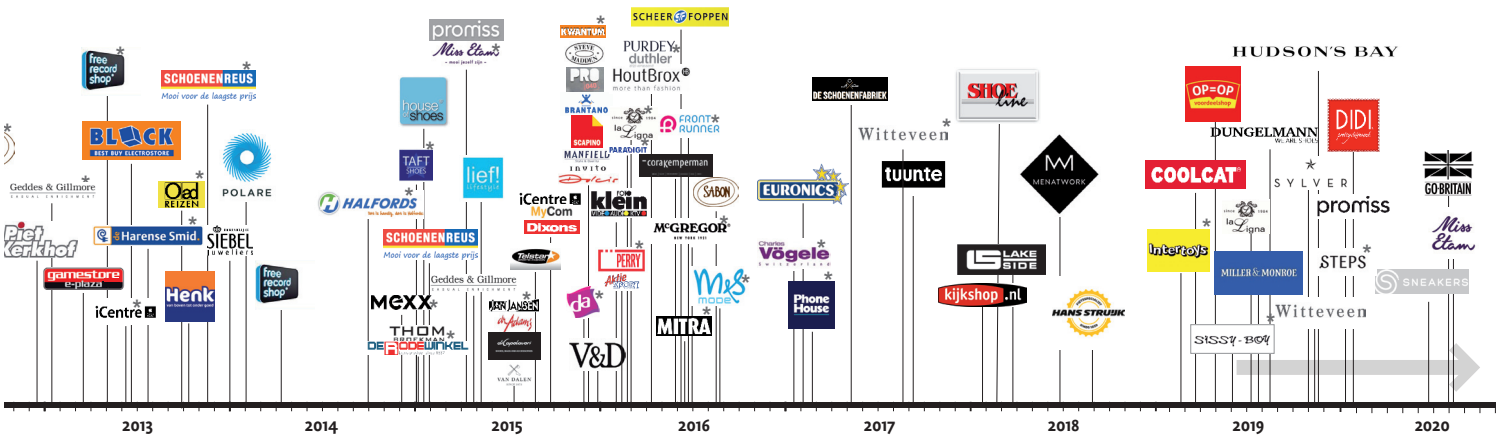
Samenvatting

Veel winkelgebieden hebben problemen. Het aantal bezoekers loopt terug en omzetten staan onder druk. Leegstand en verloedering dreigen. In opdracht van INretail stelde DTNP de handleiding ‘Dynamiek door beleid’ op, die ingaat op de wijze waarop gemeenten en provincies een crisis in de winkelmarkt en verloedering van centra kunnen voorkomen. Belangrijkste aanbeveling: maak keuzes. Er zijn ook veel winkelgebieden met goede toekomstkansen. Een goede regie stimuleert de markt tot nieuwe investeringen.

Minder behoefte aan fysieke winkels

Het aantal winkels in Nederland neemt al vele jaren af. Het winkeloppervlak groeide in het eerste decennium van de 21e eeuw echter nog flink. Doordat het oppervlak sneller groeide dan de bevolking kreeg elke inwoner er in die jaren ± 20% aan winkelmeters bij (tot ± 28 mln m²), terwijl de winkelomzet niet meegroeide. De groei in meters is in het tweede decennium gestopt. Door de toename van aankopen via internet (versnelde groei door corona) wordt er minder en anders fysiek gewinkeld.

Tijdslijn filiaalbedrijven die failliet gingen of hun winkels sloten (online verder)



Nadat door de filialisering veel lokale aanbieders zijn verdrongen, verdwijnen op hun beurt vele winkelketens uit het straatbeeld. De fysieke winkelmarkt is de afgelopen 20 jaar veranderd van een groeimarkt in een krimpende verdringingsmarkt.

Vrijwel alle winkellocaties (deels) kwetsbaar

We gaan een toekomst tegemoet met nog veel minder winkels en meer leegstand en/of noodzaak tot transformatie. De coronacrisis versterkt en versnelt deze opgave. Vooral perifere locaties die zich richten op gemak of prijs verliezen terrein aan internet. Ook onze centra hebben kwetsbare delen, maar houden toekomstwaarde als het (boven)lokale voorzieningenhart en de centrale ontmoetingsplek.

Dynamiek door beleid

Hoe de overheid de winkelstructuur vitaal houdt

Samenvatting

Als alles mag gebeurt er niks

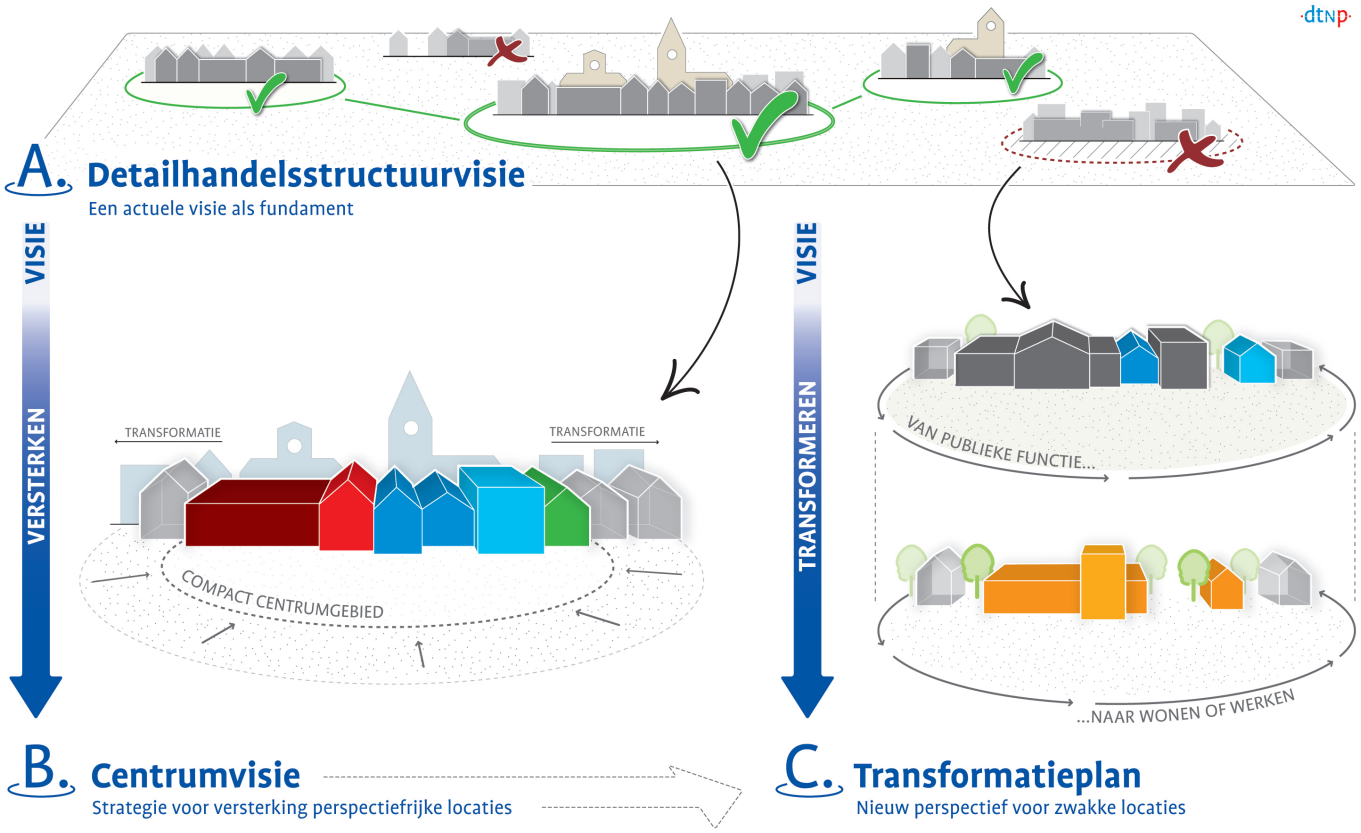
Veel marktpartijen twijfelen met investeren. Anderen proberen hun kwetsbare locatie te redden met nog meer winkels. Niet elk marktinitiatief draagt echter bij aan een duurzame en aantrekkelijke winkelstructuur. Opvallend is de consensus bij marktpartijen, die de overheid oproepen keuzes te maken en beleid te voeren. Immers, als 'alles overal kan' biedt dit ontwikkelaars, eigenaren en winkels louter onzekerheid. Zij zullen dan niet snel (kunnen) investeren, zeker niet op kostbare centrumlocaties. Regie door de overheid is cruciaal voor een gezonde winkelstructuur en vitale centra.

Keuzes: investeringen en kwaliteit

Met een doordacht regionaal en gemeentelijk detailhandelsbeleid wordt aan marktpartijen duidelijkheid en zekerheid geboden. Bundelen van schaarse marktpotenties biedt kansen voor relatief ingewikkelde projecten op centrumlocaties. Juist hier liggen in de nieuwe winkelmarkt ook op langere termijn de beste kansen voor winkels en overige publieksfuncties. Er ontstaan compacte locaties met voldoende 'kritische massa' voor bezoekers om te voorzien in kwaliteit en attractiviteit. Zwakke winkelprojecten met een korte levenscyclus worden voorkomen. Dit leidt tot een duurzame winkelstructuur.

ABC van 'aan de slag'

De handleiding 'Dynamiek door beleid' sluit af met een praktisch ABC waarmee overheden (en marktpartijen) aan de slag kunnen. Het geeft de 'zeven gouden tips' voor planologisch-juridisch houdbaar detailhandelsbeleid en kansrijke winkellocaties, en strategieën om kansarme locaties af te bouwen. De handleiding is gratis te downloaden via www.dtnp.nl, www.inretail.nl en www.retailinsiders.nl.

KONINKLIJKE INRETAIL

*'Vanuit een actuele detailhandelsstructuurvisie **gericht werken** aan versterking en transformatie'*