

Boissevain: 'Winkelleegstand, een gouden kans voor transformatie'

05-05-2021 11:40

Steeds meer winkelpanden staan leeg en verval in winkelstraten ligt op de loer. Daarnaast neemt door de coronapandemie online winkelen toe. Holland Property Plaza vroeg Huib Boissevain zijn ideeën te delen over het aanpakken van de winkelleegstand.

Het gaat niet goed met de winkelstraat. In stadscentra en binnensteden staan winkelpanden leeg en winkeliers worden door de coronapandemie versneld geconfronteerd met een verschuiving van fysieke verkoop naar online. Door de aanhoudende en langdurige winkelleegstand is de kans op verval in winkelgebieden groot. Het transformeren van winkelpanden lijkt een logische volgende stap. Op uitnodiging van Holland Property Plaza deel ik graag mijn visie over hoe we weer leven kunnen creëren in de winkelstraat.

Een langdurige trend

In grote en kleine steden staan steeds meer winkelpanden leeg. Volgens [cijfers van retailvastgoed-onderzoeker Locatus](#) bedroeg de leegstand begin 2021 7,3%. Onderzoek van [Planbureau voor de Leefomgeving \(PBL\)](#) en Locatus toont verder aan dat de huidige coronamaatregelen een belangrijke trend versterken: de achteruitgang van recreatief winkelen of 'funshoppen' in binnensteden.

Het aanbod van winkels in stads- en dorpskernen zal volgens verwachting de komende jaren afnemen, met een grotere leegstand tot gevolg. PBL verwacht zelfs een toename in leegstand tot meer dan 40% in 2022. Ik denk niet dat het daadwerkelijk zo ver zal komen, maar geloof wel dat we nu al proactief moeten kijken naar de mogelijkheden om leegstaande winkels te transformeren.

Transformatie van winkels is zonder meer lastig. Leegstaande panden zijn vaak verspreid over het winkelgebied en het eigendom van deze panden is versnipperd. Om het probleem van leegstand echt aan te pakken zouden alle lege panden op één plek in de winkelstraat bij elkaar gevoegd moeten worden, zodat grootschalige transformatie mogelijk is. Gemeentes moeten hierin een leidende rol nemen, omdat het vastgoedeigendom en de huurders erg verschillend zijn.

Wonen in de winkelstraat

De steeds maar toenemende winkelleegstand geeft dus stof om over na te denken. Wanneer je meerdere lege winkels samenvoegt, kun je deze bijvoorbeeld transformeren tot woningen. Vanwege het huidige woningtekort wordt dit ook steeds vaker en met succes gedaan. Door de mix van wonen en winkelen wordt de sociale leefbaarheid in de binnenstad vergroot. Vooral voor eenpersoonshuishoudens, studenten en ouderen is de binnenstad een aantrekkelijk woongebied. Het transformeren van winkels tot woningen komt hierdoor vele partijen ten goede.

De terugkeer van de maakindustrie

Tevens is langdurige winkelleegstand een uitgelezen kans om de maakindustrie weer terug te brengen naar binnenstedelijke gebieden. Denk hierbij aan de schoenmaker en het naaiatelier. Om dit te realiseren zullen de huren van winkelpanden iets omlaag moeten gaan, al zijn in veel binnensteden de winkelhuren al zo gedaald dat de maakindustrie terug kan. Daarbij zal de terugkeer van (milieuvriendelijke) maakindustrie met bijvoorbeeld beeldhouwers en meubelmakers zorgen voor een divers en inspirerend straatbeeld. De winkelstraat gaat weer leven en wordt aantrekkelijk om te verblijven.

Benut de functiemix

Leegstaande winkels worden ook steeds vaker omgebouwd tot horecagelegenheden. In het verleden hebben binnensteden laten zien dat ze zich kunnen aanpassen aan veranderende maatschappelijke behoeften. Na de economische crisis van 2008 verdwenen er winkels en kwam er in de stadscentra meer horeca voor in de plaats. Deze trend zet door.

In 2020 zijn er bijna [7.500 winkels getransformeerd naar een andere functie](#), waarvan het merendeel naar horeca. Echter, gewaakt moet worden om winkelstraten grotendeels te verbouwen tot zogenaamde 'horecastraten', iets wat in binnensteden nu vaak wel het geval is. Men zou zich meer bezig moeten houden met de algehele functiemix waarbij horeca slechts één van de functies is.

Verder vind ik dat binnensteden het thuiswerken beter zouden kunnen ondersteunen. Zo merken wij bij FlexOffiZ dat er in grotere binnensteden een aanzienlijke behoefte bestaat om dichtbij huis te werken. Dit voorkomt reizen en werken op een kantoorlocatie die niet inspirerend is. Daarom zijn wij nu gestart met kantoorlocaties op proef in Amsterdam en Breda, waar men op loop- of fietsafstand van de eigen woning in een veilige omgeving kan werken – met de rust van een normaal kantoor.

Winkeltransformatie is een verrijking voor de binnenstad

Door de functies wonen, cultuur, werk en horeca weer gebalanceerd terug te brengen naar de winkelstraat, wordt de aantrekkingskracht van binnensteden groter. Om genoeg winkelpubliek te blijven ontvangen, moet de focus duidelijk gelegd worden op het in real-time inspireren van de klant, iets dat online niet mogelijk is.

De aanhoudende winkelleegstand biedt een gouden kans om winkelstraten nieuw leven in te blazen. Bestemmingen zouden proactief moeten worden verruimd, zodat er bij leegstand meteen kan worden gehandeld. Een leegstaande winkel is namelijk als een gebit waar een voortand mist.

Herbestemming, samenwerking en afboeking van vastgoedwaarde zijn beslist geen eenvoudig te nemen obstakels. Maar voorbeeldprojecten laten zien dat het mogelijk is. Om deze reden is het belangrijk dat alle partijen – winkeliers, vastgoedeigenaren en overheden – proactief met elkaar in gesprek gaan over hoe ze het potentieel van de leegstand in winkelstraten optimaal kunnen benutten. Want met de juiste uitvoering is winkeltransformatie een verrijking van de binnenstad.

Een bijdrage van Huib Boissevain, lid van Holland Property Plaza en eigenaar van Annexum.