

Leefbaarheid begint waar drempels verdwijnen

Er vindt steeds meer en betere samenwerking plaats tussen gemeenten, maatschappelijke organisaties, vastgoedeigenaren en retailers om binnensteden leefbaar te maken. Maar willen we leefbaarheid echt verankeren, dan moet de rijksoverheid het investeringsklimaat serieus nemen.

De leefbaarheid van onze binnensteden draait om factoren die onze levenskwaliteit bepalen. Aantrekkelijke binnensteden zijn plekken waar mensen zich thuis voelen, waar voldoende woonruimte is en waar een aantrekkelijke openbare ruimte hand in hand gaat met veiligheid en sociale samenhang. Zulke binnensteden dragen bij aan de gezondheid, sociale cohesie en economische veerkracht.

Investeren in een leefbare binnenstad betekent dat de eenzijdige focus op winkels niet langer houdbaar is. Consumentengedrag en consumentenbehoeften veranderen. Wat nodig is, is een nieuwe balans: een functie-mix die past bij de behoeften van vandaag – met ruimte voor ontmoeting, wonen, cultuur én een sterke, gevarieerde retailmix. Blijft die ontwikkeling uit, dan staat niet alleen de aantrekkelijkheid, maar ook het functioneren van de stad als geheel onder druk. Investeren in leefbaarheid betekent dus investeren in brede welvaart, op de lange termijn en voor iedereen.

Investeren van de grond krijgen

Het besef dat binnensteden van groot maatschappelijk belang zijn, is niet nieuw. Gemeenten, maatschappelijke organisaties én private partijen investeren ook nu al gezamenlijk in een veerkrachtige stad. Initiatieven zoals de Impulsaanpak Winkelgebieden laten zien dat gerichte samenwerking wérkt. Steeds vaker maakt woningbouw daarbij deel uit van de oplossing – met woningen boven winkels, maar ook door transformatie van leegstaand of overbodig winkelvastgoed. Zo ontstaat ruimte voor een meer gemengde en toekomstbestendige binnenstad. Hiervoor zijn grootschalige gezamenlijke investeringen nodig. Maar de realiteit is weerbarstig: het fiscale klimaat loopt uit de pas met de opgave. Met een overdrachtsbelasting van 10,4% is de

businesscase vaak niet meer sluitend te maken. Juist waar de nood het hoogst is, worden initiatieven afgeremd.

Van visie naar beweging

Noodzakelijke investeringen – bijvoorbeeld voor complexe binnenstedelijke transformaties – stranden als de eerste stap al te duur is. Een verlaging van de overdrachtsbelasting – terug naar 6% – zou direct ruimte scheppen voor projecten die nu blijven liggen. En in tegenstelling tot de Haagse rekensommen, is dat geen gemiste belastingopbrengst, maar een slimme impuls. Meer investeringen tegen 6% leveren de schatkist – en daarmee de samenleving – meer op dan geen investeringen tegen 10,4%.

Als we echt werk willen maken van levendige binnensteden, moet die fiscale drempel omhoog. Want dan komt het noodzakelijke investeringspotentieel los.

Vertrouwen als fundament

De urgentie is duidelijk en de wil is er. Gemeenten, maatschappelijke organisaties, retailers én vastgoedeigenaren trekken steeds vaker samen op. Ze begrijpen hoe onze binnensteden veranderen van 'places to buy' naar 'places to be'. Niet vanuit kortetermijnbelang, maar vanuit de overtuiging dat leefbare steden cruciaal zijn voor sociale samenhang en economische veerkracht.

Pensioenbeleggers – die investeren met het geld van miljoenen Nederlanders – willen daar graag aan bijdragen. Zij zoeken projecten die niet alleen financieel verantwoord zijn, maar ook maatschappelijke waarde toevoegen. En dat kan, mits het beleid die rol niet belemmert, maar juist mogelijk maakt.

Een leefbare binnenstad vraagt om gerichte keuzes die ruimte geven aan initiatief en samenwerking. Dat vergt visie én vertrouwen – in elkaar, en in het langetermijnpotentieel van onze steden. De toekomst van de binnenstad begint niet met wachten, maar met doen. Samen – op de vierkante meter en op papier. Door beleid en kapitaal met elkaar te verbinden, maken we het verschil tussen stilstand en beweging. En tussen een stad die verliest en een stad die verbindt. ■



Door **Judith Norbart**,
Directeur, IVBN