



Vitaliteitsbenchmark centrumgebieden 2022

De economische vitaliteit van 100 centrumgebieden:
Van elkaar leren, jezelf onderscheiden en versterken.

1. De toegevoegde waarde van de benchmark

In 2015 heeft Goudappel voor het eerst de Vitaliteitsbenchmark Centrumgebieden ontwikkeld. Volgende edities zijn verschenen in de jaren 2017 en 2019. Voor u ligt de nieuwste versie: Vitaliteitsbenchmark Centrumgebieden 2022.

Wat is de Vitaliteitsbenchmark?

Met de Vitaliteitsbenchmark Centrumgebieden brengen we de economische vitaliteit in beeld van de 100 grootste centrumgebieden van Nederland. Elk centrumgebied heeft een eigen profiel. Voor elk centrumgebied stellen wij een economisch vitaliteitsprofiel samen op basis van objectief gemeten indicatoren. De indicatoren zijn afkomstig uit verschillende bronnen, die in combinatie het vitaliteitsprofiel bepalen. In totaal zijn 23 indicatoren gebruikt om de economische vitaliteit uit te drukken, gegroepeerd naar vier categorieën: Demografie, Voorzieningenaanbod, Ruimtelijke kwaliteit en Bereikbaarheid.

Omwille van de vergelijkbaarheid met voorgaande jaren zijn dezelfde indicatoren als in 2019 gebruikt. Om aan te sluiten bij de actuele discussies in centrumgebieden zijn in deze nieuwe editie twee indicatoren toegevoegd:

- Kwaliteit van de leefomgeving: Voor elk centrumgebied is een waarde vastgesteld gericht op sport- en beweegmogelijkheden, fijnstof in de lucht, stikstofdioxide in de lucht, geluid in de omgeving, zomerhitte in de stad, schaduwrijke bomen in de buurt en de hoeveelheid groen in de buurt.

- Logistiek: Er is vastgesteld hoe actief een centrum bezig is met duurzame logistieke oplossingen in stadsdistributie zoals zero-emissiezones en het gebruik van venstertijden.



De indicatoren op een rij

De kracht van de Vitaliteitsbenchmark

De kracht van de Vitaliteitsbenchmark Centrumgebieden is meerledig.

Profilering en groei

Allereerst biedt de benchmark voor elk centrumgebied een uniek vitaliteitsprofiel. Dit profiel geeft gemeentes, centrummanagers, bewoners, ondernemers, vastgoedeigenaren en andere belanghebbenden inzicht in de economische vitaliteit van hun eigen, unieke centrumgebied.

Daarnaast biedt de benchmark de mogelijkheid om centrumgebieden met elkaar te vergelijken op hun vitaliteit. Niet om een rangorde te maken als doel op zich, Maar wel in samenhang met elkaar. Om van elkaar te leren. Om zich te ontwikkelen en van elkaar te onderscheiden; om daarmee het vitaliteitsprofiel van het eigen centrumgebied te versterken.

Kader en bewustzijn

Ook biedt het unieke vitaliteitsprofiel lokale belanghebbenden een gemeenschappelijk startpunt. Aan de hand waarvan zij een gezamenlijk 'dashboard' kunnen creëren. Dit denkbeeldige dashboard bevat concrete 'knoppen' waaraan gedraaid kan worden om de vitaliteit in de juiste richting te sturen en hiermee het eigen centrumgebied (nog) vitaler te maken. Dit dashboard biedt een kader voor de opgaven waarvoor zij met elkaar de komende jaren staan.

Dit kader zorgt voor versterking van het bewustzijn bij alle partijen van zowel het multidisciplinaire karakter van de opgaven als de gewenste richtingen en plannen. Denk aan de complexe opgaven op het terrein van: woningbouw, mobiliteits transitie, leefbaarheid, functiemix, duurzaamheid en het economisch perspectief voor onze centrumgebieden.

In sommige centrumgebieden zijn de opgaves complex. Er zijn afwegingen, keuzes en richtingen nodig op meerdere vlakken. In andere centrumgebieden is alleen bijsturing, of een vinger aan de pols, nodig om de balans te monitoren of blijvend te bekrachtigen.

Inspiratie en prioritering

De vitaliteitsprofielen ondersteunen ook bij een brede verkenning op allerlei terreinen. Het biedt inspiratie in de oriëntatiefase van de planvorming. Het biedt een afwegingskader. Op het moment dat iedereen weet dat er veel werk te verrichten is op de vier genoemde terreinen. Maar dat nog gezamenlijk moet worden afgewogen wat nu echt prioriteit heeft. Zodoende kan inzicht in de score van het eigen economisch profiel helpen bij de formulering van de urgentie en de agendering.

Impact van wijzigingen inzichtelijk

Omdat we de Vitaliteitsbenchmark tweejaarlijks uitbrengen biedt de vergelijking tussen de vitaliteitsprofielen van de centra ook waardevol inzicht in trends en ontwikkelingen. En ook: of aanpassingen in uw centrumgebied de economische vitaliteit daadwerkelijk hebben verbeterd.

Kortom, de waarde van de Vitaliteitsbenchmark zit vooral in de samenhang tussen het unieke vitaliteitsprofiel van elk centrumgebied, het onderscheid ten opzichte van andere centrumgebieden en de versterking van het eigen profiel door te leren van elkaar.

2. Resultaten 2022: interessante verschuivingen

Trends sinds 2019

Sinds de vorige editie van de Vitaliteitsbenchmark in 2019 is de wereld flink verandert, ook in de centrumgebieden. Corona heeft een grote impact gehad, al leidt de goede economische uitgangspositie en overheidsvergoedingen nog niet tot een extra kaalslag in winkelcentra. Wel zien wij in onze data en ook vanuit het Koopstromenonderzoek 2021 enkele interessante trends voor centra:

- De consumentenbestedingen zijn toegenomen, zowel online als in de winkel. De verschillen per type winkel- en centrumgebied zijn groot. Tijdens corona kregen vooral de grootste binnensteden te maken met afnemende bezoekersaantallen, maar dit tij lijkt te keren.
- De groei in online bestedingen is voor alle branches versneld. De grootste groei zat in de dagelijkse bestedingen (bijna verdubbeling), elektronica en wonen. We zien dit ook terug in het straatbeeld, door bijvoorbeeld de sterke stijging van het aantal flitsbezorgers.
- Consumenten kiezen bewuster voor een aankooplocatie (dichtbij, doelgericht) of juist voor een locatie voor een totaalbeleving.
- De functiemix verandert. Er komen minder winkels, maar juist meer horeca, diensten en cultuur. Ook zet transformatie door naar meer compacte centrumgebieden waarbij binnenstedelijk wonen toeneemt. Een afwisselende functiemix is nodig om bezoekers te trekken.
- De woningbouwopgave is groot, waardoor de bevolkingsgroei versnelt. De bevolkingsprognoses worden aangepast en door een trek vanuit de Randstad

naar de rest van Nederland is de geprognosticeerde bevolkingskrimp in sommige gebieden gedempt.

- De duurzame bereikbaarheid van het centrum wint aan aandacht in combinatie met een klimaatadaptieve leefomgeving. Dit betekent dat vervoerswijzen als fiets en lopen steeds meer aandacht krijgen.



Fotograaf: Arthur Scheltes

Totaalbeeld blijft op hoofdlijnen intact

In deze benchmarkrapportage hebben we de vitaliteitsprofielen van 100 centrumgebieden in beeld gebracht verdeeld over drie categorieën onderverdeeld in de omvang van het aanbod:

- Binnenstedelijke gebieden: 31 grootste binnensteden.
- Grote centrumgebieden: 30 grote centrumgebieden.
- Middelgrote centrumgebieden: 39 middelgrote centra.

Op kaarten zijn de centrumgebieden afgebeeld in kleuren: des te groener, des te vitaler het betreffende centrumgebied. Hiermee zijn de centrumgebieden, binnen elke categorie, eenvoudig met elkaar te vergelijken. Het nationale totaalbeeld is herkenbaar. Vooral aan de randen van het land zijn de minst vitale centra te vinden, de demografische ontwikkeling is hier debet aan. Ook in het gebied rondom Rotterdam is de onderlinge concurrentie fors en het bestedingspatroon veelal ondergemiddeld. Al zetten steden als Capelle aan de IJssel (vernieuwing) en ook Spijkenisse (transformatie) goede stappen.

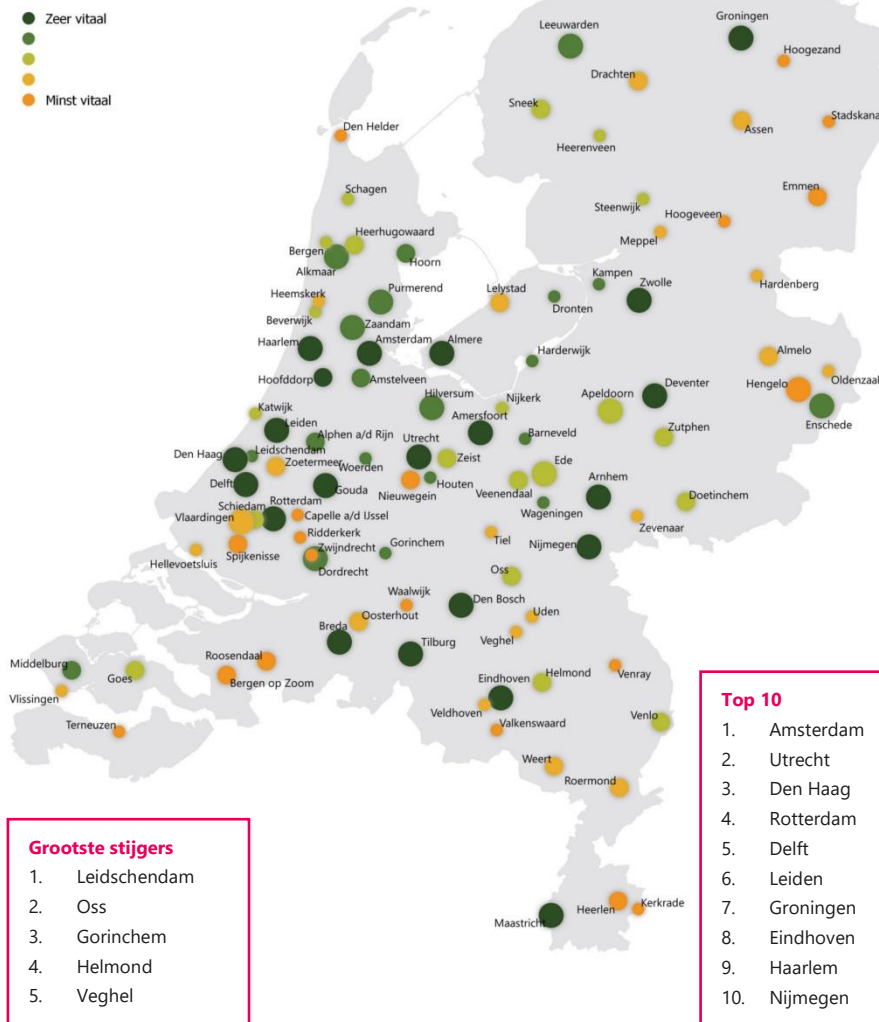
Weinig verschuivingen in de top-10

De meest vitale centra blijven grotendeels dezelfde als in 2019. Het lijkt erop dat deze grote centra herstellende zijn en bovendien dusdanig krachtig zijn dat ze richting de toekomst de grote aantrekkingskracht behouden. Delft is twee plekken gestegen, vooral door een hoger fietsgebruik, maar ook de veiligheid, digitale vindbaarheid en het besteedbaar inkomen zijn verbeterd.

Wel veel verschuivingen in de middenmoot

Hier zijn de verschillen groot. Veel centra weten compacter te worden en de leegstand terug te dringen. Absolute uitschieter is Leidschendam (Mall of the Netherlands) met een stijging van plek 93 naar plek 22.

Centrumgebieden



Binnenstedelijke centrumgebieden: nog steeds de sterkste positie

De vitaliteit van de binnenstedelijke gebieden is bijzonder sterk in onze vier grote steden: Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Rotterdam. Ook in de benchmark van twee jaar geleden was dit beeld al zichtbaar.

Tot de overige meest vitale binnenstedelijke gebieden behoren: Delft, Leiden, Groningen, Eindhoven, Haarlem en Nijmegen. Opvallend is dat Nijmegen de vitaliteit van haar binnenstad heeft weten te verbeteren. Met name op het terrein van ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid. Dit wordt veroorzaakt door verbeteringen in de veiligheidsscore, digitale vindbaarheid, compactheid van het centrumgebied en in het fietsgebruik.

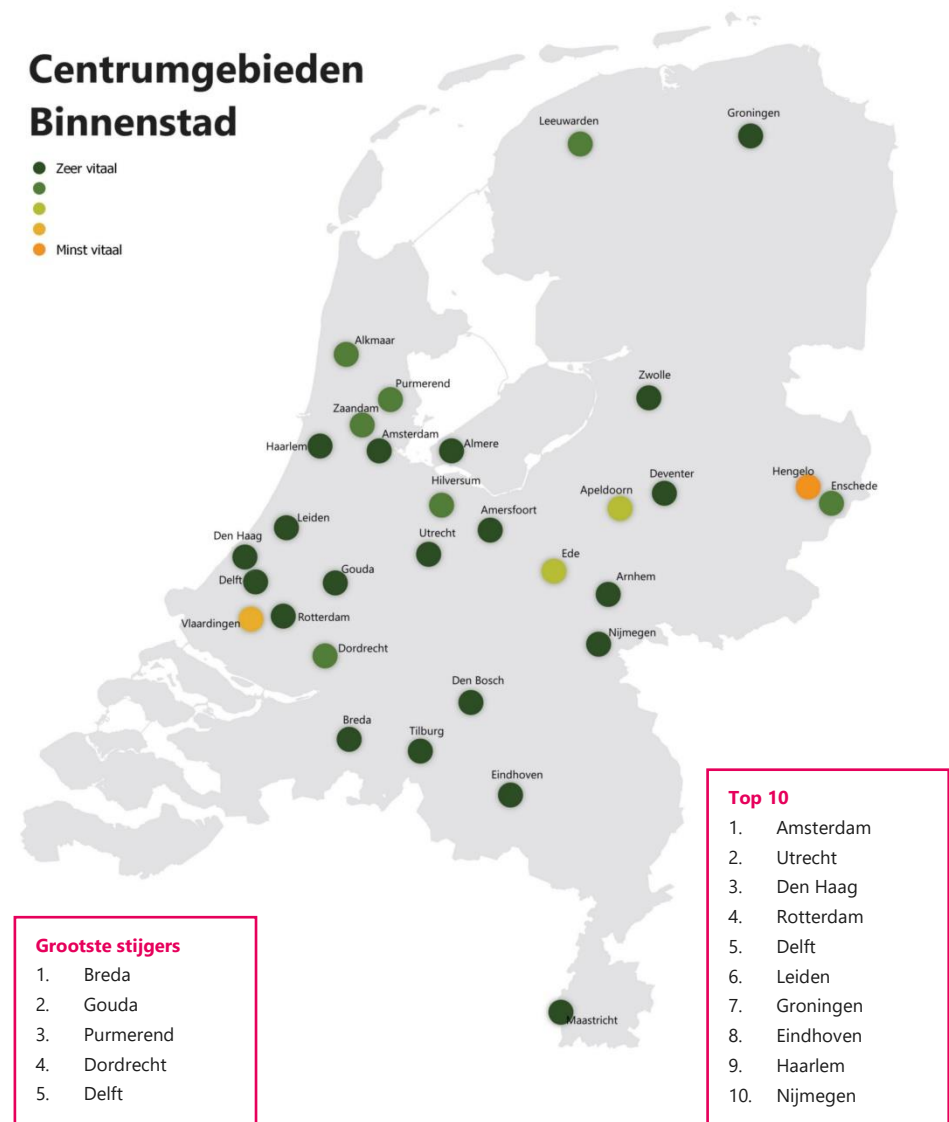
Haarlem zakt enkele plekken, ondanks de immer lage leegstand. Dit komt door een iets lagere bevolkingsprognose en een lichte afname van de diversiteit van het aanbod.

Stijgers: Breda, Gouda en Purmerend

De grootste stijger in ranking in deze categorie is Breda (van 18 naar 11). Deze stijging komt vooral door een relatieve afname van de gevoeligheid voor internetbestedingen. Het aanbod (zoals horeca, cultuur en diensten) is daardoor minder kwetsbaar voor de groei van online bestedingen. Ook is de leegstand afgenomen en het centrum compacter geworden.

Gouda scoort ook beter dan in 2019. Dit komt door relatief gunstigere parkeertarieven, een afname van de leegstand en meer toerisme. Terwijl het voorzieningen-aanbod in diversiteit en de regiopositie juist iets is verminderd. Tot slot een vermelding voor Purmerend: de bevolkingsprognose in combinatie met verbeteringen in veiligheid en afname leegstand dragen bij aan een stijging.

Centrumgebieden Binnenstad



Grote centrumgebieden: grote stappen gezet

Ook binnen de groep van de grote centrumgebieden zien we een viertal steden terugkeren in de top tien: Hoofddorp, Alphen aan de Rijn, Hoorn en Amstelveen. Afgezien van wat kleinere verschuivingen hebben zij hun vitaliteit weten te versterken in de afgelopen twee jaar. Deze stabiliteit geldt ook voor het merendeel van andere steden met een consistente positie in dit lijstje: Amstelveen, Middelburg, Zeist, Veenendaal en Sneek.

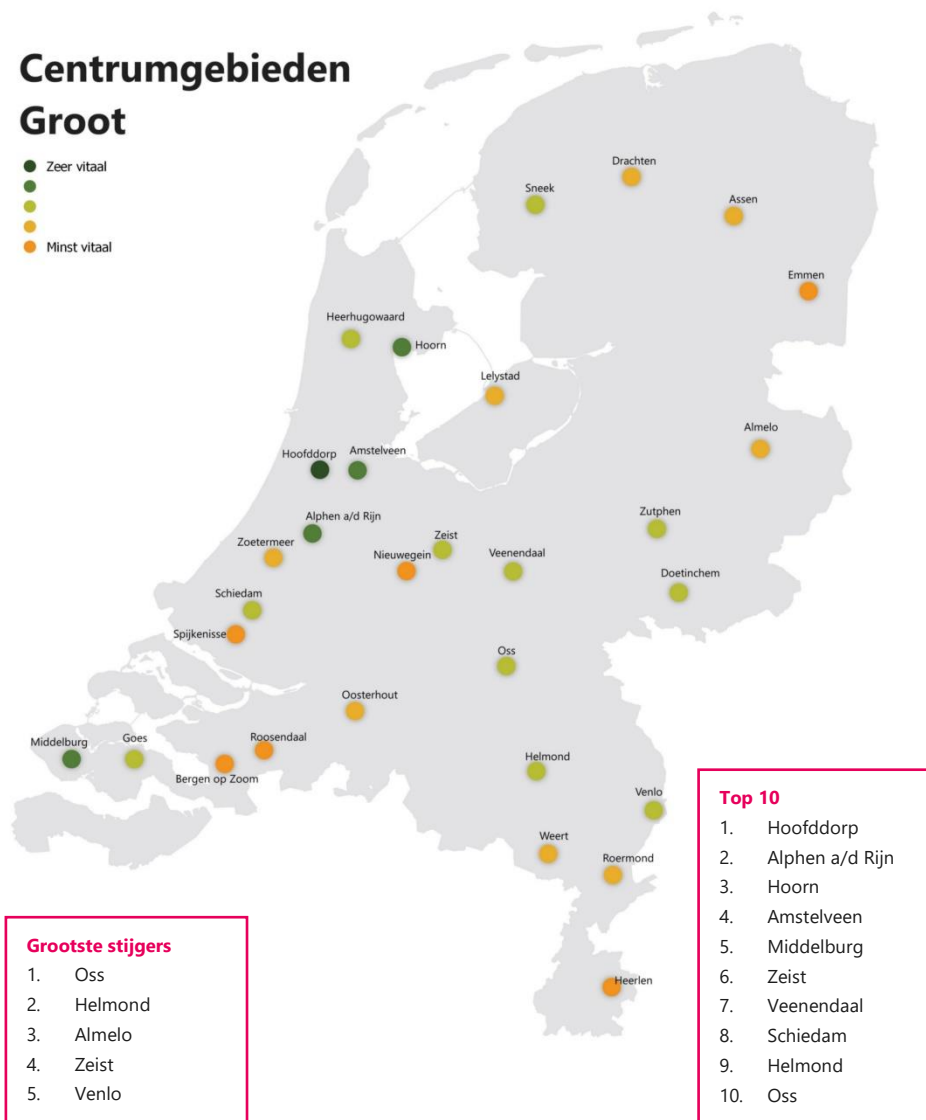
Opvallend is daarbij dat Zeist de vitaliteit van haar centrumgebied positief heeft weten te bekrachtigen en zelfs te versterken. De vergrijzing in Zeist is relatief verminderd, de gevoeligheid voor internetbestedingen is afgenomen en ditzelfde geldt voor de leegstand. Zeist heeft goede stappen gezet.

Sommige centra zakken weg

Waar stijgers zijn, zijn ook dalers. Sneek is gedaald door een afnemend belang van toerisme in het centrum en een iets minder rooskleurige bevolkingsprognose. We zien in de data ook dat centra als Roosendaal, Weert en Heerlen nog altijd in een lastige situatie zitten. Het is een kwestie van lange adem om deze centra om te turnen naar een positie die past bij de toekomst van het betreffende verzorgingsgebied.

Oss is een uitschieter

Oss is op alle vier de hoofdindicatoren in ranking gestegen. Het aanbod is minder internetgevoelig geworden. Door gerichte keuzes en transformatie is de leegstand afgenomen en het winkelcentrum compacter. Typisch een centrum dat beter in balans is gekomen. Ook Helmond en Almelo maken goede stappen naar een compactere centrumfunctie en hebben bijvoorbeeld veel aandacht voor digitale vindbaarheid.



Middelgrote centrumgebieden: grote verschuivingen zichtbaar

De ontwikkelingen in de middelgrote centra gaan hard. Zo hebben Leidschendam en Capelle aan den IJssel fors geïnvesteerd in het winkelgebied. Maar zien we ook dat centra als Tiel, Hoogezand en Hoogeveen nog altijd kwetsbaar zijn en zelfs een aantal plaatsen zakken. Ook bijvoorbeeld Barneveld en Wageningen, die in 2019 nog goed scoorden, zakken wat weg.

Mall of the Netherlands springt uit de data

Zo heeft Leidschendam een grote sprong gemaakt op alle terreinen die we in de benchmark in beeld brengen. Deze positieve versterking hangt in aanzienlijke mate samen met de grootschalige ontwikkeling van 'the Mall of the Netherlands'. Het voorzieningenaanbod is flink verbreed en meer divers geworden. Dat maakt het nu veel compactere centrum aantrekkelijk(er) voor veel verschillende groepen bezoekers. De ruimtelijke omgeving heeft echt aan kwaliteit gewonnen. De bereikbaarheid laat ook versterking zien voor het openbaar vervoer, de compactheid en de parkeerfaciliteiten.

Nijkerk en Gorinchem verbeteren

Nijkerk kent vooral een verbetering in ruimtelijke kwaliteit, afname leegstand en verbetering van de bevolkingsprognose en het aantal studenten. Ook is de diversiteit van het aanbod verbeterd. Gorinchem, dat al een historisch centrum kent, heeft ook de andere onderdelen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit verbeterd: veiligheid, digitale vindbaarheid, leegstand en toerisme. Ook op de kwaliteit van de leefomgeving scoort Gorinchem goed.

Tot slot een positieve vermelding voor Veghel. Waar in 2019 de leegstand nog bijna het hoogst van allemaal was, is dit fors afgenomen. Ook het fietsgebruik is flink verbeterd.



3. Aanbevelingen om scores te verbeteren

Samen aan de slag

Van groot belang is dat alle stakeholders samen aan de slag gaan in centrumgebieden. Vanuit provinciale en gemeentelijke overheid tot aan ondernemers, vastgoed en bewoners. Zonder gezamenlijke inzet en draagvlak komen de gewenste ontwikkelingsrichtingen niet van de grond.

Zorg voor goede data

Deze vitaliteitsbenchmark is een nuttige informatiebron, maar er is nog veel meer data te winnen. Daarom is belangrijk om relevante data continu te monitoren. Denk hierbij aan:

- Bezoekersstromen naar de centrumgebieden. Wij kunnen op basis van ons Nederlands Verplaatsingspanel (NVP) gericht in beeld brengen hoe stromen lopen per vervoerswijze. Maar wij kunnen dit ook gericht met andere partijen voor u organiseren. Vanzelfsprekend altijd rekening houdend met de geldende privacywetgeving.
- Het meten van beleving. Een stad kan alles op orde hebben, uiteindelijk bepaalt de beleving van de bezoeker het daadwerkelijke succes. Als aanvulling op objectieve data is een onderbouwd belevingsonderzoek onder (niet)-bezoekers een belangrijke bron om maatregelen door te voeren.

Mobiliteitstransitie en leefbaarheid: een lastige afweging

In centrumgebieden komen vele belangen samen. En deze botsen nog weleens. Voor het toekomstperspectief is het van groot belang dat centra leefbaar en bereikbaar blijven, en ook dat de ondernemers voldoende opbrengsten kunnen blijven genereren. Wij herkennen deze discussie in vrijwel alle centra. Daarom is het van groot belang te zorgen voor goed onderbouwde keuzes. Wij brengen daarom rekenkundig graag de economische effecten van geplande wijzigingen in de bereikbaarheid in beeld. Onder meer met ons Koopstromenmodel bepalen wij verwachte omzeteffecten bij bijvoorbeeld een verkeersplan of afsluiting van wegen.



Werk aan duurzame stadsdistributie

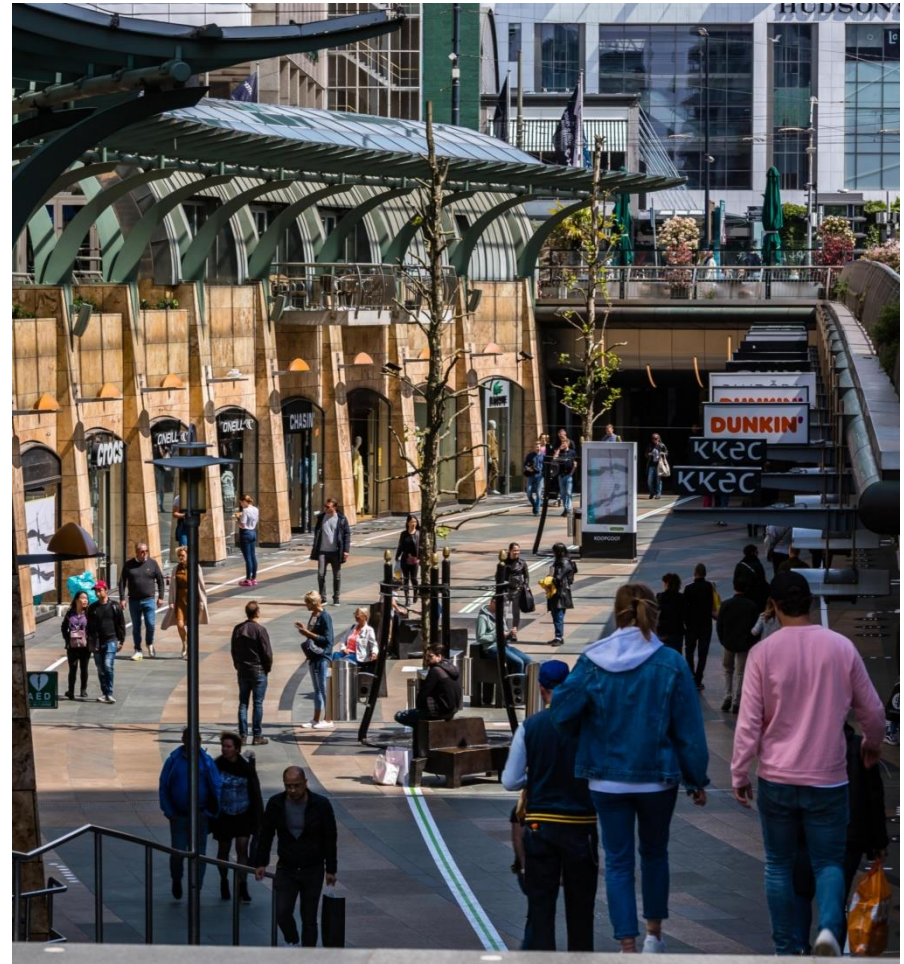
Vanaf 2025 moet in de grootste Nederlandse centrumgebieden Zero-Emissie-Stadslogistiek georganiseerd zijn. Veel steden zijn op weg en kennen goede voorbeelden, door bijvoorbeeld het instellen van hubs aan stadsranden, het bevorderen van fietskoeriers en het aanbieden van licht elektrische voertuigen. Ook alternatieve oplossingen worden bedacht, zoals vervoer over water. Elke stad kent echter zijn eigen structuur en uitdagingen om de impact van logistiek te beperken en toch goed bereikbaar te blijven. Daarom is het van groot belang eerst de knelpunten en ambitie goed in beeld te hebben om vervolgens tot een gerichte aanpak te komen.

Klimaatadaptatie, we merken het regelmatig

Wie herkent de beelden van het centrum in Valkenburg in 2021 niet? Het klimaat verandert, waardoor ook in de stedelijke inrichting aandacht nodig is. Meer ruimte voor water en groen. De aanpak van hittestress. Voorkomen van stikstof- en geluidsoverlast. Bij herontwikkelingen van het straatbeeld is het van groot belang deze factoren mee te nemen. Het klimaatadaptatielabel van Goudappel is hierbij een interessant hulpmiddel.

Multidisciplinaire aanpak is nodig

De resultaten van de Vitaliteitsbenchmark Centrumgebieden geven voor elk centrum een gedetailleerd inzicht in 23 hoofdindicatoren die stuk voor stuk van invloed zijn op het profiel en toekomstig functioneren van het centrumgebied. Keuzes maken is nodig. Bijvoorbeeld over een afweging tussen verblijfskwaliteit en asfaltstroken in de stad. De benchmark geeft handvatten om van elkaar te leren, jezelf te onderscheiden en duurzaam te versterken richting de toekomst.



Over de auteurs en onderzoeksverantwoording



Tim van Huffelen

tvhuffelen@goudappel.nl

06-50213577



Karin de Regt

kdregt@goudappel.nl

06-11714055



Simon Bleijenberg

sbleijenberg@goudappel.nl

06-11253159



Madelon Schreuders

mschreuders@goudappel.nl

06-29655070



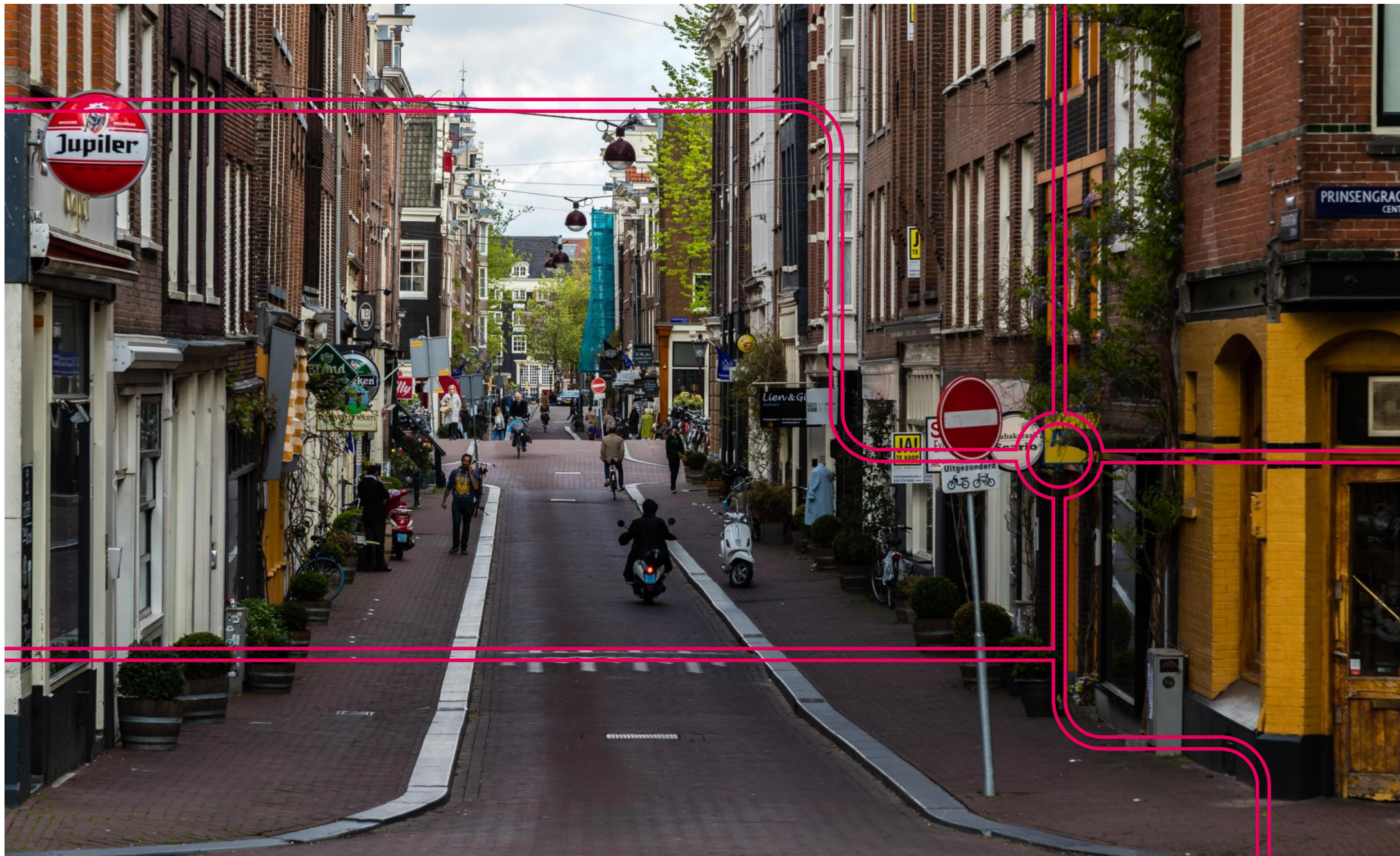
Joren Tijmensen

jtijmensen@goudappel.nl

06-11711205

Onderzoeksverantwoording

De Vitaliteitsbenchmark Centrumgebieden is een eigen initiatief van Goudappel en is een geactualiseerde versie van de edities in 2015, 2017 en 2019. In totaal zijn 23 indicatoren in beeld gebracht, geordend naar de vier categorieën demografie, voorzieningenaanbod, ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid. De indicatoren zijn volledig gescoord op basis van databronnen en indien mogelijk vergelijkbaar met voorgaande metingen. De data is met zorg verzameld, waarbij zo veel mogelijk gebruik is gemaakt van openbare databronnen om de scores objectief in beeld te brengen. De databronnen zijn opvraagbaar.



Goudappel BV werkt vanuit Amsterdam, Den Haag, Deventer, Eindhoven en Leeuwarden en via onze partners in het buitenland

Snipperlingsdijk 4
7417 BJ Deventer
Nederland

Postbus 161
7400 AD Deventer
Nederland

+31(0) 570 666 222
info@goudappel.nl
www.goudappel.nl

BTW NL 0072 11 879 B01
KVK 3801 7479
IBAN NL09 INGB 0001 2746 32