

# Het **veranderd** winkellandschap in Nederlandse binnensteden

*April 2024*

# **Actie** nodig om langdurige leegstand te stoppen

- Winkelleegstand binnensteden loopt in eerste kwartaal op naar 8,3%
- Vooral kleinere stadcentra hebben het zwaar met stijgende langdurige leegstand
- Detailhandel verliest terrein in de winkelstraat, fastfood grote winnaar
- Daling aantal modewinkels zet onverminderd door
- Grote verschillen tussen aanpak gemeenten langdurige leegstand



*Steeds minder bankkantoren en reisbureaus in de winkelstraat. Tientallen nieuwe nagelsalons en tattooshops. Bekende kledingzaken die jarenlang het straatbeeld domineerden die kopje onder gaan. Webwinkels die een oldskool winkel openen. De centra van Nederlandse steden zijn continu in beweging. Wat is het beeld nu? Waar zit hardnekkige leegstand? Welke winkelformules zijn in opkomst of zitten juist in een neergaande spiraal? En hoe zorgt het beleid van de gemeente voor een gezond centrum?*

## Wat is een binnenstad?

Een binnenstad is het meest centrale winkelgebied en vaak gaat dit om het historisch centrum.



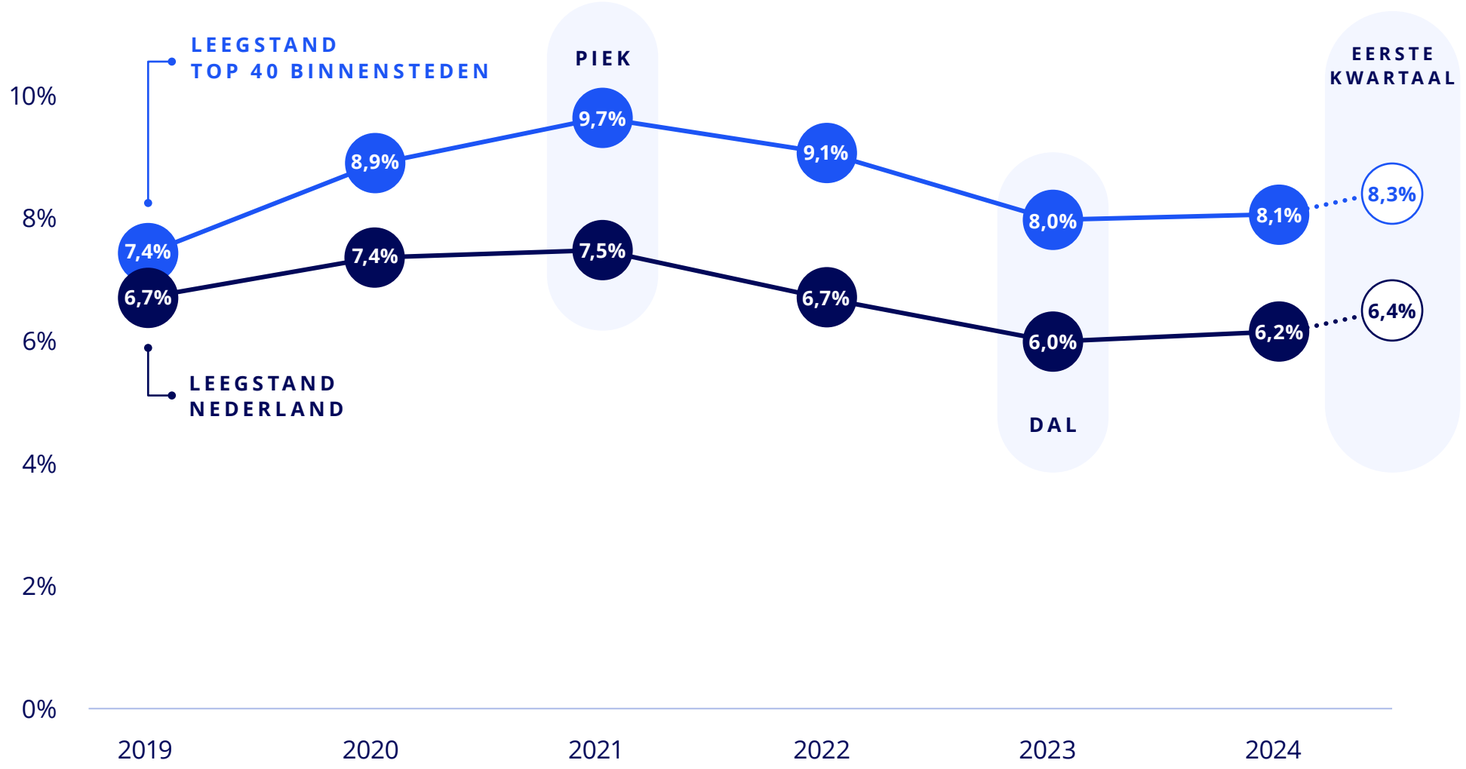



## Winkelleegstand loopt versneld op

De jaren na het einde van de coronarestricties stonden in het teken van herstel. Mensen vonden hun weg weer naar de winkelstraat en er kwamen nieuwe winkels bij. De leegstand piekte in 2021 landelijk op 7,5%. In de binnensteden van de 40 grootste steden stond zelfs bijna een op de tien winkels leeg, meer dan 3.000 in totaal. De leegstand nam daarna weer snel af en kwam begin vorig jaar uit op 6% voor heel Nederland. In de stadcentra was dat zo'n 8%.

Aan die positieve ontwikkeling lijkt een einde te zijn gekomen. Steeds meer winkelruimten staan leeg en in het eerste kwartaal van dit jaar versnelde deze trend zelfs. Van de 31.000 winkels in stadscentra staan er nu ruim 2.500 leeg, oftewel 8,3%. Dit gaat om zo'n 433.000 vierkante meter aan ongebruikt vastgoed, een oppervlakte gelijk aan 60 voetbalvelden. De belangrijkste oorzaak zijn de hoge kosten voor winkeliers. Lonen, inkoopkosten en huren stegen sterk, terwijl er geen uitstel meer mogelijk is voor het terugbetalen van coronaschulden. Dit leidt tot faillissementen of sluiting van een deel van de minder lopende winkels om kosten te besparen. Tegelijkertijd zijn er ondernemers die juist kansen zien en nieuwe winkels openen. Deze groep is alleen een stuk kleiner, waardoor de leegstand nu oploopt.

### Ontwikkeling leegstand in aantal winkels



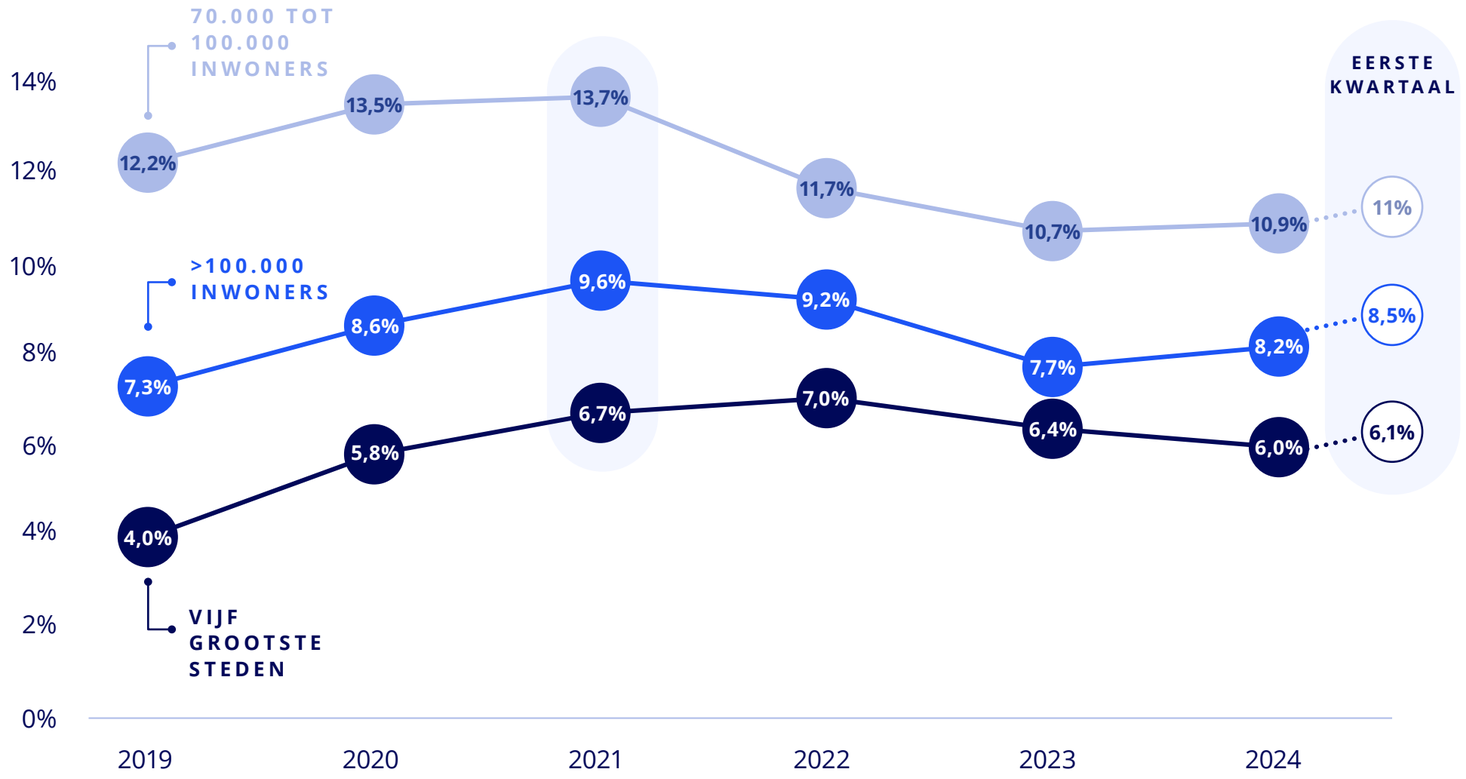

Bron: Locatus, bewerking Colliers (stand 1 januari van het jaar)

## Grote verschillen tussen binnensteden

Niet alle binnensteden presteren hetzelfde. In de vijf grootste plaatsen gaat het een stuk beter dan in andere steden uit de top 40. Toch steeg ook hier het leegstandspercentage in het eerste kwartaal en stond gemiddeld 6,1% van de winkels leeg. Dit zijn 630 zaken waarvan er 205 in Amsterdam en 155 in Rotterdam te vinden zijn. Uiteraard heeft de Amsterdamse binnenstad een groot aanbod, dus procentueel valt het mee en gaat het om een leegstand van 4,2%. Het centrum van Rotterdam steekt hier negatief bij af en doet het binnen deze groep het slechtst met 10,2%.



## Ontwikkeling leegstand 40 grootste steden




Bron: Locatus, bewerking Colliers (stand 1 januari van het jaar)

De stadscentra van kleinere plaatsen staan voor een grotere uitdaging. Hier staan veel meer winkelruimten leeg dan landelijk gezien. Zij hebben veel concurrentie van hun grotere broers waar mensen liever een dagje naartoe gaan om te funshoppen en de wijkwinkelcentra waar zij hun dagelijkse boodschappen doen. Vooral steden met 70.000 tot 100.000 inwoners hebben het zwaar, want hier staat inmiddels ruim één op de tien winkels leeg. Lelystad springt eruit met 52 winkels zonder huurder, meer dan een vijfde van het totaal. Outletcentrum Batavia Stad trekt veel bezoekers weg uit de Flevolandse hoofdstad. Ook Hengelo (18%) en Helmond (17,5%) kampen met opvallend veel lege plekken in het centrum. Zij hebben te maken met de grotere steden Enschede en Eindhoven die aantrekkelijker zijn voor veel bezoekers.

Leeuwarden en Alkmaar doen het veel beter. Zij profiteren van binnenlands toerisme, waardoor de leegstand beperkt blijft tot net geen 7%. Toch ligt dit boven het Nederlands gemiddelde en is de winkelmarkt nog niet helemaal in balans.

In de categorie 100.000+ inwoners scoort vooral het historische centrum van Leiden goed. Hier is de leegstand met 4,6% heel laag in verhouding tot de 8,5% in vergelijkbare steden. Dat geldt ook voor Haarlem met 6,1%. Met een goede mix van winkels, horeca en musea bieden deze plekken een compleet aanbod voor een dagje uit. Apeldoorn is de hekkensluiter in deze categorie waar bijna 100 winkels geen uitbater hebben, bijna 17% van het totaal. Hoewel de leegstand al sinds 2019 toeneemt, heeft het vastgoed nauwelijks een andere bestemming gekregen. Het aantal winkels bleef stabiel met 570 verkooppunten.



## Veel leegstand is hardnekkig

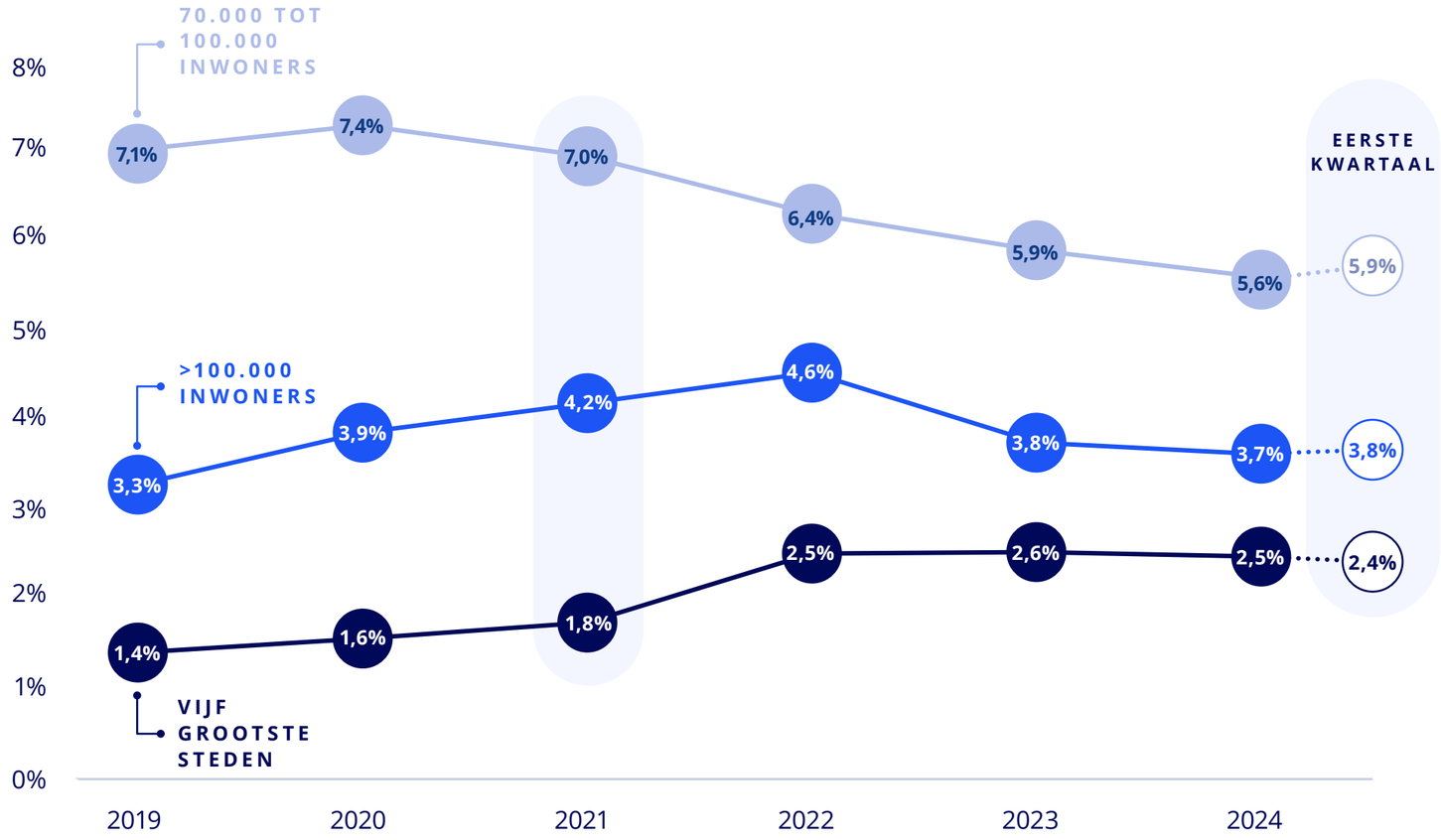
Het leegstandspercentage alleen zegt niet alles. Onderscheid maken tussen kortlopende leegstand van minder dan een jaar en langdurige leegstand van meer dan een jaar is belangrijk. Hoe langer een winkel leegstaat, hoe slechter dit is voor de winkelstraat. Een neergaande spiraal kan het gevolg zijn, waarin er steeds minder bezoekers komen en winkeliers het steeds moelijker krijgen om voldoende omzet te halen.

Vorig jaar nam de langdurige leegstand in alle groepen duidelijk af. In het eerste kwartaal zette die daling licht door in de vijf grootste steden. Bij de kleinere plaatsen ligt dat anders en is weer een stijging te zien. Vooral bij de steden met 70.000 tot 100.000 inwoners is er een trendbreuk te zien.



Van de eerder genoemde 2.500 leegstaande winkels, heeft zich voor de helft al langer dan een jaar geen nieuwe huurder gemeld. 450 zaken staan zelfs al langer dan drie jaar leeg. Vooral in Hengelo, Helmond en Apeldoorn ligt deze langdurige leegstand hoog, plekken waar de totale leegstand ook al hoog is. Amsterdam, Delft en Groningen hebben nauwelijks te maken met winkels die lang onverhuurd zijn.

### Ontwikkeling langdurige leegstand




Bron: Locatus, bewerking Colliers

## Structurele leegstand hoog in aanloopstraat

Grote modezaken, elektronicawinkels en sportketens hebben steeds minder verkooppunten buiten de hoofdwinkelstraat. Door de gestegen kosten sluiten merken hun winkels in aanloopstraten en kleinere winkelgebieden. Shoppen via internet maakt het overbodig om op elke hoek van de straat een verkooppunt te hebben. In plaats daarvan kiezen zij vaker voor één grote showroom in de belangrijkste winkelstraat van de stad.

De langdurige leegstand is daarom vooral terug te zien in aanloopstraten. In de 40 grootste steden staat hier 4,8% van de winkels inmiddels langdurig leeg. In de belangrijkste hoofdstraten ligt dit percentage met 3,3% een stuk lager. Kortlopende leegstand verspreidt zich meer over de hele binnenstad.

## Ook grotere winkels lastig te verhuren

Naast locatie speelt de winkelgrootte een rol. Ruimten tussen de 800 tot 1.600 vierkante meter staan het vaakst langdurig leeg. In binnensteden gaat het dan al snel om winkels met meerdere verdiepingen. Hier houden winkeliers vaak voorraden aan, maar dat is steeds minder nodig. De vraag groeit daarom naar kleinere winkels op de begane grond. Een aantal vooruitstrevende gemeenten heeft daarom een stimuleringsprogramma opgezet om juist deze verdiepingen te transformeren naar appartementen.

> *Grote modezaken, elektronica-winkels en sportketens hebben steeds minder winkels buiten de hoofdwinkelstraten*



## Amsterdam heeft beste straat, Nijmegen de slechtste

Natuurlijk zijn er ook winkelstraten waar het goed gaat en er helemaal geen langdurige leegstand is. Van alle straten met meer dan 30 winkels blijkt de Elandsgracht in Amsterdam de beste te zijn. Hier is sinds 2022 geen langdurige leegstand meer geweest. Met een locatie naast de negen straatjes is het een gewilde plek voor winkeliers. De branchemix is breed en gericht op mode, dagelijkse winkels en horeca. Ook de Groest in Hilversum is een topstraat en staat op de tweede plek. Er zijn veel eettentjes en winkels voor dagelijkse boodschappen, waardoor er veel regelmatig bezoek is. De Folkingestraat in Groningen pakt de nummer drie positie. Hoewel het om een aanloopstraat gaat, is het toch een gewilde plek voor zelfstandige winkeliers. Hierdoor ontstaat een unieke positionering van het gebied.

De slechtste winkelstraat is in Nijmegen te vinden. Met 16 winkelunits die al langer dan een jaar leegstaan, pakt Passage Molenpoort de oneervolle eerste plek. De verouderde passage met meerdere verdiepingen kampt al langer met langdurige leegstand. Er zijn plannen voor transformatie, maar er staan nog steeds winkels te huur. Daarnaast scoort de Hoofdstraat in Apeldoorn hoog op dit lijstje. Aan de noordzijde van deze straat neemt de leegstand sterk toe. Op de derde plaats staat de Grotestraat in Almelo. Ook hier wachten winkels aan de uiteinden van de straat al lange tijd op een nieuwe huurder.

**ZONDER LANGDURIGE LEEGSTAND SINDS 2022**

| | | | Aantal winkels |
|---|---|---|---|
| 1 | **Elandsgracht** | Amsterdam | 70 |
| 2 | **Groest** | Hilversum | 58 |
| 3 | **Folkingestraat** | Groningen | 54 |
| 4 | **Polderplein** | Hoofddorp | 52 |
| 5 | **Oudegracht aan de Werf** | Utrecht | 44 |
| 6 | **Luttekestraat** | Zwolle | 40 |
| 7 | **Choorstraat** | Delft | 36 |
| 8 | **Ziekerstraat** | Nijmegen | 35 |
| 9 | **Bottelaarpassage** | Almere | 34 |
| 10 | **Steenstraat** | Leiden | 33 |

**MEESTE LANGDURIGE LEEGSTAND 2024**

| | | Lege winkels | Aantal winkels |
|---|---|---|---|
| **Passage Molenpoort** | Nijmegen | 16 | 49 |
| **Hoofdstraat** | Apeldoorn | 14 | 167 |
| **Grotestraat** | Almelo | 12 | 204 |
| **Voorstraat** | Dordrecht | 11 | 43 |
| **Kerkstraat** | Hilversum | 9 | 156 |
| **Haagdijk** | Breda | 9 | 104 |
| **Liesveld** | Vlaardingen | 9 | 81 |
| **Brusselsestraat** | Maastricht | 9 | 51 |
| **Coolsingel** | Rotterdam | 8 | 51 |
| **Neringpassage** | Lelystad | 8 | 31 |

*Per stad doet maximaal één straat mee. Als er meerdere straten goed scoren, is de straat met de meeste winkels gekozen. Hoe meer verkooppunten, hoe lastiger het is om geen langdurige leegstand te hebben.*

## Andere functies verdringen langzaam winkels

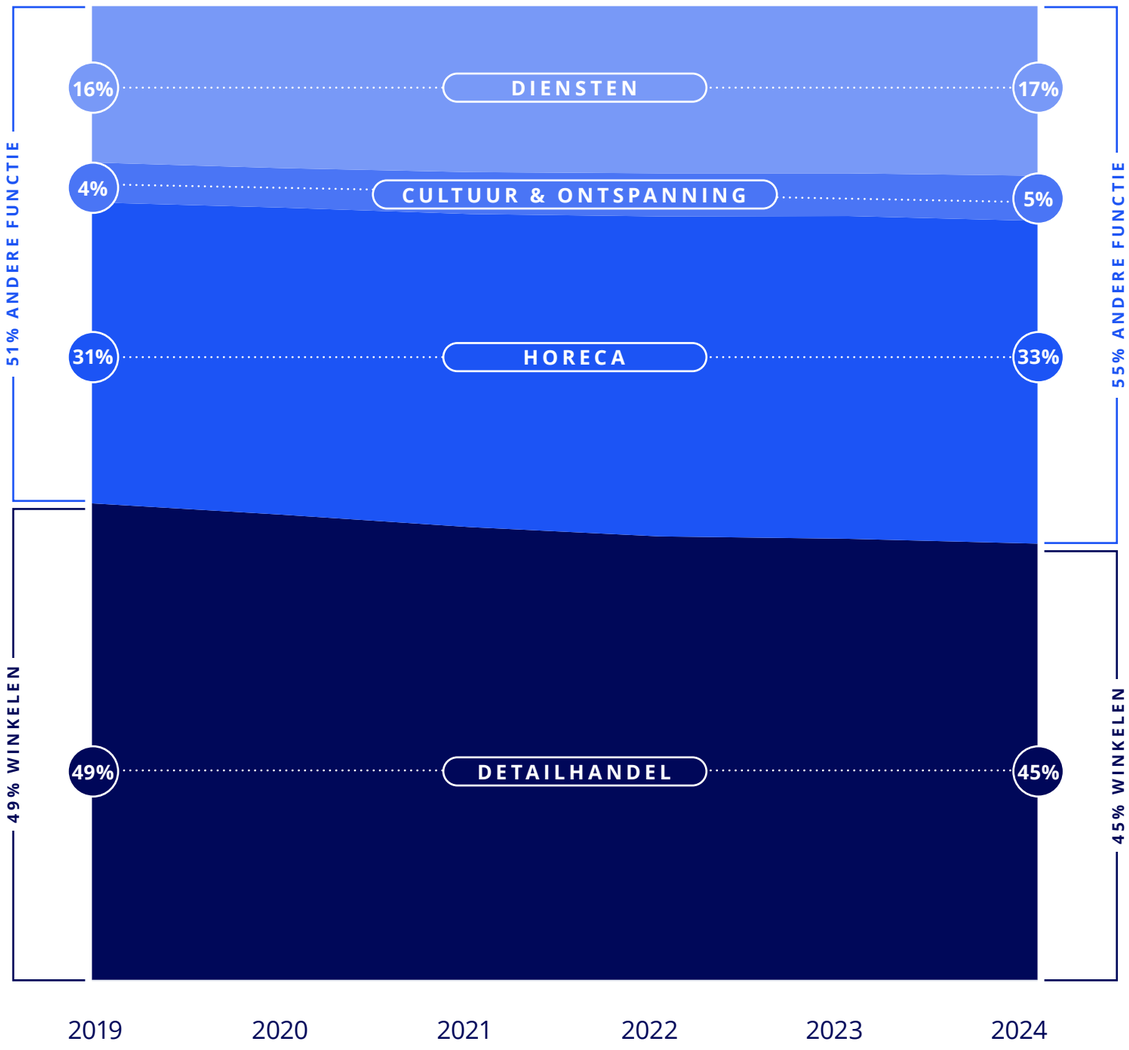
Bij langdurige leegstand is het voor eigenaren interessant om de functie van een winkelpand te herzien. Geen huurinkomsten, betekent namelijk ook geen rendement. In de top 40 binnensteden daalde het aantal winkels in detailhandel met ruim 1.700 tussen 2019 en 2024. Een deel werd ingevuld door horeca, dienstverlening of cultuur & ontspanning. Een ander deel werd samengevoegd of getransformeerd naar woningen en kantoren.

Door deze nieuwe type huurders en transformaties daalt de winkelfunctie als deel van het totaal. Nu is 45% van de verkooppunten een winkel in detailhandel. Vijf jaar geleden was dit 49% en in 2015 zelfs 52%. Het aandeel van horeca, diensten en cultuur & ontspanning nam toe van 51% naar 55% in de afgelopen vijf jaar. Zo krijgen deze functies een steeds grotere invloed op het straatbeeld en is er meer diversiteit te zien.

Dat is vooral zichtbaar in het centrum van Lelystad. Sinds 2019 is het aandeel detailhandel van 52% naar 44% gedaald. Winkels op het Stadhuisplein zijn omgetoverd naar een woontoren met een kleiner aantal winkels. Het aandeel horeca, diensten en cultuur & ontspanning steeg van 48% naar 56%. Dit lijkt niet voldoende gezien het grote aantal verkooppunten dat nog steeds te huur staat. In het Amstelveense centrum ging het ook om een grote afname: van 72% naar 64%. Hier zijn zestien voorzieningen in cultuur, diensten en horeca bijgekomen, zoals de DeNieuweGalerie. De branchering wordt hiermee aantrekkelijker, maar de stad blijft het hoogste percentage detailhandel houden.

In geen enkele binnenstad steeg het aandeel detailhandel in de branchemix. Alleen in Schiedam bleef het aandeel detailhandel gelijk met 44%.

### Ontwikkeling invulling verkooppunten




Bron: Locatus, bewerking Colliers

## Dynamisch straatbeeld

Op gedetailleerder niveau verandert de winkelstraat nog meer in de binnenstad. Welke branches groeien en waar zijn er steeds minder van?









## Verzorging en gemak blijft groeien

Het aantal zaken in persoonlijke verzorging blijft maar groeien. Er kwamen alleen al vorig jaar 39 nieuwe tattoo- en piercingshops bij in de 40 grootste steden. De groei was vooral te zien in Groningen en Maastricht. In beide plaatsen openden zes nieuwe locaties de deuren. Ook nagelstudio's, schoonheidssalons en kappers zijn steeds meer terug te zien in de winkelstraat. Hier kwamen er in 2023 115 nieuwe locaties van bij. Sinds 2015 groeiden deze branches in persoonlijke verzorging van 1.950 naar 2.780 vestigingen.

In de horeca zijn het vooral de fastfoodzaken die hard groeien in aantal. In Rotterdam kwamen er vorig jaar maar liefst 34 bij, een groei van meer dan 60%. Een deel daarvan kwam voor rekening van een groep nieuwe eettentjes voor de snelle hap in de Markthal. Ook het aantal koffiezaken neemt toe. Met vijf nieuwe vestigingen in 2023 is Starbucks de snelst groeiende keten. Snel wat eten of drinken wordt daarmee nog makkelijker voor de consument.

## Toch ook oog voor duurzaamheid

Het gaat niet alleen om consumeren. Verduurzaming dringt langzaam door in de winkelstraat. Het aantal tweedehands-kledingzaken is vorig jaar met 30 nieuwe vestigingen toegenomen, een plus van 14%. Vooral in Groningen (+7), Amsterdam (+6) en Utrecht (+5) kwamen er veel van dit soort winkels bij. Ook zaken waar mensen hun elektronische apparaten kunnen laten repareren, zijn in opmars. Daar kwamen er in 2023 21 van bij. Ten opzichte van 2015 is dit aantal zelfs verzesvoudigd.

| Persoonlijke verzorging | 2015 | 2020 | 2024 |
|---|---|---|---|
| Nagelstudio's en schoonheidssalons | 397 | 601 | 752 |
| Tattoo- & piercingshops | 147 | 208 | 291 |
| Kappers | 1.273 | 1.464 | 1.531 |
| Massagepraktijken | 133 | 162 | 204 |



## Corona-effect op z’n retour

Tijdens de coronacrisis draaiden supermarkten, verswinkels en bezorg- en afhaalzaken hoge omzetcijfers. Voor sommige ondernemers was dat een redding of zelfs een reden om een zaak te openen. Niet in alle gevallen blijkt dit toekomstbestendig te zijn geweest, want het aantal bezorg- en afhaalzaken daalde met 79 locaties vorig jaar. Dit ging bijna alleen om zelfstandige ondernemers. Ook het aantal slijterijen en bakkers nam af.

## Dalende trend modewinkels lijkt onomkeerbaar

Sommige ontwikkelingen zetten onverminderd door. Groei in online bestedingen gaat al jaren ten koste van winkels in games, software en computers. Van de 143 computerwinkels in 2015 zijn er nu nog maar 45 over. Dat geldt ook voor zaken in de mode en sport. Sinds 2015 daalde het aantal locaties met een kwart. Grote faillissementen als Score en het moederbedrijf van Aktiesport, Perry Sport en Sprinter leiden tot een verdere daling. Vorig jaar nam het aantal kledingwinkels af met 106 en het aantal sportwinkels met 24, waardoor er nog maar 4.150 in de binnensteden over zijn. Dat zijn er 1.350 minder dan in 2015.

Zelfstandige ondernemers die met pensioen gaan, hebben moeite met het vinden van een opvolger. Het aantal slagerijen nam hierdoor af van 93 in 2015 naar 72 nu. Dit geldt ook voor groente- en fruitboeren waar er nog maar 17 van over zijn. Daar komt de concurrentie vanuit supermarkten nog bovenop. Voor antiekwinkels is naast een dalende interesse bij de consument, opvolging ook een uitdaging. Sinds 2015 zijn deze in aantal bijna gehalveerd naar 135 winkels.



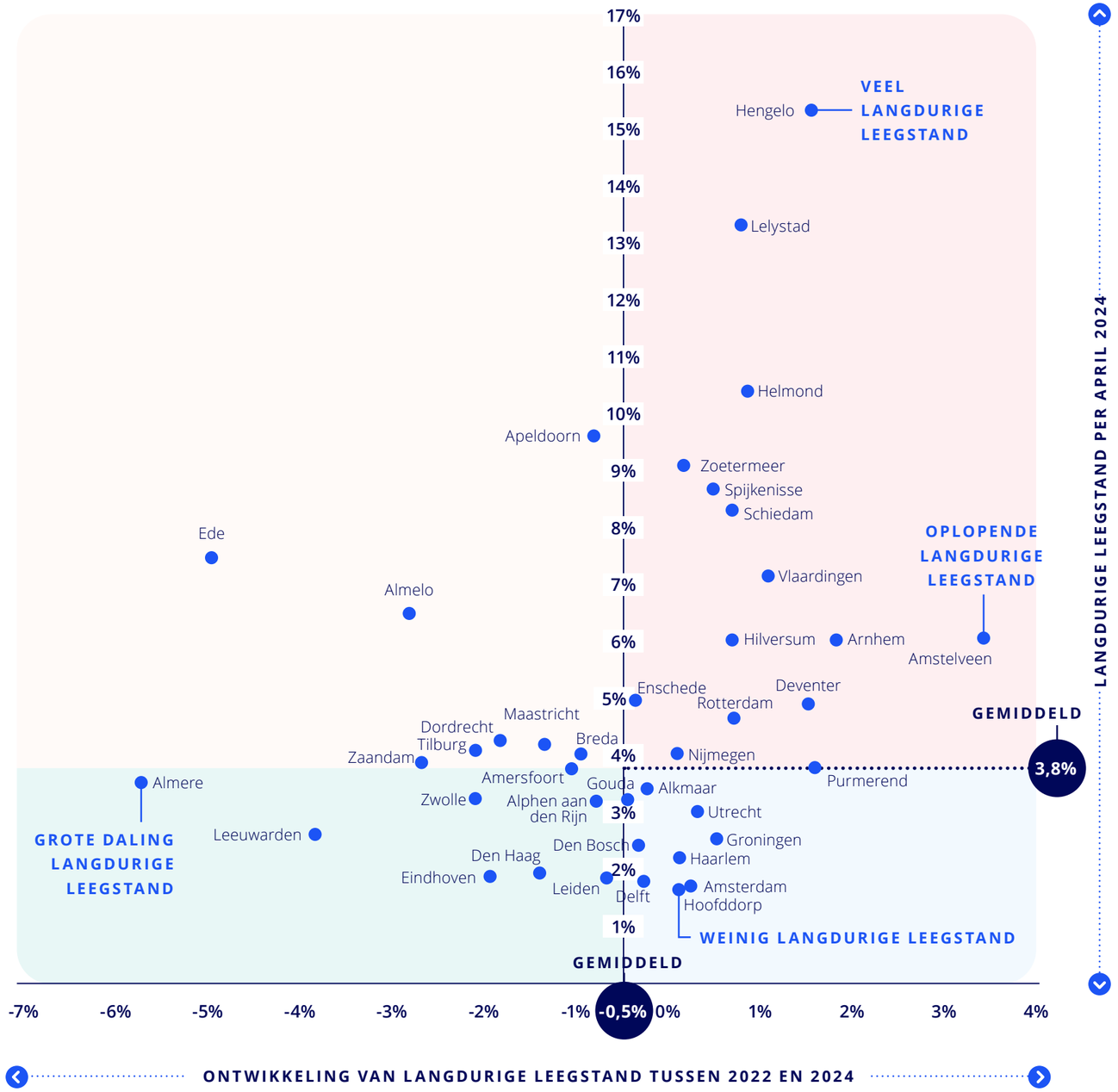
*Van de 143 computerwinkels in 2015 zijn er nog maar 45 over*

## Rol van gemeente belangrijk in aanpak binnensteden

Leegstand leidt tot zowel financiële als maatschappelijke kosten. Bezoekers en winkeliers vermijden winkelgebieden met veel leegstand. Het risico op verloedering en criminaliteit neemt daardoor toe. Tegelijkertijd is ruimte in Nederland schaars. Het woningtekort loopt op en er is meer behoefte aan goed bereikbare werkplekken. Vanuit de maatschappij wordt daarom steeds kritischer gekeken naar deze lege plekken. De overheid heeft daarom belang bij het oplossen van leegstand en heeft er ook de mogelijkheden voor. Voorbeelden zijn het opkopen van leegstaand vastgoed, het verbeteren van de openbare ruimte of het aanpassen van bestemmingsplannen.

Welke gemeenten gaan succesvol de strijd aan met leegstand? Een analyse van de langdurige leegstand geeft hier inzicht in.

> *Leegstand leidt tot zowel financiële als maatschappelijke kosten*

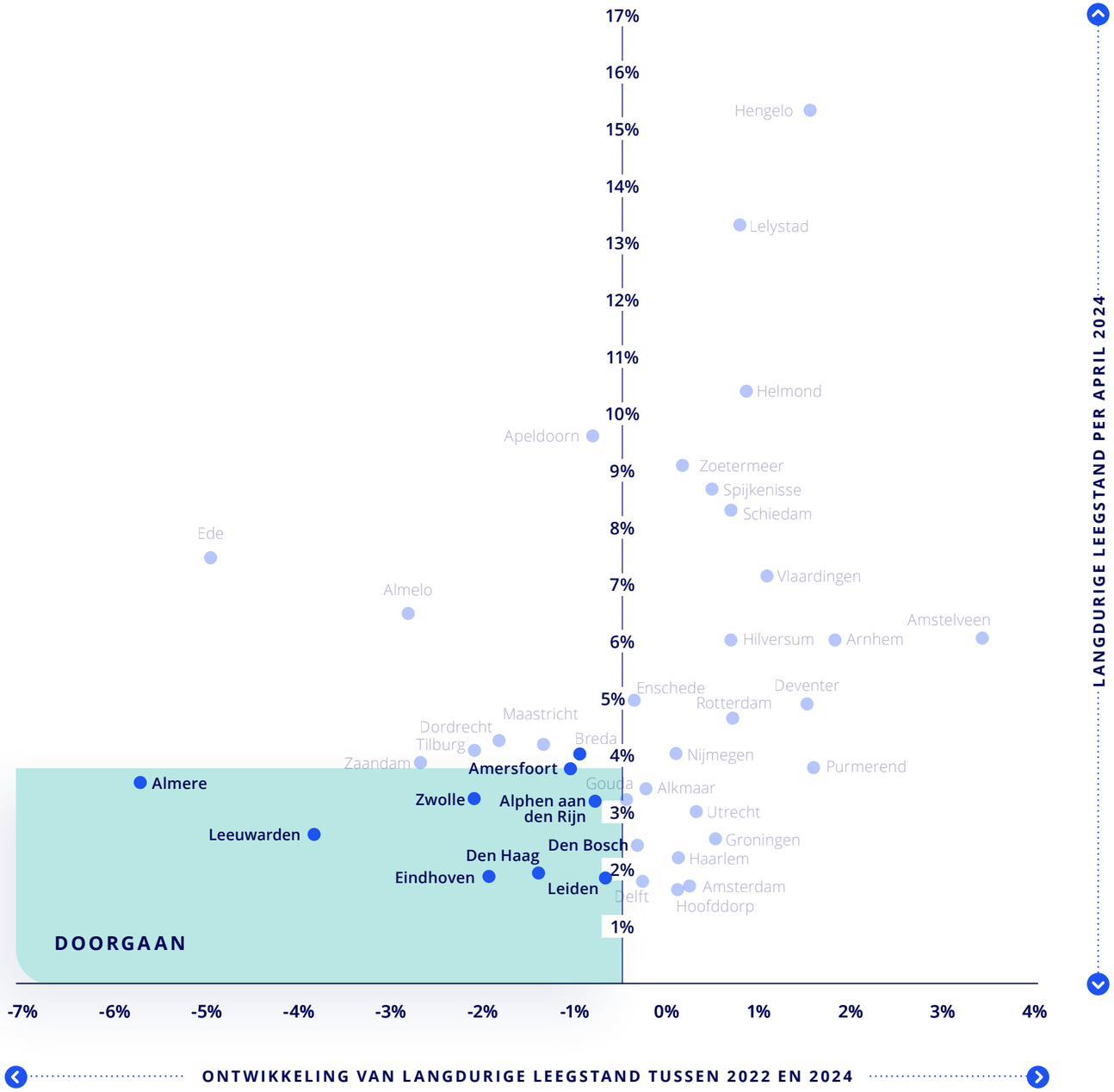


## Succesvolle aanpak in Leeuwarden en Eindhoven

Steden met een lage en dalende langdurige leegstand moeten vooral **doorgaan** met hun aanpak. Leeuwarden is hier een goed voorbeeld van. Hier daalde deze leegstand tot 2,6% nu. De helft van de langdurig leegstaande verkooppunten uit 2022 zijn inmiddels getransformeerd, samengevoegd of worden verbouwd. In Voorstreek is er een transformatie van winkels naar woningen gaande. De gemeente maakt deze herbestemming mogelijk en dat pakt positief uit. Ook zijn ze van plan een leegstaand gebouw op te kopen om er een fietsenstalling van te maken. Dat maakt het centrum beter bereikbaar en levendiger. Er zijn meer creatieve ideeën. Zo is er een impulsregeling om gratis toiletten door ondernemers aan te laten bieden en plekken met street art te creëren.

In Eindhoven werken ze al langer aan het verminderen van leegstand. Al sinds 2015 geldt het principe ‘geen meter erbij’. Nieuwbouwontwikkelingen met winkels waren een no-go en winkels moesten meer geclusterd worden in het centrum en in wijkwinkelcentra. De gemeente is flexibel in het wijzigen van bestemmingsplannen. Door deze keuzes staat nog geen 2% van de winkels al langer dan een jaar leeg.

> ***Steden met een lage en dalende langdurige leegstand moeten vooral doorgaan met hun aanpak***

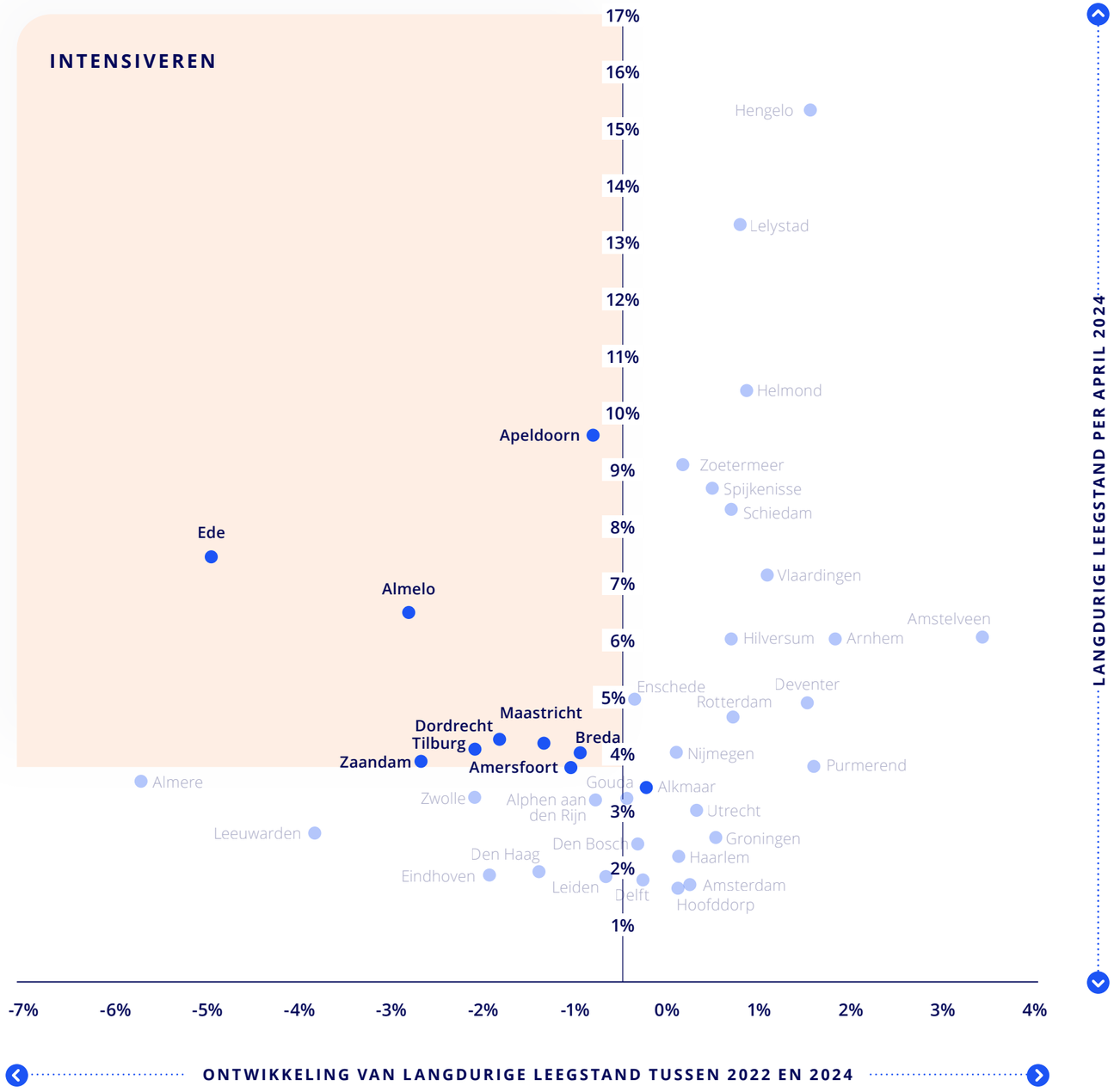


## Goed bezig, maar doe meer Ede en Almelo

Gemeenten met een dalende langdurende leegstand, maar die nog boven het gemiddelde van 3,8% ligt, moeten hun beleid **intensiveren**. Zo daalde in Ede het percentage winkels zonder huurder van ruim 12% naar 7,5%, alleen is dit nog steeds vrij hoog ten opzichte van het landelijk gemiddelde. Sinds 2022 hebben 16 verkooppunten een andere functie gekregen. Het beleid van de gemeente richt zich op het compacter maken van het centrum. De aanloopstraten moeten bestaan uit een mix aan functies, waaronder winkelen, horeca, wonen en cultuur.

In Almelo staan er ook flink minder winkels lang leeg. Wel is er nog steeds werk aan de winkel met een percentage van 6,5%, maar de huidige aanpak werkt. De gemeente wil in de aanloopstraten vooral woningen terugzien en kiest daar bewust voor. Ongeveer de helft van de langdurige leegstand uit 2022 wordt inmiddels getransformeerd.

> *Gemeenten met een dalende langdurende leegstand, maar die nog boven het gemiddelde van 3,8% ligt, moeten hun beleid intensiveren*

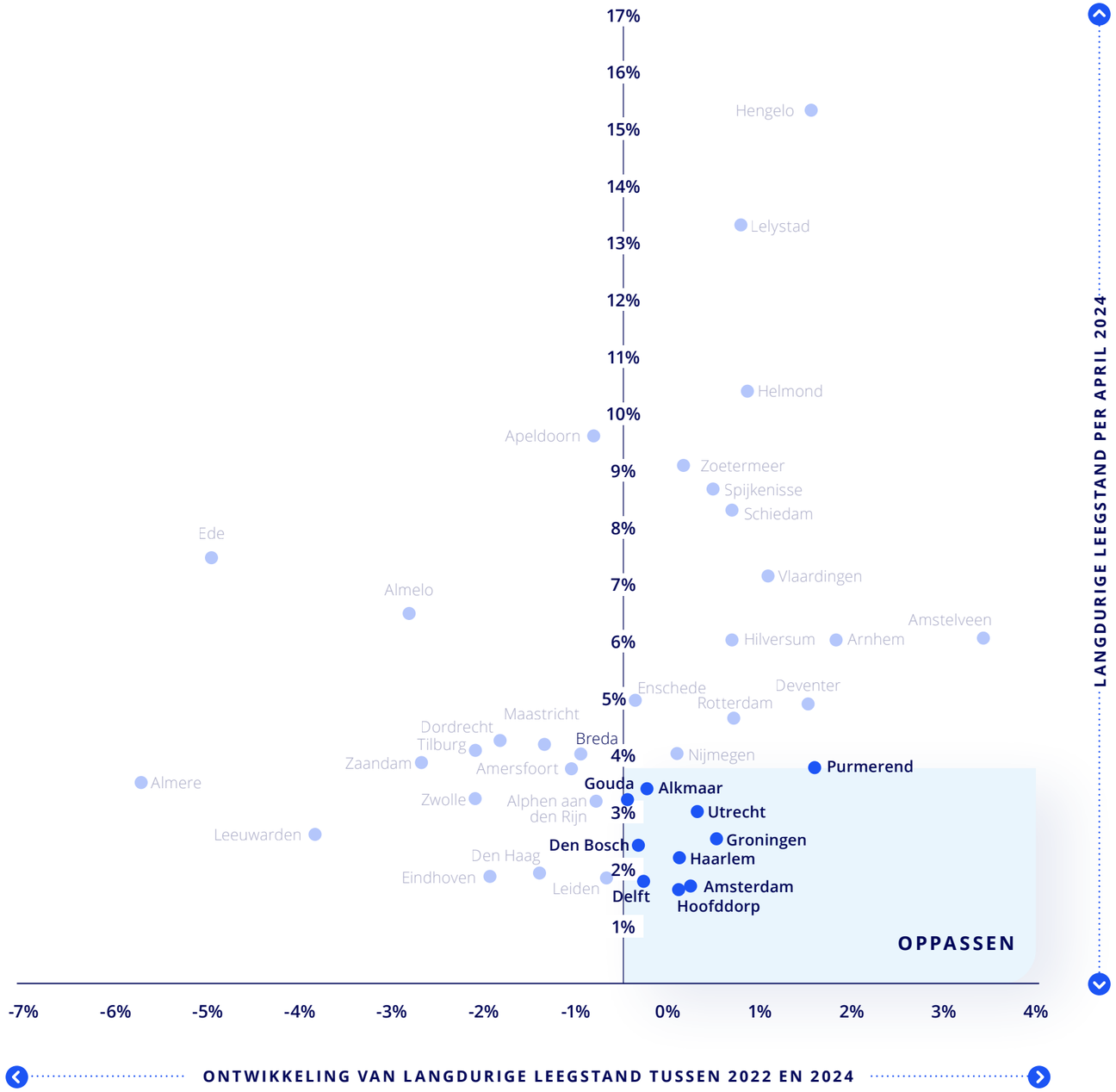


## Pas op Groningen en Utrecht

Voor steden met een lage maar stijgende langdurige leegstand geldt de waarschuwing **oppassen**. Een voorbeeld daarvan is Groningen. De nieuwe langdurige leegstand komt allemaal voor rekening van aanloopstraten, op één gebouw na aan de Herestraat 75 dat gehuurd werd door KPN. Aan de overkant staat een winkel die al langer dan drie jaar zonder huurder zit, Herestraat 76A. Men at Work ging failliet en sindsdien heeft geen andere ondernemer zich gemeld. Het laat zien wat de gevolgen zijn van een trage aanpak van leegstand.

In Utrecht steeg de langdurige leegstand ook, vooral bij de ingang van Hoog Catharijne bij het Moreelse Park. Dit gedeelte wordt nu gerenoveerd. Ook in de straat Achter Clarenburg staan drie winkels al langer dan een jaar leeg. De gemeente Utrecht pakt leegstaand aan met het programma ‘Utrecht Mooier Maken’ samen met Centrummanagement Utrecht en vastgoedeigenaren. Het initiatief zet in op woningen boven winkels en tijdelijke leegstandsopvulling.

> *Voor steden met een lage maar stijgende lange leegstand geldt de waarschuwing oppassen*



## Ga aan de slag Amstelveen, Hengelo en Lelystad

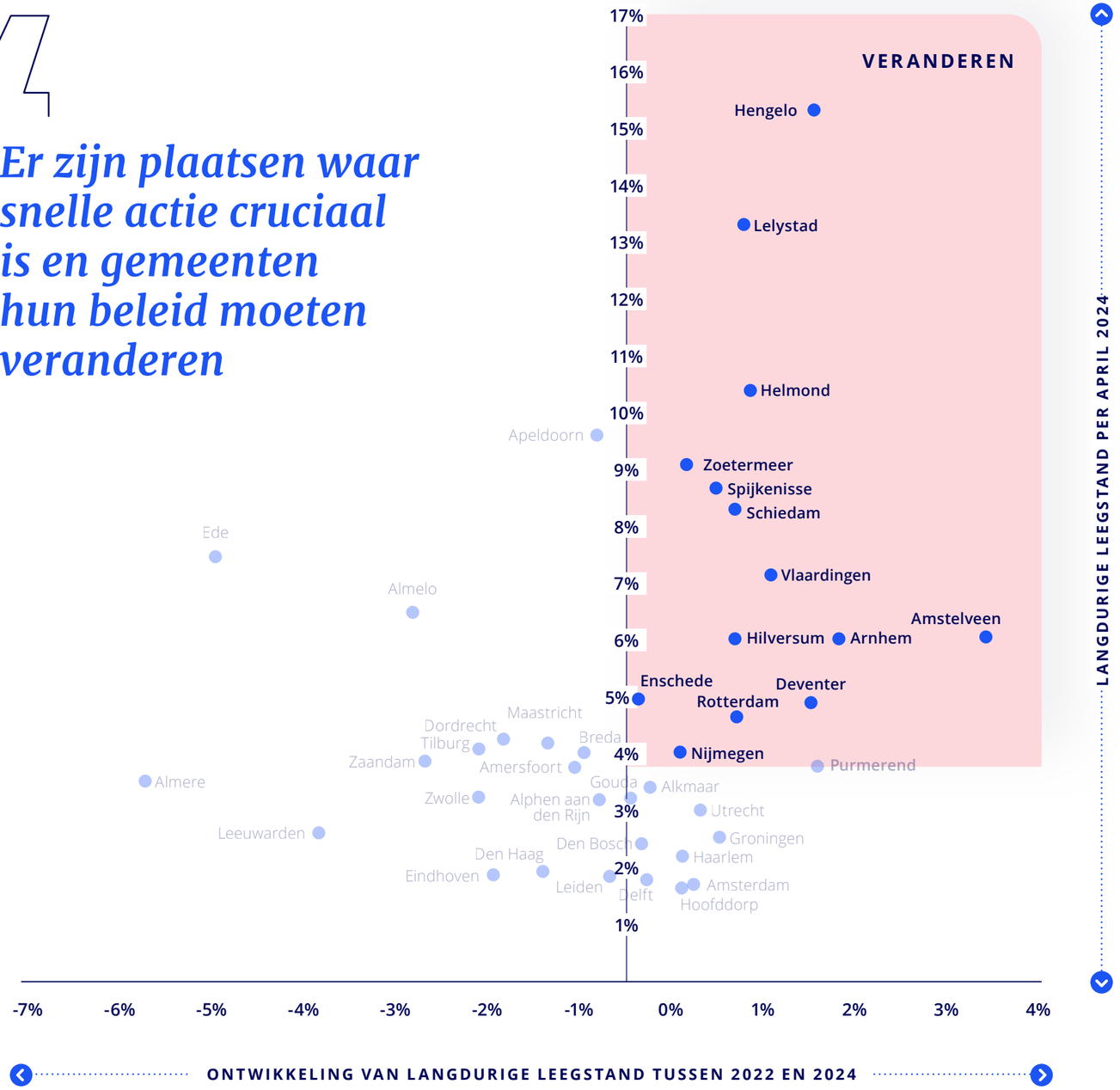
Er zijn plaatsen waar snelle actie cruciaal is en gemeenten hun beleid moeten **veranderen**. Kenmerkend voor deze groep steden zijn de al hoge én verder oplopende langdurige leegstand. Een slechte combinatie. Zo staan in het Stadshart van Amstelveen steeds meer winkels langer leeg en groeide ook de langdurige leegstand van 2,7% naar 6,1%. Dit winkelcentrum is grotendeels in handen van één eigenaar, waardoor het stimuleren van kleinschalige en gerichte transformatie lastiger is voor de gemeente. Het gesprek actief aangaan, is dan wel weer een stuk makkelijker. De gemeente kan tegelijkertijd werken aan vernieuwing van het gebied dat op de planning staat voor volgend jaar.

In Hengelo is de meeste langdurige leegstand te vinden en is er een daadkrachtig plan nodig. Inmiddels wacht ruim één op de zeven winkels al langer dan een jaar op een nieuwe huurder. Pas twee langdurig leegstaande winkelruimten uit 2022 zijn getransformeerd. De eerste stappen zijn wel gezet met de vernieuwing van het marktplein met meer groen en betere verlichting in de avond. De volgende stap is het creëren van een nieuw horecaplein, waardoor de functiemix breder wordt. Het effect van de investeringen is nog niet terug te zien en andere maatregelen zijn dus nodig.

Het centrum van Lelystad kampt ook met een stijgende en hoge leegstand. Hoewel de gemeente vergunningen afgeeft voor transformaties, zoals voor de voormalige HEMA en andere winkels aan het Stadshuisplein, ligt het tempo laag. Het gevolg is dat veel winkels onverhuurd blijven en dat helpt niet bij het aantrekkelijk houden van het centrum.

Helmond is ook een stad met hoge én stijgende langdurige leegstand, net als Zoetermeer, Spijkenisse en Schiedam.

> *Er zijn plaatsen waar snelle actie cruciaal is en gemeenten hun beleid moeten veranderen*



## Goed voorbeeld doet goed volgen?

Terwijl de winkelmarkt in de Nederlandse binnensteden nog niet hersteld is van de coronacrisis, loopt de leegstand weer op. In de grotere steden leidt dit nog niet tot grote problemen, maar wel in kleinere stadscentra. Daar stijgt nu ook de hardnekkige, langdurige leegstand. De maatschappelijke kosten stijgen en effectief detailhandelsbeleid wordt daarmee steeds belangrijker. Dit is vooral nodig voor de grote, leegstaande winkelpanden en aanloopstraten. Binnensteden moeten compacter worden met een rijke mix aan functies. Niet alleen winkelen, maar meer wonen, werken, diensten, horeca én cultuur.

Gelukkig zijn er voorbeelden van gemeenten die als inspiratiebron kunnen dienen bij het succesvol bestrijden van leegstand zoals Leeuwarden en Eindhoven. Zij zijn bereid vastgoed op te kopen om transformaties te versnellen en hun binnenstad aantrekkelijker te maken. Het bijbouwen van nieuwe winkels is niet toegestaan, het transformeren juist wel. Ook in Ede en Almelo gaat het de goede kant op: wonen krijgt hier de voorkeur boven winkelen, waardoor de binnensteden daar steeds beter in balans komen. De stijgende leegstand komt zo tot stilstand en dat verbetert de leefbaarheid in de hele binnenstad. En dat is goed nieuws voor bewoners, bezoekers, ondernemers, vastgoedeigenaren én gemeenten.

> *Binnensteden moeten compacter worden met een rijke mix aan functies*



**Auteurs:**

**Onno Slikker**
**Research Consultant**

onno.slikker@colliers.com
+31 6 10 55 64 86

**Jeroen Bloemers**
**Director Strategy & Client Experience**

jeroen.bloemers@colliers.com
+31 6 45 10 82 89

**Madeline Buijs**
**Chief Economist & Head of Research**

madeline.buijs@colliers.com
+31 6 10 97 17 86

**Design: Ruud Berger**

Colliers

Stadionplein 14 | 1076 CM Amsterdam | www.colliers.nl

# Neem contact op met een van onze **experts.**



(Ver)huren van winkels

**Bart van der Meer**



(Ver)kopen van winkelvastgoed

**Jacob Pot**



Positioneren van winkelcentra

**Denise Jacobs**



Managen van winkelcentra

**Joost Vooijs**



Verduurzamen van winkels

**Stijn Lebouille**



Verbouwen van winkels

**Wiert Jan Siefkes**



Ontwerpen van winkelruimte

**Joanna van Lelyveld – Zychski**



Taxeren van winkelvastgoed

**Marco van der Wal**