

Met leedwezen nemen wij afscheid van ...

De positie van zelfstandige winkeliers in de Utrechtsestraat

De Utrechtsestraat in Amsterdam loopt leeg. Mijn favoriete winkel heeft een grote banier met totale leegverkoop op de ramen geplakt. Voor de zekerheid ben ik nog even wezen checken bij de eigenaar of dit de gebruikelijke voorjaarsopruiming was, of dat het serieus was. Maar helaas, hij geeft er de brui aan. Hij gaat met pensioen. Een goed renderende winkel met cadeauartikelen, waar je altijd slaagt, gaat helaas ter ziele. Met een geweldige service in een prachtige, sfeervolle winkel met louterende klassieke muziek op de achter- en soms voorgrond. Funshopping pur sang. Maar er is geen opvolger te vinden om er de uren in te steken die nodig zijn of het geld op tafel te leggen voor de overname van de boedel.

Even verderop zat een zaak waar je zelf je parfum kon maken tegen een aanzienlijke prijs. Die heeft het ook niet gered. Eerst kon je nog op afspraak langskomen, nu zit er een hippe sportschoenenwinkel in. Niet direct een winkel die je op deze locatie zou verwachten en de vraag is of het wat gaat worden. Ook de winkel waar je miniatures van bekende kunstwerken kon kopen, heeft het niet gered. De winkel staat al geruime tijd leeg en het is blijkbaar moeilijk een huurder te vinden.

Welke conclusies kunnen we trekken uit de micro-economische ontwikkeling van de Utrechtsestraat? Enerzijds is er nog steeds sprake van een moeizaam startersklimaat waar banken geen risico's durven te nemen met jonge ondernemers die een zaak over willen nemen. Durfkapitaal is blijkbaar niet meer voor handen. Zekerheid willen ze hebben.

Anderzijds een terughoudende consument die geen tijd meer heeft voor frivole aankopen. De inrichting van het huis even laat voor wat het is en zich nu richt op het oppotten van het geld of zich toch weer storten in een nieuw aandelenavontuur.

De derde les is dat je als verhuurder van winkelruimte op B-locaties het steeds moeilijker zal krijgen om je panden verhuurd te krijgen. De leegstand neemt toe, het aantal kandidaten neemt af. Dat doet je onderhandelingspositie geen goed.

Maar we zien met z'n allen de toekomst toch zonnig tegemoet. Ja toch? De inkomens stijgen, de bedrijven maken weer winst, de aandelen gaan het ongetwijfeld weer beter doen, de huizenmarkt leeft weer op. De vraag is alleen op welke termijn dit alles zijn beslag krijgt. Tot die tijd vallen er steeds meer gaten, als in een verwaarloosd gebit, in die leuke winkelstraatjes met die leuke eigzinnige winkeltjes.

Jeroen Verwaaijen
directeur onderzoek Strabo bv
verwaaijen@strabo.nl

verschenen in Shopping Center News juli 2005