

Komt het nog goed met de winkelstraat?

Waar je in Nederland ook winkelt, je kunt er niet omheen: leegstand. Een lege etalage, papier achter de ruiten, een niet geveegde stoep: het is allemaal geen reclame voor de winkelstraat. Gemiddeld staat er van elke twaalf winkels eentje leeg. Dat betekent nogal wat voor de winkelstraat. Want de elf naastgelegen gevels kunnen er prachtig uitzien, de rotte kies doet de sfeer geen goed.

Het is vreemd, dat in een vrije markteconomie een zo lange periode van leegstand kan voorkomen. De cijfers van het CBS, de NVM en vastgoedmarktonderzoekers als Locatus laten zien dat het leegstandspercentage al jaren rond 8% zit. Hoe komt het dat vraag en aanbod elkaar niet vinden? Welke mechanismen zijn hier aan het werk?



Niet alleen commerciële verhuurders, ook woningcorporaties kampen met leegstand in het winkelbestand. Voor corporaties zijn winkelruimtes geen kernactiviteit, maar omwille van de leefbaarheid van de stad, en de bewoonbaarheid van bovengelegen winkels, houden ze de ruimtes toch in portefeuille.

Wat te doen, als de winkels dan alsnog leegstaan? Verhuren tegen lagere prijzen is niet toegestaan, want daarmee zouden de corporaties oneerlijke concurrentie vormen voor commerciële partijen. Daarom houdt men maar "de marktprijs" aan. Maar van marktprijs kan eigenlijk niet gesproken worden: als er zoveel leegstand is, zijn de prijzen kennelijk te hoog.

Verdiene met retail

Hoe zijn we nu terecht gekomen in deze situatie? Een korte schets.

In de jaren '60 ontstond er onder beleggers belangstelling voor winkelvastgoed. De rendementen waren goed, de koopkracht steeg, de winkelvoorraad zou nog flink kunnen groeien. Steeds meer winkels werden toegevoegd aan bestaande kernen, maar er vond ook schaalvergroting plaats: supermarkten in plaats van kruidenierswinkels, grote winkelketens in plaats van speciaalzaken.

In de jaren '90 ontstonden de woonmalls. Deze winkelcentra kenden een nog grotere schaal en werden gesitueerd aan de rand van steden en dorpen. Daarna volgden de outlet centers: grote winkelcentra buiten de bebouwde kom, met goede parkeergelegenheid en voldoende horecavoorzieningen. Dat trekt mensen uit de wijde omgeving.

Dat deze winkelcentra de stads- en dorpscentra zouden beconcurreren, was natuurlijk wel te verwachten. Je kunt uitrekenen hoeveel vierkante meter winkelvastgoed een verzorgingsgebied nodig heeft: er zijn kengetallen voor de benodigde vierkante meters winkel per huishouden. Maar er werd door gemeentes en ontwikkelaars goed verdiend aan deze voorzieningen, dus men ging door met bouwen. Leegstand was een zorg voor later.

Dat de stads- en dorpscentra eronder leden, is nu wel goed te zien. Maar waar overaanbod in het algemeen leidt tot prijsval, is dat bij winkelvastgoed niet het geval. Dit doet denken aan de kantorenleegstand van rond 2012. De huurdering was ook toen aanzienlijk, maar structureel een lagere huur accepteren betekent een waardedaling van het onderpand.

Sommige vastgoedeigenaren zitten misschien nog in de ontkeningsfase, maar verlagen van de huurprijzen is wel wat er moet gebeuren. De huurniveaus van twintig jaar geleden komen niet meer terug. Er is domweg te veel aanbod.



De virtuele wereld

Naast schaalvergroting heeft ook digitalisering grote gevolgen voor het winkelbestand. De markt voor online winkelen groeit jaarlijks met vele procenten. Elke online aankoop betekent dat er ergens een winkelier voor niks klaar zit met zijn aanbod. Online aanbieden is natuurlijk bijna altijd goedkoper: je hebt geen dure winkel nodig en medewerkers kunnen veel efficiënter werken.

Maar als de winkelier nog minder klanten krijgt, geeft hij het op zeker moment op. Weer een lege winkel, en weer minder winkelend publiek in de straat. Het is eigenlijk nog een wonder dat de leegstand niet veel sneller toeneemt.

Vooruitgang houd je niet tegen. Maar een toekomst waarin de retailsector bestaat uit webwinkels, distributiecentra en bestelbusjes, is dat eigenlijk wel vooruitgang?

Winkels zijn het cement

De meeste mensen houden van interactie met andere mensen. Shoppen vanaf de bank is makkelijk, maar is het ook leuk? Hoe warm is het contact met de pakjesbezorger? Hoe blij worden we als we de deur niet meer uit komen?

Winkels zijn, net zoals café's en buurthuizen, een belangrijke fractie in het sociale cement van een stad of dorp. Ze zorgen voor levendigheid, mensen komen er elkaar tegen, bij de winkelier die jou kent kom je graag terug. Je hoort wat er speelt in je buurt en wie er misschien wel wat hulp kan gebruiken. Een maatschappij kan niet functioneren zonder elkaar ontmoetende mensen.

Er zijn grote belangen gemoeid met winkelvastgoed, die vaak ook nog tegenstrijdig zijn. Maar de huidige situatie is niet houdbaar. Vastgoedeigenaren, financiers, gemeentes en winkeliers zullen de handen ineen moeten slaan om winkelstraten te behouden.

De hoge rendementen op winkelvastgoed komen misschien niet meer terug. Maar een prettige leefomgeving is op de lange termijn veel meer waard.

Nienke Ris, 17 mei 2021