

Blog: Bouwwoede bouwmarkten

22-02-2016 12:35

Je zou het met alle - vooral voor het personeel – dramatische verhalen over de neergang van Macintosh, V&D en nu weer Xenos haast vergeten, maar ook de wereld van bouwmarkten schudt op haar grondvesten. In menig regio zoals Zwolle, Arnhem-Nijmegen en Twente is er een hevige (procedurele) strijd gaande tussen de bekende bestaande vaak kleinere bouwmarkten en de nieuwe toetreders Hornbach en Bauhaus.

Uiteindelijk moet de Raad van State deze strijd beslechten. Ondanks alle verduurzamingsambities, verhalen over overbewinkeling en steeds stevigere regionale afspraken rollen de betrokken bouwmarkten, ondernemers en overheden nog steeds over straat. Praktijk is helaas dat als een Hornbach, Bauhaus, maar ook Decathlon interesse toont voor een regio, de regionale afspraken en kennis van overbewinkeling er even niet toe lijken te doen. De bouwwoede lijkt geen grenzen te kennen, terwijl er een landelijk debat op gang komt dat we winkels aan het bouwen zijn voor de leegstand.

Bouwmarktcircus

Recent berichtte het Brabants Dagblad al dat dit 'circus' ook is geland in de Bosche regio. Den Bosch overweegt af te wijken van haar beleid ten aanzien van de maximaal toegestane omvang van retail in de periferie en wil een Bauhaus welkom heten die vier hectare afneemt. Omliggende bouwmarkten en gemeenten zijn gealarmeerd, zeker gelet op de recente opening van een Hornbach in Best. Er hangt zo'n 20-40.000 m2 aan bouwplannen voor bouwmarkten boven de regionale markt. Nieuwkomers kunnen zeker zorgen voor innovatie en wakker schudden van ondernemers, maar tegelijkertijd weten we dat er in de toekomst minder detailhandelsmeters nodig zijn. De regio wil terughoudend omgaan met nieuwe ontwikkelingen. Ergens houdt vernieuwing van de economische structuur via uitbreiding op en moet je aan de slag met vernieuwing binnen bestaande bedrijven en afsprakenkaders.

Ruimere vergunning

Bouwmarkten hebben niet alleen in de bouwmarktsector, maar ook meer en meer invloed op de omzet en functioneren van installatiebedrijven, badkamer- en keukenspecialzaken, tuincentra, watersportwinkels en woninginrichting. Alle juridische strijd komt vooral doordat het steeds bredere assortiment vraagt om een afwijking van en dus een ruimere vergunning. Er moet worden afgeweken van maximaal toegestane oppervlakten rond de 6.000 m2, de omvang van een gemiddelde bouwmarkt in menig stad en dorp. De schaalvergroting van deze nieuwe bouwmarkten zorgt ervoor dat de invloedssfeer al gauw 25-30 kilometer bedraagt. In de praktijk zal ook de Hornbach in Best dus invloed hebben op de omzet in de Bosche regio.

Alarmfase

De bouwwoede op de retailmarkt heeft er landelijk al toe geleid dat Inretail, namens de woon- en meubelbranche en detailhandel Nederland pleiten voor een bouwstop voor nieuwe winkelmeters. Het geduld is op en van de noodzakelijke verduurzaming van de sector komt weinig terecht. De oproep geeft een duidelijk signaal af: er is sprake van een alarmfase in de retailsector. En het niet serieus nemen van deze alarmfase, kan desastreuze gevolgen hebben op het toekomstig functioneren van de retail. Het vertrouwen in de coördinatie, regionale en publiek-private afstemming is gedaald tot een nulpunt. Detailhandel Nederland spreekt over 1,2 miljoen m2 aan nieuwe winkelplannen bovenop het huidige aanbod. Dit betreft de 'bekende' plannen, want de kans is groot dat met de ruimte voor detailhandel in onherroepelijk vastgestelde bestemmingsplannen, de werkelijke omvang nog veel groter is. Officieel spreekt men van 7,4% leegstand – in werkelijkheid ligt dit percentage met in acht name van de verborgen leegstand waarschijnlijk nog veel hoger.

Overaanbod

Nederland kent op dit moment een overaanbod van circa 30% in de doe-het-zelf en de in-en-om-het-

huisssectoren. ABN Amro publiceerte eind 2015 een sectorupdate: de markt voor dit type winkels zal door internetverkoop, jongeren met twee linkerhanden en het overaanbod, alleen nog maar verder afnemen. Daar komt nog de duidelijke trend van schaalvergroting en branchevervaging bij dit type winkels bij. Landelijk is het sowieso problematisch te noemen. Er zijn op dit moment nog ruim 400.000 m2 aan nieuwe plannen voor bouwmarkten, die boven de markt hangen, zo blijkt uit een analyse van de expansieplannen.

Kommer en kwel

Naast dat de gemeenten blij zijn als ze een koper vinden voor braakliggend terrein, speelt aanzien een grote rol bij het groeiende overaanbod van outlets, winkelcentra en bouwmarkten. Naast geld levert het zogenaamd ook veel banen op. De gevolgen op de lange termijn raken uit het zicht. Verdere overbewinkeling lijkt voor de consument goed nieuws. Maar voor menig bestaande bouwmarkt en branches die concurrentie gaan ondervinden, is het neergang en kommer en kwel. Door van bestaand beleid af te wijken treffen gemeenten de lokale badkamerspecialist, de ijzerwarenspecialist, de watersportwinkel, de boerenbond, de bouwmaterialenhandel, het tuincentrum en de woninginrichter. Bouwmarkten procederen elkaar al lang te kust en te keur, maar doen daarbij ook nog eens aan kannibalisatie. Als je de vraag stelt welke wethouder het aandurft om de lokale middenstand, met alles wat zij voor de samenleving en dorpen betekent, de nek om te draaien, dan is antwoord vaak nee. Praktijk is echter het omgekeerde.

Je kan met droge ogen niet meer volhouden dat er vraag is naar een bouwmarkt, de consument dit wil en overbewinkeling wel meevalt. Ik hoop dat ik ongelijk heb, maar kan naast grondverkoopbelang en rondkrijgen gebiedsexploitatie plus de blauwe ogen en ronkende (banen en disruptie/vernieuwings) praat van bouwers en ontwikkelaars weinig andere verklaringen vinden. Ik hoop dat mijn wat sombere betoog snel wordt weerlegd.

Een blog van Cees-Jan Pen, Fontys Hogescholen.

Charlotte Bijenveld