

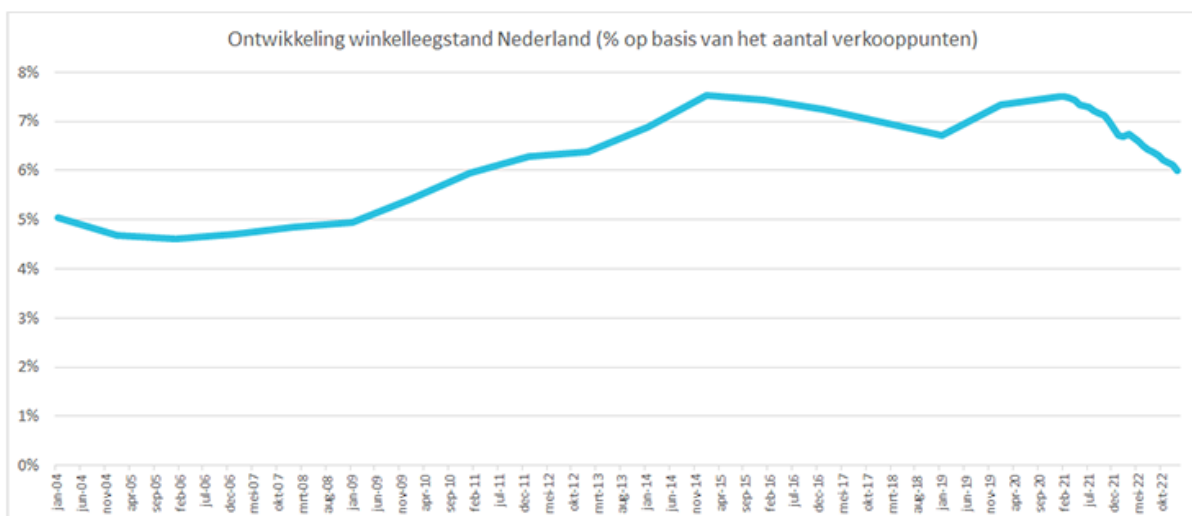
Winkelleegstand Nederland daalt naar laagste niveau in meer dan 10 jaar



Afgelopen jaar was een turbulent jaar voor de Nederlandse retail. Het jaar startte nog met een lockdown, snel opgevolgd door de Oekraïne oorlog. Met als gevolg een gierende inflatie, torenhoge energietarieven en een afnemend consumentenvertrouwen. Daar kwam nog eens een nijpend personeelstekort bovenop. Grote problemen voor de Nederlandse retail, waarbij je oplopende leegstand verwacht. Maar niets is minder waar.

Aantal leegstaande retailpanden blijft dalen

Net als in 2021 zagen we in 2022 een sterke daling van de leegstand: van 6,7% begin vorig jaar naar 6,0% aan het eind van het jaar. Het aantal leegstaande panden nam met ruim 1.700 panden af. Begin 2022 stonden er 14.482 panden leeg en aan het eind nog 12.722. Met een leegstand van 6% is de leegstand weer terug op het niveau van begin 2011.

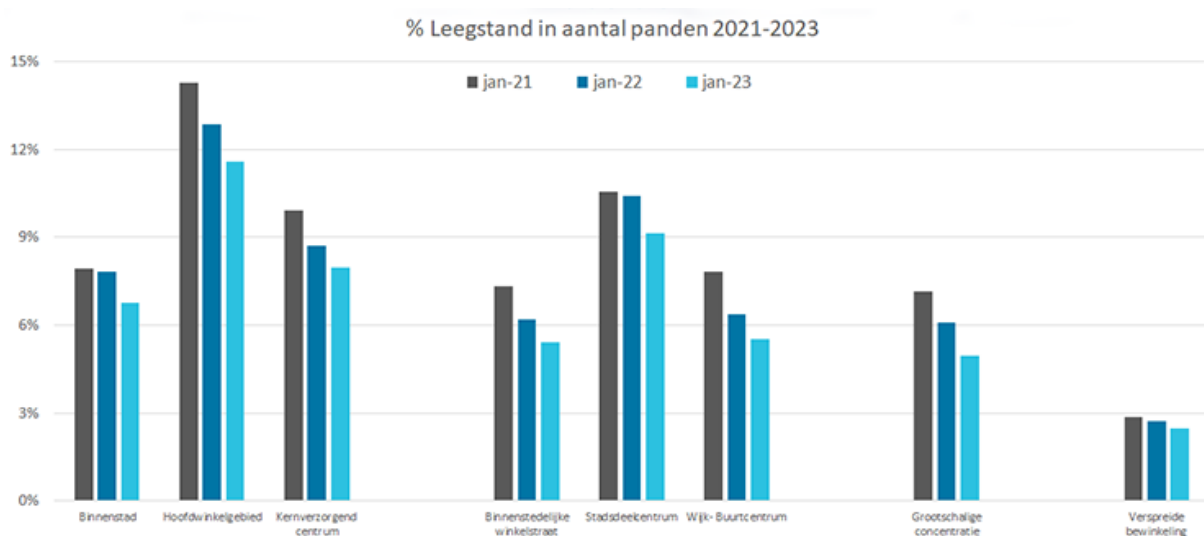


Leegstand neemt nóg meer af in winkelmeters

De daling van de leegstand in winkelmeters was afgelopen jaren nog spectaculairder. Begin 2022 stond 6,6% van de winkelmeters leeg, aan het eind van het jaar was dit gedaald naar 5,4% van de meters, dat is een daling van een half miljoen vierkante meter naar 2,3 miljoen vierkante meter aan het eind van 2022.

Herstel in alle soorten winkelgebieden

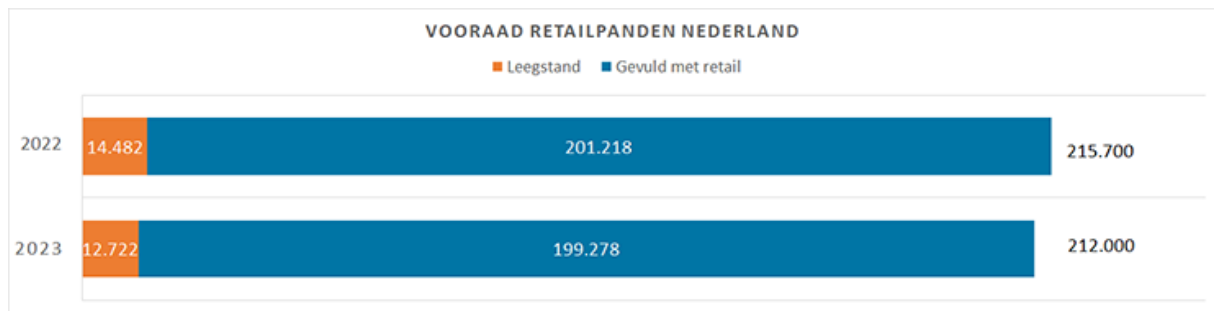
In 2021 zagen we ook al een sterke afname van de leegstand. Alleen bleven toen de grootste centra van Nederland (de binnensteden) en de stadsdeelcentra achter. Dit jaar herstelt de leegstand zich ook in deze centra en zien we ook hier de leegstand sterk dalen.



Voor een aantal van de binnensteden zal vooral belangrijk zijn dat het (internationale) toerisme meer op gang komt. De leegstand in de centra van middelgrote steden (de hoofdwinkelgebieden) is nog steeds het hoogst, ondanks opnieuw een sterke daling.

Functiewijziging als hoofdoorzaak

Met alles wat er afgelopen jaar is gebeurd, is de sterke daling van de leegstand een verrassende ontwikkeling. De reden van de daling is dan ook niet dat in leegstaande panden nieuwe retailers zijn gestart. De dalende leegstand wordt veroorzaakt doordat veel winkelpanden vorig jaar een andere functie hebben gekregen. Het aantal panden met een retailfunctie daalde vorig jaar van bijna 215.700 aan het begin van het jaar naar 212.000 aan het eind van hetzelfde jaar. Dat is dus een afname van 3.700 panden.



Ook nieuwe retailpanden erbij

De afname van 3.700 winkelpanden is het saldo van een veel dynamischere werkelijkheid. In 2022 zijn ook nieuwe retailpanden op de markt gekomen. In totaal waren dit er bijna 4.900. Daar staat echter tegenover dat er bijna 8.600 retailpanden geen retailfunctie meer hebben. Dus per saldo een afname van 3.700 panden. Deze verdwenen retailpanden zullen vooral een andere functie hebben gekregen, maar er zijn ook panden gesloopt of samengevoegd met een ander retailpand.

Vooraf gevulde panden uit de voorraad onttrokken

Het grootste deel van het aantal panden dat uit de voorraad onttrokken is, was voor die tijd nog gevuld (5.700 panden). Het andere deel (2.900 panden) stond op dat moment leeg, procentueel is 20% (een op de vijf) van de panden die aan het begin van het jaar leegstonden uit de retail voorraad onttrokken. Voor gevulde panden was dit 2,8% van de panden (1 op de 36).

Gevulde panden die uit de voorraad zijn verdwenen lagen vooral buiten winkelgebieden (57% van de onttrokken panden). Leegstaande panden die uit de voorraad zijn verdwenen lagen veel vaker in winkelgebieden. Hier ging het slechts in 17% van de gevallen om een pand buiten een winkelgebied.

Top 3 steden die de meeste lege panden uit voorraad namen

Het centrum waar de meeste lege winkels vorig jaar uit de voorraad zijn gehaald is het centrum van Roosendaal. Hier hebben vorig jaar 55 leegstaande winkelpanden een andere functie gekregen. Als veruit grootste winkelgebied van Nederland was het centrum van Amsterdam met 42 lege en nu uit de voorraad gehaalde winkels een logische nummer 2. Met 40 lege panden die uit de voorraad zijn gehaald is Leeuwarden dan weer een opvallende nummer 3.

Centra met sterkst gedaalde leegstand

Het gevolg van dit 'uit de voorraad nemen' van leegstaande panden is dat Roosendaal en Leeuwarden ook twee centra zijn in de top 3 van centra met de sterkst gedaalde leegstand. Het derde centrum uit deze top 3 is Rijswijk in de Bogaard. Ook een centrum waar een aanzienlijk deel van de winkelvoorraad een andere functie gaat krijgen.

Horeca grootste krimpbranche

Eind 2022 had Nederland 3.700 retailpanden minder dan aan het begin van het jaar. Deze afname werd deels veroorzaakt doordat het aantal lege panden per saldo met 1.700 panden afnam. De overige 2.000 panden die vorig jaar per saldo verdwenen waren gevulde panden.

De horeca is een sector waar een grote afname van het aantal panden te zien is: vooral bij de lunchrooms en restaurants. Verder valt op dat de daling van het aantal schoenen- en kledingwinkels in 2022 minder sterk was dan in de voorgaande jaren. De speelgoedbranche – een branche waar jarenlang het aantal winkels daalde – liet vorig jaar herstel zien. Het aantal speelgoedwinkels is vorig jaar zelfs weer iets gestegen.

Het lijkt er daarmee op dat in een aantal sectoren de grens van de afvloeiing naar online in zicht komt. Zeker nu ook het gratis retourneren van online gekochte artikelen meer en meer onder druk komt te staan.

Het begin van een nieuwe realiteit?

De teruglopende leegstand en een voorzichtig herstel bij een aantal branches die zwaar te lijden hebben gehad van de afvloeiing naar E-commerce lijken de eerste tekenen van een nieuwe werkelijkheid voor de fysieke retail. Ten opzichte van 15 jaar geleden (het begin van de bankencrisis) is de retailsector sterk gekrompen en deze krimp zal nog wel even doorzetten. Maar we lijken de eerste tekenen van herstel te gaan zien. Er is en blijft echter veel werk aan de winkel om de Nederlandse winkelgebieden levendig, vitaal en toekomstbestendig te houden. De cijfers van 2022 stemmen ons optimistisch dat dit ook gaat lukken.

Bron: locatus.com