

**Nieuws**

25 april 2024 | Pagina 12

🕒 4 min.

## 'Mix van functies is aantrekkelijk'

Onderzoek :Meest succesvolle winkelstraat

De Amsterdamse Elandsgracht is de meest bestendige winkelstraat van Nederland. Waar her en der de winkelleegstand oploopt, is de Elandsgracht volgens vastgoedadviseur Colliers hét voorbeeld van hoe het wel moet. 'De behoeften van winkelondernemers en de consument veranderen voortdurend.'

*HERMAN STIL*

---

Volgens onderzoek van vastgoedadviseur Colliers dat vandaag verschijnt, staan in Nederlandse binnensteden momenteel 2500 van de 31.000 winkelpanden leeg, de helft langer dan een jaar. Daarmee is het leegstandspercentage gestegen van 6 procent begin 2023 naar 8,3 procent nu. De grootste klappen vallen in de kleine en middelgrote steden. Amsterdam, dé winkelstad van Nederland, springt er daarbij gunstig uit. Toch zitten er in de Amsterdamse binnenstad nog altijd 205 zaken zonder huurder, 4,2 procent van het totaal.

"Amsterdam voert duidelijk beleid, met concentratie in bepaalde winkelgebieden," zegt Jeroen Bloemers van Colliers. "En leegstand buiten de hoofdwinkelstraten kan sneller worden getransformeerd."

Bloemers vraagt zich wel af wat de voortdurende maatregelen om het toerisme in Amsterdam in te perken - recent met een riviercruisehalvering en een algeheel hotelbouwverbod - voor gevolgen zal hebben voor het winkelaanbod. "De wijksector in Amsterdam-Centrum heeft een groot belang bij toeristen."

Amsterdam doet het in het winkelhart slecht volgens Colliers, omdat het daar star vasthoudt aan winkelbestemmingen in de belangrijkste straten. Ook bestrijdt de gemeente er mengvormen tussen winkels en horeca ('blurren'), evenals flexwerkplekken en dienstverlening als sportscholen, bijvoorbeeld in de Leidsestraat.

## Behoeften veranderen

"Het is lastig maatschappelijke trends met regelgeving in te dammen. De behoeften van winkelondernemers en de consument veranderen voortdurend. Steden moeten openstaan voor allerlei functies," vindt Bloemers.

"De winkelmarkt verandert enorm: er komen minder winkels, en meer dienstverlening, horeca, cultuur, woningen en kantoren," zegt Bloemers. "Als je daar niet in meegaat, zal de leegstand oplopen en gaat het lang duren om dat op te lossen."

Volgens Colliers gaat het beter net buiten het Amsterdamse winkelhart, waar het winkelbeleid lossier is. De vastgoedadviseur zet de Elandsgracht bovenaan een top tien van Nederlandse winkelstraten waar het wél goed is geregeld. "De Elandsgracht heeft veel winkels, zeventig, en er is sinds 2022 geen langdurige leegstand. Het is een aantrekkelijke straat door de mix van horeca, wonen en werken."

Dat succes heeft de straat mede te danken aan dat starre beleid in het nabijgelegen winkelhart. "Het centrum breidt zich steeds meer uit. Ook omdat veel Amsterdammers het in de hoofdwinkelstraten te druk of te toeristisch vinden en naar straten als de Elandsgracht uitwijken."

De grootste leegstandsproblemen doen zich nu voor in de middelgrote steden. "Bij langer dan een jaar leegstand wordt het vinden van oplossingen een probleem," zegt Colliers-analist Onno Slikker. "Steden die minder gericht winkelbeleid voeren, hebben over het algemeen een grotere langdurige leegstand."

"Vastgoedeigenaren hebben soms moeite met verandering omdat dat financieel ongunstig is of doordat ze vanwege het bestemmingsplan niet van functie kunnen veranderen, zoals transformatie naar woningen, of diensten als sportscholen. Er is een grote groep gemeenten die daar niet aan wil meewerken."

## Geen meter erbij

Volgens Colliers moet er vooral actief beleid komen om leegstand in aanloopstraten (winkelstraten die naar de hoofdwinkelstraat lopen), grotere winkelpanden en aan de uiteinden van winkelstraten te voorkomen.

"Gemeenten kunnen dat stimuleren door een visie op te stellen wat ze willen op het gebied van meer functies," zegt Bloemers.

"Desnoods kunnen gemeenten panden kopen om leegstand weg te kopen of bepaalde functies te stimuleren. Zo heeft Leeuwarden een pand gekocht voor een fietsenstalling." In Amsterdam gebeurt dat onder meer door aan de gemeente gelieerde instanties als NV Zeedijk en Stadsherstel.

Ook zou de overheid kritischer moeten zijn op nieuwe winkelplannen. Zo loopt de leegstand in Stadshart Amstelveen, ooit dé trekker van de regio, snel op terwijl de gemeente er uitbreiding van het aantal vierkante meters toestaat. Bloemers: "Eindhoven zegt: geen meter erbij. Dat is een duidelijke keuze."

## NAGELSTUDIO'S EN TATTOOSHOPS

Niet alleen starre gemeenten, ook coronaschulden en veranderd koopgedrag - webwinkelen voorop - speelt volgens Colliers en hoofdrol in de oplopende winkelleegstand.

Vooraf kledingzaken, schoenenwinkels en woonwinkels zijn sinds begin vorig jaar rap uit de winkelstraat verdwenen. Het aantal sportzaken is in tien jaar met een derde (1350 zaken) afgenomen.

En computerwinkels worden inmiddels met uitsterven bedreigd: van de 143 in 2015 zijn er nog 45 over.

Daarvoor komen vooral tattooshops en nagelstudio's (waarvan de aantallen in tien jaar bijna verdubbelden) en winkels in tweedehandskleding terug.

Lunchrooms worden ingewisseld voor fastfood en koffiebars - met de zaken van koffieketen Starbucks voorop. Maar het aantal nieuwkomers is volgens Colliers kleiner dan de hoeveelheid zaken die vertrekken.