn en hoe we daar samen naartoe werken.

Dit document vormt het fundament waarop we beleid en besluitvorming baseren, nieuwe initiatieven ontplooiën en onze stad verder ontwikkelen.

Dit is het verhaal van Hengelo



KONINKLIJKE

INRETAIL



Winkelcentrum

The af Point



KONINKLIJKE
INRETAIL

A portrait of Marleen Stikker, a woman with dark hair, looking slightly to the left. She is wearing a dark green top and a silver chain necklace. The background is a blurred outdoor setting.

Marleen
Stikker

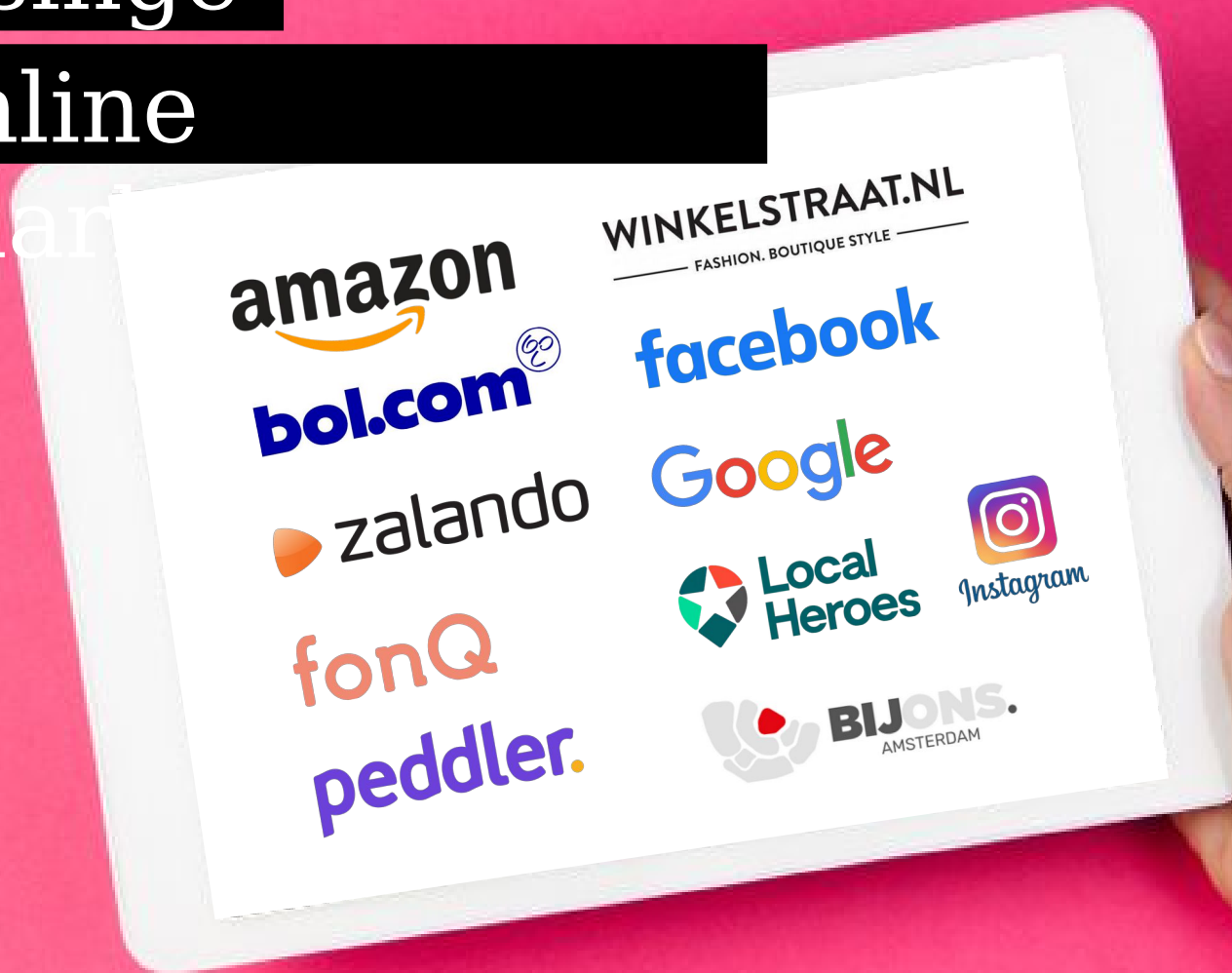
NRC, 9 oktober
2021

“Het internet is stuk maar we
kunnen het repareren!”



KONINKLIJKE
INRETAIL

“Oplossinge voor online zichtbaar



KONINKLIJKE
INRETAIL

Uiterlijk in 2030 zijn producten en diensten van lokale winkels online net zo goed te vinden als die van pure online aanbieders.

Zo bieden we de online consument 100% keuzevrijheid om online of in de winkelstraat te kopen. Dankzij ons veilige en publieke online platform maken we dit voor de winkelier net zo makkelijk als het opendoen van de winkeldeuren. En het werkt: het winkelbezoek en het leven in de winkelstraten van Nederland neemt weer toe. We zoeken op termijn samenwerking met gelijkgerichte initiatieven binnen de EU.

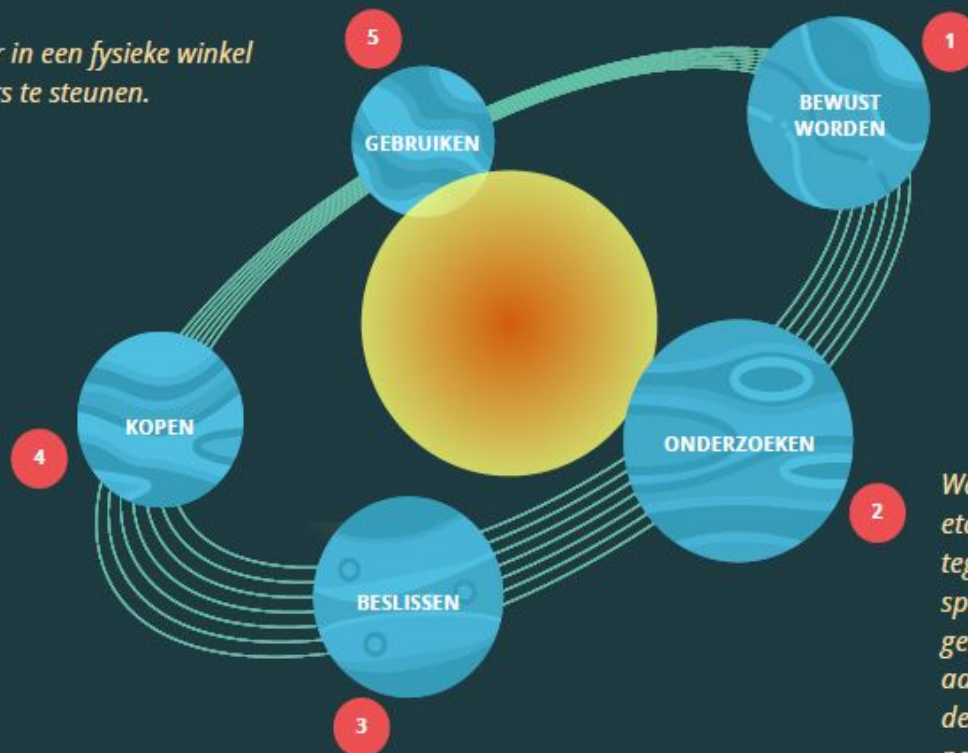
GROENE SNEAKERS



Ik wil nieuwe groene sneakers.

Blij met m'n groene sneakers. Had liever in een fysieke winkel gekocht om hardwerkende ondernemers te steunen.

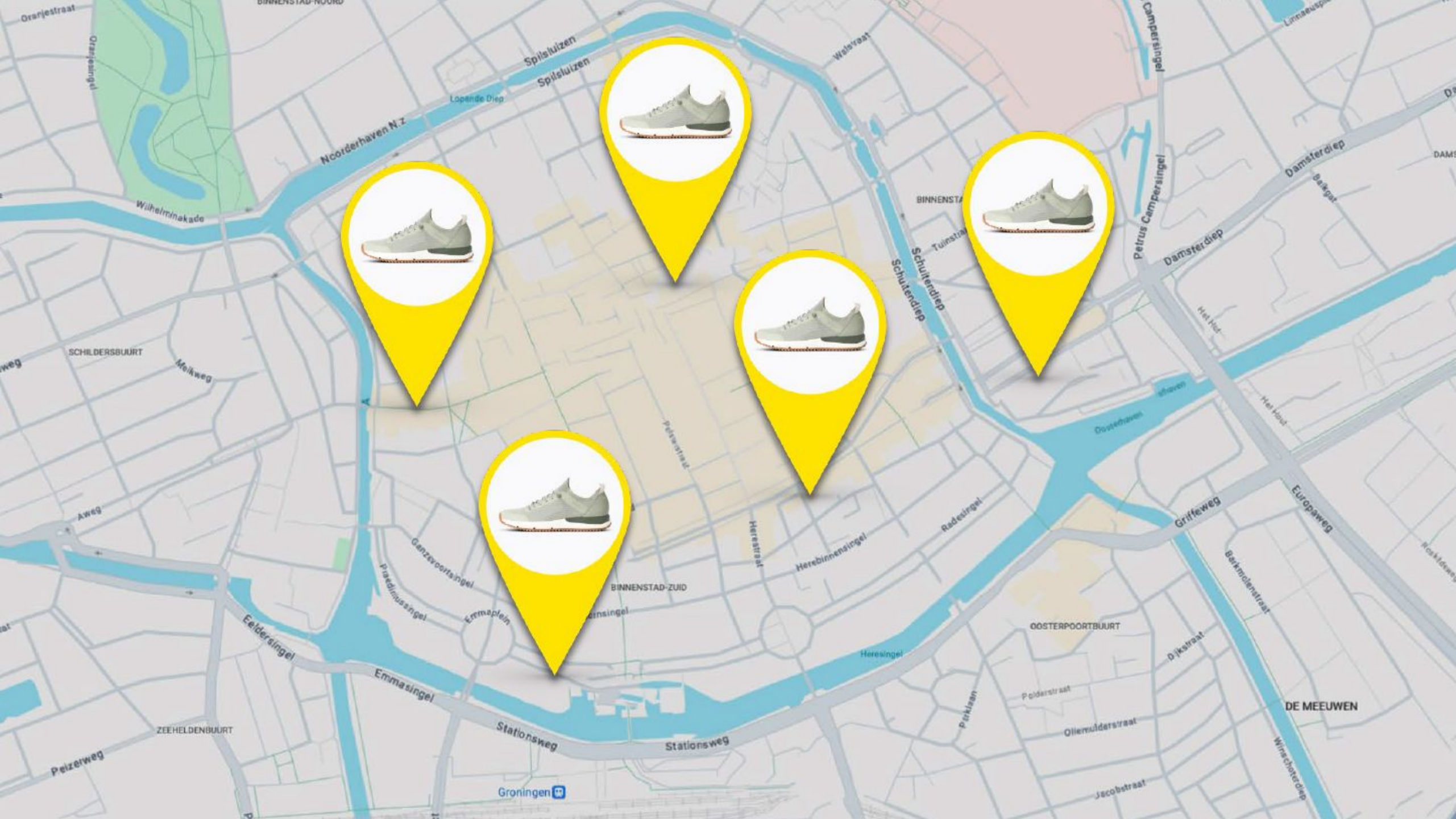
Toen toch bij Zalando gekocht.



Wat voor groene sneakers zijn er? Kijk ook wel gewoon bij etalages en in winkels. Hebben ze groene sneakers, valt tegen wat ik dan zie. Dus ga ik online zoeken. Ik ben een specifieke koper, doe niet aan mode. Ik vind dat leuk, ga gewoon op zoek. Begin op grote site, Zalando, die heeft veel aanbod, goed filteren, sneakers, dames, groen. Dan zie je de resultaten. Leuke No-Name sneakers. Die wil ik lokaal passen.

Ik weet niet goed waar ze lokaal te vinden zijn. Ik zoek 'No-Name city sneaker groen' op Google. Daar loop ik vast, omdat ik weinig bedrijven zie die dit merk verkopen. Heb nog No-Name dealers gezocht, kwam ook niet verder. Ben nog in een winkel geweest die dit verkocht, maar was er al niet meer.











you have to **pop it up**

Boekhandel Donner

Eelco

Boekhandel Donner

strips | spellen

vertaalde literatuur

vertaalde literatuur

Zijn leven is
een roman
Zijn roman
een leven
Hij heeft met
zijn stijl
Hij heeft
lezen staan
Zelfs
in de wereld
een verhaal

J.A. Deelder
1946-2019



Kees

Kobe Vastgoed, Delft

“Onze betrokkenheid als vastgoedpartij bij Delft is groot, we denken actief mee binnen het centrummanagement. Maken plannen waarbij we niet altijd op de gemeente wachten, maar ze uitdagen om met ons mee te doen. Daarnaast helpen we indien gewenst, of nodig, startende retailers en horecabedrijven met deelfinanciering als ze er met de bank niet uit komen.”



KONINKLIJKE
INRETAIL



Jan Michel
van

Van der Gang Mode
& Hotel Dokkum

“In Dokkum ontwikkelen we op vele plekken. Met een groepje lokale investeerders nemen we het voortouw en knappen we panden op. Mooi dat de gemeente met een gevefonds en beschikbaar stellen van leningen pandeigenaren helpt om panden volgens beeldkwaliteitsplan te renoveren. Dokkum wordt steeds aantrekkelijker door investeringen van actieve ondernemers met grote betrokkenheid bij de stad.”



KONINKLIJKE
INRETAIL



“Op 1 juni opent de eerste pop-up banenwinkel van NL in de binnenstad van Deventer. Het wordt een plek waar retailers en medewerkers zich kunnen ontwikkelen en vermaken. En waar potentiële werknemers kennis kunnen maken met de sector én de baankansen in de buurt. Het is dé perfecte plek om potentiële medewerkers te werven”.



Dronte

Samen eigenaar van een gezamenlijk doel?

- Nog te veel gefocust op de traditionele winkelfunctie?
- Is er een plan hoe de “sociale meerwaarde” van het centrum verder kan worden uitgewerkt?
- Staat vergroening op de agenda?
Investeren in de openbare ruimte?
- Is de samenwerking kunst/ cultuur/ bibliotheek voldoende stevig?
- Vastgoedsector en ondernemers op één lijn?
- Wat is het verhaal van Dronten?



BUY
LOCAL
OR
BYE-BYE
LOCAL

**Ga lokaal
aan de slag!**

www.dnws.nl
www.retailland.nl
www.inretail.nl

Marcel Evers
mevers@inretail.nl

DNWS DE NIEUWE
WINKELSTRAAT



Retailagenda



CONINKLUS
INRETAIL