

Bouw nieuwe winkels heeft keerzijde

Hoera, het gaat weer goed met de winkelstraat. Maar net nu staan bouwers en gemeenten te popelen om nieuwe winkels te bouwen, ten koste van bestaande winkelgebieden. Dreigt een nieuwe winkelcrisis?

Herman Stil
ECONOMIE



Nadat internetwinkels de winkelstraat onberkenbaar hadden veranderd, waarbij hele branches (reisbureaus, banken) uit het straatbeeld verdwenen, zou corona de genadeklap geven. Maar niks daarvan. Twee jaar na de laatste lockdowns zijn de winkelstraten weer vol en kopen klanten meer in bakstenen winkels. Weliswaar meldde het CBS donderdag dat zowel omzetten als verkopen in de winkelstraat voor het eerst sinds begin 2022 zijn gedaald – vooral in supermarkten – maar over het jaar genomen tot nu is er nog altijd groei.

“De fysieke winkelbranche staat er nu beter voor dan in de afgelopen tien jaar,” zegt Michiel Boonen, hoofd retail bij vastgoedadviseur Cushman & Wakefield. “We hebben een heel roerige tijd achter de rug met de hoge inflatie, hoge kosten, personeeltekorten en coronaschulden. Dat dreunt nog door. Maar het aantal bestellingen groeit en de winstmarges zijn gemiddeld terug op een gezond niveau.”

Hoewel veel winkeliers nog lang niet uit de zorgen zijn, grijpen projectontwikkelaars, vastgoedbeleggers en gemeenten deze ‘renaissance van de winkelstraat’ inmiddels aan door massaal plannen te maken voor de bouw van nieuwe winkels.

Neem Amsterdam. In de hoofdstad staat nu voor 157.000 vierkante meter winkelvloer klaar om gebouwd te worden. Daaronder ligt grote projecten in Noord, tien plannen rond de Zuidas en in Zuidoost, Nieuw-West en de uitbreiding van Zeeburg en IJburg. De bouwtekeningen zijn af, vergunningen en toestemmingen verleend, alleen de schep moet nog in de grond.

Noodzaak is twijfelachtig

Nog eens 26.500 vierkante winkelmeters wachten nog op gemeentelijke goedkeuring. En dan is de 40.000 vierkante meter voor nieuwe webwinkels aan de rand van de stad nog niet eens meegerekend.

De noodzaak voor zoveel extra winkelruimte is twijfelachtig. Volgens de provincie Noord-Holland creëren de voorgenomen plannen zelfs vier keer zoveel winkeloeroppervlak als waar Amsterdam, gezien de bevolkingsgroei en nieuwbouwhuizen, de komende vijf jaar behoefte aan heeft. En dat terwijl in de stad nu al 84.000 vierkante meter winkelruimte leegstaat.

“In verschillende regio’s, waaronder Amsterdam, overstijgt de leegstand inmiddels de marktvraag en zijn nieuwe plannen niet meer nodig,” oordeelt het provinciebestuur. “Vooral in Amsterdam is de marktvraag nu veel kleiner dan het nieuwbouwanbod.”

Cees-Jan Pen, lector ondernemende regio voor Fontys Hogescholen, maakt zich zorgen over de ongebreidelde winkelwoede. “Dit tast



het voorzieningsniveau en daarmee de leefbaarheid in bestaande woonwijken aan, tot kleinere winkelgebieden onder druk en schaaft bestaande winkels.”

“Het verbaast me dat marktpartijen weinig hebben geleerd van het verleden en blijven bouwen voor leegstand of nog meer eenheidsworst. Dit achterhaalde retaildenken komt waarschijnlijk doordat de leegstandspercentages van winkels redelijk meevallen, waardoor wordt gedacht dat de winkelmakertijd weer gezond is.”

Toeschietselijke overheid

Ook de toeschietselijke overheid, die plannen massaal heeft goedgekeurd, stoort hem. “Overheden worden blijkbaar weer meegesleurd in de wens van ontwikkelaars om bij de bouw van nieuwe woonwijken de kosten daarvan te compenseren met de toevoeging van winkelmeters. Als een bouwplan alleen haalbaar is door het toevoegen van winkels waar geen vraag naar is, is het een slecht plan.”

Amsterdam staat lang niet alleen. Terwijl in heel Noord-Holland volgens de provincie nog ruime is voor 100.000 nieuwe vierkante meters winkelvloer, zijn er goedgekeurde plannen voor 3,5 keer zoveel. Nota bene: in de provincie staat nu al 328.000 vierkante meter winkelvloer leeg. In de rest van het land is het al niet anders.

Volgens winkeliers zal de nieuwbouwoede hun problemen verder vergroten. Want de heropleving van de winkelstraat berust volgens

100.000
→ Terwijl in Noord-Holland ruimte is voor 100.000 m² nieuwe winkelvloer, zijn er goedgekeurde plannen voor 3,5 keer zoveel.

328.000
In de provincie staat nota bene nu al 328.000 m² winkelvloer leeg, in Amsterdam gaat het om 84.000 m², met plannen voor 157.000 m².

Jeroen van Dijken, directeur beleid van winkelbranchevereniging Inretail, op een misverstand.

Lokale leefbaarheid

“Wij zien nog helemaal niet dat het goed gaat. Omzetting en volumes mogen stijgen maar de kosten zijn nog veel harder toegenomen. Heel veel ondernemers hebben het moeilijk.” Dit bleek deze week nog maar eens, toen schoenenwinkler Bristol aankondigde zijn tachtig Nederlandse vestigingen te sluiten.

De komst van nieuwe winkelruimte zal de problemen de komende jaren verder vergroten.

Van Dijken: “Op sommige plekken is nieuwbouw heel logisch. In een nieuwbouwwijk zijn dagelijkse voorzieningen onontbeerlijk. Maar ga geen winkels bijbouwen voor niet-dagelijkse behoeften, zoals mode. Daarvan neemt het aantal verkooppunten af.”

Gemeenten en ontwikkelaars zouden zich juist moeten richten op het versterken van bestaande winkelgebieden. “We moeten echt investeren in lokale leefbaarheid. Dat kan betekenen dat winkelpanden op verkeerde locaties moeten verdwijnen en dat winkelgebieden soms verkleind of aangepast moeten worden, zoals nu gebeurt in de Amsterdamse Poort.

Maar richt je niet alleen op het ombouwen van overvallende winkelruimte tot woonruimte, zoals nu veel gebeurt. Splits grotere winkelpanden, zodat er meer ruimte komt voor kleinere winkels.”

De nieuwbouwoede is opvallend, na jaren van winkelmalaise. Landelijk is het aantal winkelvestigingen de afgelopen vijftien jaar gedaald van 97.000 tot 83.000. Maar inmiddels loopt het aantal fysieke winkels volgens het CBS weer op – vorig jaar met 1100, alhoewel die cijfers in de winkelwereld worden aangevochten.

Volgens Hans van Tellingen van winkeladviseur Strabo is er geen sprake van een wederopstanding van de winkelstraat. “De winkelstraat is nooit weggeweest. Dat dachten we, omdat we ervan uitgingen dat alles naar internet zou gaan. Maar webwinkels hebben ook in coronatijd nooit meer dan acht, negen procent van de fysieke verkopen overgenomen. En met internetwinkels is, in tegenstelling tot echte winkels, geen droog brood te verdienen.”

Minder, maar wel grotere winkels

De daling van het aantal winkels geeft volgens hem een vertekend beeld. “Er komen minder verkooppunten, maar winkels worden groter of vervangen door horeca,” zegt Van Tellingen, die onlangs het derde deel van zijn boektrilogie *Hoe steden winkels winnen* heeft gepubliceerd. “Wij zagen al in 2021 dat al die voorspellingen over een enorme winkelleegstand niet zouden

→ Twee jaar na de laatste lockdowns zijn winkelstraten als de Negen Straatjes weer vol en kopen klanten meer in fysieke winkels. FOTO DINGENA MGL

uitkomen, ondanks alle lockdowns en problemen. Meer dan de helft van de Nederlanders stelde aankopen uit totdat de winkels weer open gingen. Alleen als het nodig was, ging dat online.”

“Zolang het maar voorzichtig gaat, kan er volgens Van Tellingen nog best wat bij. Maar doe wel beter onderzoek. Sommige winkelcentra kunnen uitbreiden. Andere niet. En wees voorzichtig met verbieden van nieuwe ontwikkelingen. De markt kan veel zelf oplossen.”

Nu verwacht niemand dat al die bouwplannen daadwerkelijk worden uitgevoerd. Plannenmakers, aannemers en gemeenten mogen dan willen bouwen, voor zulke projecten moet wel geld gevonden worden.

En juist eindbeleggers (financiers die na de oplevering vastgoed kopen) zijn terughoudend. Het afgelopen jaar halveerde het aantal winkelbeleggingen tot 950 miljoen euro.

De vastgoedwereld laat zich daar niet door afschrikken. “Als alles zou worden gebouwd, stijgt het aantal winkelmeters van 1,4 naar 1,44 vierkante meter per Noord-Hollander,” zegt vastgoedadviseur Boonen. “Dat ligt nog ruim onder het landelijk gemiddelde. En in het verleden is vaker gebleken dat lang niet alle plannen gerealiseerd worden.”

Concurrentie

Van Dijken van Inretail: “Natuurlijk zullen niet alle plannen worden uitgevoerd, wij denken dat 40 procent afvalt. Maar dat betekent dat er altijd veel te veel meters bijkomen.”

Een beetje overaanbod hoeft ook niet eens zo slecht te zijn, vindt Friso de Zeeuw, emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling, oud-directeur bij BPD (voorheen Bouwfonds) en voormalig gedeputeerde ruimtelijke ordening in Noord-Holland.

“Concurrentie is niet slecht, ook niet tussen winkelcentra. Dat jaagt vernieuwing aan. Zie het Buikslotermeerplein in Amsterdam-Noord. Vernieuwing is daar broodnodig, desnoeds ten koste van bestaande, verouderde winkels. Alleen moet je dan wel regelen dat oud eraf gaat om nieuw bij te bouwen.”

“Dat vergt volgens De Zeeuw activerende gemeentes die niet alleen uitgaan van financieel gewin. “Om zulke ontwikkelingen te sturen, moeten gemeenten grip houden op ontwikkelingen. Anders zoeken ontwikkelaars van grote partijen als McDonald’s of Action wel de gaten in het beleid op. Maar overheden moeten vooral bestuurskracht tonen en met enig gezag het grootkapitaal tegemoet treden.”

“Als een individuele gemeente dan toch doorzet, is de provincie aan zet om dat te voorkomen. Die kan de bouw van nieuwe winkelcentra en grote uitbreiding van bestaande centra zelfs blokkeren.”

“Dat ziet regioleider Pen nog niet gebeuren. “De enorme hoeveelheid goedgekeurde plannen is bepaald geen pluim voor lokale en regionale samenwerking. Het is ieder-voor-zichdenken binnen gemeenten en tussen gemeenten onderling, plus gebrek aan regionale regie.”

“Noord-Holland heeft dit wel op de agenda gezet, maar ik merk dat gemeenten en regio’s minder bezig zijn met vitale winkelgebieden. Overheden moeten kritischer zijn op dit soort ontwikkelingen en bestaande winkelgebieden beter beschermen. En vooral de gebakken-luchtplannen aanpakken.”