

Persbericht winkelleegstand 2022

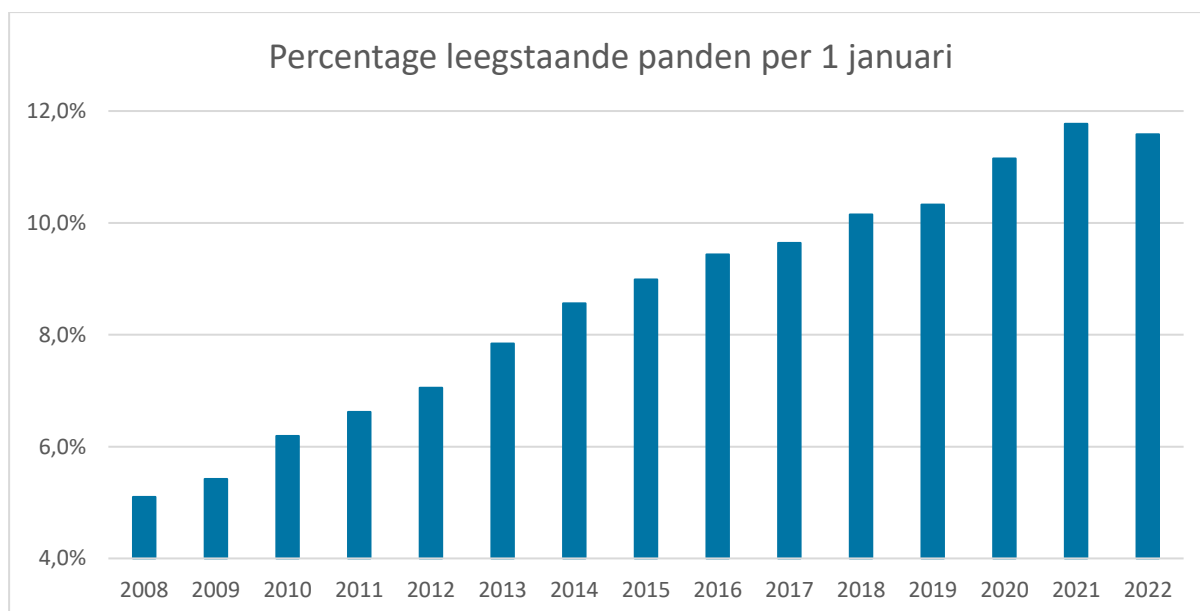
Februari 2022

Leegstand in België voor de eerste keer in 14 jaar gedaald

Locatus houdt de stand van de Belgische retail en ook de leegstand daarbinnen sinds 2008 bij. In elk van de jaren sinds 2008 hebben wij de leegstand zien stijgen. Bij de start van onze metingen bedroeg de leegstand 5,1% en die was opgelopen tot 11,8% begin 2021. Een gemiddelde toename dus van ongeveer een half procent per jaar. Daar is nu verandering in gekomen.

Trendbreuk

We zien dat vorig jaar een einde is gekomen aan deze reeks van stijgingen. Aan het begin van 2022 stonden minder panden leeg dan aan het begin 2021 en daalde de leegstand daardoor naar 11,6%. In absolute aantallen daalde het aantal leegstaande panden van 23.898 begin 2021 naar 23.405 aan het begin van 2022.



Ook het aantal leegstaande meters is vorig jaar gedaald. Procentueel daalde de leegstand van 10,1% van de retailmeters aan het begin van 2021 naar 9,8% aan het begin van 2022. In absolute zin, is er vorig jaar ruim 100.000 m² aan retail minder leeg komen te staan.

Wat zijn de oorzaken van de afgenomen leegstand?

Deze opvallende trendbreuk zou kunnen duiden op een herstel van de retailsector. Helaas niets is minder waar. De retailsector stond in 2021 door de coronapandemie nog steeds voor ongekende uitdagingen. Natuurlijk zijn in de loop van het jaar geleidelijk de beperkende maatregelen afgebouwd. Maar in de eerste helft van 2021 is er voor de retail erg weinig mogelijk geweest. De vlucht naar online die we in 2020 al zagen, zal dus in 2021 alleen maar toegenomen zijn. In de passantenaantallen van centrumsteden zien we wel langzaamaan enig herstel, maar op het niveau van voor de pandemie zijn ze nog lang niet.

De teruglopende leegstand wordt dus geenszins verklaard door een herstel van de retail, maar heeft een aantal andere oorzaken. De belangrijkste daarvan op een rij:

1. Overheidssteun

De coronasteunmaatregelen van de overheden hebben ervoor gezorgd dat veel ondernemingen deze periode konden overleven. Dit geldt ook voor bedrijven die eigenlijk

niet meer levensvatbaar zijn. Een deel daarvan zal, nu de maatregelen zijn of worden beëindigd, alsnog hun bedrijfsvoering moeten staken. Zo is bijvoorbeeld het aantal modewinkels in België vorig jaar minder sterk gedaald dan in voorgaande jaren.

2. Sectoren die profiteerden van corona

Er zijn ook sectoren die het juist goed doen in de coronapandemie en waar dus een groei plaatsvindt. Zo is het aantal dag-dagelijkse winkels vorig jaar toegenomen, terwijl het aantal winkels in deze sector al 10 jaar daalde. Ook het aantal woonwinkels is na jaren van daling vorig jaar weer gestegen. Dag-dagelijkse winkels hadden baat bij de sluiting van de horeca en de woonwinkels profiteerden van de inrichting van de thuishantoren en het geld dat consumenten overhielden voor grote aankopen door de beperkte reismogelijkheden.

3. Functieverandering leegstaande panden

Veel leegstaande panden hebben een andere functie gekregen. Van de bijna 24.000 panden die op 1 januari leegstonden, hadden er bijna 2.800 aan het eind geen retailfunctie meer. Deze panden waren gesloopt, of omgebouwd naar een woning of kantoor. Overigens was dit aantal even groot als in 2020. Het is dus met name de tweede verklaring - de toename van woon- en dag-dagelijkse winkels - die de belangrijkste reden voor een teruglopende leegstand vormt.

Verschillen per type winkelgebied

De afname in de leegstand vindt vooral plaats in de middelgrote en kleinere winkelgebieden. In de grootste centra van België is de leegstand in 2021 alsnog opgelopen. Een mogelijke verklaring daarvoor kan de huurprijs zijn. Woon- en dag-dagelijkse winkels kunnen niet dezelfde huren betalen als bijvoorbeeld modewinkels. Lang waren de huurprijzen in dergelijke gebieden te hoog voor dit type winkels.

Door de oplopende leegstand is er sprake van overaanbod van winkelpanden. Ondanks dit overaanbod waren pandeigenaren nauwelijks bereid om de huurprijzen te verlagen. Waarschijnlijk heeft corona en de sterk gegroeide vlucht naar online nu toch een aantal pandeigenaren doen beseffen dat ze het huurprijsniveau niet meer kunnen vasthouden. Met de huurprijzen van pakweg 10 jaar geleden kan vrijwel geen huurder meer worden gevonden. Hierdoor zullen ze eerder bereid zijn om hun huur wel te verlagen.

Blijkbaar komen de prijzen nu op een dusdanig niveau dat het voor dag-dagelijkse winkels en woonwinkels weer interessant wordt om zich in de stadscentra te vestigen. Dit lijkt ten koste te gaan van de baanconcentraties en retailparken, waar de leegstand juist is opgelopen.

Regionale verschillen

De belangrijkste daling van de leegstand vindt plaats in het Waals Gewest. Hier daalde de leegstand van 13,7 % begin 2021 naar 13,3% begin 2022. Ook in Vlaanderen daalde de leegstand, van 10,9% naar 10,8%. Alleen in Brussel steeg de leegstand (van 11,2% naar 11,4%).

Dat Wallonië - waar de leegstand op veel plekken problematische vormen aanneemt - nu voor het eerst een herstel laat zien is een positieve ontwikkeling. Maar lokaal zijn er wel verschillen. Kijken we naar de 25 grootste gemeenten naar inwonertal¹, dan zien we de leegstand in 17 van de 25 gemeenten dalen, met de sterkste procentuele daling in Andenne (van 12,2% naar 9,0%). Er zijn echter ook 5 gemeenten waar de leegstand in 2022 opnieuw gestegen is:

¹ Alle gemeenten met meer dan 27.500 inwoners.

Gemeente	Jan/21	Jan/22	Vershil
Wavre	13,7%	13,9%	0,2%
Tournai	16,0%	16,2%	0,2%
Ottignies-Louvain-la-Neuve	5,7%	6,3%	0,6%
Mouscron	17,0%	17,7%	0,7%
Waterloo	8,7%	9,8%	1,1%

Tabel 1 - Vijf gemeenten in Wallonië waar de leegstand opnieuw gestegen is

Zoomen we nog een stapje verder in naar de centrumgebieden van deze 25 gemeenten dan worden de verschillen nog duidelijker. Allereerst in de mate van leegstand. Enkele centra zoals die van Louvain-la-Neuve en Soignies hebben met een leegstand van ca. 6% een prima gevuld centrum. De centra van Verviers, Charleroi en Seraing hebben een leegstand van meer dan 30%. Dat betekent dat van elke drie panden er één leeg staat. Dat is zeer sfeerbepalend voor een centrum. Het zorgt voor verloedering en lijkt voor de lange termijn een onhoudbare situatie.

In de centrumgebieden zien we bij 13 centra een dalende leegstand, terwijl bij 7 centra de leegstand nog steeds stijgt. De 5 centra met de sterkste procentuele afname behoren allemaal tot de wat kleinere centra:

Winkelgebied	2021	2022	Vershil
Andenne Centre	16,9%	10,7%	-6,2%
Châtelet Centre	33,3%	28,4%	-4,9%
Nivelles Centre	18,8%	15,2%	-3,6%
Auvelais Centre	25,3%	21,9%	-3,4%
Courcelles Centre	12,3%	9,5%	-2,8%

Tabel 2 – Vijf centra in Wallonië met hoogste procentuele afname van leegstand

Bij de 5 centra met de sterkste toename zit opnieuw Louvain-la-Neuve. Dit centrum heeft ondanks de sterke toename van de leegstand nog steeds de laagste leegstand van de hier geselecteerde 25 centra.

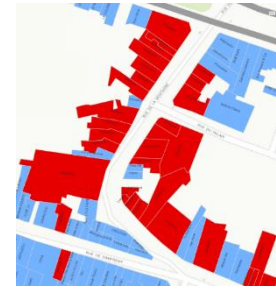
Winkelgebied	2021	2022	Vershil
Wavre Centre	18,7%	19,6%	0,9%
La Louvière Centre	19,6%	20,6%	1,0%
Waterloo Centre	7,7%	8,8%	1,1%
Braine-I Alleud Centre	14,4%	15,8%	1,4%
Louvain-La-Neuve Centre	3,3%	5,8%	2,5%

Tabel 3 – Vijf centra in Wallonië met de hoogste procentuele toename van leegstand

Werk aan de winkel

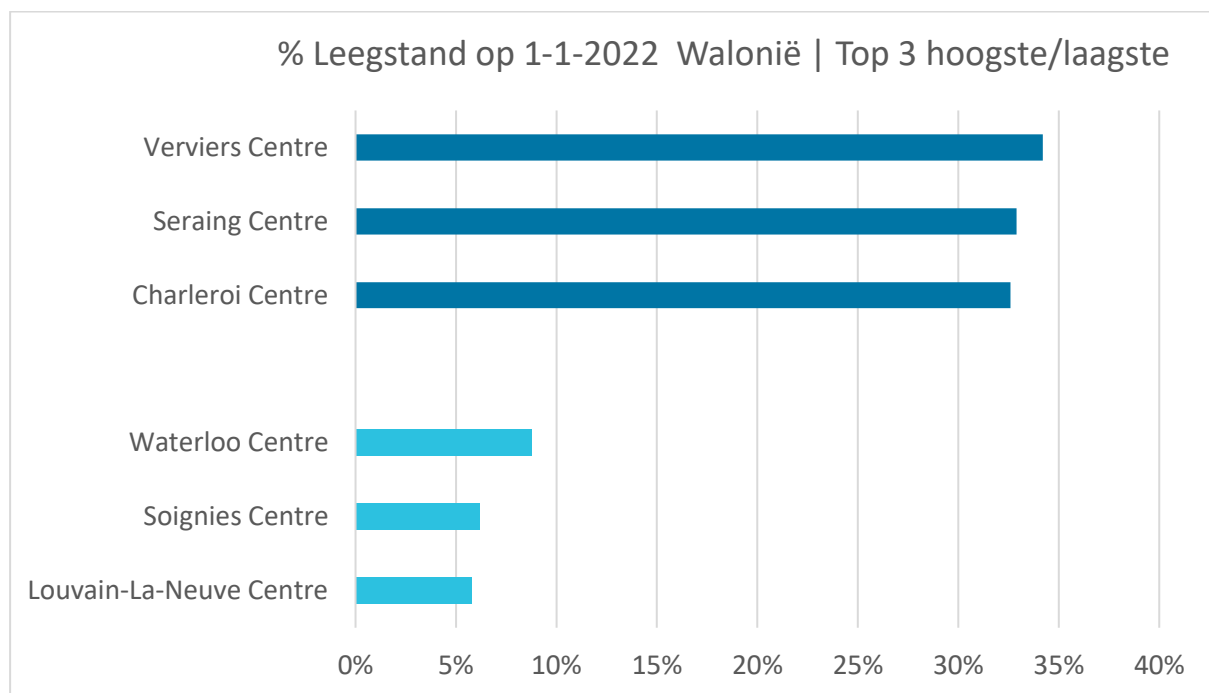
We zien dat de leegstand in Wallonië zich in 2021 gunstig ontwikkeld heeft. Van de drie gewesten heeft Wallonië echter nog steeds de hoogste leegstand en in sommige centrumsteden is de leegstand zeer dramatisch. Dat er stadscentra zijn met een leegstand van meer dan 30% leegstand, zoals Seraing, Charleroi en Verviers is niet nieuw. Al deze centra hebben al meer dan 10 jaar een ruim bovengemiddelde leegstand.

In deze steden staan hele bouwblokken vrijwel volledig leeg. Dit maakt zo'n centrum minder attractief om te winkelen, waardoor bezoekers wegblijven en er nog meer leegstand ontstaat. Waardoor nog meer bezoekers wegblijven, enzovoort.



Uitsnede Charleroi-centrum (rood = leegstand)

In onderstaande grafiek zetten we de 3 Waalse centra met de hoogste leegstand af tegen de steden met de laagste leegstand.



Kortom, deze hoge leegstand vraagt om een gestructureerde en integrale aanpak. De oplossing zal niet gevonden kunnen worden in een herinvulling met winkels, want ondanks de positieve ontwikkeling van de leegstand in 2021 is het probleem in deze steden te groot. In deze steden zal het retail aanbod grondig gesaneerd moeten worden en zal er creatief gekeken moeten worden naar het toevoegen van andere publieke functies in het centrum. Tot slot zijn deze centra simpelweg te groot, de afbakening van het centrum is 20 of 30 jaar geleden ontstaan, maar sinds die tijd is er veel perifeer aanbod bijgebouwd en wordt een aanzienlijk aandeel van de online aankopen online gedaan. De schaal van veel centra is dus simpelweg te groot. Dat vraagt om harde maar heldere keuzes over waar op de lange termijn nog wel of geen ruimte meer is voor publieke functies. Waar geen ruimte meer is voor publieke functies kan een gebied beter omgevormd worden tot een woongebied.

De transformatie van een centrumgebied is geen makkelijk proces, maar in een aantal Waalse centra is de situatie dusdanig dat niets doen geen optie meer is.

Meer informatie / contact

Voor een nadere toelichting op deze cijfers is Gertjan Slob (Directeur Onderzoek) telefonisch beschikbaar op telefoonnummer +32(0)2 267 2800 of +31(0)6 2155 3097. Locatus verstrekt geen gratis detailgegevens over individuele gemeenten.

Over Locatus

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