



# Hoe houden we onze winkelstraten levendig?

Hoge huren zorgen ervoor dat de [leegstand op toplocaties in de binnensteden van Apeldoorn, Zwolle en Deventer toeneemt](#). Retaildeskundige Paul Moers waarschuwt: „Zo jaag je de mensen het internet op.”

Niek Megens 09-10-19, 09:00 Laatste update: 09:12 Bron: de Stentor 

Het gaat vooral om de huren van panden op de zogeheten A1-locaties in het winkelgebied, zoals de Hoofdstraat in Apeldoorn en de Lange Bisschopstraat in Deventer. „De huurprijzen blijven op die plekken aan de hoge kant”, zegt bedrijfsmakelaar Marcel van de Velde uit Apeldoorn. „Terwijl huurders steeds minder bereid zijn om die bedragen op tafel te leggen.” Het probleem is volgens Van de Velde dat de huurprijzen niet zakken, waardoor de leegstand moeilijk is te bestrijden.

‘Niet bereid om met prijs te zakken’

Veel panden op A1-locaties zijn volgens Van de Velde in eigendom van pensioen- of beleggingsfondsen, waarvan sommigen in het buitenland zijn gevestigd. „Zij beheren vastgoedportefeuilles met tientallen of honderden panden”, zegt hij. „Daarbij kijken ze niet op een paar pandjes meer of minder die leegstaan in steden waar hun mensen zelf nooit komen.” De bereidheid om met de prijs te zakken is er volgens de bedrijfsmakelaar niet of nauwelijks. „Het verlagen van de huurprijs brengt de waarde van het pand naar beneden en daarmee van de hele portefeuille. Dan kiezen de eigenaren er liever voor om zo’n pand wat langer leeg te laten.”

## De eigenaren van die panden lopen hier rond, hebben gevoel bij de stad. Dat hebben beleggers niet.

Eva Olde Rikkert van Rodenburg Zwolle

### Uitstervende binnensteden

Doordat de vastgoedmagnaten weinig tot geen binding met de steden hebben, voelen zij niet de urgentie om de panden te vullen, bevestigt merken- en retaildeskundige Paul Moers. „De prijzen van winkelpanden op A1-locaties zijn behoorlijk doorgesloten. Hiermee help je winkeliers niet.” Hij waarschuwt voor uitstervende binnensteden als gevolg van toenemende leegstand. „Kijk naar het

centrum van Almelo, dat is zwaar deprimerend. Je krijgt het gevoel dat je in Oost-Duitsland winkelt. Zo jaag je de mensen het internet op.”

### Gezellige winkelstraatjes

Bedrijfsmakelaars in Apeldoorn, Zwolle en Deventer merken dat ze met lokale pandeigenaren wel goed zaken kunnen doen. Daardoor bloeien de kleinere winkellocaties op. „Buiten het hoofdwinkelgebied zijn panden vaak eigendom van families die wij kennen”, zegt Ivo Dijkerman van Rodenburg Makelaars in Deventer. „Die panden gaan van vader op zoon. Daar kunnen we sneller mee schakelen. Zij hebben er belang bij dat een pand snel wordt verhuurd.” Gevolg is dat de zogeheten C-locaties in Deventer wél goed lopen. In de Kleine en Grote Overstraat, gezellige winkelstraatjes in het hart van de binnenstad, is nauwelijks tot geen leegstand. Door toegankelijke huurprijzen zijn deze panden aantrekkelijk voor een grote doelgroep, onder wie veel starters. Ook in Zwolle doen de C-locaties het goed. „De eigenaren van die panden lopen hier rond, hebben gevoel bij de stad”, zegt Eva Olde Rikkert van Rodenburg Zwolle. „Dat hebben beleggers niet.”



Leegstand in winkelcentrum de Oranjerie in Apeldoorn. © Maarten Sprangh

### Wonen boven winkels

De Deventer binnenstadsmanager Peter Brouwer beaamt dat het met enkele vastgoedeigenaren inderdaad lastig onderhandelen is. „Maar de meesten komen uit de regio en denken behoorlijk met ons mee.” Brouwer zegt dat wonen boven winkels een vlucht neemt in de binnenstad. „Daardoor kan de huurprijs van de winkelruimte beneden omlaag.” Zorgen zijn er niettemin over de A1-locaties als de Korte en Lange Bisschopstraat in Deventer. „Dat is de ruggengraat van je binnenstad. Hier

zitten veel modewinkels uit het middensegment die het moeilijk hebben. Die hebben onvoldoende ingespeeld op online-ontwikkelingen en staan nu onder grote druk.”

## Door de groei van online winkelen, neemt het filialenbestand af. Landelijke ketens stoten slecht draaiende locaties af.

Retaildeskundige Paul Moers

### Beleving voorop

Retaildeskundige Paul Moers zegt dat er twee ontwikkelingen zijn die winkelstraten ‘dramatisch’ gaan veranderen. „Door de groei van online winkelen, neemt het filialenbestand af. Landelijke ketens stoten slecht draaiende locaties af. De winkels die overblijven hebben minder ruimte nodig.” In de fysieke winkels moet ‘beleving’ van het merk voorop staan. „Hier hebben winkeliers zelf ook een slag te maken. Klanten komen niet alleen op een stapel producten af.” Hij raadt gemeenten aan proactief te zijn. „Je zou bijna zeggen, koop alles als gemeente op en ga je centrum opnieuw ontwikkelen. Dan hou je zelf de regie. Ga in elk geval tijdig met alle partijen om tafel voordat het uit je vingers glipt.”

### ‘Verhuurder moet voldoende omzet halen’

Directeur Frank van Blokland van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed (IVBN) herkent zich ‘totaal niet’ in de kritiek dat zijn achterban (Nederlandse vastgoedbeleggers) hoge huren handhaaft op A1-locaties. „Dat is een achterhaald verhaal. Wij hebben er juist alle belang bij dat panden verhuurd worden.” Van Blokland stelt wel dat het in middelgrote steden lastig is om winkelpanden op A1-locaties te vullen. „Landelijke partijen concentreren zich meer en meer in de grotere steden. Er zijn vervolgens te weinig lokale retailers die voldoende omzet halen om zich op de vrijgekomen plekken te kunnen vestigen. Vaak zijn dit de wat grotere panden.” Door online-verkoop loopt de omzet van veel winkeliers terug, benadrukt Van Blokland. „Dat is het probleem. Daarom moet het totale oppervlak aan vierkante meters winkelruimte juist slinken.” Hij pleit voor ‘kernwinkelgebieden’ in steden waar winkeliers nu nog verspreid over de stad zitten.



Leegstand in de Engestraat, Deventer. © Niek Megens

Wat zijn de kansen voor onze binnensteden?

Waar de vernieuwde Oranjerie in **Apeldoorn** zorgt voor een enorme aanbodstijging van leegstaand winkelopervlak, biedt de winkelpassage ook grote kansen voor de binnenstad. Bedrijfsmakelaars verwachten dat ze hier de komende tijd huurders voor gaan vinden. Bedrijfsmakelaar Marcel van de Velde verwacht veel van de opknabbeurten die de Markstraat en de Beekstraat ondergaan. „Daardoor creëer je looproutes. Die ontbeert de stad. Het is nu vooral de Hoofdstraat waar de meeste winkels zitten.”

Bedrijfsmakelaar Eva Olde Rikkert ziet het vertrek van Hudson's Bay niet als een donkere wolk die boven **Zwolle** hangt. „Die plek gaat ontwikkeld worden. Je kunt het gebouw splitsen en er een straat doorheen leggen, met winkels op de begane grond en appartementen erboven.” Olde Rikkert verwacht dat Zwolle een aantrekkelijke winkelstad blijft, ondanks de opkomst van online shoppen. „Het centrum is vriendelijk, gezellig en ruim voorzien van horeca.”

Bedrijfsmakelaar Ivo Dijkerman vindt dat **Deventer** ondanks de leegstand op A1-locaties niet moet klagen. „We moeten blij zijn dat we in deze stad nog zoveel mooie winkels hebben.” Dijkerman zegt dat Deventer een stad is met een gun-factor die zich niet te veel op de topformules moet richten. „Daarvoor is de stad met 100.000 inwoners net te klein.”



Leegstand in de Korte Bisschopstraat in het centrum van Deventer. © Niek Megens