

Stec Groep: '15% van panden in hoofdwinkelstraten staat leeg'

26-01-2022 14:38



Inmiddels staat 15% van de panden leeg in de hoofdwinkelstraten. In de vijftien grootste binnensteden verdubbelde de leegstand in de afgelopen drie jaar. Naar verwachting neemt de leegstand door de coronacrisis verder toe. Dit blijkt uit onderzoek van Stec Groep naar leegstand, huurdersdynamiek en locatiestrategieën van winkelketens in 110 binnensteden en middelgrote centra.

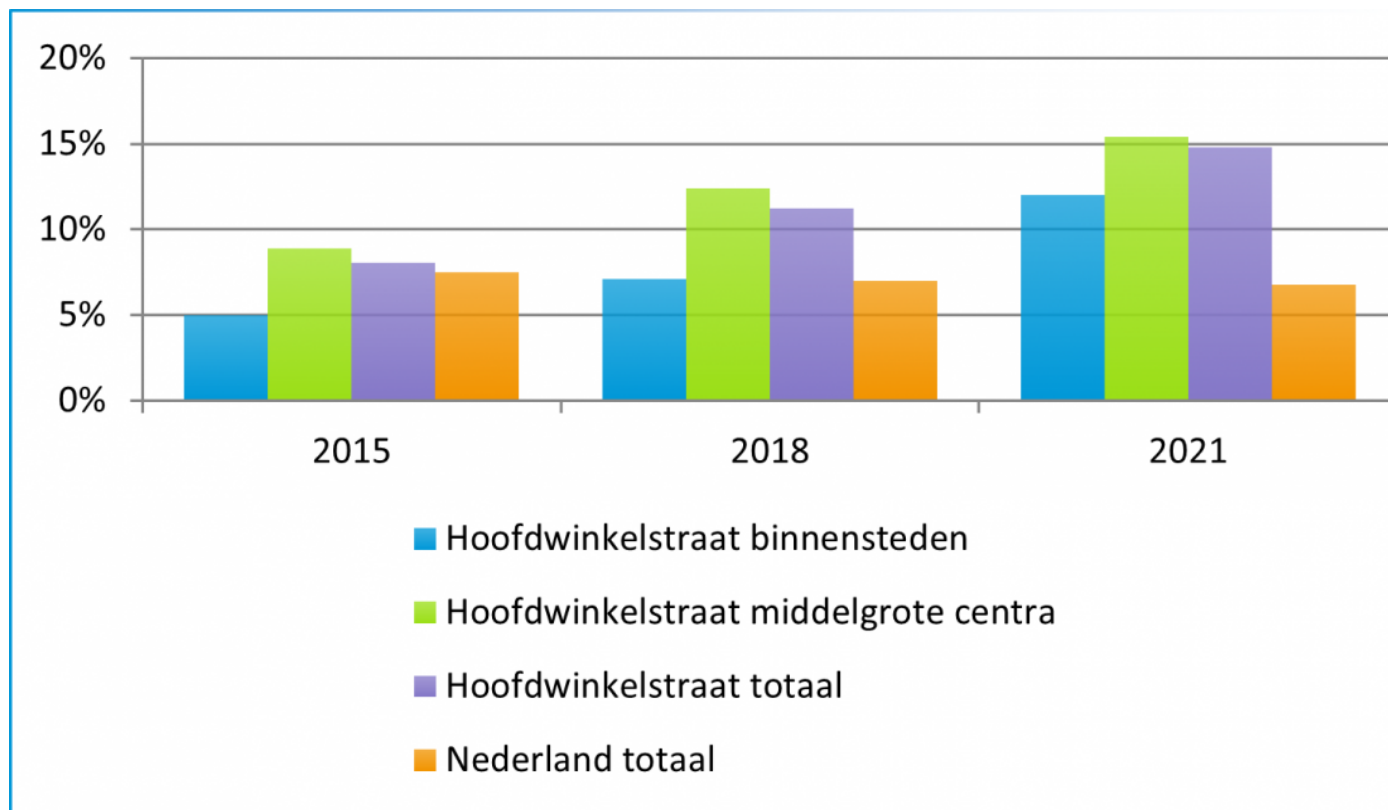
Vooral in grote binnensteden stijgt de leegstand snel. Hier staan hoofdwinkelstraten onder toenemende druk doordat regionale bezoekers en toeristen wegblijven sinds de corona-uitbraak. Middelgrote centra kampen al langer met oplopende leegstand door structurele trends zoals online winkelen. De leegstand daalt juist elders in de centra zoals in de dwaalmilieus, aanloopstraten en horecagebieden. Hier is één op de tien panden omgezet naar wonen.

Coronacrisis leidt tot half miljoen vierkante meter vrijkomend winkelvastgoed

Het winkelbestand in de hoofdwinkelstraten is erg kwetsbaar. De helft bestaat uit mode-, schoenen- en sportwinkels. Deze branches zijn sterk online gevoelig en kenden forse omzetverliezen in de afgelopen twee jaren. De Retailagenda (2021) gaat uit van een sluiting van 20 tot 40% in deze branches. Op basis van deze scenario's leidt de coronacrisis potentieel tot 275.000 tot 550.000 m² extra leegstand waarvoor nieuwe invulling gezocht moet worden, zo heeft Stec Groep berekend. De precieze impact is onzeker. Met name door overheidssteun vanwege corona zijn negatieve effecten nog beperkt zichtbaar. Ongezonde bedrijven worden bijvoorbeeld kunstmatig in leven gehouden.

“Het is menens in de hoofdwinkelstraten”, zegt Martijn Exterkate (adviseur retail Stec Groep). “Ze zijn de levensaders van binnensteden. Er moet dan ook flink geïnvesteerd om ze levendig te houden. Denk aan substantiële vergroening, nieuwe voorzieningen en herontwikkeling van verdiepingen en grote panden.”

Leegstandspercentage



Winkelketens voeren een steeds selectiever locatiebeleid

De leegstand in de hoofdwinkelstraten neemt toe door faillissementen en veranderend locatiebeleid van winkelketens. Vier op de tien ketens heeft sinds 2015 minder fysieke winkels. In de binnensteden schalen veel ketens terug naar één en soms twee vestigingen. In middelgrote centra kiezen winkelketens - afhankelijk van het concept - enkel voor vestigingen in centra met voldoende bereik, passende doelgroepen en beperkte concurrentie van andere centra. Een selecte groep van veertig middelgrote centra is nog in beeld bij de meeste winkelketens. De overige groep middelgrote centra blijft vooral relevant voor winkelketens met frequente producten (zoals voedsel, huishouden en verzorging).

Vraag verschuift naar kleinere winkelpanden

Het vastgoed in de hoofdwinkelstraten sluit onvoldoende aan op de vraag. Naast een krimp van winkels verschuift de vraag naar kleinere panden. Winkels dienen steeds meer als plek voor service en zichtbaarheid. Een klein deel van de collectie is nog in de fysieke winkel aanwezig en de totaalcollectie staat online. Dit geldt in het bijzonder voor middelgrote centra. Hier ontstaat met name overcapaciteit van panden groter dan 250 m². In binnensteden sluit het vastgoed beter aan op de vraag en is soms juist sprake van schaalvergroting. Binnensteden zijn in trek voor flagshipstores met grotere collecties en ruimere inrichting. Formules willen een optimale beleving aanbieden op locaties die overeind blijven.

Minimale verplaatsingen naar hoofdwinkelstraat

Om leegstand tegen te gaan zetten veel gemeenten in op verplaatsing van voorzieningen van de randen en

aanloopstraten naar het kernwinkelgebied. Voor de hoofdwinkelstraat biedt dit tot op heden weinig uitkomst: de huurprijzen zijn te hoog, de panden zijn te groot en de omgevingskwaliteit elders in het centrum is vaak beter. Bovendien sluiten bestemmingsplannen in hoofdwinkelstraten soms bepaalde voorzieningen, zoals horeca, uit. Sinds 2015 zijn er gemiddeld per binnenstad en middelgroot centrum vier verplaatsingen naar de hoofdwinkelstraat gerealiseerd door bedrijven van elders in het centrum. Op een gemiddelde omvang van 50 tot 200 commerciële panden per hoofdwinkelstraat is dit minimaal. In Nijmegen, Arnhem, Oss, Tilburg en Deventer zijn de meeste verplaatsingen gerealiseerd naar de hoofdwinkelstraat.

Redactie