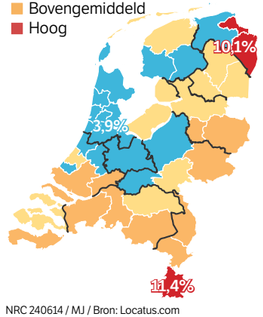
FOTO'S KEES VAN DE VEEN

Minste leegstand in Randstad

Leegstand winkelpanden,
per regio

- Lager dan gemiddeld
- **Gemiddeld (= 6,9%)**
- Bovengemiddeld
- Hoog



NRC 240614 / MJ / Bron: Locatus.com

Winkelgebieden moeten kleiner maar aantrekkelijker worden om te overleven. Sommige gemeenten stimuleren winkels te verhuizen om gaten in winkelgebieden op te vullen.

Minder winkels, wen er maar aan

Detailhandel

Lege winkels zorgen voor onttakelde binnensteden. Oplossing: kleinere winkelgebieden. „Kweek schaarste."

Door onze correspondent
Annette Toonen

HENGELO. Kaal beton achter grote glazen puien. Een gesloten bankfiliaal, failliete restaurants, een dichte elektronicazaak. Verderop een familiebedrijf zonder opvolger en de voormalige vestiging van een reisbureau. Allemaal hebben ze lege winkels in het centrum van Hengelo achtergelaten.

Het gaat om honderden vierkante meters: 76 van de 430 winkelpanden staan leeg, volgens de Stichting Centrummanagement Hengelo. Die heeft een plan opgesteld om er iets aan te doen. Herverkaveling zou een oplossing kunnen zijn: als een deel van de winkeliers verhuist, blijft er een compacter centrum over, zonder leegstand. Pandeigenaren, winkeliers en de gemeente zouden een fonds moeten vullen dat kan bijdragen aan de verhuizingen. „Complex, maar kansrijk", vindt stichtingsvoorzitter Henk Dassen, die het plan onlangs presenteerde aan de Hengelose winkeliers.

Hengelo (81.000 inwoners) is een van veel gemeenten in Nederland die met met leegstand kampen. Het is een groot probleem, zeggen politici en deskundigen. Zorgwekkend zelfs. Stads- en dorpscentra verliezen hun aantrekkingskracht. De leefbaarheid is in het geding.

De leegstand steeg in 2013 voor het zevende jaar op rij, blijkt uit de jaarlijkse analyse van onderzoeksbureau Locatus. Het aantal leegstaande winkelpanden liep landelijk met 1.000 op tot 15.000, een stijging van 6,4 naar 6,9 procent. In Zuid-Limburg, Delfzijl en omgeving en Oost-Groningen is de meeste leegstand, in grote steden als Amsterdam en Utrecht de minste.

Volgens de zogeheten Retail Gemeente Atlas van onderzoeks- en adviesbureau Q&A staat in 33 gemeenten meer dan 10 procent van de winkelruimte leeg. „Vooral in middelgrote steden wordt de pijn gevoeld", zegt Jildau Schuilenburg, secretaris vestigingszaken van belangenorganisatie Detailhandel Nederland.

De jarenlange crisis speelt winkeliers parten en mensen kopen veel meer via internet. „Het koopgedrag is voorgoed veranderd", zegt retailspecialist en buitengewoon hoogleraar e-marketing Cor Molenaar. „De leegstand is structureel. Winkelgebieden moeten krimpen."

Niet alle plaatsen zullen winkels kunnen houden, in kleine dorpen zijn ze vaak al weg. „De stoomtrein rijdt ook niet meer", reageert Molenaar. Stedenbouwkundige Riek Bakker, die Roosendaal helpt bij de bestrijding van leegstand: „Ja, wen er maar aan. Er zullen plekken zijn waar straks geen winkel meer is."

Molenaar: „De klant bepaalt hoe de toekomst eruit gaat zien. Winkelen is een keuze geworden. Op internet koop je net zo gemakkelijk." Zijn advies aan winkeliers: verleid klanten, bied een kleiner, afwijkend assortiment, wees actief op internet. „Zorg dat je dat jasje in een andere maat binnen een uur kunt leveren. Verzet je niet tegen een koopavond op zaterdag." En soms rest maar één besluit: stoppen.

Bakker vindt dat ook politici aan de slag moeten. Kweek schaarste, is haar advies. Sta niet overal winkels toe. Binnensteden moeten vitaler, compacter en regelvrij. „Gemeenten moeten er geld in steken. Winkeliers zijn belangrijk voor de lokale economie. Het online kopen is niet te stoppen, maar vroeg of laat willen mensen toch de stad in, iets beleven, iets door hun handen laten gaan."

Bakker wil in Roosendaal een gebied in het centrum aanwijzen, met de bedoeling dat er een compacter winkelgebied ontstaat. Ook de Stichting Centrummanagement Hengelo wil het winkelgebied verkleinen en stelt voor met winkels te schuiven. „Uitruilen als in een Monopoly-spel", zegt centrummanager Gerard Veldhof. In straten waar panden vrijkomen, kan dan op de begane grond gewoond en gewerkt worden. Ondernemers zijn enthousiast. Delfzijl, Appingedam en Winschoten stimuleren winkeliers al langer te verhuizen zodat kleinere winkelgebieden ontstaan.

Theo Rietkerk, gedeputeerde van de provincie Overijssel, vindt dat lokale politici en stedelijke netwerken onderling 'het verdeelvraagstuk' moeten oplossen. „En als het gaat over de ontwikkeling van grootschalige handel aan de randen van steden, hebben wij al een strak beleid; als er geen afgestemd plan is, mag het niet meer." Nu zijn wat hem betreft gemeenten, vastgoedeigenaren en ondernemers aan zet.

Schuilenburg van Detailhandel Nederland vindt juist dat provincies zich veel meer zouden moeten bemoeien met de detailhandel. „Provincies moeten bepalen hoeveel winkeloppervlak per regio nodig is, en dat zal minder zijn. We moeten toe naar regionale winkelgebieden. Winkels moeten worden verplaatst naar gebieden die wel toekomst hebben. Pijnlijke keuzes zijn nodig. Provincies zouden net als Zuid-Holland heeft gedaan, gemeentelijke plannen voor detailhandel buiten stads- en dorpscentra soms moeten tegenhouden. Ze moeten gemeenten dwingen tot afstemming. Gemeenten concurreren nu nog vaak met elkaar. Ze kijken alleen naar hun eigen belang en hun eigen grondposities. Ze denken allemaal dat ze de modehoofdstad van de provincie zijn."

WINKELPANDEN

Open-dicht-open

15.000
leegstaande winkel- panden waren er vorig jaar.

22
procent van de panden staat drie jaar of meer leeg, 44 procent nog geen jaar.

11,4
procent leegstand is er in Zuid-Limburg, landelijk het hoogste percentage.

Bron: onderzoeksbureau Locatus