

Persbericht winkelleegstand

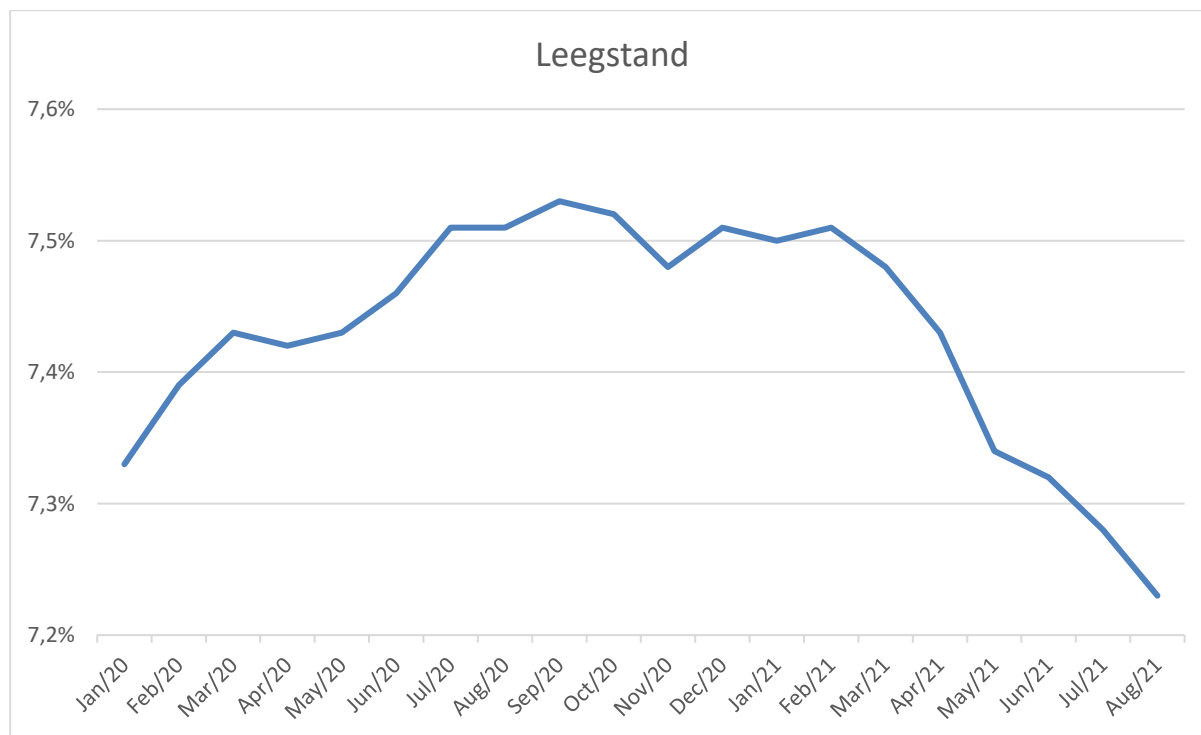
Augustus 2021

Landelijk loopt de winkelleegstand terug, maar binnensteden in zwaar weer

De paradox van de winkelleegstand in coronatijd

Alle seinen lijken op rood te staan voor de Nederlandse retail. We hebben al bijna 17 maanden te maken met corona en de beperkende maatregelen en winkelsluitingen. Het aandeel van online groeit ongekend hard, niet alleen in de 'bekende' branches, maar ook in relatief nieuwe branches zoals food. Een groot deel van de (zelfstandige) retailers heeft minstens 5 maanden omzet in te halen, zeker als online hen weinig bracht. Onze passantentellingen in juni laten zien dat er nog steeds veel minder mensen door de winkelstraten lopen: in de centra van de grotere steden vaak slechts de helft van pre-corona.

Als we echter naar de landelijke leegstandscijfers kijken, zien we dat niet terug. Alleen in het begin van de corona crisis zagen we een nog een heel licht oplopende leegstand, van 7,4% in maart 2020 naar 7,5% in juli 2020. De rest van het jaar 2020 bleef de leegstand rond dat percentage schommelen, om vervolgens in 2021 elke maand te dalen, tot 7,2% op 1 augustus van dit jaar. In absolute aantallen stonden er op 1 augustus 600 panden minder leeg dan op 1 januari 2021.



Eerdere voorspellingen waren somberder

In onze corona impact analyse van september 2020 (zie [deze blog](#)) was onze voorspelling een stuk somberder. We maakten toen de voorspelling dat de leegstand zou stijgen naar 10% begin 2022. Dat lijkt voorlopig nog niet te gebeuren om twee redenen:

1. In de voorspelling van vorig jaar gingen wij nog uit van een door economen voorspelde recessie, die ook een extra toename van de leegstand zou veroorzaken. Die recessie lijkt uit te blijven, waardoor we de voorspelde leegstand van 10% niet zullen gaan halen.
2. Wij hadden vorig jaar niet verwacht dat we zo lang te maken zouden hebben met corona. Alles leek erop dat we in het voorjaar van 2021 verder zouden kunnen en dat dan ook de NOW en TOZO regelingen zouden stoppen. Veel ondernemers staat het water aan de lippen, maar overheidssteun houdt hen nu gelukkig nog overeind. Zodra die steun stopt kan elke kleine tegenslag, als een ziek personeelslid of tegenvallende seizoensverkopen voor een ondernemer fataal zijn en zullen alsnog een aantal ondernemers de boeken moeten sluiten. Voor de langere termijn verwachten we dus nog wel enige stijging van de leegstand.

Hoe kan het dat de leegstand vrijwel stabiel blijft in deze roerige tijden?

De verklaring voor deze paradox is dat het gaat om een landelijk *gemiddelde*. We zien echter duidelijke verschillen in branches en type winkelgebieden. Daarnaast speelt transformatie naar niet-retail een belangrijke rol.

Dagelijkse centra doen het goed

Zoals gezegd zijn dagelijkse winkels redelijk buiten schot gebleven in alle corona beperkingen. Sterker nog, door de langdurige sluiting van de horeca hebben veel dagelijkse branches een aanzienlijke omzetgroei gekend. Niet alleen supermarkten, maar ook de speciaalzaken zoals slaggers, kaaswinkels, traiteurs etc. Het gevolg is dat in winkelgebieden die zich vooral op dagelijks aanbod richten, de leegstand daalde van 9,1% begin dit jaar, tot 8,4% nu.

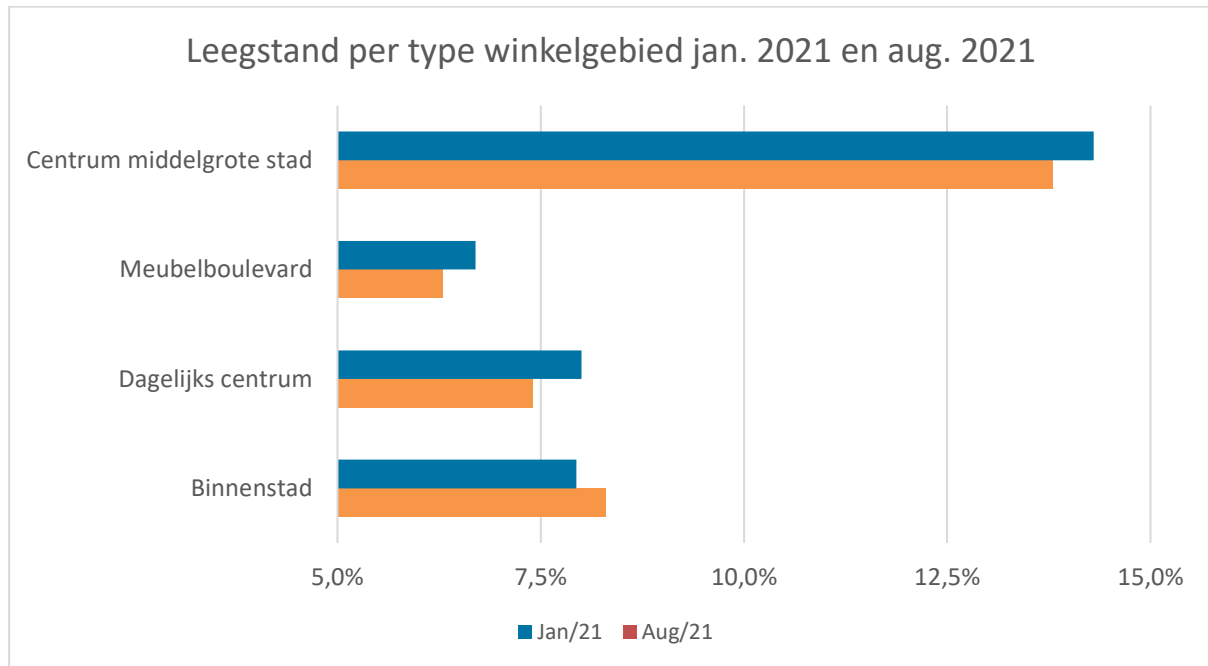
Ook doe-het-zelf- en meubelwinkels kennen goede tijden

Een andere sector die het goed heeft gedaan tijdens corona is de meubel en doe-het-zelf branche. Het vele thuiswerken en het blijvende perspectief daarop, de op volle toeren draaiende huizenmarkt en het geld dat huishoudens over hebben door niet of goedkoper op vakantie te gaan zorgt dat ook deze sectoren toptijden beleven. Op de meubelboulevards daalt de leegstand dan ook snel, van 6,7% begin dit jaar, tot minder dan 6,3% nu.

Dagelijkse centra en meubelboulevards zijn dan ook de voornaamste aanjager van de dalende leegstand.

Binnensteden in zwaar weer

Aan de andere kant zien we in de 17 grootste centra van Nederland een veel minder rooskleurig beeld. In deze centra steeg de leegstand juist van 7,9% begin dit jaar, naar 8,3% nu. Voor corona waren dit centra die het relatief goed deden, maar de toename van online aankopen, het mijden van drukke plekken en het wegblijven van internationale toeristen wordt nu hier het hardst gevoeld.



Corona is een *gamechanger*. Juist de centra van middelgrote steden, die het voor corona het moeilijkst hadden, laten nu een licht dalende leegstand zien. Als mensen nu gaan winkelen blijven ze liever dicht bij huis, gaan naar een plek waar het niet te druk is en waar ze met eigen vervoer kunnen komen. Ondanks het hoge aantal gevaccineerden lijken we voorlopig nog niet van corona af te zijn. Ik zie deze trend dan ook nog niet veranderen. De grote stadscentra van Nederland gaan dan ook de komende periode een grote uitdaging tegemoet. Dat zal ook gevolgen hebben voor de vastgoedprijzen die in die centra nog op een (te) hoog niveau liggen zoals mijn collega vorige week betoogde in een [interview](#) met Vastgoedmarkt.

Transformatie van winkelpanden drukt leegstandscijfers

Een minstens zo belangrijke reden voor de teruglopende leegstand is de ombouw van winkelpanden naar andere functies (vaak een woning of kantoor). In de eerste maanden van dit jaar heeft een ongekend hoog percentage van de leegstaande winkels (bijna 5%) een andere functie gekregen. Dat lijkt een heel ander effect van de corona crisis te zijn; het besef dat op lange termijn voor leegstaande winkels een alternatieve oplossing moet worden gevonden.

Ook hier is een verschil te zien tussen de grote binnensteden waar dit met 4% van de panden gebeurde en de centra van de iets kleinere steden waar dit percentage 6% was. In veel middelgrote centra heeft de afwaardering van het winkelvegoed al voldoende plaats gevonden en is er de mogelijkheid voor een alternatieve invulling van winkelpanden. In de

grote binnensteden liggen de huurprijzen van winkels nog op een veel hoger niveau en is een alternatieve invulling veel lastiger. Op de betere plekken in de grote steden heeft die afwaardering nog onvoldoende plaatsgevonden.

Het is dus duidelijk dat corona enerzijds voor een tweedeling zorgt, waarbij dagelijkse centra en meubelboulevards het goed doen en de winkelcentra waar we meer recreatief winkelen zware tijden doormaken. Corona lijkt echter ook indirect ervoor te zorgen dat in middelgrote centra een heel voorzichtig herstel te zien is. Niet doordat daar nu veel nieuwe winkels openen in die centra, maar omdat het besef nu echt lijkt door te dringen dat niet op alle plekken retail kan terugkomen en lege panden in die centra worden gevuld met niet-retail functies. Zo brengt corona naast heel veel ellende dan soms toch nog iets goeds.

Meer informatie / contact

Voor een nadere toelichting op deze cijfers is Gertjan Slob (Directeur Onderzoek) telefonisch beschikbaar op telefoonnummer 085 760 3283 of 06 2155 3097. Locatus verstrekt geen gratis detailgegevens over individuele gemeenten.

Over Locatus

Locatus is een onderzoeksbureau gericht op retail. Wij verzamelen al ruim 20 jaar zelf informatie over winkels, winkelgebieden en winkelpassanten. Dus van modewinkel tot kapper, van restaurant tot benzinstation of van schoenwinkel tot supermarkt. Onze buitendienst bezoekt en onderzoekt jaarlijks alle winkelgebieden in de Benelux, en steeds meer Europese steden.