

# De winkelleegstand neemt weer toe, hoe erg is dat?



Voor het eerst sinds jaren loopt de winkelleegstand weer op. We zitten bijna weer op het niveau van 2015, het dieptepunt tot nu toe. Op 1 januari stond 7,3 procent van de winkels leeg. Maar hoe erg is dat?

De cijfers komen van Locatus, dat sinds 1997 metingen doet. De marktonderzoeker heeft in Nederland zes buitendienstmedewerkers die dag in, dag uit door winkelgebieden lopen. Elk winkelgebied wordt jaarlijks minimaal één keer bezocht. De medewerkers noteren alle mutaties. "Puur handwerk", zegt directeur onderzoek Gertjan Slob van Locatus. "Daarnaast doen we ook veel deskresearch." Zo houdt Locatus wijzigingen op websites van winkels met software in de gaten (scraping) en checkt het pers- en nieuwsberichten.

De leegstand is in een jaar tijd met 0,6 procentpunt toegenomen. Slob vindt er geen doekjes om: "Het dreigt problematisch te worden", vindt hij. "Een beetje leegstand is niet zo erg, dat geeft ook wel wat ruimte voor vernieuwing. Maar als de leegstand zo snel toeneemt als die nu doet, dan dreigt dat wel problemen te geven. Het zorgt ervoor dat op heel veel plekken het winkelaanbod verschaalt. Op het moment dat dat gebeurt, is er ook geen reden meer om te gaan winkelen in een bepaalde plaats. Mensen gaan dan weer meer naar internet. En dan komt er nog minder reden om er te winkelen. En zo dreig je een beetje de vicieuze cirkel in te gaan."

En de komende periode zal de leegstand verder oplopen, verwacht Slob. "Ik ben bang van wel. We hebben dit jaar alweer de eerste reorganisaties en faillissementen gehad, met Promiss en Didi. Ik zie geen trend waarbij dit anders gaat worden."

Winkelcentrumonderzoeker Hans van Tellingen van het bureau Strabo is een stuk minder pessimistisch. "Het zit slechts enkele procenten boven een gezonde frictieleegstand van vier tot vijf procent." Er is volgens hem ruimte nodig voor winkels die zich ergens willen vestigen. Van Tellingen ziet geen landelijk probleem. Lokaal zijn volgens hem wel maatregelen nodig. Hij noemt Geleen, Delfzijl, Schiedam en andere kleinere middelgrote steden, waar het centrum wat hem betreft een stuk compacter moet. Iets wat hij al jaren bepleit.

ACHTERGROND | GERTJAN SLOB | LOCATUS

WINKELLEEGSTAND

- 🕒 20 januari 2020 om 14:20
- 🕒 6 minuten leestijd
- 👤 Henrico Pit
- 🗨️ 1 reactie
- 📄 Download artikel als PDF
- 🖨️ Print artikel

## Volgen via MyRetail

Selecteer de onderwerpen waarvan je via MyRetail op de hoogte gehouden wilt worden.

- ☆ Achtergrond
- ☆ Gertjan Slob
- ☆ Locatus
- ☆ Winkelleegstand

### Horeca verzadigd

De leegstand wordt volgens Locatus versterkt doordat horeca steeds minder de lege plekken opvult. Werden de afgelopen jaren jaarlijks zo'n zevenhonderd panden daarmee gevuld, vorig jaar gebeurde dat nog maar in 239 gevallen. "Ik denk dat we een beetje tegen de max aanlopen qua horeca in Nederland. We hadden een achterstand op dat gebied, maar ik denk dat we die nu wel ingelopen hebben."

Het zal dan ook niet lang duren voordat we wat leegstand betreft boven het niveau van 2015 zitten, denkt Slob. "Daar zijn we vrij snel." Hij wijst op de toename van 0,6 procentpunt. "Als dat nog een keer gebeurt, dan zitten we er ruim boven. Dat zou halvenwege het jaar al kunnen gebeuren."

### Ombouw van winkels

Is er iets tegen te doen? Slob vindt dat er meer moet worden ingezet op de ombouw van winkels naar woningen en kantoren, naast horeca de andere reden dat de leegstand de laatste jaren niet toenam. "Er wordt wel energie in gestoken, maar er zijn nog creatievere oplossingen nodig." Hij wijst op de leeggekomen panden van Hudson's Bay. "Van soms wel vier of vijf verdiepingen. Die ga je niet meer met allemaal winkels vullen. Ik ben er wel van overtuigd dat dat niet meer gaat lukken. Misschien op de begane grond, op de eerste verdieping en in de kelder. Maar dan houdt het wel op. Voor de andere verdiepingen moet je iets anders verzinnen."

Van Tellingen maakt zich geen zorgen om de panden van Hudson's Bay. Winkelketens staan volgens hem soms in de rij om erin trekken, al beseft hij ook dat de kans klein is dat één partij het hele pand zal vullen. "Of er moet een V&D 2.0 komen, en wie weet gebeurt dat wel."

Vorig jaar sloten 2767 winkels de deuren. Hoewel faillissementen het meest in het oog springen, waren die volgens Locatus voor nog geen twintig procent van de sluitingen verantwoordelijk. De meeste winkels verdwenen doordat zelfstandigen er de brui aan gaven. "Het ondernemersbestand in Nederland is aan het vergrijzen", zegt Slob. "Jongeren zitten niet altijd te wachten om een winkel te starten. Het is natuurlijk hard werken als zelfstandige. Tegenwoordig moet je zeven dagen per week open. Daar heeft niet iedereen zin in. Mensen willen in het weekend ook leuke dingen doen." Die trend zal zich waarschijnlijk doorzetten, verwacht Slob. "Er zal wel een keer een eind aan komen, maar dat gaat niet ineens gebeuren."

In alle provincies nam de leegstand toe, behalve in Flevoland. Slob: "Ik denk dat dit vooral komt doordat het de provincie is met de sterkste bevolkingstoename. Almere en Lelystad hebben natuurlijk best wel een hoop nieuwe inwoners gekregen. En zo is er wat extra ruimte ontstaan."

### Winkelleegstand in grote steden neemt toe

Vooraf in de grote steden neemt de winkelleegstand toe. Hoe komt dat? "Dat vind ik een heel lastige", zegt Slob. "De echte verklaring heb ik nog niet." Het is volgens hem deels te wijten aan internet. "Veel grote ketens die vooral de topwinkelstraten vullen, zijn zich wat aan het heroriënteren. Ze zoeken het nu veel meer in de combinatie van internet en fysieke retail en zijn niet meer heel actief bezig om het winkelbestand uit te breiden. Die zien dat ze niet nog een extra winkel nodig hebben op een A1-locatie, maar dat ze het geld beter kunnen gebruiken voor verbetering van de website."

Toch zie je ook webwinkels die juist hun entree maken in de winkelstraat. "Klopt. Maar dat zijn wel heel kleine aantallen", zegt Slob. "Neem Coolblue, die opende een jaar of tien geleden de eerste winkel. Volgens mij hebben ze er nu negen. Als we het over 2700 winkels hebben die zijn gesloten, dan lost dat het probleem niet op."

**Meld je snel aan!**

11.02.2020 Amsterdam

### Deel dit artikel

in

f

t

e

GIVE YOUR CUSTOMERS

