datum: 14-5-2020
projectnummer: 1854.0617

De coronacrisis en het effect voor de detailhandel in gemeente Hoorn

Vanaf maart 2020 heeft het coronavirus de Nederlandse samenleving in haar greep. Vanaf 15 maart sloten horecabedrijven en culturele en maatschappelijke voorzieningen hun deuren. Veel winkels en dienstverleners volgden. De binnenstad van Hoorn was daarna een aantal weken vrijwel uitgestorven. Vanaf half april zijn de meeste winkels weer open en nemen ook de bezoekersaantallen weer langzaam toe.

De totale economische effecten van de coronacrisis laten zich moeilijk voorspellen. Veel zal afhangen van de duur van de crisis, van de beperkende maatregelen in de anderhalve-meter-samenleving en ook van de situatie in het buitenland. Voor de horeca en culturele voorzieningen is de klap enorm groot. Binnen de winkelsector zijn er grote verschillen in het effect op de korte termijn. Zo draaien boodschappenwinkels in de directe woonomgeving juist goed, terwijl de crisis voor modewinkels ingrijpend is. Uit de analyse van de detailhandelsnota 2020-2025 blijkt dat de Hoornse binnenstad al voor de coronacrisis kwetsbaar was. Het is bij de besluitvorming over de detailhandelsnota dan ook belangrijk meer inzicht te hebben in de consequenties van de crisis voor de detailhandelssector en voor de verschillende centra. Met dat doel is deze notitie opgesteld.

1. Wat betekent de coronacrisis voor het consumentengedrag?

Sinds de ‘intelligente lockdown’ blijven consumenten zoveel mogelijk thuis. Winkelbestedingen voor dagelijkse boodschappen (supermarkt, drogist) namen de eerste weken toe (hamsteren), maar dat dagelijks winkelbezoek lijkt zich nu te stabiliseren op een meer normaal niveau[1]. Ook bij tuincentra en bouwmarkten stijgt de omzet flink[2]. Anders is het in de horeca, in winkels met modisch en overig recreatief aanbod (kleding, schoenen, sieraden, cadeaus), bij persoonlijke verzorging (o.a. kappers) en in culturele en vrijetijdsfuncties (theater, bioscoop, museum). Daar bleven bezoekers en bestedingen grotendeels weg[3]. Juist deze sectoren en hun bezoekers vormen de economische basis voor de binnenstad.

Naar het zich laat aanzien zullen er nog langere tijd sociaalbeperkende maatregelen nodig zijn. In de nu opstartende anderhalve-meter-samenleving blijven functies met veel bezoekers per m² en functies met persoonlijk contact nog beperkt in hun functioneren, omdat ze minder klanten kunnen ontvangen. Wederom betreft het vooral de dragende functies van de binnenstad (evenementen, horeca, cultuur, recreatief bezoek, winkelen). Hoewel mensen er inmiddels weer graag op uit willen, zal de detailhandel het (ook door de recessie) vooral moeten hebben van doelgerichte en noodzakelijke aankopen. Ook het aantal toeristisch-recreatieve bezoekers in de binnenstad van Hoorn en het aantal bezoekers uit de regio zullen dit jaar dan ook teruglopen.

[1] Ter illustratie: ING meldt voor medio maart in supermarkten zowel een hoger aantal pintransacties (± 25%) als een hoger pinbedrag (± 25%). De eerste helft van april lag dit weer op een normaal niveau.
[2] Ter illustratie: ING meldt voor medio april 60% meer omzet in bouwmarkten en tuicentra door pintransacties dan in dezelfde periode vorig jaar.
[3] Ter illustratie: in deze sectoren lag het aantal pintransacties in de eerste helft van april gemiddeld 70 tot 90% lager dan normaal (bron: ING), in de tweede helft van april 58 tot 85 % minder dan normaal.

Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen
024 – 379 20 83
info@dtnp.nl
www.dtnp.nl
KVK 09209490
NL37 RABO 0382 8793 41
BTW NL8215.37.738.B01

Langere termijn: groei online en daling koopbereidheid

Na een periode van economische voorspoed wordt Nederland nu geconfronteerd met de grootste daling van het consumentenvertrouwen en de koopbereidheid ooit gemeten.[4] Ook in de 'goeie' tijd had een (groot) deel van de detailhandel het echter al lastig. De groei van online is daar een belangrijke factor in. Consumenten (ook ouderen) raken intussen versneld gewend aan de online-samenleving[5]. Online-spelers vergroten hun capaciteit en slagkracht. Daarnaast tonen veel consumenten loyaliteit met lokale ondernemers. Niettemin winnen gemak, snelheid, aanbod en prijs van grote online-spelers het vaak van de sympathie voor lokale ondernemers. Het is zeer de vraag in welke mate consumenten na de coronacrisis de fysieke winkel nog terugvinden als aankoopplaats.

In elk geval moet rekening gehouden worden met afnemende bestedingen door (onzekerheid over) werkloosheid en economische recessie. Vooral conjunctuurgevoelige (niet noodzakelijke) bestedingen (horeca, uitgaan, mode, overig recreatieve aankopen) hebben hier sterk onder te lijden. De economische effecten van de coronacrisis lopen naar verwachting lange tijd door.

2. Wat betekent de coronacrisis voor de binnenstad van Hoorn?

Betekenis coronacrisis voor de ondernemers

De afnemende bezoekersaantallen en bestedingen in de binnenstad hebben grote gevolgen voor de meeste ondernemers in de binnenstad. Ondanks grootschalige steunprogramma's van de overheid, bezorginitiatieven en een gedeeltelijk omzetherstel in de anderhalve-meter-samenleving zullen veel winkels en horecabedrijven de coronacrisis waarschijnlijk niet overleven. Daarbij moet bedacht worden dat al voor de coronacrisis veel winkelbedrijven kwetsbaar waren (groeiend marktaandeel online, 'babyboom-mkb' zonder opvolging, faillissementen en selectieve sluiting filiaalbedrijven in middelgrote binnensteden)[6].

In één keer jaren vooruit

Door de coronacrisis schiet het geleidelijke proces van een afnemend aantal winkels in de binnenstad van Hoorn naar verwachting in één keer jaren vooruit. Voor bedrijven die er toch al matig voorstonden of voor ondernemers die dicht bij (of over) hun pensioenleeftijd zijn, is dit een logisch moment om versneld te stoppen. Maar ook bedrijven die er voor de crisis redelijk tot goed voorstonden, kunnen, door liquiditeitsproblemen en gebrek aan perspectief om oplopende schulden terug te kunnen betalen, binnen enkele maanden omvallen of stoppen[7].

In het verleden was het vaak zo dat vooral ondernemers in 'aanloopstraten' kwetsbaar waren. De laatste jaren was dat al niet meer het geval en zijn ook centraal gelegen kernwinkelstraten kwetsbaar geworden voor faillissementen en leegstand (o.a. Grote Noord, Nieuwsteeg, Gouw).

[4] CBS (2020), Grootste daling consumentenvertrouwen ooit [online] 22-04-2020.

[5] Ter illustratie: het aantal betalingen aan webshops is in de eerste helft van april gestegen met maar liefst 25% ten opzichte van een jaar geleden (bron: ING).

[6] Zie verder Detailhandelsnota 2020-2025 Gemeente Hoorn (DTNP, 2020) voor lopende autonome trends en ontwikkelingen in Hoorn.

[7] Coronaregelingen als uitgestelde belastingbetaling en kredietfaciliteiten bij banken moeten later alsnog worden betaald (ingehaald) en leggen een extra beslag op toekomstige omzetten, die vooralsnog onzeker zijn.

De effecten van de coronacrisis raken een groot deel van de binnenstadondernemers[8]. Afhankelijk van het type onderneming zijn deze bovengemiddeld gevestigd in bepaalde delen van de binnenstad. Per saldo krijgen waarschijnlijk alle delen van de binnenstad te maken met substantiële aantallen bedrijven die (versneld) gaan stoppen.

Betekenis coronacrisis voor de eigenaren

Nu ondernemers in problemen zijn, wordt de oplossing vaak bij de vastgoedeigenaren gezocht: kunnen deze 'kapitaalkrachtige beleggers' de huur niet verlagen of kwijtschelden? Toch zijn bij veel vastgoedeigenaren de problemen niet minder groot dan bij ondernemers. Eigenaren zijn namelijk vaak grotendeels afhankelijk van huurinkomsten, die nu op de tocht staan. Deels gaat het ook om dezelfde personen, omdat ondernemers vaak ook eigenaar van een bedrijfspand zijn. Eigenaren van winkel- en horecavastgoed krijgen als gevolg van de coronacrisis te maken met de volgende effecten:

1. Vastgoed dat nu al leeg en/of te huur staat, wordt bij gebrek aan vraag het komend jaar vrijwel zeker niet meer ingevuld. De vaste exploitatiekosten lopen echter door;
2. Vastgoed met een huurder waarvan het huurcontract (binnenkort) afloopt, wordt door het stoppen (of verplaatsen) van ondernemers (zie boven) in veel gevallen niet meer ingevuld;
3. Vastgoed met een huurder waarvan het huurcontract (voorlopig) doorloopt, krijgt te maken met huurders (zie boven) die de huur en/of servicekosten niet meer willen/kunnen betalen;
4. Door het steeds grotere aanbod aan panden en de afnemende omzetten bij ondernemers dalen de gemiddelde huurprijzen en opbrengsten. De kosten nemen echter niet af;
5. Met lagere huurprijzen en hogere leegstandsrisico's neemt de waarde van het vastgoed af. Financiering van panden wordt moeilijker/duurder, panden kunnen 'onder water' komen;
6. Vaste exploitatiekosten (onderhoud, verwarming, belastingen/heffingen, etc.) lopen door. Met lagere (of negatieve) rendementen komen onderhoud en investeringen in het gedrang;
7. Met langdurige leegstand en/of bezuiniging op onderhoud raken panden via achterstallig onderhoud en verloedering in verval. Verhuur wordt steeds moeilijker;
8. Vastgoedeigenaren naast en tegenover leegstaande/verwaarloosde panden kunnen op hun beurt moeilijk verhuren. 'Zwarte gaten' trekken steeds meer leegstand en verloedering aan.

Ons advies voor de binnenstad: handelingsperspectief door een helder toekomstbeeld

De kwetsbaarheid van de verschillende publieksfuncties in de Hoornse binnenstad kan grote gevolgen hebben voor haar grote kwaliteit: de uitstraling van de historische binnenstad. Met het voortduren van de onzekerheid van de coronacrisis en de economische beperkingen van de anderhalve-meter-samenleving ontbreekt het veel ondernemers en eigenaren aan een helder toekomstbeeld en handelingsperspectief. Met een helder handelingsperspectief, met zicht op een 'kansrijk verdienmodel', kan economisch en maatschappelijk kapitaalverlies worden tegengegaan.

De toekomstige binnenstad van Hoorn zal na elk scenario van de coronacrisis een veel kleiner publieksgericht kern(winkel)gebied moeten hebben. Wonen, werken, cultuur, beleving en allerlei mengvormen zullen veel meer het karakter bepalen in de binnenstad. Dit zal niet alleen zijn om

[8] De effecten van de coronacrisis raken niet alle ondernemers even zwaar. Vooralsnog lijken supermarkten en overig dagelijks aanbod, doe-het-zelf/bouwmarkten, bloemen/planten/tuinartikelen en afhaal/bezorghoreca minder geraakt te worden. Dit type bedrijven is naar verhouding echter weinig gevestigd in de binnenstad.

de binnenstad levendig te houden, maar bovenal om de (historische) panden van de stad ingevuld en aantrekkelijk te houden. Afgezien van enkele hoofdstraten zullen alle straten in de binnenstad veel meer dan nu gemengd moeten worden met niet-publieksfuncties om leegstand en verval te voorkomen.

Behoefte: snel schakelen in 'Gouden Driehoek' van eigenaren, ondernemers en gemeente
De Detailhandelsnota 2020-2025 Gemeente Hoorn voorziet al in een ontwikkelingsrichting voor de binnenstad met een kleiner publieksgericht kern(winkel)gebied en meer menging in de overige centrumstraten. Het advies om samen met ondernemers en eigenaren hierover keuzes en een actieplan te maken is nu actueler dan ooit. De Detailhandelsnota geeft richting aan de uitwerking van de Binnenstadsvisie. Het is nu van belang om samen met alle betrokkenen een nadere ruimtelijk-functionele uitwerking op de ontwikkeling van de binnenstad vast te stellen en daardoor ook een reëel toekomstperspectief. Met consensus hierover kan vervolgens de hiervoor noodzakelijke planologische ruimte en ondersteunende faciliterende instrumenten worden geboden bieden.

Het is noodzakelijk dat er regie wordt genomen en er daadkrachtig gewerkt gaat worden aan verdere uitwerking van de Binnenstadsvisie. Dit vraagt eensgezinde inzet van alle betrokkenen in de 'Gouden Driehoek' en snelle gemeentelijke besluiten over ruimere planologische mogelijkheden. Met de planologisch borging als wenkend toekomstbeeld ontstaat handelingsperspectief voor ondernemers en eigenaren om te overleven, plannen te maken en opnieuw te investeren. De historie en monumentale kwaliteit van de 'Stad van de Gouden Eeuw' maken deze inspanning meer dan de moeite waard.

3. Wat betekent de coronacrisis voor de buurt- en wijkcentra?

Nauwelijks effecten coronacrisis
Winkels voor dagelijkse benodigdheden (levensmiddelen, drogisterijartikelen) hebben vanaf half maart hun omzet in de meeste gevallen op niveau weten te houden. Na de eerste hamsterweken lijkt de situatie redelijk genormaliseerd. Speciaalzaken hebben voor een deel geprofiteerd van de grote drukte bij supermarkten en van een hernieuwde loyaliteit. Bij de supermarkten is na enkele weken een nieuw normaal ontstaan: maximumaantal bezoekers, alleen winkelen met een boodschappenwagen en meer spreiding van het bezoek over de dag.

De online-verkopen zijn sinds half maart met tientallen procenten gestegen. Verwacht mag worden dat een deel van de 'nieuwe' onlinekopers ook in de toekomst op deze wijze hun dagelijkse aankopen zullen blijven doen.

In de buurt- en wijkcentra zijn winkels in de niet-dagelijkse sector veelal gericht op frequent-benodigde en noodzakelijke artikelen (bloemen, huishoudelijke artikelen, textiel). Ook deze winkels hebben gemiddeld genomen beperkt last ondervonden.

De horeca in buurt- en wijkcentra is voor een groot deel gericht op afhalen en/of bezorgen. Zij hoefden niet dicht en waren al klaar voor de ontstane situatie. Alleen voor de kleinschalige lunchrooms is de situatie uiterst zorgelijk in de anderhalve-meter-samenleving.

Conclusies in relatie tot Detailhandelsnota 2020-2025 Gemeente Hoorn
De coronacrisis heeft nauwelijks effecten op het functioneren van de buurt- en wijkcentra. Wel mag verwacht worden dat de onlinebestedingen in de dagelijkse sector vanwege de ontstane gewenning versneld zullen toenemen. Dit heeft vooral effect op de marktruimte voor supermarkten. In de Detailhandelsnota 2020-2025 Gemeente Hoorn is al geconcludeerd dat er geen uitbreidingsruimte voor supermarkten aanwezig is. Deze conclusie blijft actueel. Ook de conclusie dat er geen marktruimte (en uitbreidingsruimte) is voor extra niet-dagelijkse aanbod in de buurt- en wijkcentra blijft onverminderd van kracht. Een versnelde afname ligt eerder voor de hand. Concentratie van detailhandel in een beperkt aantal buurt- en wijkcentra blijft belangrijk.

4. Wat betekent coronacrisis voor Hof van Hoorn?

Wisselende effecten verschillende branches
De bestedingseffecten bij de verschillende branches in Hof van Hoorn zijn zeer verschillend. Doordat we vanaf half maart veel meer dan normaal aan huis gekluisterd zijn, zijn veel mensen in huis en in de tuin gaan klussen. Bouwmarkten en tuincentra hebben hun omzet daardoor flink zien toenemen.[9] Naar verwachting zullen deze omzetten zich op termijn weer stabiliseren.
In de woninginrichtingsbranche zien we een ander effect. Hier zijn de omzetten juist afgenomen.[10] Vooral de geringe verkopen met Pasen doen zich voelen in deze branche. Anders dan bij de bouwmarkten is in de woninginrichtingsbranche de vraag of de bestedingen zich weer gaan herstellen. Doordat de coronacrisis leidt tot een economische recessie (inclusief toenemende werkloosheid) kunnen effecten ontstaan op de woningmarkt en worden grote bestedingen (keukens, bankstellen etc.) uitgesteld.

In Hof van Hoorn is op dit moment de leegstand op de begane grond zeer beperkt. Het is niet uit te sluiten dat de leegstand als gevolg van de coronacrisis weer toe gaat nemen. Dit hoeft geen consequenties te hebben voor de voorstellen in de Detailhandelsnota 2020-2025 Gemeente Hoorn.

5. Conclusies

In de Detailhandelsnota 2020-2025 Gemeente Hoorn is voorzien in een geleidelijke afname van de detailhandel in Hoorn. De voorstellen voor de binnenstad, buurt- en wijkcentra, Hof van Hoorn en overige gebieden kunnen gehandhaafd blijven.

Door de coronacrisis is de kans groot dat de voorziene afname al in een korte periode gerealiseerd gaat worden. Vooral voor de binnenstad zijn de effecten naar verwachting groot en is op korte termijn gezamenlijke actie (gemeente, ondernemers, eigenaren) noodzakelijk om een nieuw handelingsperspectief te bieden.

[9] Ter illustratie: ING meldt voor medio april 60% meer omzet in bouwmarkten en tuicentra door pintransacties dan in dezelfde periode vorig jaar.
[10] ING meldt 33% minder pintransacties en 25% minder omzet dan in dezelfde periode vorig jaar.