VASTGOED JOURNAAL

Kaalslag in winkelstraten, zijn er ook kansen?

16-02-2016 12:46

Komt het nog goed met onze binnensteden? Die vraag dringt zich op door de faillissementen van V&D, Manfield, Schoenenreus en Miss Etam, om maar een paar winkelketens te noemen, die de afgelopen decennia ons winkelbeeld in de binnensteden hebben bepaald. In diverse media circuleren daarnaast namen van ketens die door gebrek aan klandizie kennelijk ook in de gevarenzone verkeren. Hoe is het allemaal zo gekomen en hoe kunnen we verder leed voorkomen? En welke rol spelen gemeenten?

De oorzaak van de actuele problemen ligt mijns inziens in de situatie die in de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw in een periode van welvaart snel opgeld deed. Winkeleigenaren/-uitbaters hadden in toenemende mate door dat het veel lucratiever was om hun winkel te verhuren dan met hard werken zelf een inkomen te verdienen en op te boksen tegen de grote namen. Winkelketens konden immers door groot in te kopen en efficiënt hun winkels in te richten, een hoge huur betalen. Zo ontstond in de meeste binnensteden van Nederland een eenvormig straatbeeld. Binnensteden verloren hun eigen karakter, ieder winkelcentrum leek op het winkelcentrum van de naburige gemeente. Maar na enkele decennia zagen veel consumenten die uniformiteit niet meer zitten. De klandizie bleef uit. De winkelformule bleef te lang ongewijzigd, waardoor het aanbod niet langer aansloot bij de wensen van de hedendaagse consument.

Beleving en diversiteit

Moeten we nu vrezen voor kaalslag in al onze binnensteden? Ofschoon de winkelleegstand voor het eerst in tien jaar is afgenomen, zullen de middelgrote en kleinere binnensteden waar de consument beleving mist, het moeilijk blijven houden. Door de nog steeds toenemende online verkopen, hoeft de consument bovendien niet per se naar de stad om zijn inkopen te doen.

Maar in de sterke grote binnensteden waar wel aandacht is voor beleving, zullen andere retailers zich ongetwijfeld succesvol op de opengevallen plaatsen kunnen vestigen. Wellicht wordt zowel het aanzien als het aanbod in veel binnensteden dan ook weer wat meer van deze tijd. De toekomst zal leren of de bezoeker door beleving en diversiteit in aanbod uit zijn luie stoel komt.

Niet rijk rekenen

Maar gemeenten moeten zich niet rijk blijven rekenen. Je hoeft geen stedenbouwkundige te zijn om vast te stellen dat gemeenten niet ongebreideld vierkante meters winkelruimte kunnen blijven toevoegen. De recente faillissementen vormen daarvan het beste bewijs. De gemeenten willen mee in de vaart der volkeren; leegstand of niet. Centra gaan op de schop en moeten nog aantrekkelijker worden voor het winkelpubliek. In die ontwikkeling ontbreekt echter een regionaal, algemeen belang. Het is ‘ieder voor zich, de markt voor ons allen’. Ziedaar een belangrijke oorzaak voor de toenemende leegstand van winkels.

Outletcentra

Zo is ook een groot aantal nieuwe outletcentra ontstaan. In Assen wordt bijvoorbeeld 17.500 vierkante meter gebouwd, terwijl er al 15% leegstand is. Dit hoeft niet altijd ten koste te gaan van de binnensteden, dat heeft het outletcenter in Roermond met afgelopen jaar 5.6 miljoen bezoekers bewezen. Roermond heeft inmiddels het grootste outletcentrum van Nederland. Maar toch blijft voor mij de vraag of de verdere uitbreiding van het outletcentrum van Roermond met 10.000 m2 wel verstandig is. De recente faillissementen hebben immers bewezen dat we in onze expansiedrift wel eens vaker doorschieten bij aanvankelijk succes.

Louis Huijts REV is voorzitter sectie Bedrijfsmatig Vastgoed VBO Makelaar

Louis Huijts