



De Binnenstadsbarometer is dé tool voor iedere binnenstadsprofessional

Leegstand in de binnenstad onder niveau van 2015

Ieder jaar update Platform Binnenstadsmanagement de Binnenstadsbarometer met de meest actuele data. De Binnenstadsbarometer helpt inzicht te krijgen in actuele thema's, die spelen in binnensteden, en om het onderbuikgevoel te onderbouwen met objectieve feitelijke data. Door met een brede blik te kijken naar de verschillende databronnen in de Binnenstadsbarometer valt ook iets te zeggen over hoe binnensteden er in algemene zin voor staan en welke trends en ontwikkelingen zichtbaar zijn. Zetten bepaalde ontwikkelingen door of is er sprake van een stabilisatie? In dit artikel zoomen we in op de belangrijkste inzichten, die op basis van de nieuwe data uit de Binnenstadsbarometer zijn af te leiden. Aan de hand van verschillende thema's nemen we u hierin mee.

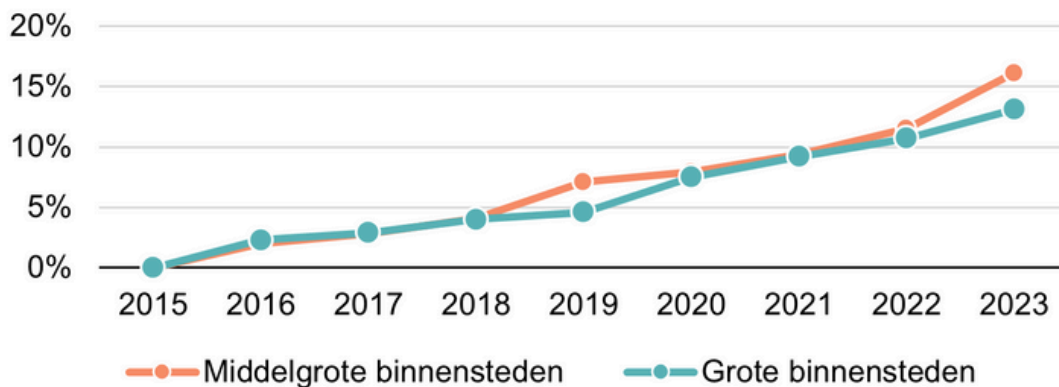
LEEFBAAR & SOCIAAL

Vraag naar woningen blijft groot, toename van verdichting vindt voornamelijk plaats in de grote binnensteden

Nederland staat voor een grote opgave als het gaat om het realiseren van de woningbouwambities. De vraag naar nieuwe woningen blijft enorm. Naast nieuwe woningbouwlocaties buiten de steden wordt ook steeds meer gekeken hoe binnensteden een bijdrage kunnen leveren aan de woningbouwambities. Waar mogelijk kijken steden naar verdichting, maar ook het bestaande vastgoed wordt kritisch bekeken. In de afgelopen jaren is het resultaat van de verdichting al te zien geweest en is zichtbaar dat het aantal woningen per hectare in binnensteden fors is toegenomen. Ook in 2023 is de woningdichtheid weer verder gestegen. In de grote steden bedraagt het aantal woningen per hectare nu 54 woningen, in 2022 was dit aantal nog 52 woningen per hectare. Ook in de middelgrote binnensteden is zichtbaar dat het aantal woningen per hectare is toegenomen, echter is er wel sprake van een minder sterke stijging dan in de grote steden. Het aantal woningen per hectare in de middelgrote steden bedraagt nu 31, ten opzichte van 30 in 2022.

Ontwikkeling aantal woningen per hectare

Bron: CBS Kerncijfers Wijken en Buurten



Draagvlak neemt toe, meer mensen wonen in de binnenstad

Meer woningen betekent ook meer mensen die in binnensteden wonen. Het aantal inwoners per hectare is het afgelopen jaar verder toegenomen. Inmiddels ligt het gemiddeld aantal inwoners in de grote binnensteden op 91 inwoners per hectare en voor de middelgrote binnensteden op 53 inwoners per hectare. Vergeleken met 2022 nam het aantal inwoners per hectare meer toe in de middelgrote binnensteden. Opvallend is dat de grote steden met de meeste inwoners niet direct de hoogste dichtheid hebben. De binnensteden van Leiden, Groningen, Amsterdam en Delft kennen de grootste dichtheid per inwoner.

Aandeel ouderen blijft stabiel

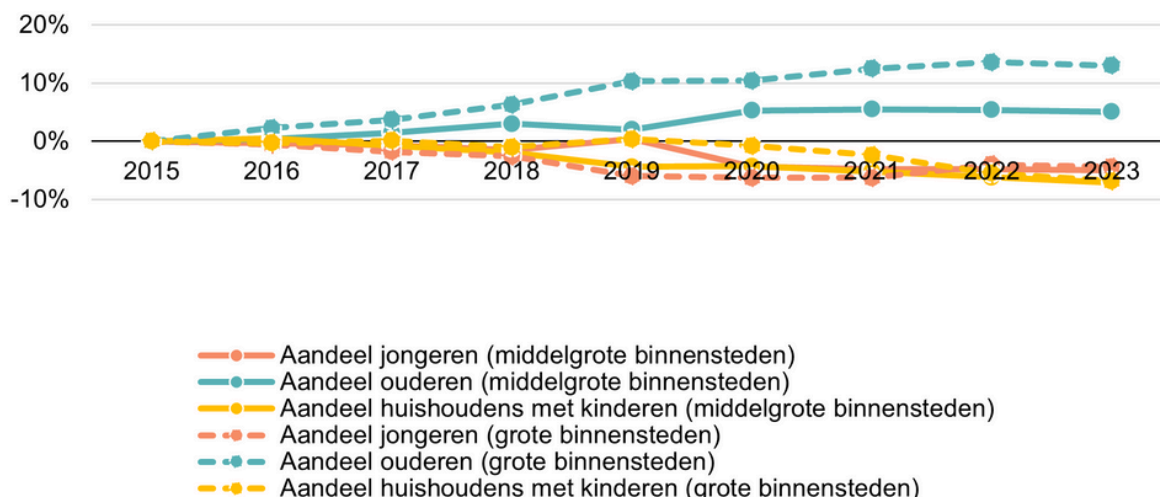
Binnensteden hebben een eigen dynamiek en zorgen voor een hoge aantrekkingskracht op veel verschillende doelgroepen. De diversiteit aan mensen in binnensteden is hierdoor divers. De afgelopen jaren zijn verschillende trends zichtbaar geweest als het gaat om de samenstelling van de mensen die in binnensteden wonen. Zo is het aandeel ouderen (65 jaar en ouderen) de laatste jaren fors hoger dan in 2015. Tegelijkertijd is zichtbaar dat het aandeel ouderen de laatste jaren niet verder toeneemt. Zo is in de grote binnensteden 14% van de totale bevolking ouder dan 65 jaar en in de middelgrote binnensteden is dit 26%. De nabijheid van voorzieningen is voor ouderen vaak een belangrijke keuze om in de binnenstad te gaan wonen.

Binnensteden minder in trek bij gezinnen met kinderen

Waar zichtbaar is dat het aandeel ouderen de afgelopen jaren stabiel is gebleven, neemt het aandeel gezinnen met kinderen in binnensteden al enkele jaren af. Ook dit jaar zet deze ontwikkeling door. Gezinnen met kinderen geven toch meer de voorkeur aan het wonen buiten de binnenstad. Over de periode 2015 – 2023 nam het aantal gezinnen met kinderen in zowel de grote als middelgrote binnensteden af met 7%. In 2022 bedroeg de afname voor zowel grote als middelgrote binnensteden nog 6%.

Ontwikkeling bevolking

Bron: CBS Kerncijfers Wijken en Buurten



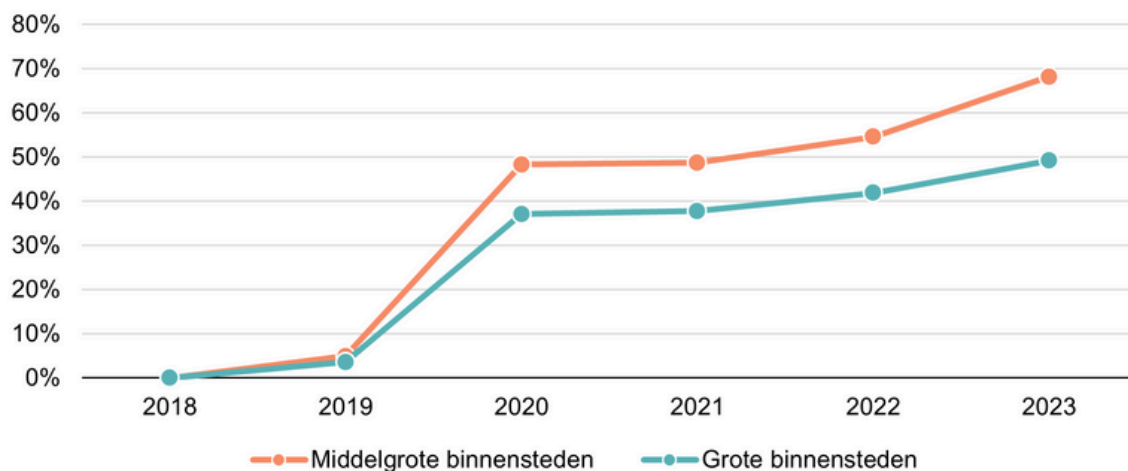
ACTIVITEIT & GEBOUW

Funciemix van binnensteden verschuift: retailfunctie neemt af, horeca en diensten nemen toe

Dat de winkelfunctie van binnensteden afneemt, is een ontwikkeling die al langer bekend was. Toch blijkt uit de nieuwste cijfers dat de afname stabiliseert en de omvang van het winkelvloeroppervlak detailhandel per hectare nagenoeg gelijk is gebleven. Wanneer de situatie van nu vergeleken wordt met die van 2015 is het winkelvloeroppervlak voor detailhandel in grote steden afgenomen met ca. 8% en ca. 11% in de middelgrote centra. De afname van het winkelvloeroppervlak van detailhandel vond met name plaats in de middelgrote binnensteden. Met de stabilisatie lijkt het er op dat het retailaanbod in binnensteden meer in balans is geraakt. De afname van het winkelvloeroppervlak van retail heeft ervoor gezorgd dat het horeca- en dienstenaanbod in binnensteden is toegenomen. Binnensteden zijn hierdoor de afgelopen jaren een stuk diverser geworden. Het is nog niet zo dat het horeca-aanbod stabiliseert of terugloopt. Ook in 2023 steeg het horeca-aanbod per hectare verder, met name in de middelgrote steden. In de periode 2018 – 2022 steeg het winkelvloeroppervlak horeca per hectare met ca. 55%, nu in 2023 is sprake van een stijging van 68%.

Ontwikkeling horeca wvo per hectare

Bron: Locatus, bewerking BRO/ABF

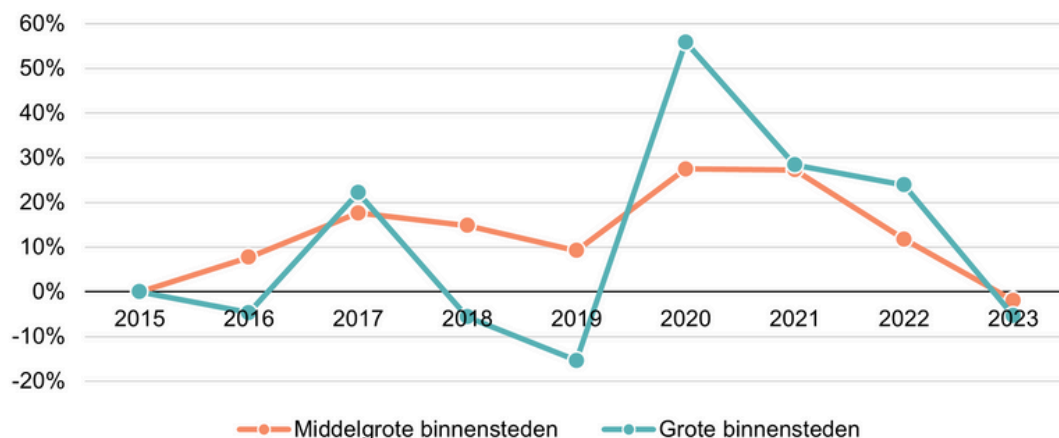


Leegstand per hectare neemt af en ligt zelfs weer onder niveau van 2015

Waar de leegstand per hectare in binnensteden in 2020 op zijn hoogst was, is er sindsdien sprake van een afname. Na een lange periode ligt de leegstand per hectare in binnensteden zelfs weer onder het niveau van 2015. Desondanks is dit geen reden om achterover te leunen. Het afgelopen jaar gingen veel bekende retailketens failliet en ook wordt verwacht dat retailers het de komende tijd nog lastig zullen krijgen. Enerzijds speelt de economische situatie een rol, maar ook zijn er veel ondernemers die graag willen stoppen en geen bedrijfsopvolging kunnen vinden. Deze context vraagt dat binnensteden continu blijven schakelen om een toename van de leegstand te voorkomen.

Ontwikkeling leegstand wvo per hectare

Bron: Locatus, bewerking BRO/ABF



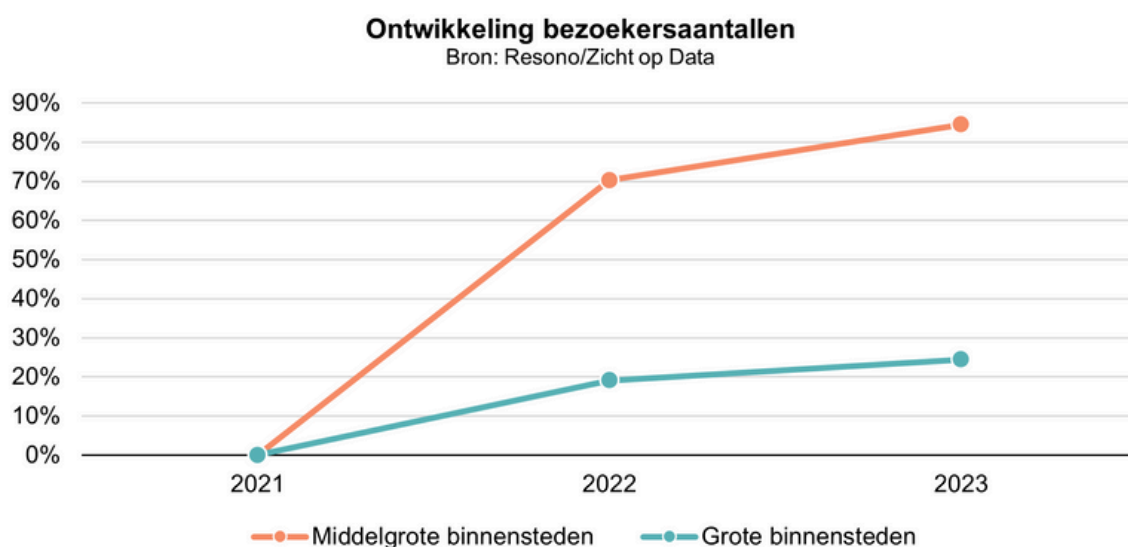
Aantal nieuwe bedrijven in de binnenstad neemt af

Binnensteden zijn niet alleen plekken om te winkelen en te recreëren, ook bedrijvigheid speelt een belangrijke rol. Sinds 2020 is zichtbaar dat het aantal nieuwe bedrijven, die zich vestigen in binnensteden terugloopt. Dit is een ontwikkeling, die zowel zichtbaar is in grote als middelgrote binnensteden. Toenemende onzekerheden op verschillende vlakken zorgen ook hier ervoor dat er sprake is van een afname.

EIGEN & UNIEK

Bezoekersaantallen zitten in de lift, bezoekers trekken er massaal op uit

Corona trok een zware wissel op de bezoekersaantallen in binnensteden. Gelukkig ligt de periode waarin we te maken hadden met coronamaatregelen, zoals thuisblijven en afstand houden, alweer lang en breed achter ons. Eerder was al zichtbaar dat bezoekers er weer massaal op uit trokken. Nu, in 2023, zet de stijging van de bezoekersaantallen verder door. Deze stijging is het grootst in de middelgrote binnensteden. Wanneer de bezoekersaantallen van oktober 2021 vergeleken worden met die van oktober 2023 is er sprake van een toename van gemiddeld 85%. In de grote steden is het herstel minder sterk en is de stijging 25%. In 2022 bedroeg de stijging voor de middelgrote steden nog 70% en voor de grote steden 19%. Een verklaring voor het achterblijven van de bezoekersaantallen in de grote steden is het feit dat consumenten kritischer naar de uitgaven kijken. Men maakt een bewustere keuze in de te ondernemen activiteiten en dat is te merken in de grotere binnensteden.



BEREIKBAAR & TOEGANKELIJK

Grote binnensteden weer beter bereikbaar met openbaar vervoer na coronadip, middelgrote steden blijven achter

Waar de bereikbaarheid van binnensteden de afgelopen jaren was afgenomen ten opzichte van 2020, is dit jaar de bereikbaarheid van grote binnensteden weer gestegen. Hoewel vervoerders nog steeds kampen met personeelstekorten en reizigersaantallen die nog steeds achterblijven, is zichtbaar dat de bereikbaarheid van grote binnensteden is toegenomen. Het gebied dat wordt bereikt met het openbaar vervoer vanuit het hart van de binnenstad is in grote binnensteden met 4% toegenomen ten opzichte van 2020. Daar waar de grote binnensteden erin slagen om de bereikbaarheid met het openbaar vervoer te verbeteren, blijven de middelgrote binnensteden achter, hier is nog steeds sprake van een daling van de bereikbaarheid. Ten opzichte van 2020 is sprake van een afname van 5%. Het lijkt erop dat er wel steeds meer wordt ingezet op een goede bereikbaarheid per fiets. Het gebied dat zowel voor grote als middelgrote binnensteden kan worden bereikt met de fiets is in beide gevallen gestegen.

UPDATE BINNENSTADSBAROMETER

Wat is de Binnenstadsbarometer?

De Binnenstadsbarometer van het Platform Binnenstadsmanagement is de landelijke monitor voor binnensteden in Nederland. Deze online datamonitor geeft inzicht in de jaarlijkse ontwikkeling van binnensteden in Nederland op zes themavelden: leefbaar & sociaal, duurzaam & digitaal, activiteit & gebouw, bereikbaar & toegankelijk, eigen & uniek en samenwerken. De monitor is een handige datatool die binnensteden kunnen gebruiken om de ontwikkelingen in de eigen binnenstad te volgen en op basis daarvan eventuele beleidsdoelstellingen aan te scherpen of te wijzigen. Doordat de monitor data bevat van alle binnensteden van Nederland (binnensteden en centrumgebieden vanaf 200 publieksgerichte functies) is het mogelijk om binnensteden onderling met elkaar te vergelijken of met het gemiddelde van grote of middelgrote binnensteden. De ontwikkelingen in jouw binnenstad worden op deze manier in perspectief geplaatst: is de ontwikkeling in jouw binnenstad uniek of past het in de landelijke trends?

De Binnenstadsbarometer wordt mogelijk gemaakt door partners van Platform Binnenstadsmanagement. Resono, Zicht op Data, Kamer van Koophandel, BRO en Movares leveren data over de ontwikkelingen in binnensteden.

Vanaf nu zijn de nieuwe data beschikbaar in de Binnenstadsbarometer!



Platform Binnenstadsmanagement wordt mede mogelijk gemaakt door:

