

Doeltreffende aanpak van winkelleegstand

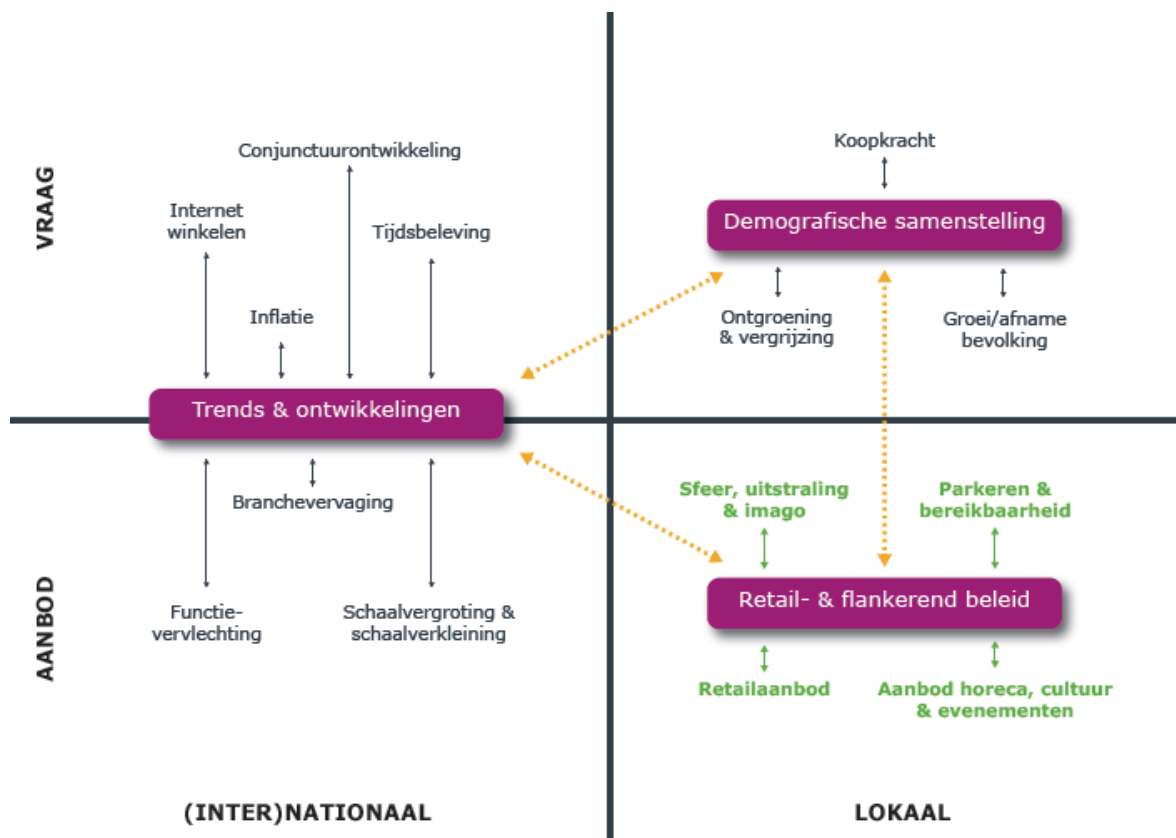
Leegstand aanpakken bij de kern van het probleem

Veel gemeenten, retailers en eigenaren van winkelvegoed vrezen de effecten van toenemende internetbestedingen, vergrijzing en bevolkingskrimp. Veelal is onduidelijk welke effecten ze precies kunnen verwachten. Uit eerder onderzoek van Roots Beleidsadvies en AnalyZus blijkt dat in veel gebieden de vraag naar winkelruimte zal afnemen.¹ Het toenemende internetwinkelen en de vergrijzing bieden echter ook kansen. Deze schuilen vooral in de brancheverschuivingen die als gevolg van de veranderende bestedingspatronen optreden. Locatus publiceerde in het begin van dit jaar al dat er in het winkelbestand volop verschuivingen plaatsvinden.² Videotheken, CD-/DVD-winkels en computerwinkels verdwijnen, terwijl internet afhaalpunten, goudopkopers en (buitenlandse) levensmiddelenzaken opkomen. Het wel of niet ontstaan van leegstand hangt daarmee primair af van de verhouding tussen vraag en aanbod op lokaal en regionaal niveau.

Factoren die van invloed zijn op de ontwikkeling van winkelleegstand

Voor een doeltreffende aanpak van winkelleegstand is het van belang inzicht te hebben in de factoren die de leegstand (kunnen) beïnvloeden. Roots Beleidsadvies heeft een schema ontwikkeld waarin de belangrijkste factoren worden aangegeven (zie hieronder).

Het factorenschema onderscheidt in de eerste plaats factoren die op (inter)nationaal en factoren die op lokaal/regionaal niveau van invloed zijn op de ontwikkeling van winkelleegstand. Ook maakt het schema onderscheid tussen factoren die vooral aan de vraagzijde en factoren die vooral aan de aanbodzijde de ontwikkeling van leegstand beïnvloeden. De factoren in het kwadrant rechtsonder (aanbod, lokaal) kunnen door gemeenten, vastgoedeigenaren en retailers het meest direct worden beïnvloed.



¹ Zie voor meer informatie de eerder door Roots Beleidsadvies en AnalyZus opgestelde factsheets "Winkelleegstand in 2020" en "Veranderingen in koopgedrag vragen om ander winkelaanbod".

² Locatus (2013), Winkelleegstand nauwelijks gestegen in 2012.

Regionale spreiding van winkelleegstand

Uit door Roots Beleidsadvies uitgevoerde correlatieanalyses blijkt dat vooral regionale verschillen in het retailaanbod en/of demografische samenstelling samenhangen met de verschillen in winkelleegstand. Zo blijkt de leegstand van winkels vooral te zijn afgenomen in gemeenten waarin het aanbod van dagelijkse artikelen (levensmiddelen en persoonlijke verzorging) en in/om het huis (doe-het-zelf en wonen) de afgelopen jaren is vergroot. Voorbeelden hiervan zijn Amstelveen, Naarden en Den Helder. In Muiden, Ouder-Amstel en Wijk bij Duurstede is juist sprake van het tegenoverstelde: hier is het aanbod dagelijks en in/om het huis verkleind en is de leegstand van winkels toegenomen.

Ook de demografische samenstelling beïnvloedt de ontwikkeling van winkelleegstand op regionaal niveau. Sterk vergrijzende regio's als Zeeland en Limburg worden gekenmerkt door een hoge mate van winkelleegstand, terwijl 'jonge' provincies als Flevoland, Utrecht en Noord-Holland relatief weinig leegstand van winkels kennen. Aan de vraagzijde is de vergrijzing daarmee één van de verklarende factoren voor regionale verschillen in winkelleegstand.

Uit de analyses blijkt verder dat ook regionale verschillen in de bereikbaarheid met het openbaar vervoer samenhangen met die in winkelleegstand. Dit geldt tevens voor de gemiddelde afstand tot voorzieningen. In gebieden waar de bevolking een betrekkelijk grote afstand moet afleggen tot de dichtstbijzijnde bioscoop, is de winkelleegstand relatief sterk toegenomen en andersom. Ook is de winkelleegstand relatief groot in gebieden waar de bevolking een grote afstand tot de dichtstbijzijnde attractie moet afleggen.

Een effectieve aanpak van winkelleegstand

Zoals eerder aangegeven is het voor een effectieve aanpak van winkelleegstand van groot belang inzicht te hebben in de factoren die de winkelleegstand (kunnen) beïnvloeden. Moet de sfeer en uitstraling in een gebied worden verhoogd, moet er worden geïnvesteerd in de parkeergelegenheid en/of bereikbaarheid van het winkelgebied of is de sleutel tot succes het formuleren van een gericht branchering- en acquisitiebeleid?

Inzicht in de verklarende factoren op lokaal en regionaal niveau is in elk geval van groot belang om effectief leegstandsbeleid te kunnen voeren.

Voorts is het van belang om voor winkelgebieden een goede lange termijn visie te ontwikkelen. Hoe zorgen we ervoor dat vraag en aanbod met elkaar in verhouding komen (en blijven)? Waar dienen vanuit die visie de bestemmingsmogelijkheden te worden vergroot en waar dienen de detailhandel, horeca en cultuur juist te worden geconcentreerd?

Roots Beleidsadvies als betrouwbare kennispartner

In de visie van Roots Beleidsadvies moet een regio of locatie worden ontwikkeld naar de specifieke kenmerken van het gebied. Roots helpt haar opdrachtgevers bij het inventariseren van die kenmerken, het in beeld brengen van relevante trends en ontwikkelingen en het opstellen van een visie. Bovendien brengt Roots de effecten van ingrepen in het sociale, economische en fysieke domein in kaart.

Roots werkt alleen of in samenwerking met partners voor gemeenten, provincies en de Ministeries van EZ en I&M. Ook werkt Roots Beleidsadvies voor banken en intermediaire organisaties, zoals ondernemersverenigingen en de Kamer van Koophandel. De specialiteiten van het bureau schuilen in ruimtelijk en regionaal-economisch onderzoek, het begeleiden van visie- en strategieontwikkeling, het opstellen van actieprogramma's, effectanalyses van projecten in stedelijk en landelijk gebied, monitoring en evaluatie en project- en procesmanagement.



Contactgegevens

Roots Beleidsadvies

E: info@rootsadvies.nl

T: 070 - 77 99 469

W: www.rootsadvies.nl