

Opinie: de binnenstad is geen winkelcentrum meer – en dat is niet erg



Door Farzad Ghaus, managing partner Stad & Co

Onze binnensteden veranderen razendsnel. Ooit bruisende winkelgebieden kampen nu met leegstand en de klassieke winkelstad verdwijnt steeds verder uit beeld. De binnenstad is geen winkelcentrum meer – en dat is niet erg. Sterker nog: functieverandering biedt kansen om onze centrumgebieden te herontdekken als levendige, veelzijdige plekken. En ja, ook als plekken waar geld te verdienen valt.

Die functieverandering – van koopgebied naar multifunctioneel verblijfsgebied – kan een positieve omslag zijn, mits we die goed begeleiden en benutten. Kijk naar Alkmaar. Dankzij intensieve samenwerking tussen gemeente, ondernemers, bewoners, cultuur en onderwijs, ontwikkelt de binnenstad zich verder tot een gebied waar mensen graag verblijven, ondernemen, wonen en elkaar ontmoeten. Ik zie hier van dichtbij hoe functieverandering het startpunt kan zijn voor nieuwe levendigheid en lokaal verdienvermogen. En met succes: in 2024 steeg het toeristisch bezoek aan Alkmaar met 39%, blijkt uit recente cijfers van NBTC.

Waarom verandert de binnenstad?

Het winkelgedrag van consumenten verandert structureel. Steeds meer aankopen worden online gedaan, en het fysieke winkelen verschuift naar grote steden en juist lokale buurtcentra. Dit leidt vooral in centra van middelgrote steden tot structurele leegstand. Oude warenhuizen verdwijnen en kleine winkels trekken zich terug. Dit proces wordt versterkt door stijgende huurprijzen en dalende bezoekersaantallen. Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) is de detailhandel in binnensteden al jaren aan het krimpen. Tussen 2010 en 2020 daalde het aantal fysieke winkels in Nederland met ruim 10%.

De afname van winkels is niet alleen een kwestie van concurrentie met online reuzen. Het gedrag van de consument verandert ook. Jongere generaties geven minder om spullen en meer om ervaringen. Ze willen een stad die inspireert, die leeft, die iets biedt wat een scherm niet kan vervangen.

Een nieuwe binnenstad: multifunctionaliteit als verdienmodel

Leegstand betekent niet automatisch achteruitgang. Integendeel: het opent deuren voor een nieuwe rol van de binnenstad als multifunctioneel verblijfsgebied. Door verschillende functies zoals wonen, horeca, cultuur, zorg en onderwijs toe te voegen, ontstaat een levendige omgeving die aantrekkelijk is voor bezoekers, bewoners, ondernemers en investeerders.

Geen speeltuin voor de elite

Een binnenstad die alleen draait op hippe koffietentjes en dure lofts sluit grote groepen uit. Zorg voor een evenwichtige mix. Dat betekent betaalbare woningen, toegankelijke openbare ruimtes en voorzieningen die óók werken voor mensen met een kleinere beurs.

En vooral: betrek de gemeenschap. Laat inwoners en ondernemers meedenken over de invulling van hun eigen centrum. En geef zo samen richting aan de toekomst. In Leiden is de gemeente onlangs een dialoog gestart met bewoners en ondernemers over de toekomst van de binnenstad in 2035 - een mooi voorbeeld van hoe het ook kan.



Vasthouden aan het winkelcentrum-model is als het restaureren van een VHS-band in het tijdperk van Netflix – charmant, maar niet echt toekomstbestendig.

Durf te kiezen

Dit vraagt om lef van beleidmakers. Stop met het kunstmatig in leven houden van retailgebieden die hun tijd hebben gehad. Investeer in groen, in pleinen waar mensen graag samenkomen, in betaalbare woningen voor starters en gezinnen, in culturele hotspots die de identiteit van de stad versterken en karakter toevoegen. Bied meer flexibiliteit in beleid, verlaag drempels voor vergunningen en stimuleer initiatieven die de stad laten leven. De wereld verandert en de binnenstad moet mee.

Drie aanbevelingen voor gemeenten, ondernemers en vastgoedeigenaren:

1. Ontwikkel samen met alle stakeholders een duidelijke toekomstvisie voor het centrum met een goede mix van verschillende functies.
2. Geef ruimte aan publieke functies in het centrum zoals een bibliotheek, gezondheidscentrum of stadskantoor.
3. Investeer in aantrekkelijke openbare ruimtes, in groen, terrassen en ontmoetingsplekken.

Het winkelcentrum mag verdwijnen. Maar de binnenstad blijft springlevend – als we er samen aan bouwen.

Stand van de stad

‘Stand van de stad’ is een drieluik van collega’s bij Stad & Co. Ieder artikel werpt vanuit een eigen invalshoek een blik op de binnenstad: wat verandert er, waar schuurt het, en hoe bouwen we samen aan een levendige stad. Dit is deel 1, door Farzad Ghaus.

Farzad is oprichter van Stad & Co en expert in publiek-private samenwerking in centrumgebieden. Met twintig jaar ervaring adviseert hij gemeenten, vastgoedeigenaren en ondernemers over strategie, samenwerking en gebiedsontwikkeling. Zijn kracht ligt in het verbinden van beleid en praktijk, altijd met oog voor draagvlak en concrete resultaten.



Heb je vragen, ideeën of wensen naar aanleiding van dit item, of ons werk? Mail je vraag of een terugbelverzoek naar farzad@stadenco.nl. Ik ga graag met je in gesprek!