

Leegstand groeit harder in vergrote winkelcentra

01-08-2014 00:00

De leegstand in winkelgebieden die met meer dan een kwart zijn vergroot is significant sterker toegenomen dan in andere centra. In de sterk vergrote winkelcentra nam de winkelleegstand met 5,5 procentpunten toe, terwijl de niet en minder vergrote gebieden over 3,3 procentpunten meer leegstand beschikken. Dat blijkt uit een analyse van Locatus en Roots Beleidsadvies.

Lelystad en Assen zijn illustratief voor het risico op leegstand bij uitbreiding van het winkelaanbod, stellen de onderzoekers. Zo werd het winkelvloeroppervlak in de hoofdstad van Flevoland de afgelopen tien jaar met bijna achttienduizend vierkante meter winkelvloeroppervlak uitgebreid en nam de leegstand toe van 3,5 naar 17,2 procent. In Assen werden 27.500 vierkante meters toegevoegd en groeide de leegstand van 4,5 in 2004 naar zestien procent dit jaar.

De vraag is of bij vergrotingen van het winkelaanbod ook het risico op toenemende winkelleegstand voldoende wordt meegewogen in de besluitvorming, aldus Roots Beleidsadvies en Locatus. In samenwerking met de Rekenkamercommissie Schiedam-Vlaardingen hebben zij de kosten van winkelleegstand inzichtelijk gemaakt.

Het meest tastbaar zijn de misgelopen OZB-inkomsten van winkelhuurders. Een procentpunt meer winkelleegstand zorgt jaarlijks voor 1,2 miljoen euro aan inkomstenderving bij Nederlandse gemeenten. Daarnaast zorgt een negatieve waardeontwikkeling bij langdurige leegstand voor minder OZB-inkomsten, doordat de belasting direct afhankelijk is van de WOZ-waarde van een pand.

Verder ontvangen gemeenten minder inkomsten uit reclame- en precariobelasting. Ook de parkeeropbrengsten lopen terug, omdat het aantal bezoekers aan een winkelgebied per vierkante meter winkelleegstand met zo'n 2,65 bezoekers per week wordt beperkt.

Gemeenten moeten verder rekening houden met reputatieschade, waardoor het verleiden van nieuwe winkelbedrijven relatief veel investeringen en inzet vergt. Tevens kunnen de kosten voor toezicht en onderhoud van leegstaande panden voor hun rekening komen en worden er subsidies opgesteld om de kwaliteit van deze panden te verhogen. Tot slot zijn gemeenten extra geld kwijt wanneer ze het bestemmingsplan willen wijzigen om winkelleegstand te beperken.

Hoewel dit overzicht nog niet eens uitputtend is, wordt in de gemeentelijke besluitvorming doorgaans echter weinig aandacht aan deze kosten besteed, concluderen de onderzoekers. Elk plan zou volgens hen op lokaal niveau moeten worden beoordeeld om te kunnen vaststellen welk risico er op toenemende winkelleegstand is en te beoordelen welke gemeentelijke kosten hieruit kunnen voortkomen.