

Het winkellandschap in 2030

02-02-2017 11:52



Door Niels Achtereekte

Bron: RetailTrends 3

Dat ons winkellandschap in rap tempo verandert, moge duidelijk zijn. Faillissementen, maar ook de verstedelijking drukken hun stempel. Hoe zal het landschap er over pak hem beet vijftien jaar uitzien? En wat is nodig om daar te komen? We spraken voor het INretail-katern in RetailTrends met Belinde Bakker (chief operations office Wereldhave), René Vierkant (director retail investments Syntrus Achmea) en Jan Meerman (directeur INretail).

Wie naar leegstandscijfers kijkt, ziet dat er zich een tweedeling aftekent in ons land. Succesvolle winkelgebieden worden steeds succesvoller, slecht presterende gebieden doen het steeds slechter. Het is een structurele trend die zichzelf versterkt. Retailers komen naar de belangrijkste steden en trekken consumenten. En daar waar de consumenten zijn, willen ook weer andere retailers zijn. De grote steden zijn daarbij in het voordeel. Analyse van Syntrus Achmea toont aan dat winkels buiten de sterkste steden in Nederland na het faillissement van de huurder bovengemiddeld lang en in grote aantallen leeg blijven staan. Waar in de 'G15' vijf procent van de winkels langer dan een jaar leeg staat, kampt 78 procent van de winkels buiten deze vijftien grootste steden na faillissement met langdurige en structurele leegstand.

Jan Meerman verwacht dan ook dat er tegen 2030 nog een beperkt aantal steden is waar mensen voor hun

plezier winkelen. Zo'n vijftien tot 25, waarbij logische namen als Amsterdam, Rotterdam en Utrecht vallen, maar ook een iets kleinere stad als Den Bosch die het volgens Meerman nu ook al goed doet. Die steden bieden een totaalaanbod van retail, horeca, cultuur en historie. Kleine steden, tot 25 duizend inwoners, zullen het van functioneel winkelen moeten hebben. Het is de categorie die ertussen ligt, de steden tot zo'n 150 duizend inwoners, waar de problemen komen. Die zijn te klein om een groot aanbod te bieden, maar in de huidige vorm te groot voor alleen functioneel winkelen. "Om een maatschappelijk probleem te voorkomen, moeten we daar met z'n allen een oplossing voor bedenken. Dat is gezien de forse hoeveelheid steden een flinke opgave."

Verschillen per gemeente

Belinde Bakker herkent de algemene trend, maar wijst erop dat er grote verschillen per gemeente zijn. Economische bedrijvigheid, bevolkingsgroei en koopkracht zijn uiteindelijk doorslaggevend. Evenals een goede bevolkingmix, zoals in een relatief kleine stad als Hoofddorp. Bakker: "Dat is echt een stad waar we vertrouwen in hebben. Hoewel het minder hard groeit dan verwacht."

Richting de toekomst ziet zij vooral de invulling van winkelcentra veranderen. Het aandeel retail zal afnemen. Wat niet gelijk betekent dat er meer leegstand komt. Wat kan door toevoeging van meer horeca of aanpalende services, zoals zorgfaciliteiten. "Het worden ontmoetingsplekken waar je naartoe gaat voor meer dan winkelen alleen."

Overheden spelen een belangrijke rol bij het voorkomen dat middelgrote steden tussen wal en schip belanden, stelt Meerman. Marktpartijen kunnen de ontwikkelingen simpelweg niet eigenhandig oplossen. Ook als de tweedeling zich nog niet zo prominent manifesteert. "Iedere gemeente moet regie hebben op het dossier detailhandel. De urgentie is veel groter dan vaak wordt gedacht. Gemeenten moeten veel meer de regie gaan pakken. Dat leidt tot focus waarvoor je wilt gaan."

We komen uit de situatie waarin iedereen voor alles gaat, stelt director retail investments van Syntrus Achmea René Vierkant. "Maar Arnhem moet bijvoorbeeld iets anders te bieden hebben dan Nijmegen. Het ambitieniveau moet bij de stad passen. Je kunt niet meer iedereen die op een uur afstand woont bedienen."

De huidige stand van zaken geeft een gemixt beeld, meent Bakker. Gemeenten zien het belang tegenwoordig zeker in, maar hebben ook te lang aan oude plannen vastgehouden, wat nu nog zijn gevolgen heeft. Er is een zetje nodig. "Voorheen was er de neiging om maar een retail-plint (een strook aan winkels, vaak buiten de kernwinkelgebieden, red.) te creëren als er nog vierkante meters te vergeven waren, maar dat kan niet meer. Dat berokkent bestaande retail schade. Je moet juist afscheid nemen. Niet alleen van plannen voor grote outlets, ook van die kleine plinten. Daar is simpelweg geen ruimte meer voor." Vierkant wijst daarbij op het belang om zittende ondernemers die goed functioneren, actief mee te helpen in het verplaatsen en de krimp goed te managen. Via verruiming van bestemmingsplannen of subsidies bijvoorbeeld. "Doe je dat niet, dan leidt iedereen verlies."

Dus is het belangrijk keuzes te maken. Waar wil je als stad heen? En wie heb je daarvoor nodig? Die plannen beslaan dan niet louter de retail, maar een stad – of dorp – als geheel. Meerman: "Een kleine plaats als Diepenheim doet dat naar mijn idee goed. Dat is echt een kunstenaarsdorp. Daar gaat het echt niet alleen om de winkels." Vierkant pleit voor een actievere houding voor stadsvernieuwing. "Het afwachtende is slecht voor iedere willekeurige plaats. Dat maakt je stad minder aantrekkelijk."

Gevoel van urgentie

Gemeenten die verandering goed aanpakken, hebben volgens Bakker met elkaar gemeen dat er enkele

bepalende spelers aan tafel zitten die mensen meekrijgen. "In Maassluis was dat bijvoorbeeld de burgemeester. Die kan intern hekjes openzetten. Het bestuur moet plannen echt dragen." Regionale samenwerking is daarbij van groot belang. Met een prominentere rol voor provincies. "Brabant pakt dat bijvoorbeeld voortvarend op", stelt Meerman. "Daar wordt niet per stad gekeken, maar zijn er acht regio's benoemd. De provincie houdt de overlap in de gaten."

Volgens Vierkant is er door de recente marktontwikkelingen nu wel een gevoel van urgentie. Die zorgt voor versnelling. Verder pratend over samenwerking mag ook de hand in eigen boezem gestoken worden, meent Meerman. Gezonde retail vraagt niet alleen om verregaande samenwerking met overheden. Ook retailers onderling dienen meer betrokken te raken. "Zelfs ondernemers die succesvol zijn, hebben anderen nodig. Consumenten komen voor het geheel. Samen bepaal je het landschap."