

## OPINIE: De zonnige toekomst van het fysieke winkelen in Leidschendam en Amstelveen

02-10-2013 10:21

Het scherpe VJ Commentaar vorige week waarin de voorgenomen uitbreiding van het winkelcentrum in Leidschendam werd bekritiseerd, heeft veel stof doen opwaaien. Hans van Tellingen, directeur/eigenaar van onderzoeksbureau Strabo, geeft exclusief in Vastgoedjournaal zijn weerwoord. Hij ziet juist veel kansen voor de 'winnaars' van winkelcentra zoals Leidsenhage en Stadshart Amstelveen.

Hoofdredacteur Rogier Hentenaar van [Vastgoedjournaal](#) ziet het niet zitten met de plannen van Unibail-Rodamco. Uitbreiding in Stadshart Amstelveen? Uitbreiding in Leidsenhage in Leidschendam? "Dat wordt niets!", zegt hij. Rogier [schetst een beeld](#) van jeugd die alleen nog maar aan internetaankopen doet. En schetst een wereld waar alleen in 'gezellige oude binnensteden' nog fysieke aankopen worden gedaan. Ook zijn beeld van 3D-printende winkels is er één van Alexander Klöpping-achtige proporties.

Rogier deel ik in in het Cor Molenaarkamp. U weet wel: de man van het 'einde van de winkels'. De, zeker niet onsympathieke, professor, die op het 'Shopping 2020'-congres van vorige week 'disruption' voorspelde. Een totale ineenstorting van (onder andere) de winkelmarkt. Cor is aan het radicaliseren. En komt nu over als een Amerikaanse tv-dominee die de Apocalyps predikt. In dit stuk doe ik een oproep aan de gewaardeerde hoofdredacteur van dit magazine om niet te radicaliseren. En om te luisteren naar datgene wat er werkelijk aan de hand is in de winkelmarkt. De toekomst van de fysieke winkelcentra is zonnig. Dat is niet zozeer mijn mening. Maar dat is een feit. In ieder geval in de winkelcentra, die je als 'winnaars' kunt bestempelen.

### Er zijn ook 'winnaars'

Rogier doet aan wat -wij statistici- 'ecological fallacy' noemen: op basis van enkele (eigen?) waarnemingen algemene conclusies trekken. Of: een algemene trend (bijvoorbeeld het afnemen van de populariteit van winkelcentra) vertalen naar alle individuele waarnemingen ('dan zal dat wel voor alle winkelcentra gelden'). Niets is minder waar! Er zijn ontegenzeggelijk 'verliezers'. Vaak gelegen in gebieden met veel concurrentie. Of in krimpgebieden. Of de 'weinig onderscheidende centra' met een onduidelijk imago. En ook de binnensteden van sommige middelgrote plaatsen. Maar: er zijn ook 'winnaars'. Centra met voldoende massa. Centra op de goede plek. Centra met onderscheidende retailers. En centra waar je elke dag wat kunt beleven.

Even iets over mijn bedrijf: Strabo verricht onderzoek in winkelcentra en winkelgebieden. In totaal hebben wij meer dan 450 winkelcentra en winkelgebieden onderzocht. Wij zijn dan ook Nederlands marktleider op het gebied van bezoekersonderzoeken en passantenonderzoeken. Ze noemen mij ook wel 'Hans van de PassantenTellingen'. Wij brengen bezoekerstotalen in kaart. Maar leveren ook informatie over omzet en uitbreidingsruimte. Ook maken wij brancheringsvoorstellen en plannen om winkelcentra te verhuren met bij de locatie passende huurders. In Stadshart Amstelveen en Leidsenhage te Leidschendam (en in vele andere centra van ook andere eigenaren) verrichten wij dagelijks tellingen door middel van ('FootFall'-)camera's en verrichten wij jaarlijks onderzoek naar omzet, koopkrachtbinding, -toevloeiing en vele andere kwesties. Strabo werkt voor de meeste grote beleggers/eigenaren van winkelcentra, maar ook voor projectontwikkelaars én voor vele gemeentebesturen.

### Schreeuwend tekort aan meters

Het is waar dat het crisis is in het winkelvastgoed. Dat weet ik als geen ander (zie ook de vorige alinea). Op veel plekken is er sprake van overaanbod. En natuurlijk wordt er meer dan vroeger gekocht op het internet. Op

slechts een paar plekken is er echter een schreeuwend tekort aan vierkante meters. Zeker als het gaat om grote units voor internationale 'leading' retailers. Deze paar plekken zijn de 'winnaars' van nu en in de toekomst. Deze plekken worden NIET beconcurrereerd door het internet. Deze winnaars zijn de vijf grote binnensteden (INCLUSIEF de 'niet al te historische centra' van Rotterdam en Eindhoven) én een zeer beperkt aantal regionale winkelCENTRA. Centra op de goede plek. Met een welgesteld verzorgingsgebied. Met onderscheidende retailers. En een eigenaar die concrete invulling kan geven aan het containerbegrip 'beleving'.

Twee van die WEINIGE winkelcentra zijn Stadshart Amstelveen en Leidsenhage te Leidschendam. De internationale retailers staan als het ware in de rij om zich hier te mogen vestigen. De rijke voorsteden van Amsterdam en Den Haag staan hoog op het lijstje als voorkeurslocatie. Ondanks de crisis nemen de bezoekersaantallen en bestedingen in Amstelveen en Leidschendam toe. Dat meet mijn bedrijf dagelijks. In andere winkelcentra worden dalingen van wel 10 tot 15% geregistreerd. Amstelveen en Leidschendam doen het echter alleen maar beter. Het is betrouwbaar en onafhankelijk aan te tonen dat Stadshart Amstelveen en Leidsenhage te Leidschendam kunnen uitgroeien tot echte regionale winkelcentra van internationaal topniveau. Om vóór te blijven op de concurrentie moet je echter naar 'meer meters'. Meters voor 'modische' buitenlandse aanbieders. Meters voor onderscheidende retailers. Meters voor retailwinnaars. En dan komen er nóg meer bezoekers. En wordt er nóg meer besteed. In combinatie met 'service', 'gemak', 'beleving' en 'excellente parkeervoorzieningen' ontstaat 'momentum' voor het winkelcentrum. En ja, de concurrentie zal niet blij zijn. Maar: is dat erg? Is concurrentie niet datgene wat ons Westers-liberale hart sneller doet laten kloppen?

En wil ik nog iets kwijt over radicaliserende doemdenkers als Cor Molenaar? Nou, nee, niet echt. Nou, vooruit, dit dan wel: gelijk krijgt hij zeker niet. De ontwikkelingen in Amstelveen en Leidschendam zullen dit aantonen!

*Drs. Hans P. van Tellingen is directeur/eigenaar van Strabo bv, marktleider in passantenonderzoeken in Nederland. Hij is bereikbaar op 020-6260817*

[www.strabo.nl](http://www.strabo.nl)

[vantellingen@strabo.nl](mailto:vantellingen@strabo.nl)

Twitter @hansvtellingen

**Lees ook:**

[-Analist Rabobank waarschuwt voor dreigende ontwrichting fysieke winkelmarkt](#)