

Meevallende winkelleegstand versluiert problemen in middelgrote steden

15-01-2016 16:46



Het feit dat de winkelleegstand voor het eerst in tien jaar licht is afgenomen doet geen recht aan de onderliggende problemen op de Nederlandse retailmarkt. De relatief meevallende cijfers zijn het gevolg van het goed presenteren van de 15 tot 20 sterkste steden. “In de rest van het land en met name in de middelgrote steden stijgt de leegstand verder zonder dat men ingrijpt”, zegt Cees-Jan Pen, sociaal geograaf en doceert op Fontys Hogeschool Management Economie en Recht.

Pen reageert op het [onderzoek dat bureau Locatus](#) onlangs naar buiten bracht. Daaruit kwam naar voren dat het wel meeviel met de leegstand in de retail. Volgens Pen slaat het vooral op de kopgroep van de sterke binnensteden van Nederland waar de leegstand iets terugloopt. “Onderzoekers van Syntrus Achmea RE&F schreven laatst ook al over een kopgroep van 15 sterke binnensteden. Het gaat om Maastricht, Eindhoven, Den Bosch, Utrecht, Zwolle, Groningen, Arnhem, Nijmegen, Amsterdam, Haarlem, Leiden, Den Haag, Rotterdam, Tilburg en Breda. In mijn ogen horen ook goed presterende centra als Hoofddorp, Amstelveen, Zoetermeer en Leidschendam nog bij deze kopgroep. Het relatief goed presteren van deze kopgroep maskeert de problemen op andere plekken in het land. Tel daar nog eens [de 1,2 miljoen m2 plannen](#) voor nieuwe winkels volgens Detailhandel Nederland erbij op, dan zal de leegstand helaas in 2016 weer gaan toenemen. De trek naar de stad geldt dus ook voor het winkelende publiek”, stelt Pen.

Ingrijpend

De cijfers laten vooral zien dat ons winkellandschap ingrijpend verandert, de verschillen steeds groter worden

en de eerder genoemde kopgroep van 15-20 steden het landschap domineert. “In de cijfers is het faillissement van V&D, Macintosh en andere omvallende ketens nog niet meegekomen. Ook hier geldt dat de klap het hardste aankomt in de middelgrote centra. Daar dreigen de panden echt leeg komen te staan. Juist deze centra staan extra onder druk doordat private en publieke partijen tegelijkertijd zeker zes grote outletplannen boven de markt hebben hangen. In de regio's Groningen-Assen en Arnhem-Nijmegen wordt stevig doorgebouwd voor de leegstand.”

Ratrace

Pen wijst nog op iets anders: “Hierbij is de ratrace tussen de bouwmarkten die elkaar kapot procederen nog niet eens meegenomen. Het gaat het ook om regionaal tienduizenden vierkante meters aan Praxis's, Gamma's, Karweien, Hornbachs, Bauhaus en Formido's die in de pijplijn zitten. Daar komt bij dat lang niet alle provincies het lef tonen om hard in te grijpen en zich te weer stellen tegen gemeenten die voor de leegstand blijven doorbouwen.”

Naar het oordeel van Pen nemen onderzoeksbureaus de onofficiële leegstand van zwaar onderbezette panden niet mee, net als de vele ‘harde’ en ‘zachte’ plannen die boven de markt hangen. “Als men schrijft dat de stijging van de leegstand stagneert dan komt het puur door de trek naar de stad, de uitgestelde bestedingen tijdens crisis en het licht economisch herstel dat zich nu voordoet. Buiten de 20 sterke binnensteden blijft de leegstand stijgen. Die structurele problemen op de retailmarkt worden stelselmatig genegeerd. Bovendien doen de zogenaamd positieve berichten geen recht aan de urgente noodzaak om in te grijpen”, aldus Pen.

Rogier Hentenaar