

# Winkelleegstand in 2020

## Hoe internetgebruik en bevolkingsontwikkeling onze binnensteden beïnvloeden

Steeds meer binnensteden hebben te maken met een toenemende leegstand van winkelruimten. Op dit moment staat al meer dan 1,9 miljoen m<sup>2</sup> winkelloppervlak leeg, waarvan een groot deel in centrale winkelgebieden van ons land. Deze toenemende leegstand wordt niet alleen veroorzaakt door de economische crisis en een laag consumentenvertrouwen. De vraag naar winkelruimte neemt ook af door structurele veranderingen in de bevolkingsontwikkeling en het toenemend internetgebruik van consumenten.

Deze laatste twee trends zullen aanzienlijke effecten hebben op de ontwikkeling van het winkelaanbod. Gemeenten lijken de opgave waarvoor ze staan vaak sterk te onderschatten. Voor de grootste gemeenten in ons land hebben Roots Beleidsadvies en AnalyZus daarom de omvang van de opgave in beeld gebracht. De resultaten zijn opmerkelijk. Ondanks dat in veel steden de bevolking nog groeit tot 2020, zal de leegstand toenemen door het toenemend internetgebruik van consumenten. Bovendien zal door online verkopen in alle binnensteden sprake zijn van brancheverschuivingen.

### Invloed van demografische ontwikkelingen en toenemend internetgebruik van consumenten

In regio's waar sprake is van bevolkingskrimp, neemt het draagvlak voor voorzieningen in zijn algemeenheid af. Vergrijzing heeft daarentegen vooral invloed op de vraag naar specifieke type goederen. 65-plussers blijken bijvoorbeeld aanzienlijk minder uit te geven aan kleding en ontspanning. In vergrijzende regio's zal het aanbod mode & luxe en vrije tijd hiervan in de toekomst hinder ondervinden.

Daarnaast gaan binnensteden steeds meer de gevolgen ondervinden van toenemende internetbestedingen. In tabel 1 wordt per branche het aandeel internetbestedingen in de totale bestedingen aangegeven, zowel voor 2010 als voor 2020 (prognose). Hieruit blijkt dat het aandeel van internetbestedingen in veel branches in de komende tien jaar zal verdubbelen.<sup>1</sup> Ook dit heeft uiteraard een negatieve invloed op de vraag naar winkelruimte.

<sup>1</sup> De prognose voor 2020 betreft een extrapolatie van de historische ontwikkeling. Ook andere scenario's voor de ontwikkeling van internetbestedingen zijn denkbaar.

**Tabel 1: Aandeel internetbestedingen in totale bestedingen per branche, 2010 en 2020**

Branche	2010	2020
Levensmiddelen, Persoonlijke Verzorging	0,7%	1,4%
Warenhuis, Kleding & Mode	2,6%	5,4%
Schoenen & Lederwaren	2,6%	5,4%
Juwelier & Optiek	1,0%	1,5%
Huishoudelijke- & Luxe Artikelen	0,7%	1,4%
Antiek & Kunst	1,2%	1,9%
Sport & Spel	5,3%	7,9%
Hobby	1,2%	1,9%
Media	9,1%	18,5%
Plant & Dier	1,2%	1,9%
Auto & Fiets	5,3%	7,9%
Bruin & Witgoed	24,1%	48,0%
Doe-Het-Zelf en Wonen	1,2%	1,9%
Detailhandel Overig	2,9%	5,3%

Bron: Locatus en BSP

### Trends vertaald in verwacht ruimtegebruik

Roots Beleidsadvies en AnalyZus hebben de genoemde trends vertaald in de verwachte ruimtevrage in binnensteden tot 2020. Hieruit blijkt dat bij een autonome ontwikkeling (zonder rekening te houden met specifieke investeringen en/of beleid) in veel binnensteden sprake zal zijn van een afnemende vraag naar winkelruimte (zie tabel 2).

**Tabel 2: Ranglijst van stedelijke gemeenten o.b.v. de ontwikkeling van de vraag naar winkelruimte in binnensteden (2011-2020)**

Nr.	Gemeente	Nr.	Gemeente	Nr.	Gemeente
1.	Heerlen	-7%	20.	Alkmaar	0%
2.	Sittard-Geleen	-5%	21.	Breda	0%
3.	Venlo	-4%	22.	Hengelo	0%
4.	Maastricht	-3%	23.	Rotterdam	1%
5.	Leiden	-3%	24.	Zaanstad	1%
6.	Enschede	-3%	25.	Leeuwarden	1%
7.	Schiedam	-3%	26.	Tilburg	1%
8.	Dordrecht	-2%	27.	Helmond	2%
9.	Emmen	-2%	28.	Haarlemmermeer	2%
10.	Haarlem	-2%	29.	Amsterdam	3%
11.	Ede	-1%	30.	Groningen	3%
12.	Zoetermeer	-1%	31.	Lelystad	4%
13.	Arnhem	-1%	32.	Amersfoort	4%
14.	Apeldoorn	-1%	33.	Nijmegen	4%
15.	Almelo	-1%	34.	Delft	5%
16.	Eindhoven	0%	35.	Zwolle	6%
17.	Den Haag	0%	36.	Utrecht	8%
18.	Deventer	0%	37.	Almere	15%
19.	Den Bosch	0%			

Bron: Roots Beleidsadvies en AnalyZus

Dit geldt vooral voor steden waarin de bevolking in de komende tien jaar (sterk) zal afnemen, zoals Sittard-Geleen, Heerlen en Venlo. Maar ook steden als Leiden en Enschede, waar tot 2020 nog geen sprake is van bevolkingskrimp, zullen te maken krijgen met een verminderde vraag naar winkelruimte. Dit als gevolg van toenemende internetbestedingen.

### Brancheverschuivingen

Naast de totale vraag naar winkelruimte, heeft het internet en de vergrijzing ook invloed op specifieke branches. Er zullen in binnensteden dus brancheverschuivingen gaan plaatsvinden. Zo blijkt bijvoorbeeld in Eindhoven de vraag naar winkelruimte voor dagelijkse artikelen met 3% toe te nemen, terwijl de vraag in de branche 'vrije tijd' juist met 2% daalt.



### Actie noodzakelijk om leegstand aan te pakken

Indien overheid, ondernemers en ontwikkelaars geen verregaande maatregelen treffen, zal de leegstandsproblematiek in 2020 nauwelijks verbeteren. De oplossing moet niet alleen gezocht worden in het aan banden leggen van de toevoeging van nieuwe winkelmeters. In bijna alle grote gemeenten is transformatie en/of herbesteding noodzakelijk. Tabel 3 in deze factsheet geeft weer wat de leegstand (van zowel winkels als dienstverlening en horeca) in 2020 zal zijn als gevolg van het toenemend internetgebruik van consumenten en de te verwachten demografische ontwikkeling, zelfs wanneer er geen enkele meter aan het winkeloppervlak wordt toegevoegd.

**Tabel 3: Ranglijst van stedelijke gemeenten op basis van leegstandspercentage in 2020\* als gevolg van toenemend internetgebruik en demografische ontwikkelingen\*\***

Nr.	Gemeente	Nr.	Gemeente	Nr.	Gemeente
1.	Schiedam	35%	20.	Tilburg	11%
2.	Sittard-Geleen	27%	21.	Leeuwarden	10%
3.	Heerlen	24%	22.	Deventer	10%
4.	Venlo	23%	23.	Den Haag	10%
5.	Almelo	23%	24.	Ede	10%
6.	Helmond	22%	25.	Zoetermeer	10%
7.	Lelystad	21%	26.	Groningen	10%
8.	Enschede	20%	27.	Alkmaar	9%
9.	Dordrecht	17%	28.	Leiden	9%
10.	Zaanstad	17%	29.	Delft	9%
11.	Maastricht	16%	30.	Haarlemmermeer	8%
12.	Emmen	16%	31.	Den Bosch	8%
13.	Hengelo	15%	32.	Nijmegen	7%
14.	Apeldoorn	14%	33.	Amersfoort	4%
15.	Breda	13%	34.	Amsterdam	3%
16.	Haarlem	12%	35.	Zwolle	2%
17.	Rotterdam	12%	36.	Utrecht	-4%
18.	Arnhem	12%	37.	Almere	-4%
19.	Eindhoven	11%			

Bron: Roots Beleidsadvies en AnalyZus

\* Bij gelijkblijvende vraag vanuit de dienstverlening en horeca

\*\* Een negatief leegstandspercentage betekent dat het winkeloppervlak toe zal moeten nemen om tegemoet te komen aan de te verwachten vraag naar winkelruimte

### Roots Beleidsadvies en AnalyZus adviseren hoe om te gaan met de transformatieopgave

Samen werken Roots en AnalyZus aan gerichte oplossingen voor de problematiek in binnensteden. In de berekening van de transformatieopgave zijn enkele belangrijke lokale omgevingsfactoren, zoals bijvoorbeeld de aantrekkingskracht van de binnenstad op consumenten van buiten de gemeente en de fysieke gesteldheid en commerciële kwaliteit van de vastgoedlocaties buiten beschouwing gelaten. Een nadere analyse is dan ook noodzakelijk om de precieze opgave in beeld te brengen en de maatregelen te identificeren die de vitaliteit van uw binnenstad behouden en waar mogelijk vergroten.

Op het gebied van retail adviseren Roots en AnalyZus overheden, vastgoedeigenaren, projectontwikkelaars en ondernemers. Bent u benieuwd wat wij voor u kunnen betekenen? Neem dan contact met ons op via de onderstaande contactgegevens.

#### Contactgegevens

**Roots Beleidsadvies**

E: [info@rootsadvies.nl](mailto:info@rootsadvies.nl)  
T: 070 77 99 469  
W: [www.rootsadvies.nl](http://www.rootsadvies.nl)

**AnalyZus**

E: [info@analyzus.nl](mailto:info@analyzus.nl)  
T: 06 199 39 548 / 06 199 39 822  
W: [www.analyzus.nl](http://www.analyzus.nl)