

Vijf vragen aan: Hans van Tellingen, Strabo

‘Winkelleegstand is soms een lokaal probleem’

Hans van Tellingen, onderzoeker bij Strabo, staat bekend om zijn uitgesproken stellingnames in het debat over winkels en winkelleegstand. Ook nu wijst hij Marije van Hees, Retailagenda-voorzitter, op totaal andere feiten over de winkelleegstand als nationaal probleem, zoals zij die beschreef in ROm 12, december 2017.

01 *U stelt: ‘Winkelleegstand is geen nationaal probleem. Winkelleegstand is soms een lokaal probleem.’ Overdrijven we dan de alarmerende cijfers over structurele leegstand?*

‘De winkelleegstand is nu zeven

procent en daalt sterk. Kijk niet vreemd op als over een jaar of twee de leegstand weer zo’n vijf procent is, in feite het frictieniveau waarvan sprake is tijdens goede economische tijden. De huidige leegstand zit niet zo heel ver boven dat frictieniveau en is dus geen landelijk probleem. Uiteraard zijn er lokale problemen, vaak als gevolg van bevolkingskrimp in combinatie met een te ruim aanbod. Natuurlijk moet je saneren in plaatsen met een structureel overaanbod. Maar er zijn veel plaatsen met een groot tekort aan kwalitatief hoogwaardige winkellunits van grote metrages. Veel internationale retailers kunnen daardoor niet worden gehuisvest. In veel plaatsen is er sprake van een ongezond lage leegstand, ver beneden de vier à vijf procent. In de grote binnensteden is de leegstand 0,4 tot 2,5 procent. Veel te laag.

Daar moeten we dus zo snel mogelijk uitbreiden.’

02 *Wat is er dan naar uw mening wél gebeurd in en na de recente economische crisis?*

‘De gemiddelden die vaak worden gebruikt zeggen niets over lokale en regionale situaties. De leegstand is vaak hoog in krimpgebieden, in de periferie, vooral waar in de afgelopen tien tot twintig jaar wat al te kwistig met nieuwe winkelmeeters is gestrooid. Daar is een structureel overschot.

Krimp, vergrijzing, suffe Nederlandse winkelketens zoals de V&D en Blokker en de economische crisis zijn de belangrijkste oorzaken voor leegstand. Maar de totale voorraad in metrages zal niet of nauwelijks dalen de komende jaren. Weet dat in crisistijd er nog 2,3 miljoen vierkante meter aan winkelmeeters is bijgekomen. Als dat niet was gebeurd hadden



we nu een theoretische leegstand van nul procent.

Dus, vertel me eens: waarom moet er twintig procent uit de markt genomen worden? Als de gemiddelde leegstand ‘maar zeven procent’ is, en de overcapaciteit maar een procent of drie à vier is, en binnenkort maar één à twee procent?’

03 *Wat is in uw ogen het beste beleid voor gemeenten die kampen met krimp?*

‘In Geleen moet twintig procent uit de markt worden genomen. Of misschien wel dertig tot veertig procent. Hetzelfde geldt voor Den Helder, Delfzijl, Schiedam – geef die Hoogstraat een keer op, mensen – en in legio andere plaatsen. In dergelijke gevallen is een denkwijze à la de Retailagenda zeker op zijn plaats. Dus de kleinere middelgrote steden, dat is de enige grootteklasse waar gemiddeld genomen de leegstand nog verder toeneemt, alhoewel ook daar een voorzichtige kentering is waar te nemen. In kleinere winkelgebieden en grote winkelgebieden neemt de leegstand vaak scherp af.’

04 *Waarom zal online shoppen niet het effect hebben op het fysieke winkelgedrag dat we ervan verwachten?*

‘De leegstand is niet te wijten aan internet. Slechts een procent of vijf à zes van de bestedingen vindt online plaats. En dit percentage groeit veel minder hard dan menigeen denkt.’

05 *Hoe kan een lokale overheid het beste sturen op de ontwikkeling van de detailhandel?*

‘Verricht eerst goed onderzoek. Naar je klanten, je niet-klanten (waarom gaan deze ergens anders naartoe?), je doelgroepen, welke winkels bij je doelgroepen horen, de demografie, de andere relevante ontwikkelingen in de regio en het winkel- en horeca-aanbod (en het eventuele structurele leegstandsandaal daarin of – in de sterke gebieden – het tekort aan winkelruimte). Onderzoek is maatwerk, oplossingen zijn maatwerk. De Retailagenda als nationaal instrument is volstrekt onnodig, we leven niet in de DDR. Dat er 20 tot 25 procent leeg komt te staan, zoals Marijke van Hees dat beweert op basis van McKinsey, is lariekoek. De leegstand zal verder afnemen. Bedrijven als McKinsey, waarop Van Hees zich baseert, hebben geen retailkennis. Het zijn junior onderzoekers met een verwrongen maatschappijbeeld, die de eigen mening en ervaring als basis nemen voor de gehele maatschappij.’

Opmerkelijk

Versnelling woningbouw

Ontwikkelaars willen graag ontwikkelen, en de markt is er naar. Logisch dus dat de NEPROM halverwege februari weer een persbericht de deur uit deed waarin ze inhaken op minister Kaja Ollongren (BZK), die studeert op wettelijke maatregelen om de woningproductie te versnellen. De ontwikkelaars willen dat we de Crisis- en herstelwet aanpassen, zodat vaker ont-heffing voor bouwprojecten mogelijk is. Vanuit hun belang allemaal goed te volgen, maar dan. Bij monde van directeur Jan Fokkema laten de ontwikkelaars weten af te willen van ‘boven-wettelijke maatregelen, zoals vergaande duurzaamheidseisen’, want die zouden leiden tot kostenverhoging en vertraging. Terwijl Nederland eindelijk van het gas los gaat en de energietransitie op stoom komt, vindt de NEPROM duurzaamheidseisen overbodig. In welke wereld en tijd leven jullie, Jan?

In deze rubriek signaleert de redactie van ROM opmerkelijke nieuwsfeiten, trends, uitspraken op het gebied van de fysieke leefomgeving en voorziet deze van commentaar.

Maaswerken 2.0

Met enige trots konden we in januari vaststellen dat de enorme investeringen in de waterveiligheid sinds het hoogwater van 1995 hun waarde bewijzen. Op veel plaatsen langs de grote rivieren zijn met het oog op de klimaatverandering al weer nieuwe plannen in de maak. Zo presenteerden de gemeenten Maastricht en Eijsden-Margraten, samen met het Waterschap Limburg en de provincie, begin dit jaar plannen om de Maas nog meer ruimte te geven voor het geval er straks hoogwatergolven komen tot 4.600 kuub per seconde. Dat is ruim drie keer zoveel als dat er in januari op de piek door de rivier stroomde.

Verder verbreden en uitdiepen van de rivier, verlegging van wegen, hogere kades en een nieuwe ‘groene rivier’ als bypass langs Borgharen en Itteren zijn mogelijke oplossingen. Vooral de laatste variant doet de gemoederen in de Maasvallei hoog oplopen. Inwoners van beide dorpen vragen zich af of het allemaal wel nodig is. Er zijn de afgelopen jaren in het kader van de Maaswerken mooie natuurgebieden langs de rivier aangelegd, die kunnen overstromen bij hoog water. Waarom moet er dan een extra bypass komen, vragen zij zich af. Wethouder Gert-Jan Krabbendam van Maastricht (GroenLinks) zegt in de NRC van 26 januari jl. dat het echt nodig is en dat er nieuwe ‘meekoppelkansen’ liggen, voor nog meer natuur en recreatie.

Hoog, hoger, hoogst in Rotterdam

In Amsterdam dromen ze van hoogbouw en verdichting, in Rotterdam schieten de hoge woontorens rond het stadscentrum daadwerkelijk de lucht in. De markt is ‘hot’, ook hier. Het ene na het andere project dient zich aan of staat in de steigers. De Cooltower en Havana moeten 150 meter hoog worden, Up-Town en de Terrace Tower 107 meter. Maar voorlopig de hoogste moet de Zalmhaventoren worden; met 215 meter het hoogste woongebouw in het land. In Trouw van 27 januari jl een indrukwekkend overzicht.