

'Transformatie winkelcentra nog urgenter door coronacrisis'

26-05-2020 12:40



Het transformeren en compacter maken van winkelcentra wordt door de coronacrisis nog urgenter. Die transformatie komt echter beperkt van de grond; slechts een kwart van de gemeenten startte de afgelopen jaren dergelijke projecten. Dat blijkt uit onderzoek van Stec Groep.

Stec Groep onderzocht de middellangetermijnpact van de coronacrisis op stads- en dorpscentra en transformatie van (winkel)vastgoed onder ruim 120 gemeenten. Daaruit blijkt dat het gros van de gemeenten verwacht dat de crisis een structurele impact heeft op de winkelcentra. Centrumvoorzieningen verwachten de komende vijf jaar een krimp tussen de tien en veertig procent, als gevolg van de crisis. Vooral (middel)grote centra worden hard geraakt. Doordat een deel van de horeca failliet zal gaan, komt een completere centrumbeleving volgens Stec Groep onder druk te staan. De transformatie van leegstaande panden krijgt daarom de hoogste prioriteit de komende jaren.

In driekwart van de stads- en dorpscentra speelt volgens het onderzoek een opgave om het winkelgebied compacter te maken, maar gemeentes stellen zich vaak passief op en het initiatief wordt bij de vastgoedeigenaar gelegd. Een derde van de gemeenten verwacht dat haar huidige vastgoedaanpak en instrumenten niet leiden tot een gezond leegstandsniveau in het centrum. Ook blijkt dat (met name middelgrote en grote) gemeenten de investeringen in winkelcentra de komende drie jaar afbouwen met tien procent. Bijna veertig procent geeft aan dat gemeentelijke financiën een belemmering vormen voor de transformatieaanpak.

"De kans dat (winkel)centra er op middellange termijn anders uit zien dan nu met structureel meer leegstand is zeer groot. Consumenten laten centra met veel zichtbare leegstand links liggen", stelt Martijn Exterkate, adviseur Stec Groep. Het momentum voor transformatie is volgens Exterkate groter dan ooit.

"Vastgoedeigenaren gaan zeker niet ontkomen aan een afwaardering van vastgoed. Vasthouden aan investeringswaarde is niet langer houdbaar. Daarom zal de markt transformatie van (winkel)vastgoed omarmen. Ik pleit ervoor om deze crisis te benutten voor structuurversterking op langere termijn."

Beeld: Mall of the Netherlands