

manifest
2026

Baas In Eigen Binnen stad

Inhoud

Ons pleidooi - 5

Onze overtuiging - 9

Onze oproep - 21



Leeswijzer

Dit Manifest komt voort uit het gedachtegoed van de City Deal Dynamische Binnensteden, Agenda Stad. Een samenwerking van tien steden, drie ministeries en drie kennis- en netwerkorganisaties.

Zij jagen een beweging aan van kritisch denken en doen, met als doel het samen scheppen en borgen van waardevolle binnensteden. Vanuit een moreel kompas, met oog voor wat van waarde is, en rekening houdend met de vele belangen die elkaar in de binnenstad kruisen.

Dit manifest is een oproep aan beslissers, investeerders, beleidsmakers, ondernemers, bewoners en eigenaren van onze binnensteden, om het debat scherp te voeren en ook te verwoorden wat we niet vaak uitspreken. Het manifest doet een beroep op de verantwoordelijkheid van elke organisatie en ieder individu dat de toekomst van de binnenstad een warm hart toedraagt. Voor iedereen die zich vanuit een gezamenlijk verlangen en noodzaak wil inzetten voor aantrekkelijke, waardevolle en levendige centrumgebieden. Omdat het kan, maar ook omdat het moet. De uitdagingen van vandaag en morgen zijn te groot om op hun beloop te laten.

Baas in Eigen Binnenstad spreekt zich uit, schetst andere manieren van kijken en biedt handvatten om hier in de praktijk naar te handelen.



Baas

zelfst.naamw; de (m.); meervoud: bazen

Leiding, gezag of controle.

‘Baas’ gaat over verantwoordelijkheid, het heft in eigen hand nemen, in actie komen, regie voeren over de ontwikkeling van een binnenstad die waarde heeft voor bewoners, bezoekers, eigenaren en ondernemers.

Ei·gen

bijvoeglijk naamwoord

Eigenheid, Eigengereid

Eigen gaat over het gevoel van eigenaarschap, betrokkenheid, zelfbeschikking, maar ook over de eigenheid en authenticiteit van de binnenstad. Geen enkele binnenstad is hetzelfde en elke binnenstad heeft een eigen DNA waarin unieke waarde en kansen besloten liggen.

Bin·nen·stad

zelfst.naamw. de (m./v.), meervoud: binnensteden

Centrum, kern of hart van de stad

Binnenstad gaat over het hart van een samenleving. Over een plek, de invulling en het gebruik daarvan die moeten ‘kloppen’. Het manifest spreekt over de stedelijke binnenstad, maar de principes die daarvoor gelden, gaan ook op voor kleinere (dorps)centra en historische kernen (kleine binnensteden).

De Dolle Mina's verenigden zich in de jaren '70 om te vechten voor vrouwenrechten en zelfbeschikking. Hun motto: baas in eigen buik. Een beweging voor de goede zaak, voor een verandering met impact op de levens van velen. Zij vormen nog steeds een inspiratie voor mensen die zich inzetten voor fundamentele positieve verandering, bewustwording en andere manieren van kijken.

Ons Pleidooi.

Wat is de
binnenstads
waard?

De binnenstad is nooit af.

Sommige mensen denken dat onze binnensteden af zijn. Maar de binnenstad is altijd in beweging geweest en zal dat altijd blijven. De Griekse Agora. Het Romeinse Forum. De binnenstad als adaptieve plek, kind van de tijd, centraal in de maatschappij. Een krachtige en waardevolle plek waar een scala aan gebruikers, activiteiten, betekenissen, historie en toekomst samenkomen. Waar inwoners, bezoekers en andere gebruikers zich bewust of onbewust mee identificeren – en thuis voelen. Een veelkleurig mozaïek waar economische, maatschappelijke en bestuurlijke functies samenkomen. Een podium dat ruimte biedt voor alles wat de stad maakt, zoals wonen, cultuur, kunst, vermaak, horeca, handel, onderwijs, ambacht en zorg.

Schud die jas van monocultuur van je af.

We moeten blijven investeren in onze binnensteden als cruciale identiteitsdragers. Economisch maar vooral ook sociaal-maatschappelijk. Juist nu, in tijden waarin we te maken hebben met uitdagingen zoals betaalbaarheid, polarisatie en eenzaamheid. Deze worden het eerst zichtbaar in de binnenstad, maar daar liggen ook de oplossingen. Als we die weten te activeren. Sinds de jaren 50 hebben onze binnensteden de jas van (mono)winkelgebied aangetrokken. Gedreven door economische groei, de consumptiemaatschappij en het geloof in commercie. Gefaciliteerd door goedbedoeld beleid. Want voor werken, wonen en recreëren waren andere plekken bedacht. Sinds de perfecte retailstorm van tien jaar terug zijn veel binnensteden en de sector zich gaan herbezinnen. Maar onderhuids werken nog dezelfde systemen, financiële prikkels en rendementseisen. De monocultuur blijft dominant en vastgoedeigenaren houden dezelfde economische belangen. Het risico daarvan is toenemende onbetaalbaarheid, vervreemding en onnodige leegstand. Zo versterken we problemen in plaats van ze op te lossen.

De binnenstad is van ons allemaal

Kunnen binnensteden (weer) meebewegen met de behoeften van onze maatschappij? Daarvoor moeten we onszelf wezenlijke vragen stellen. Voor wie en van wie is de binnenstad? Kan deze centrale plek bijdragen aan een betere leefwereld; waar autonomie, eigenaarschap en brede welvaart centraal staan? Mag het hart van de stad (weer) het hart van onze samenleving zijn? En kunnen onze binnensteden voor kwesties zoals klimaat, mobiliteit, sociale veiligheid en systeemverandering een voorbeeldrol vervullen?

Maatschappelijk rendement eerst

De binnenstad heeft een sleutelrol in het aangaan van de grote vraagstukken en transitie van onze samenleving. Het centrum is een spiegel én manifestatie van onze veranderkracht. Het wordt de hoogste tijd om ons collectieve besef over het belang en de onbenutte potentie van binnensteden bij te stellen. Anders kijken. Anders denken. Anders doen.

Dat vraagt van alle betrokkenen het lef om het maatschappelijke rendement van de binnenstad op nummer één te zetten. Met een passend waardemodel, dat niet begint bij de *business case* maar bij de *value case*. Waarmee we de balans tussen individueel belang en het gezamenlijk verlangen duurzaam herstellen.

**Het wordt tijd dat we weer
Baas In Eigen Binnenstad zijn.** 7



Onze overtuiging.

Waarom moeten we
investeren in
binnensteden?

De binnenstad is de spiegel van onze samenleving

De binnenstad weerspiegelt onze maatschappij. Problemen in de samenleving manifesteren zich vaak het eerst en het meest in onze steden en vooral in de binnensteden. Denk aan criminaliteit, ondermijning, congestie, vervuiling, vergrijzing of vereenzaming.

Tegelijkertijd hebben binnensteden het in hun mars om juist op die opgaven ook een voorbeeld van positieve verandering te zijn. Een binnenstad is meer dan het geografische en economische hart van een stad of regio. Het is het visitekaartje, de multiplier, het kruispunt van wegen in letterlijke en figuurlijke zin. Een podium waar partijen, inzichten en middelen bij elkaar komen. Het kan bij uitstek de plaats zijn die de drijvende kracht is bij het signaleren, duiden en oplossen van maatschappelijke uitdagingen.

“ Je bent zo sterk als je eigen binnenstad



Glow Eindhoven (bron: iStock)

Investeren in je stad begint dus bij investeren in je binnenstad. Dit inzicht is nog onderbelicht in het huidige binnenstadsdebat. Verschillende clubs en initiatieven zijn wel degelijk druk met transformaties en nieuwe kansen, maar vaak versnipperd, gericht op de korte termijn en op individuele thema's. De binnenstad wordt daardoor niet in zijn volle potentie benut. Wij geloven dat gericht investeren in binnensteden zich dubbel en dwars terugverdient. Dat betekent investeren op een manier die gericht is op een gezonde, vitale en aantrekkelijke binnenstad. Dat gaat niet alleen de bezoekers, bewoners en ondernemers iets aan. Het is zaak dat een grotere vertegenwoordiging van sectoren, branches en industrieën zich bekommert over deze etalage en motor van onze samenleving. Omdat ze er een (gedeeld) belang in hebben. Want je bent zo sterk als je eigen binnenstad.

De binnenstad heeft een bredere rol

In de basis zijn mensen slechte toekomstdenkers. We overschatten vaak recente ontwikkelingen en onderschatten de trends en wetmatigheden die een fundamentele invloed hebben op langere termijn.

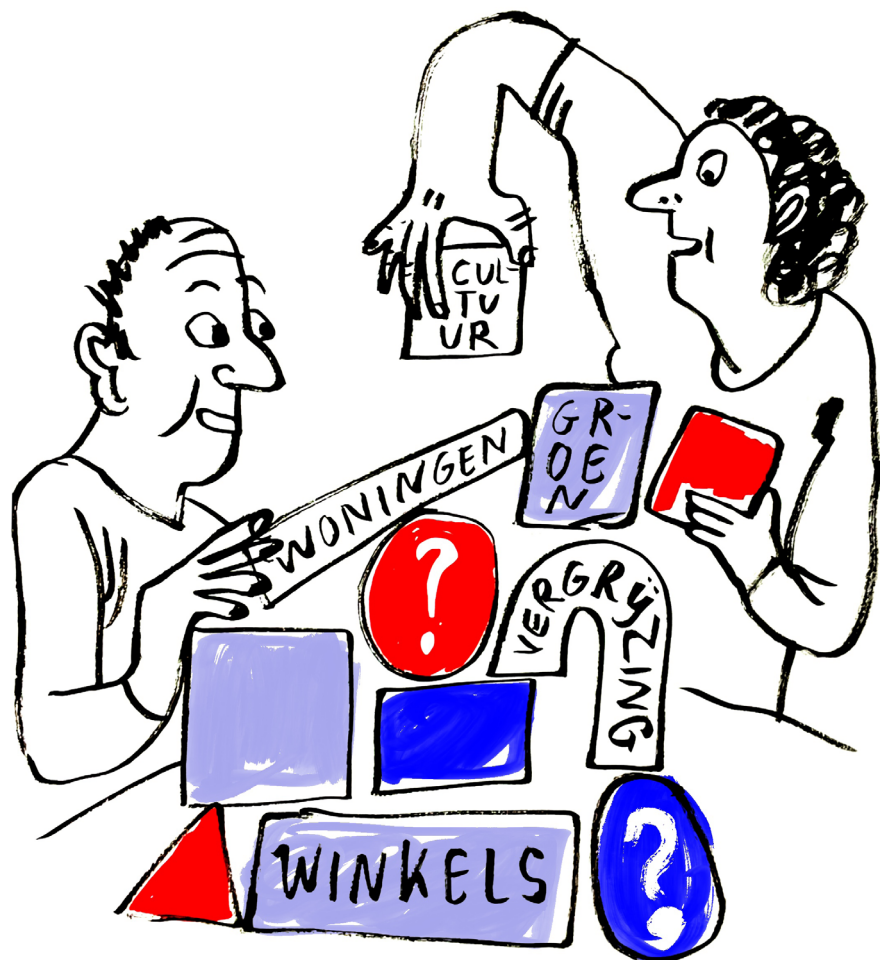
De dominantie van retail in onze binnensteden beslaat maar een betrekkelijk korte periode. Een rimpel in de tijd. Altijd al zijn onze binnensteden voorlopers geweest van de nu zo vaak gepredikte mixed-use omgevingen. Met dienstverlening, ambachten, culturele bestemmingen, de dagelijkse boodschap, welzijdsfuncties en vermaaksfuncties die dezelfde straatnaam deelden. De opkomst van online wordt onterecht als een bedreiging voor de binnenstad gezien. Een veel grotere invloed heeft de bredere verschuiving in ons consumentengedrag. Die leidt tot een ander (niet minder!) gebruik van binnensteden. Onze tijd wordt schaarser en we geven die tijd simpelweg anders uit.

Winkelen is niet langer dé dominante reden om binnensteden te bezoeken. In de top tien van vrijetijdsbesteding concurreert het winkelen steeds meer met sporten, een kop koffie drinken, een wandeling, een cursus volgen, een weekendje weg of een bezoek aan het theater. Allemaal activiteiten die in de binnenstad plaats kunnen vinden. Waaraan we onze tijd besteden verandert, en daarmee ook hoe we de binnenstad kunnen inzetten.

De meest adaptieve plek wordt in haar veranderkracht bedreigd

66

WELKE BELANGEN
LAAT JE MEEWEGEN?



HOLLANDSE ZUINIGHEID LEIDT TOT KORTE TERMIJN DENKEN



*Elke binnenstad is
[...] een prototype
van zijn eigen
toekomst* “

Permanente verandering is noodzaak

Permanente dynamiek en constante verandering vormen een essentieel kenmerk van binnensteden, al eeuwenlang. Functies en activiteiten verdwijnen en verschijnen op basis van behoefte. Wat in de afgelopen decennia verdwenen is: voetbalstadions, grote bedrijfskantoren, meerlaagse warenhuizen. Wat steeds meer te zien is: kleine theaters en clubs, samenwerkplekken, horeca, zorgverleners en sportstudio's.

Het organische proces van verandering is echter niet vanzelfsprekend. Dat heeft te maken met een toenemende concentratie van vastgoedbezit. Bovendien raakt het bezit steeds meer losgekoppeld van gebruik: van winkelier-eigenaar naar ondernemers die huren van een vastgoedbedrijf. Zo verdwijnt de natuurlijke feeling die eigenaren hebben met de binnenstad, en er komt meer nadruk op financieel rendement. Vastgoed is niet langer alleen een gebruiksobject maar steeds meer ook een verdienmodel. De stem van bewoners en ondernemers die nog wel een direct belang hebben in de binnenstad, wordt minder gehoord.

Collectieve waarden raken zo in de knel. Terwijl sterke binnensteden nooit eenzijdig zijn. Ze bedienen meerdere agenda's; sociaal, cultureel en economisch. Ze gedijen bij een mix van gebruik die aansluit bij waar de maatschappij behoefte aan heeft. Elke binnenstad is als het ware een prototype van zijn eigen toekomst. Daar moeten we samen wel de juiste randvoorwaarden voor scheppen.

Het is tijd voor een nieuwe tafelschikking

Dat de binnenstad meer is of zou moeten zijn dan honderd winkels, wat horeca, panden die leegstaan en een parkeergarage, daar is wel overeenstemming over. Het huidige landschap van eigenaarschap en belangen maakt het echter lastig om dat voor elkaar te krijgen. De binnenstad is op dit moment verregaand geprivatiseerd, waardoor de korte termijn en aandeelhouderswaarde een dominante rol spelen. In dit systeem is de programmering, inrichting en marketing van de binnenstad voornamelijk gericht op de homo economicus. De homo sociologicus, de mens die niet alleen consumeert, maar vooral leeft, is te weinig vertegenwoordigd.

Terwijl het publieke domein, meer dan het private domein, de triomf van de binnenstad herbergt: openbare ruimte die uitnodigt tot ontmoeting, publieke en sociale instellingen, groene parken, gelegenheid voor debat. De meest waardevolle ‘winkel’ van de stad is dit publieke domein. Daarom is het belangrijk dat er partijen aan tafel komen die juist dit domein vertegenwoordigen.

Samen kunnen we nieuwe betekenissen voor de binnenstad ontdekken en realiseren. Functies en kwaliteiten die zorgen dat de binnenstad een motor blijft voor lokale samenwerking en die de aantrekkingskracht van het centrum op peil houden en zelfs vergroten.

Uit bijvoorbeeld de zorgsector, het spoorbedrijf en de luchtvaart leren we dat het terugbrengen van de focus richting publieke waarde(n) niet eenvoudig is. Hier is veel politieke lef voor nodig, het vergt een brede maatschappelijke steun en een concrete aanpak. We moeten de homo economicus-pet afzetten. Er zit nog een te groot gat tussen de vertegenwoordiging van private belangen (van eigenaren) en die van onze collectieve waarden als maatschappij. Woningcorporaties, onderwijsinstellingen, zorgpartijen, commerciële bedrijven en culturele instellingen hebben een groot belang bij een goed functionerende binnenstad.

Het is hard nodig om ook de partijen uit te nodigen die deze publieke waarden vertegenwoordigen. Geef ze een plek aan de binnenstadstafel, voer de dialoog, deel ideeën, breng een beweging op gang en werk zo samen aan een toekomstbestendige binnenstad.



Stadspodium Rotterdam (bron: Marcel IJzerman)

***De meest waardevolle
'winkel' van de
binnenstad is het
publieke domein*** “

Maatschappelijke investerings lonen

Dit manifest schrijven we in tijden van mondiale ontwikkelingen die verder reiken dan onze binnensteden; klimaat, geopolitiek, migratie, oorlogen, mensenrechten. Binnen de landsgrenzen zijn er crises op het gebied van wonen, energie en economische onzekerheid. Hiertegen afgezet ervaren we de problemen in onze binnensteden wellicht als mild. Of in ieder geval niet zo groot als zo'n tien jaar geleden, toen de ene na de andere retailer omviel.

Daarin schuilt een gevaar én een kans. Het gevaar is dat de uitdagingen van de binnenstad niet de prioriteit krijgen die ze verdienen. De kans is het besef dat een gezonde binnenstad bijdraagt aan oplossingen. En dat we nu de mogelijkheid hebben om daar wat mee te doen.

Elke MKBA (maatschappelijke kosten-baten analyse) en value case laat zien dat er een sterk positief verband bestaat tussen maatschappelijke investeringen en economische voorspoed.

Dan moeten we ons alleen niet blindstaren op de quick fixes. De opgaven van vandaag en de opgaven op de (middel) lange termijn vragen nú om ingrijpen. Dit is de tijd om samenwerkingen aan te gaan en te bouwen aan een nieuw waardemodel. Anders ben je te laat.

The Niteshop Rotterdam; plek waar gevestigde en aanstormende ontwerpers, kunstenaars, hoeselaars en wetenschappers elkaar ontmoeten en samenwerken aan de stad van morgen

Foto: Concrete Blossom



“ De opgaven van morgen vragen nú om ingrijpen



Onze oproep.

Investeer samen in
een breede
binnenstad

Investeer voor vandaag én morgen

De binnenstad
als collectief
pensioenplan

1.

De opgave van de binnenstad is complex, vanwege de veelheid aan belangen en verlangens. Maar je blik vernauwen tot een straat, deelgebied of thema, helpt niet. Durf de complexiteit vol te omarmen en kijk naar de binnenstad als plek voor vandaag én morgen. Verbind initiatieven en waarestromen en kijk naar het collectief.

Laat je inspireren door voorbeeldsteden zoals Parijs, waar de fiets nu volop ruimte krijgt en over voorheen drukke autoboulevards rijdt. Of Scandinavische steden zoals het vriendelijke, schone en beloofbare Kopenhagen, dat voor het tweede jaar op rij de gelukkigste stad van de wereld is volgens de happy city index.

Wat de bestuurders en ondernemers in deze steden gemeen hebben: ze durven grote beslissingen te nemen, ze investeren in zaken zoals groen, publieke ruimte en openbare faciliteiten. En ze weten dat veel van zulke investeringen vooral op langere termijn renderen.

Elke euro die je vandaag gericht in de binnenstad stopt, levert op de langere termijn een veelvoud op. Deels in financieel rendement, en deels in welzijn, geluk, maatschappelijke rust of simpelweg het voorkómen van grootstedelijke problematiek. Zoals we geld stoppen in een pensioenpot, kunnen we ook investeren in onze binnenstad. Dat leidt tot een collectief rendement; zo wordt de binnenstad ons gezamenlijke pensioenplan.

Durf grenzen te verleggen

Maak

binnensteden

groter en breder

2.

Stop met het idee dat binnensteden compacter moeten worden omdat er minder winkels nodig zijn. Denk juist groter, reik uit. Elke stad komt ruimte tekort, heeft behoefte aan sociale en publieke ruimte. Omarm die stationsgebieden, cultuurclusters, onderwijscampussen, dwaalstraatjes en kernwinkelgebieden.

Er zijn talloze succesvolle voorbeelden. Zoals Tilburg, waar het winkelgebied, horecaplein, dwaalmilieu en de ontwikkelruimte van de Spoorzone naadloos in elkaar overlopen en elkaar versterken. Of Groningen, dat met zijn verruimde binnenstad het station, de binnenstad en onderwijscampus verbindt.

Omarm de submilieus en de rafelranden, zie de potentie van een industrieel gebied of universiteitsterrein en kijk naar mogelijke verbindingen. Tussen commerciële en maatschappelijke functies, binnen en buiten de ring, en met aandacht voor alle doelgroepen. Pluriform en polycentrisch; zo creëren we samen ruimte voor de toekomst.

Stop micro- management

Eén Chef-de-
Mission voor de
binnenstad

3.

Binnensteden hebben de afgelopen jaren een grote sprong gemaakt in organisatiegraad, met BIZ'zen, platforms en overlegtafels. Daar is veel goeds uit voortgekomen. Kijk naar Utrecht, dat met haar centrummanagement de Europese top heeft behaald van kleinschalige retail in de binnenstad. Nu is het zaak dat deze organisaties samenwerken om de grotere dossiers aan te pakken. De problemen waarvoor je de handen ineens moet slaan, waarvoor je samen moet investeren en die een horizon hebben van vele jaren.

En waar je samen de vruchten van plukt.

Dit vraagt om regie. Voor een gezamenlijke topprestatie heb je een toegewijde chef de mission nodig. Een vaandeldrager die boven de partijen en politieke belangen uitstijgt en verantwoording draagt voor de langetermijndoelen. Dat zou een wethouder kunnen zijn op de portefeuille binnenstad, met een visie die verder reikt dan een termijn van vier jaar.

Daarnaast: ga bij elkaar aan tafel, onbevangen en onbevooroordeeld. Verbind die kleinere clubs, zoek naar gemeenschappelijke belangen, zet samen een stip op de horizon en maak een olympisch plan voor de binnenstad. Ook de Den Haag is daarbij nodig. In de pakweg veertig grote binnensteden en tweeduizend dorpsharten van ons land, hoeven we het wiel niet telkens opnieuw uit te vinden. Nationale aandacht, sturing en het doorkopiëren van successtrategieën; daar valt winst mee te behalen.

Investeer in brede impact

Van business
case naar
value case

4.

Retail is een commercieel vakgebied en vooral gericht op transactie. Maatschappelijke functies zijn meer gericht op interactie. Beide manieren van ondernemen kunnen veel aan elkaar hebben.

Hoe meer interactie in een centrumgebied, hoe drukker en gezelliger, hoe langer het verblijf, hoe meer kansen voor transacties. Maar dan moet je wel investeren in maatschappelijke functies zoals sociale voorzieningen, publieke ruimte, scholing, zorg, lokaal ondernemerschap of cultuur. Vaak is enige vorm van impact investment nodig; niet alleen gericht op directe financiële opbrengst, maar ook op duurzaam maatschappelijk rendement. Wat minstens zo reëel en waardevol is. Daar kunnen ook commerciële investeerders een rol in spelen. Kijk verder dan het geld. En trek samen op: als overheid, eigenaren, ondernemers en gebruikers.

Bouw samen aan een nieuwe value case voor de binnenstad, met meer aandacht voor een groter fysiek gebied, een bredere functiemix en een langere tijdshorizon. Een waardepropositie die niet alleen meet hoeveel mensen er in het gebied komen en wat ze uitgeven, maar ook de maatschappelijke waarde op de langere termijn waardeert. Van transactie naar interactie. Zo ontwikkelen we samen de binnenstad als samenhangend gebied, met brede betekenis, met impact op de lange termijn én goede verdiensten voor vandaag en morgen voor alle stakeholders.

Durf bestaande regels los te laten

Schep ruimte
voor echte
verandering

5.

Het stimuleren en faciliteren van veranderingen binnen vastgoed en in de publieke ruimte is essentieel om binnensteden hun waarde te kunnen laten vervullen voor alle stakeholders: bezoekers, bewoners, eigenaren en ondernemers. Ook scheidt het kansen voor de bredere uitdagingen op het gebied van energie, klimaat, mobiliteit en duurzaamheid. Dat vraagt niet alleen iets van de partijen in de binnenstad, maar ook van beleidsmakers, op alle niveaus.

Bestaande juridisch-planologische regels blijken in de praktijk te krap of juist te breed om de gewenste veranderingen te kunnen realiseren. Bestaande lobby of overtuigingen kunnen belemmeringen vormen voor creatieve oplossingen.

Daarom is dit pleidooi ook gericht aan de gemeentelijke, provinciale en landelijke overheid. Hoor de stem van de binnenstad en bouw samen met de verschillende belanghebbenden de kaders die werken. Stuur meer op doelen en minder op controle en beheer. Zo creëren we extra betekenissen en nieuwe maatschappelijke waarde. Zo voorkomen we leegstand, onderbenutting en andere binnenstadsproblematiek. Zo ontsluiten we samen de kracht van de binnenstad, in antwoord op de uitdagingen van vandaag én morgen.

Hier kan jouw oproep aan de binnenstad staan

Ben je een ondernemer, culturele instelling, betrokken bewoner, gemeenteraadslid, investeerder, maatschappelijk initiatief of beleidsmaker? Spreek dit manifest je aan en wil je samen met anderen aan de slag met jouw ideeën voor jouw binnenstad?

Gebruik Baas in Eigen Binnenstad dan om anderen te laten zien waar je in gelooft. Als inspiratiebron voor jouw eigen plan, idee of verlangen voor jouw binnenstad.

Wil je in contact komen met andere enthousiaste partijen, ideeën uitwisselen of jouw case aandragen als voorbeeld? Ook dat is van harte welkom.

Samen staan we sterker, dus aarzel niet en neem contact met ons op!

City Deal Dynamische Binnensteden
info@citydealbinnensteden.nl

SITE urban development
info@site-ud.nl



Colofon

Dit manifest is in opdracht van de City Deal Dynamische Binnensteden (Agenda Stad) tot stand gekomen en wordt gedragen door onderstaande samenwerkingspartners:

Betrokken gemeenten

Gemeente Dordrecht	Gemeente Roosendaal
Gemeente Eindhoven	Gemeente Hilversum
Gemeente Groningen	Gemeente Den Haag
Gemeente Nijmegen	Gemeente Rotterdam
Gemeente Amsterdam	Gemeente Utrecht

Betrokken kennisinstellingen

Retail Innovation Platform
Platform 31
Koninklijke InRetail

Betrokken ministeries

Ministerie van Economische Zaken en Klimaat
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Beeldmateriaal

De beelden die zijn gebruikt in deze publicatie zijn voorzien van bronvermelding. De tekeningen zijn afkomstig van illustrator Anne Stalinski. Mocht er onverhoopt toch een andere bronvermelding nodig zijn vragen wij u contact met ons op te nemen via info@citydealbinnensteden.nl.

Tekst

Geschreven door Steven Stolk, SITE urban development
Redactie door Paula Vos
Juni, 2026



KONINKLIJKE
INRETAIL



kennis en netwerk voor stad en regio



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



Ministerie van Justitie en Veiligheid



Ministerie van Economische Zaken
en Klimaat

**Agenda
Stad**

Wat is de
binnenstad
jou waard?