

# Winkelleegstand

Afstudeeronderzoek naar een structurele aanpak van  
winkelleegstand in Nederland met Venlo als onderzoeksobject

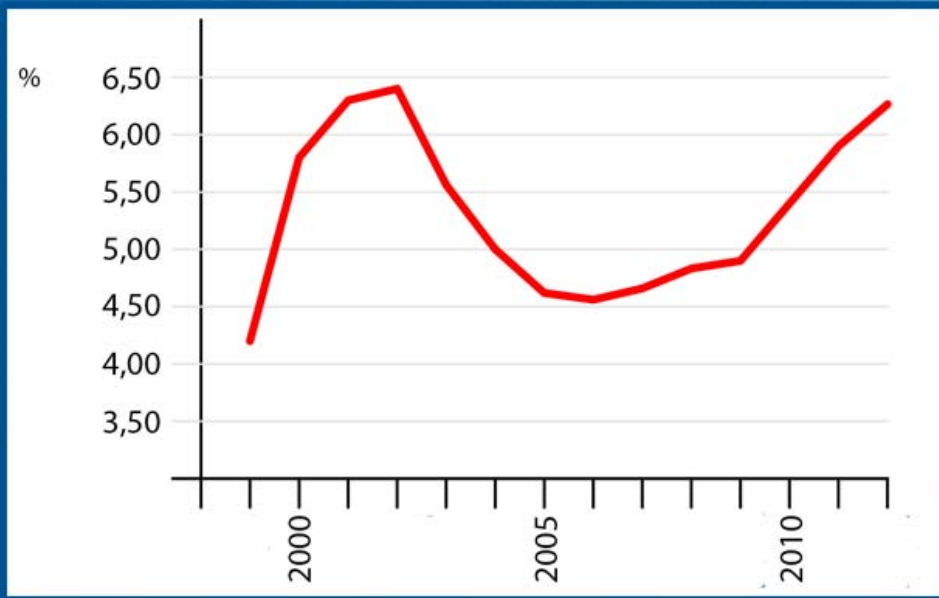
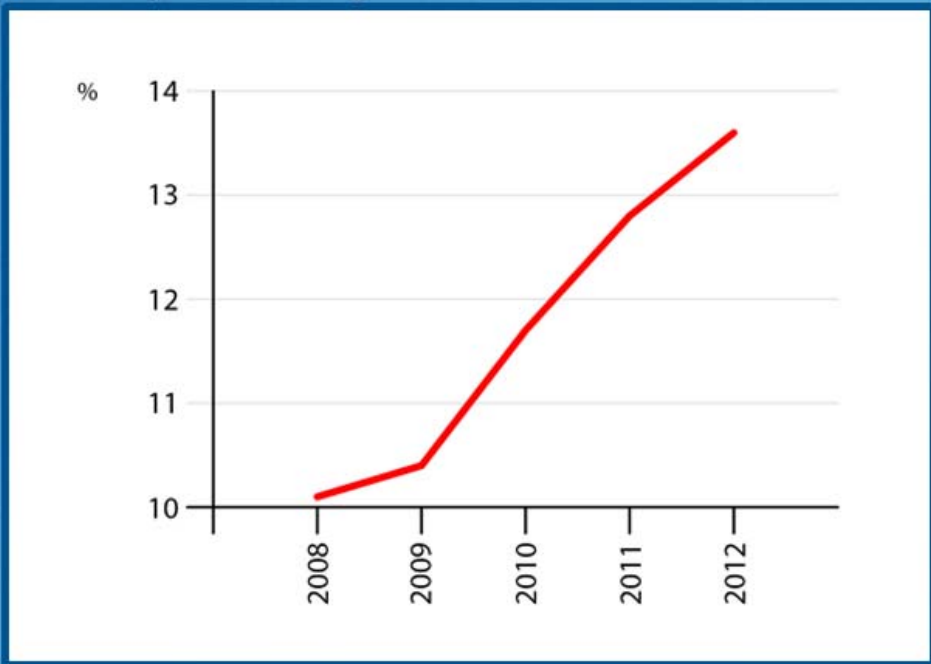
Begeleidingscommissie:  
prof. dr. ir. J.J.N. Lichtenberg  
ir. M. Kursten  
drs. H. Laarakker

# Inhoud

- + Aanleiding
- + Onderzoek
- + Concepten
- + Uitwerking
- + Conclusies
- + Evaluatie

# Aanleiding

Werkelijke winkelleegstand in Nederland (cijfers van Locatus)



Winkelleegstand in Nederland (cijfers van Locatus)



# Aanleiding

## Winkelleegstand in Venlo per november 2012

- 69 winkelpanden staan leeg
- 34 voormalige winkelruimten zijn maximaal 7,5 meter breed en dieper dan 13 meter (49,3%)
- Hiervan zijn 18 ruimten  $\leq 5$  meter breed en dieper dan 10 meter (23,2%)
- Problemen met herbestemmen

# Onderzoek

## Doel in het onderzoek

De kans op verhuur van de voormalige winkelruimten vergroten door het mogelijk maken van meerdere verschillende functies om zo niet meer afhankelijk te zijn van maar één markt

## Doel van het onderzoek

De eigenaren van panden in gebieden met (een risico op) veel leegstand bewust maken van de problematiek en ze een indruk geven van hoe de problemen mogelijk aangepakt kunnen worden

## Onderzoeksvraag

Op welke manier kan, aan de hand van stedelijk herverkavelen en het samenvoegen van panden, een nieuwe en aanpasbare functie (of meerdere functies) gegeven worden aan leegstaande winkelpanden?



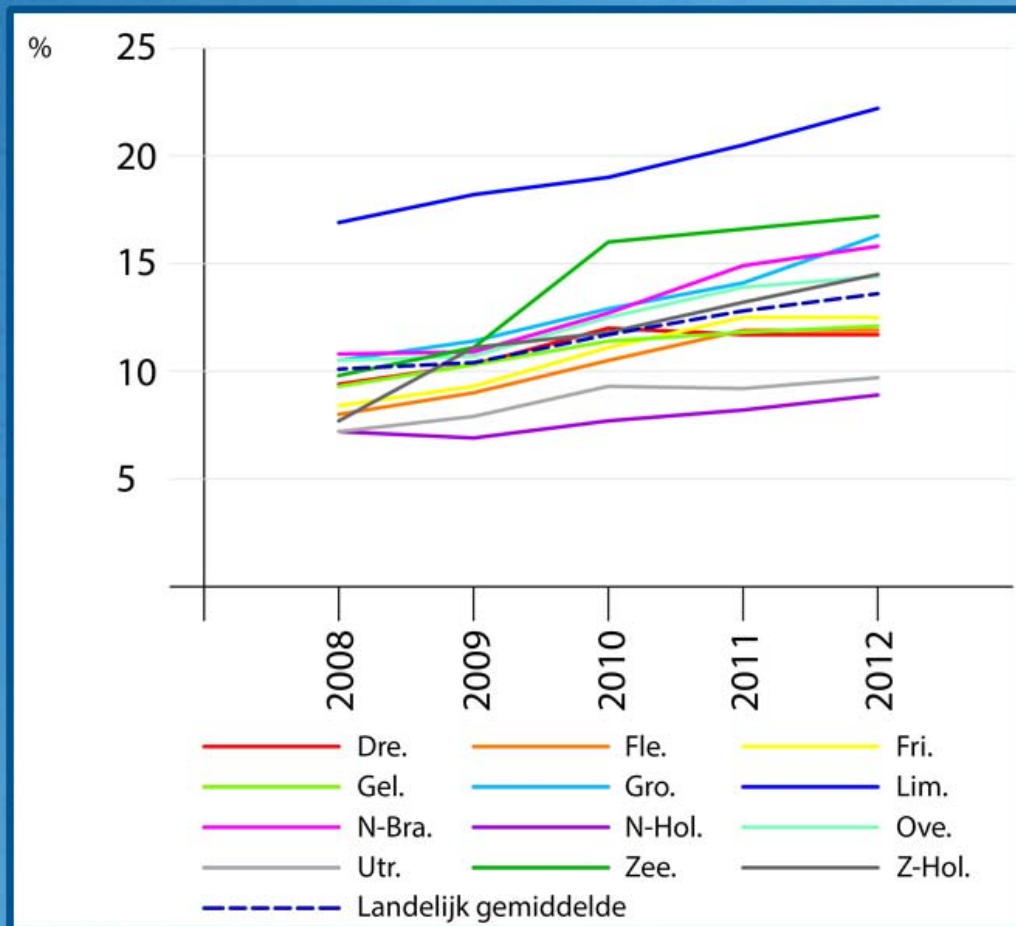
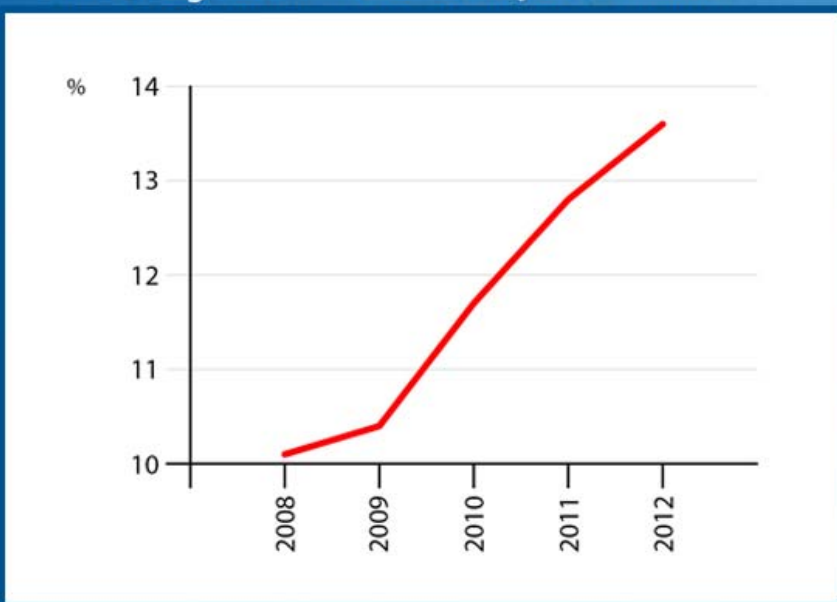
# Onderzoeksaspecten

- Cijfers leegstand
- Oorzaken leegstand
- Toekomst
- Leegstand in Venlo
- Stedelijke herverkaveling
- Samenvoegen panden
- Invulling ruimten

# Cijfers leegstand

Grote landelijke verschillen

Winkelleegstand in Nederland (cijfers van Locatus)



Winkelleegstand per provincie (cijfers van Locatus)

# Oorzaken leegstand

- Financiële crisis
- Schaalvergroting
- Internet
- Omvang beroepsbevolking
- Bevolkingsgroei en bevolkingsamenstelling
- Winkelgedrag
- Concentreren winkelfuncties



# Toekomst



Verwachte leegstandspercentages in 2020

Nr.	Gemeente		Nr.	Gemeente	
1.	Schiedam	35%	20.	Tilburg	11%
2.	Sittard-Geleen	27%	21.	Leeuwarden	10%
3.	Heerlen	24%	22.	Deventer	10%
4.	Venlo	23%	23.	Den Haag	10%
5.	Almelo	23%	24.	Ede	10%
6.	Helmond	22%	25.	Zoetermeer	10%
7.	Lelystad	21%	26.	Groningen	10%
8.	Enschede	20%	27.	Alkmaar	9%
9.	Dordrecht	17%	28.	Leiden	9%
10.	Zaanstad	17%	29.	Delft	9%
11.	Maastricht	16%	30.	Haarlemmermeer	8%
12.	Emmen	16%	31.	Den Bosch	8%
13.	Hengelo	15%	32.	Nijmegen	7%
14.	Apeldoorn	14%	33.	Amersfoort	4%
15.	Breda	13%	34.	Amsterdam	3%
16.	Haarlem	12%	35.	Zwolle	2%
17.	Rotterdam	12%	36.	Utrecht	-4%
18.	Arnhem	12%	37.	Almere	-4%
19.	Eindhoven	11%			

Bron: *Winkelleegstand in 2020*, Roots Beleidsadvies & AnalyZus

## Toekomst

- Leegstand aanpakken door het herbestemmen van winkelruimten
- Lagere huurprijs zorgt ook voor waardedaling van een pand
- “Bij langdurige en structurele leegstand is het verstandig genoeg te nemen met lagere huurinkomsten en te anticiperen op de markt. Je kunt namelijk beter genoeg nemen met een lagere huurprijs dan met een periode van leegstand. Leegstand maak je in de toekomst met een hogere huurprijs vaak niet meer goed” (Paul Schreinemachers, makelaar in Venlo)



# Leegstand in Venlo

## Winkelleegstand in Venlo per november 2012

49,3% van de panden is relatief smal en diep

Probleempanden:

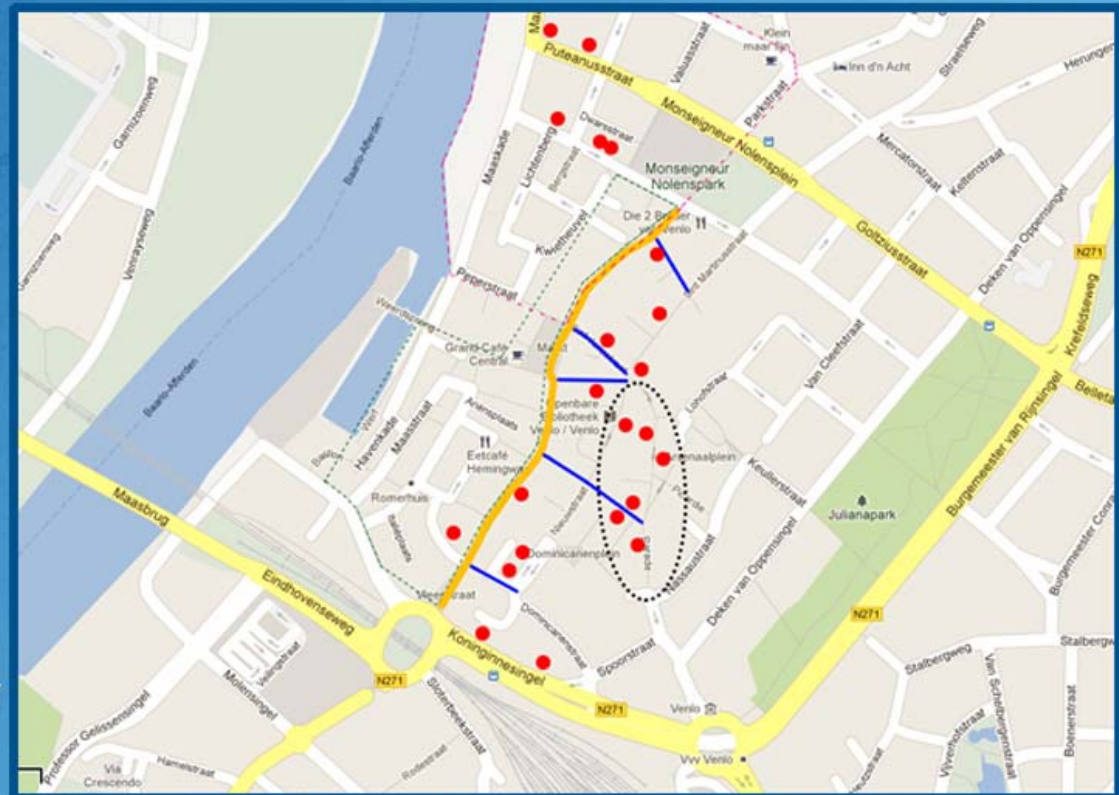
In één gevel daglicht-toetreding

Breedte  $\leq 5,0$  meter

Diepte  $> 10$  meter

Breedte  $5,0 < 7,5$  meter

Diepte  $> 13$  meter



Locatie smalle, diepe panden



## Probleempanden

- Gebrek aan daglichttoetreding:

Equivalent daglichtoppervlak in veel gevallen < 10%

Gewenst: 20-40%



## Probleempanden

- Gebrek aan daglichttoetreding:

Equivalent daglichtoppervlak in veel gevallen < 10%

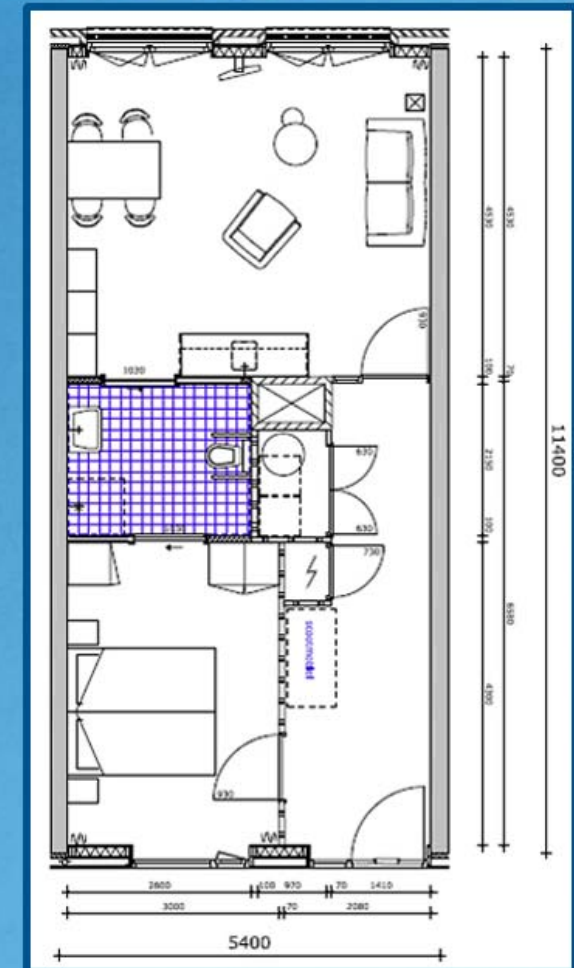
Gewenst: 20-40%

- Indelingsvrijheid

Smalle ruimte beperkt mogelijkheden



Scheidingswanden belemmeren daglichttoetreding





# Probleempanden

- Extra vatbaar voor leegstand door:
  - Schaalvergroting
  - Eigenaren welke geen opvolger hebben



## Terugblik

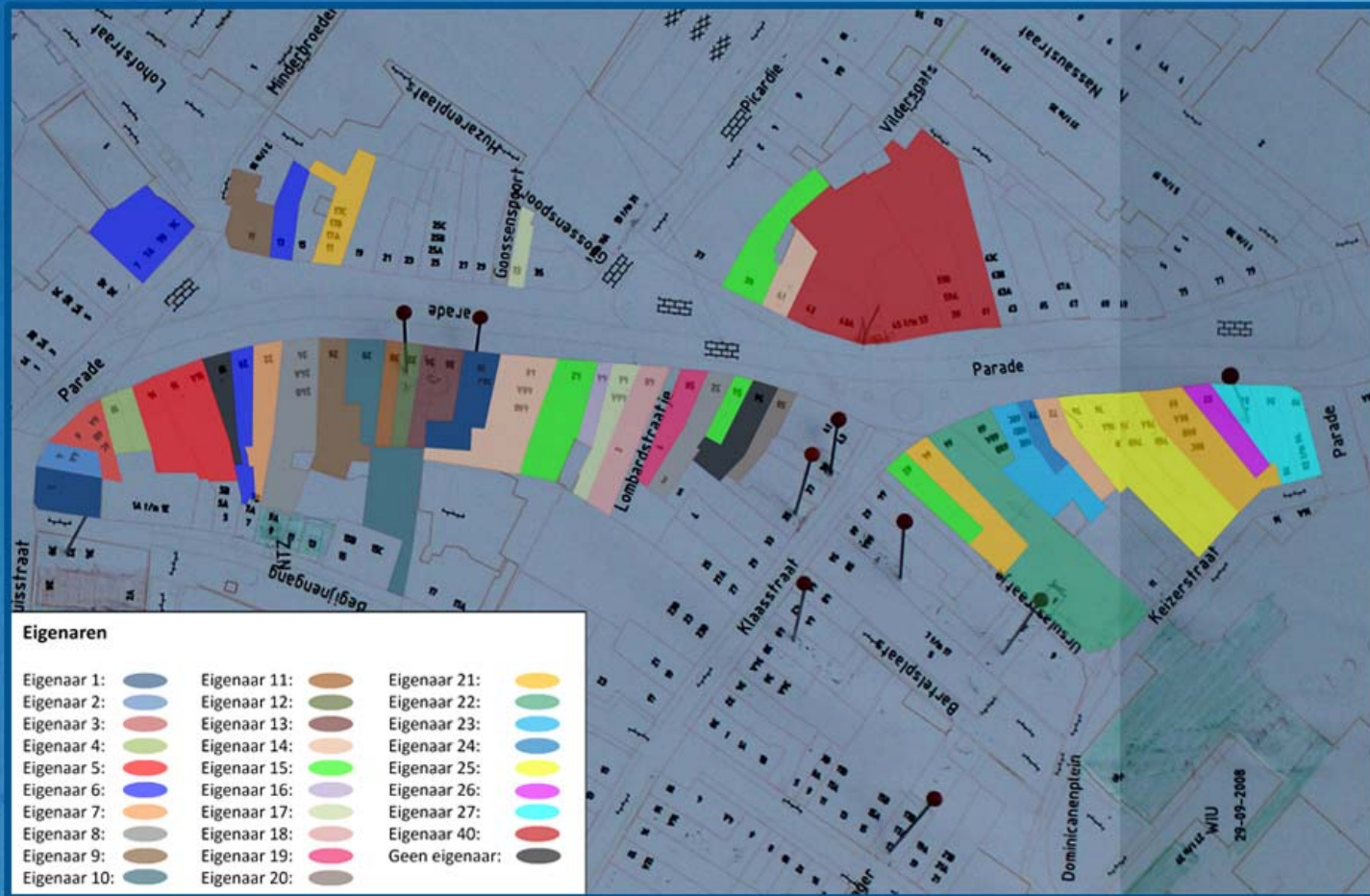
- Structurele en toenemende winkelleegstand
- Sombere toekomstverwachting
- Herbestemmen winkelruimten
- Problemen door afmetingen ruimten en grotere kans op leegstand

# Aanpak

- Parade stedelijk herverkavelen
- Samenvoegen bestaande winkelruimten
- Herbestemmen samengevoegde ruimten
- Vergroten van de kans op verhuur



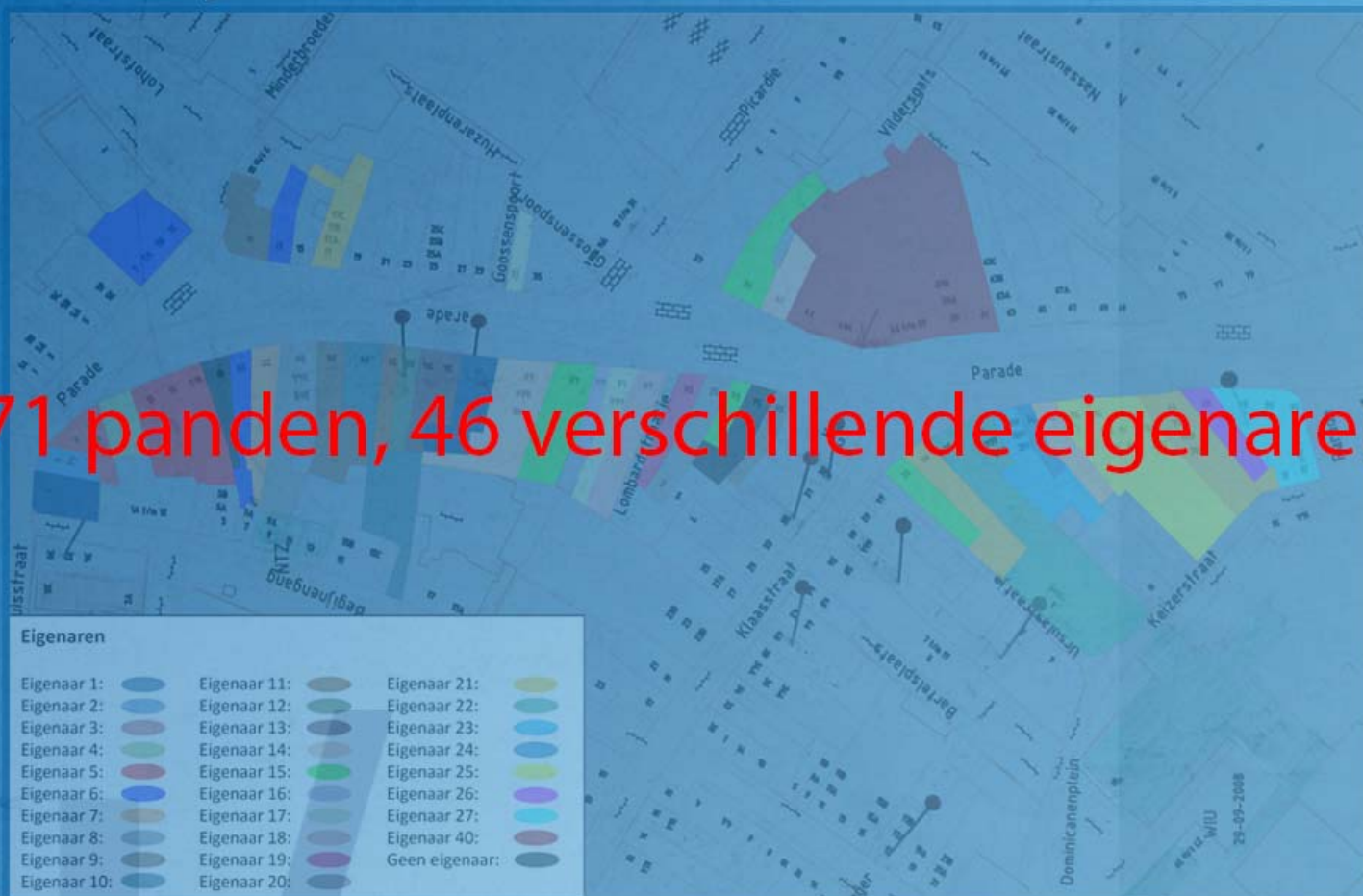
# Stedelijk herverkavelen





# Stedelijk herverkavelen

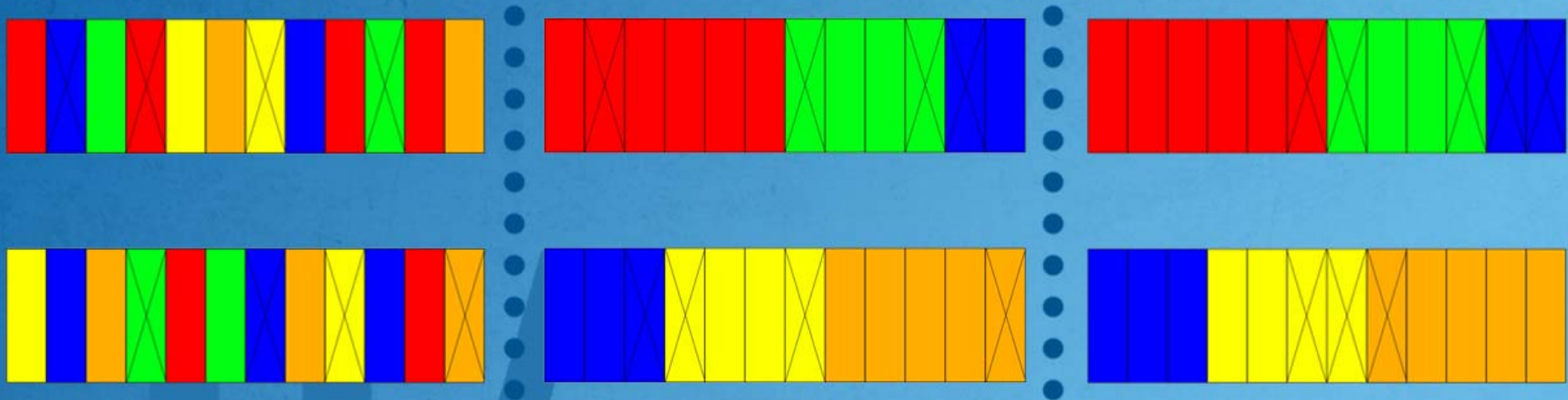
71 panden, 46 verschillende eigenaren



# Stedelijk herverkavelen

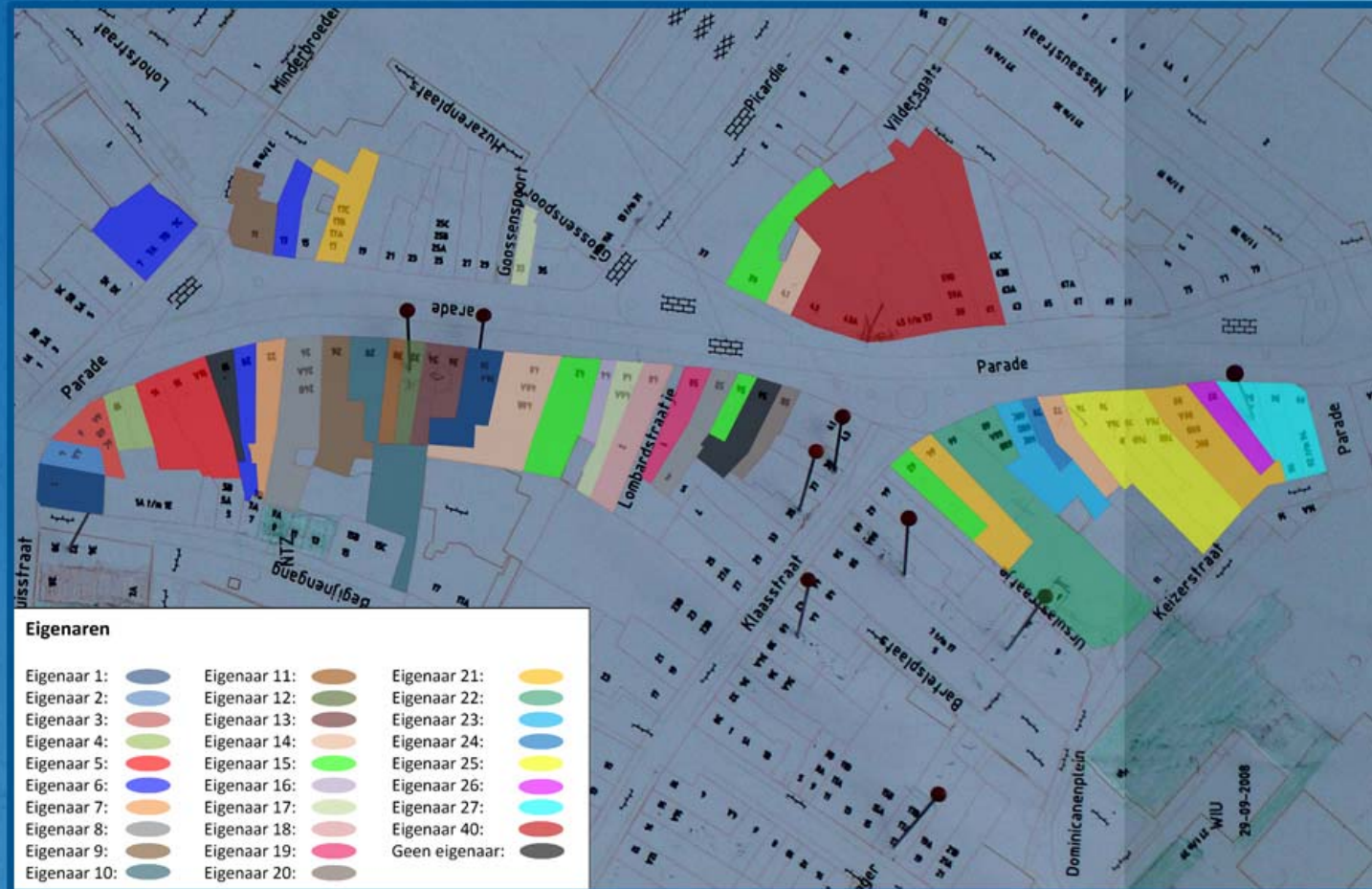
## Doel:

- Het samenbrengen van panden van eenzelfde eigenaar
- Het schakelen van leegstaande probleem panden



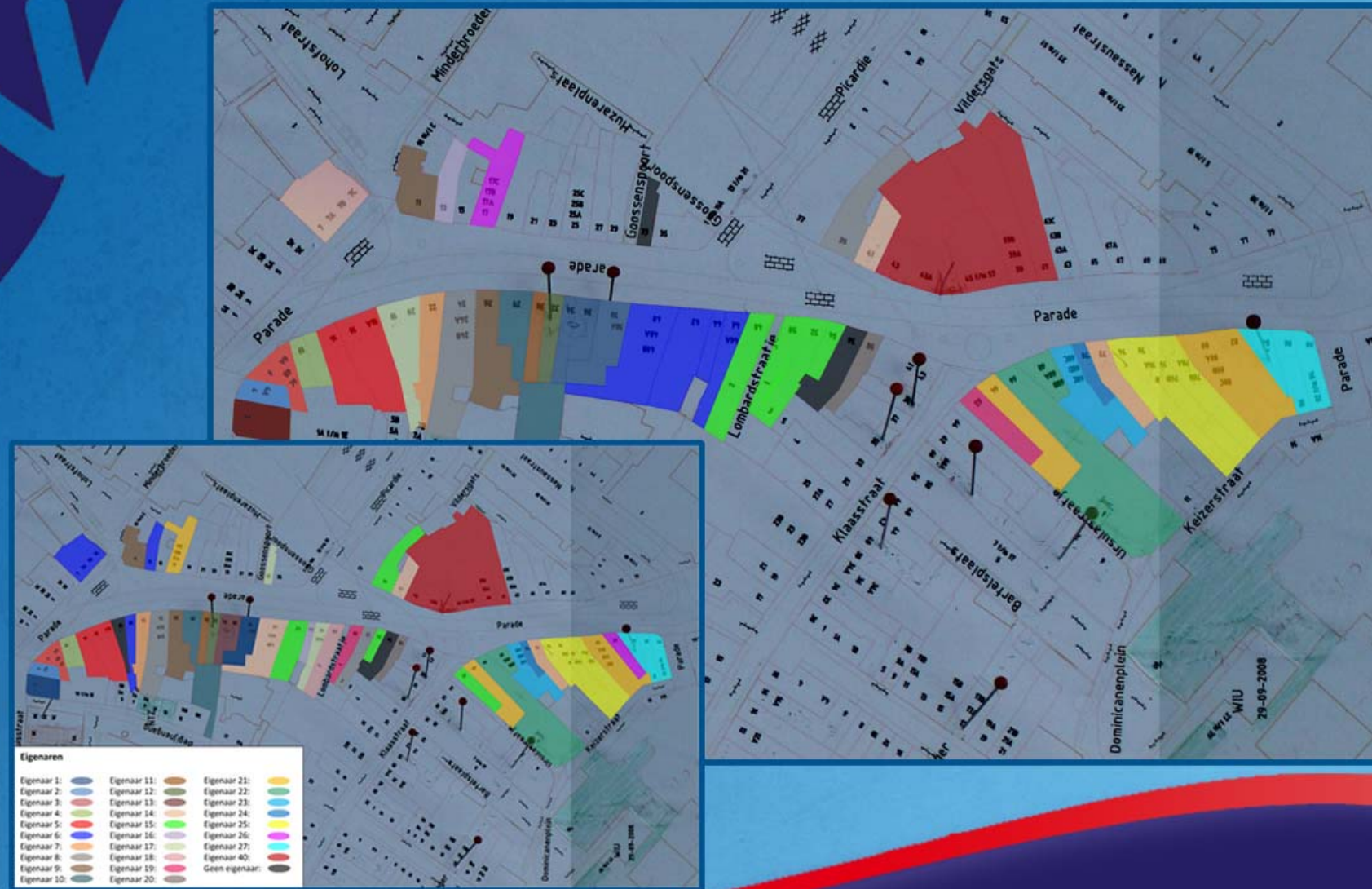


# Stedelijk herverkavelen



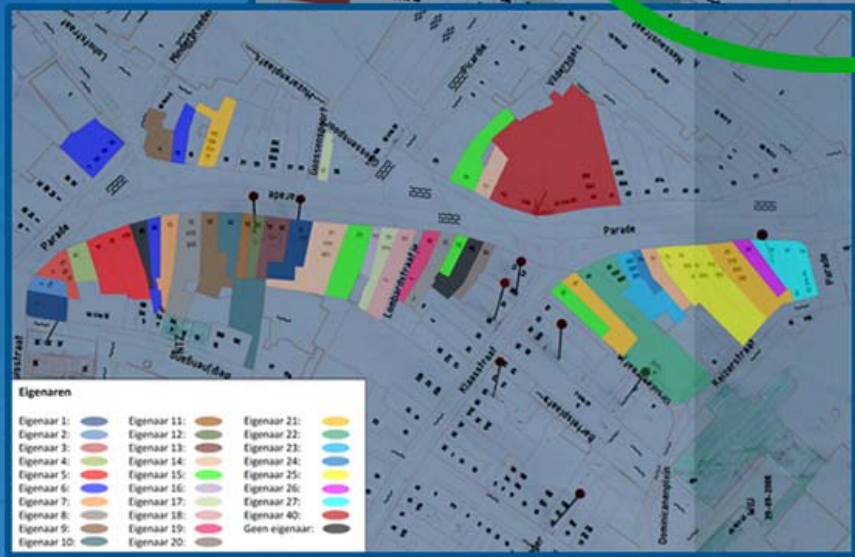


# Stedelijk herverkavelen





# Stedelijk herverkavelen

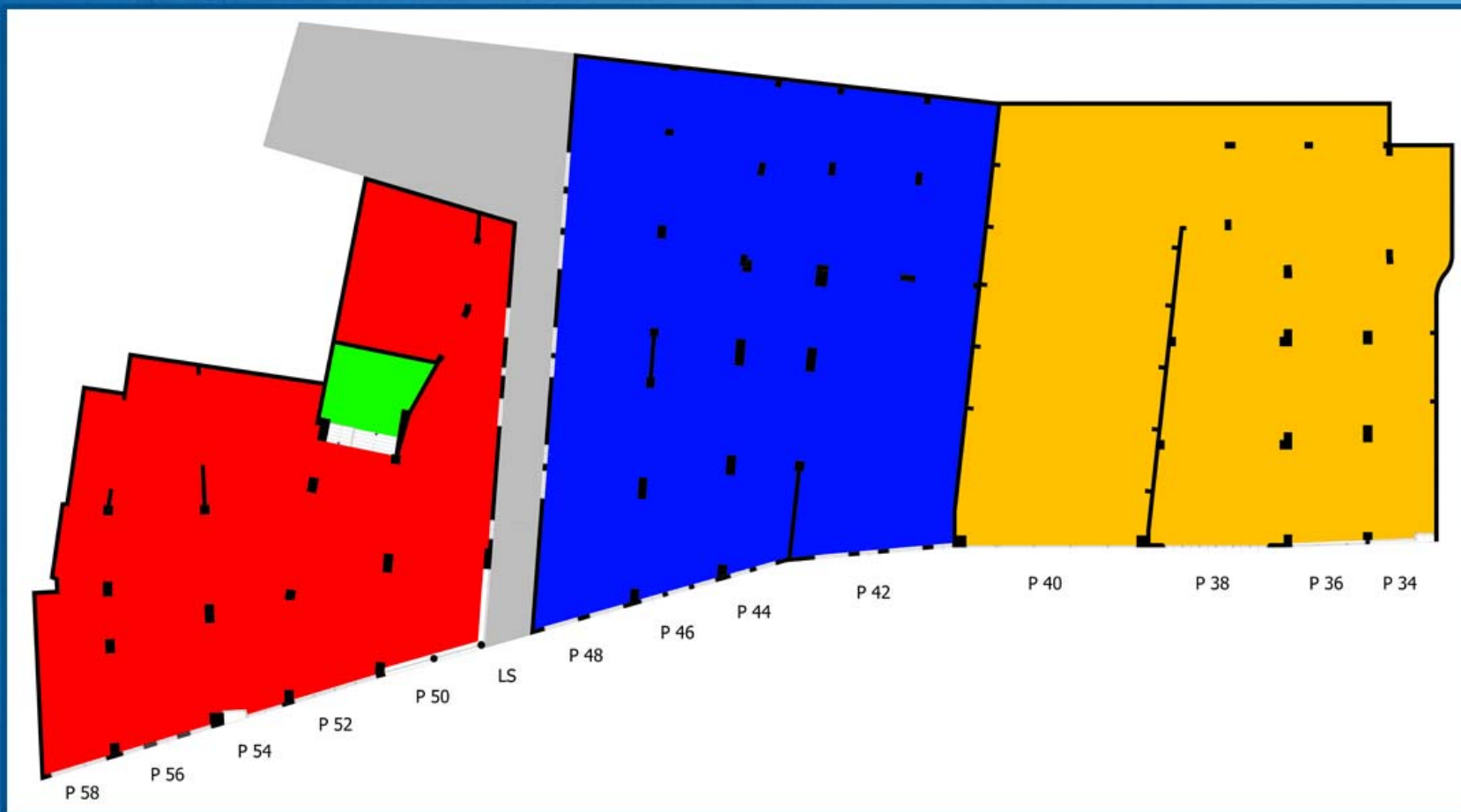


# Samenvoegen panden





## Samenvoegen panden



# Invullen ruimten

## Doel:

- De kans op verhuur van de ruimten vergroten door:
  - het mogelijk maken van meerdere verschillende functies;
  - individualisering;
  - korte huurcontracten.
- Flexibele en aanpasbare ruimten

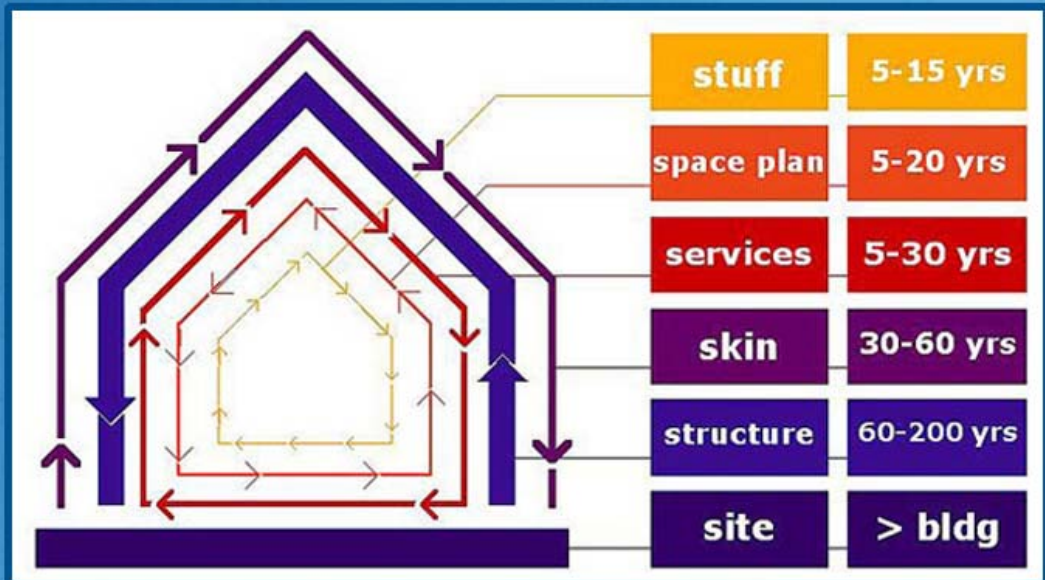


# Concepten

- Mate van flexibiliteit en aanpasbaarheid
- Concepten voor invulling voormalige winkelruimten

# Mate van flexibiliteit en aanpasbaarheid

- Ontkoppelen bouwlagen
- Bereikbaarheid leidingen
- Demontabele bouwdelen en overmaat



Bron: Steward Brand, 'How buildings learn, what happens after they're build'





# Mate van flexibiliteit en aanpasbaarheid

## Beoordeling van een aantal aspecten

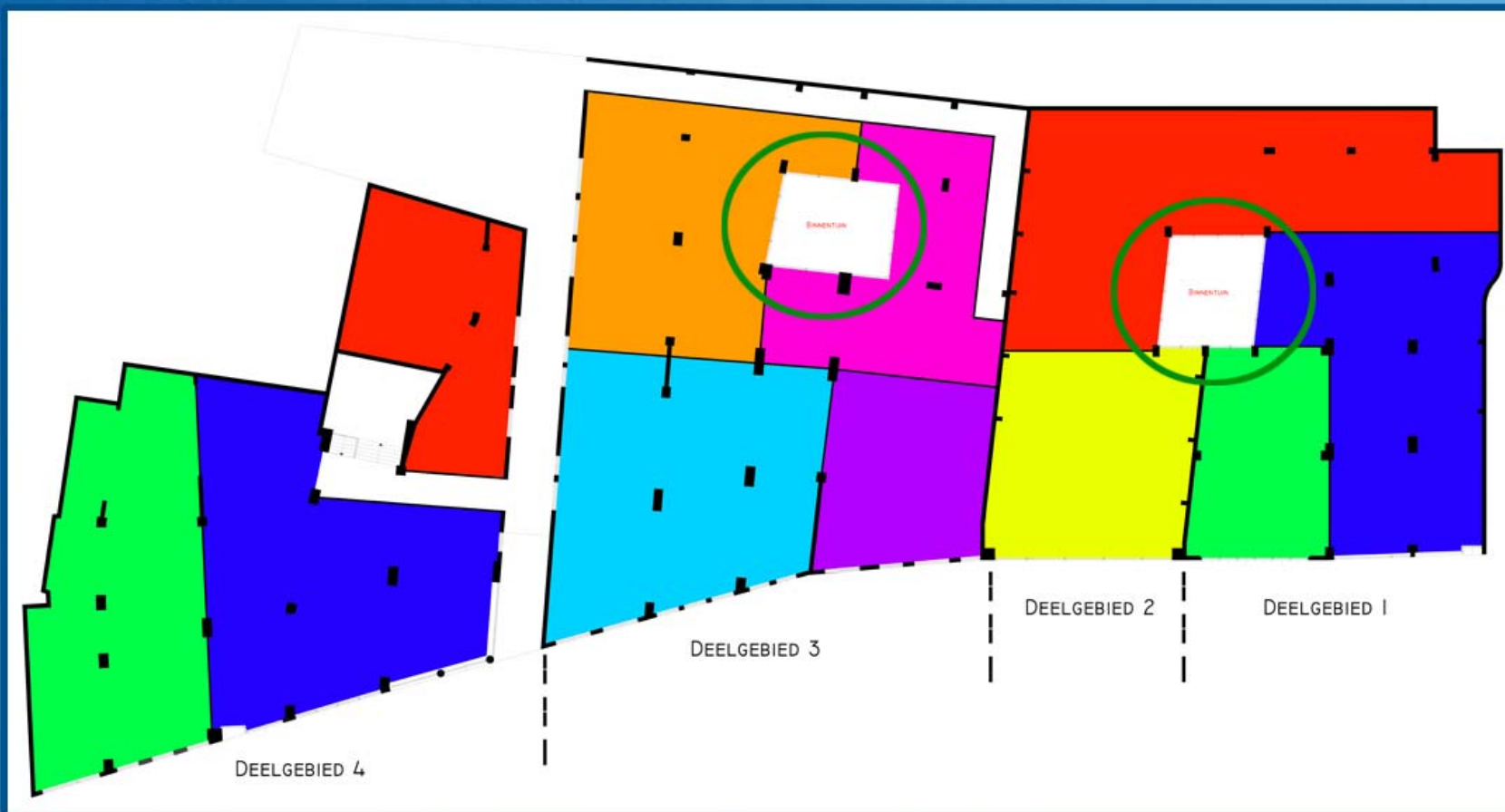
- Constructie
- Ontsluiting
- Gebouwschil
- Installaties
- Inbouwsysteem
- Algemeen

# Eerste concept

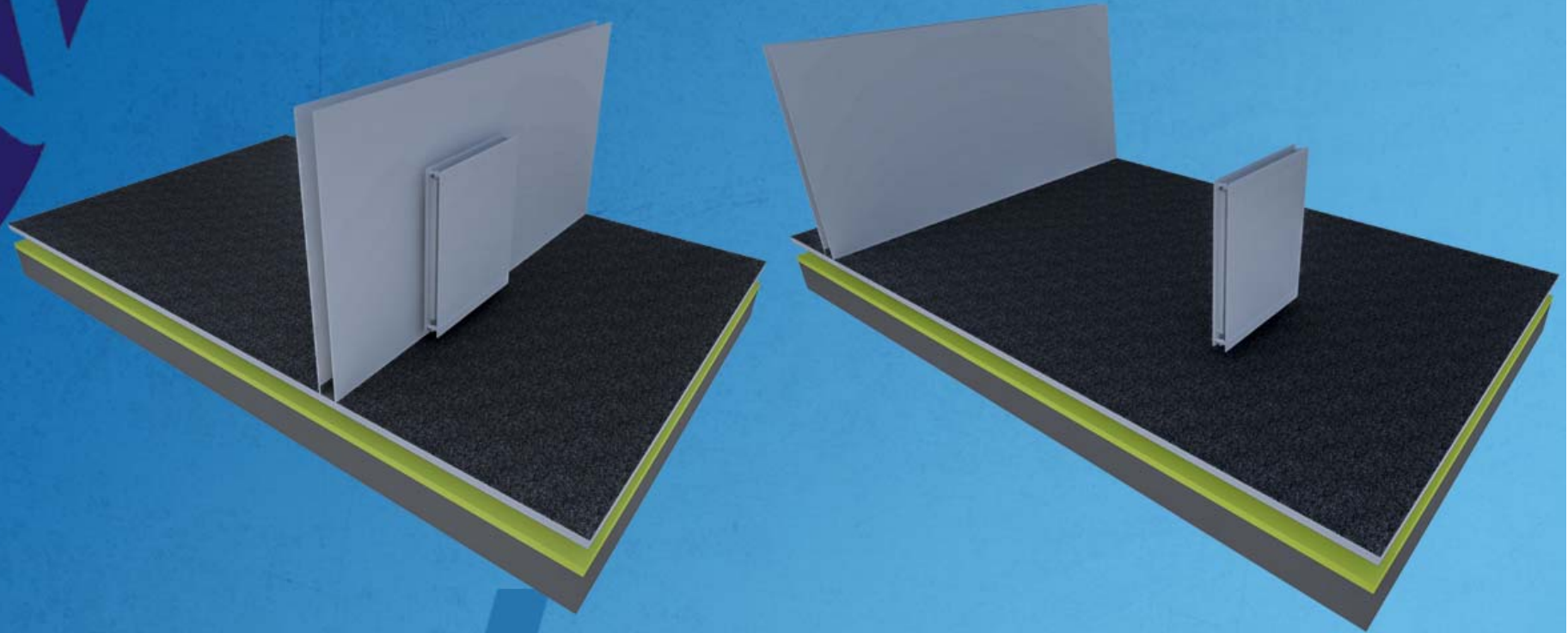




# Eerste concept



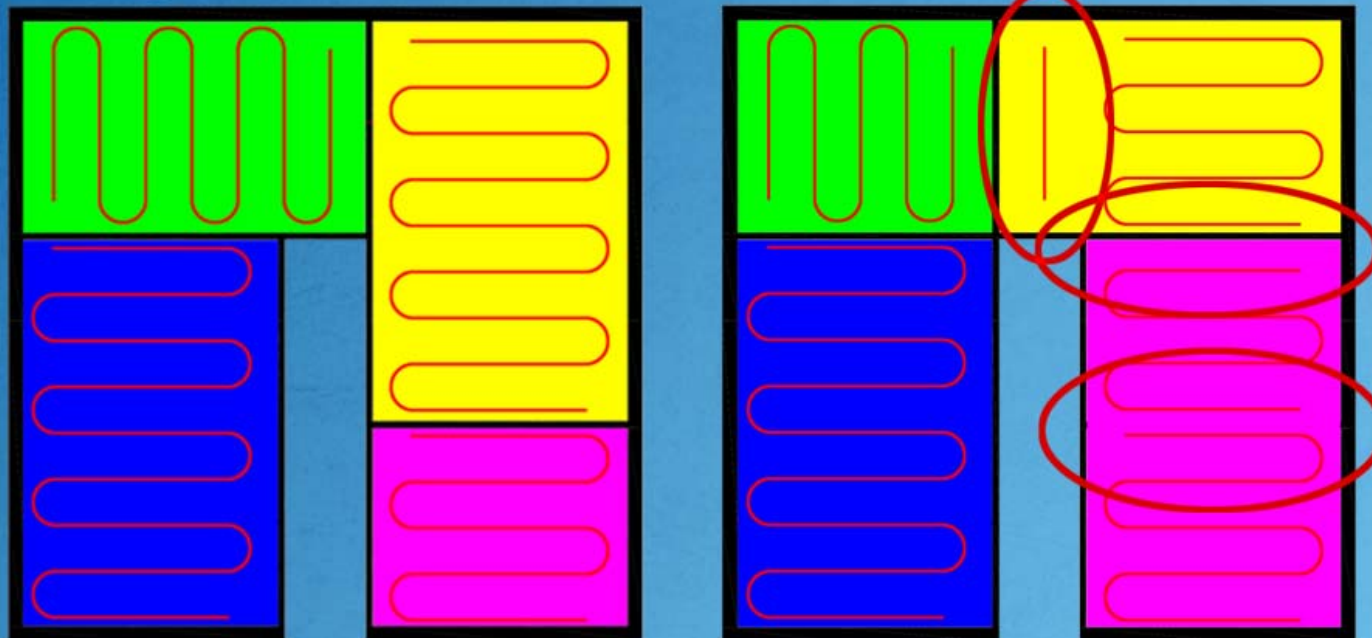
## Beoordeling flexibiliteit



Warmte-/koudesysteem



## Beoordeling flexibiliteit



Warmte-/koudesysteem

## Beoordeling flexibiliteit



Plenumscheidingen



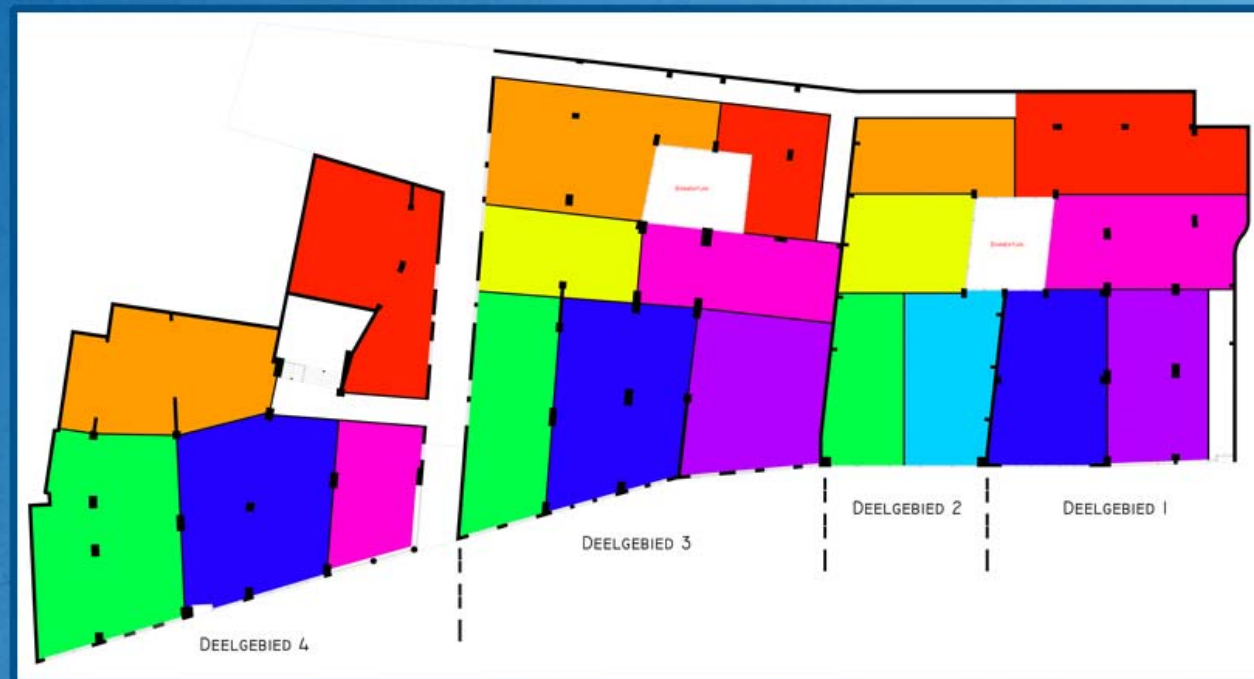
## Beoordeling flexibiliteit



Keukens en sanitaire voorzieningen

## Beoordeling eerste concept

- Veel verplaatsingen en veranderingen zorgen voor problemen
- Grootte en leefbaarheid van nieuwe ruimten

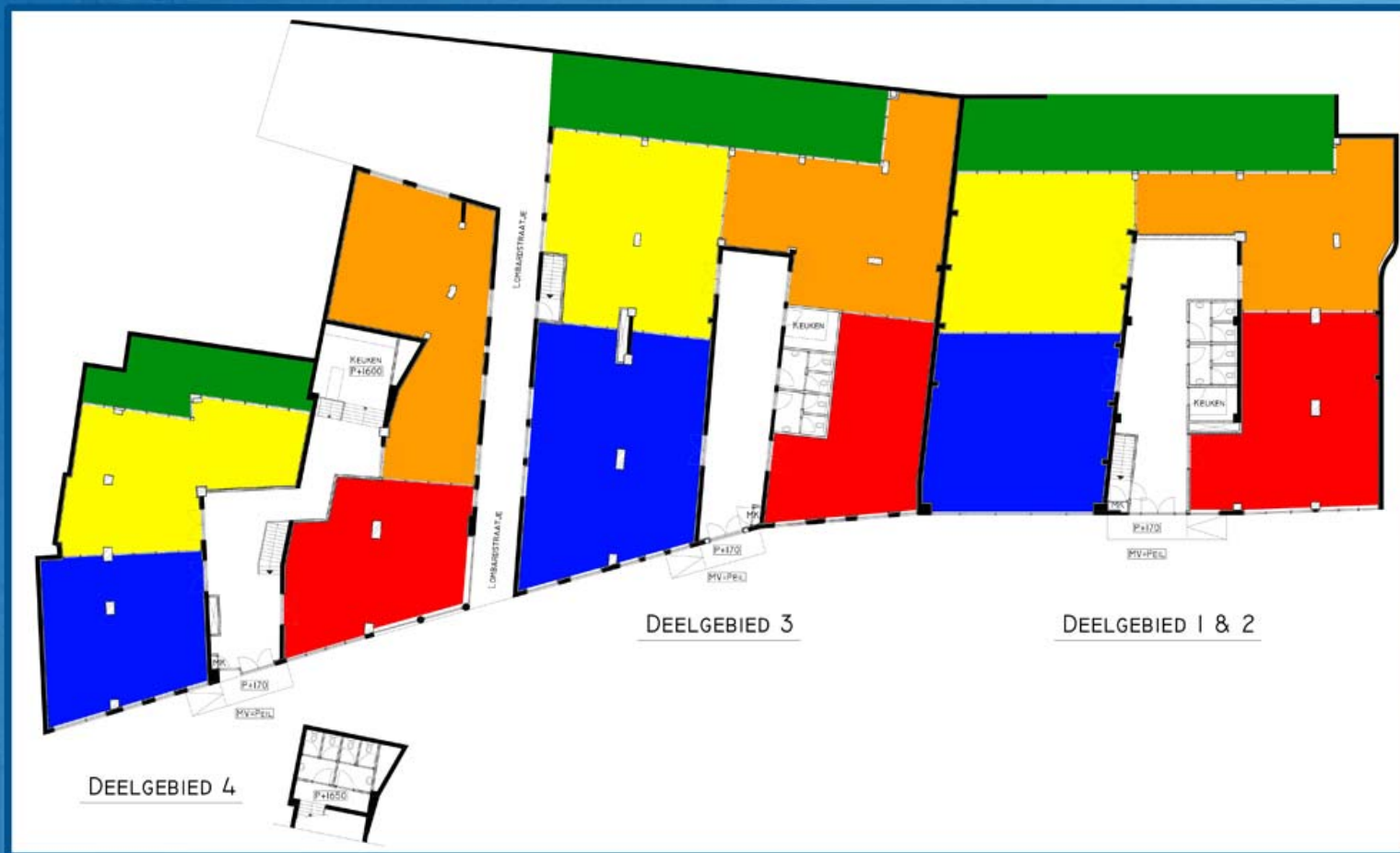




## Tweede concept

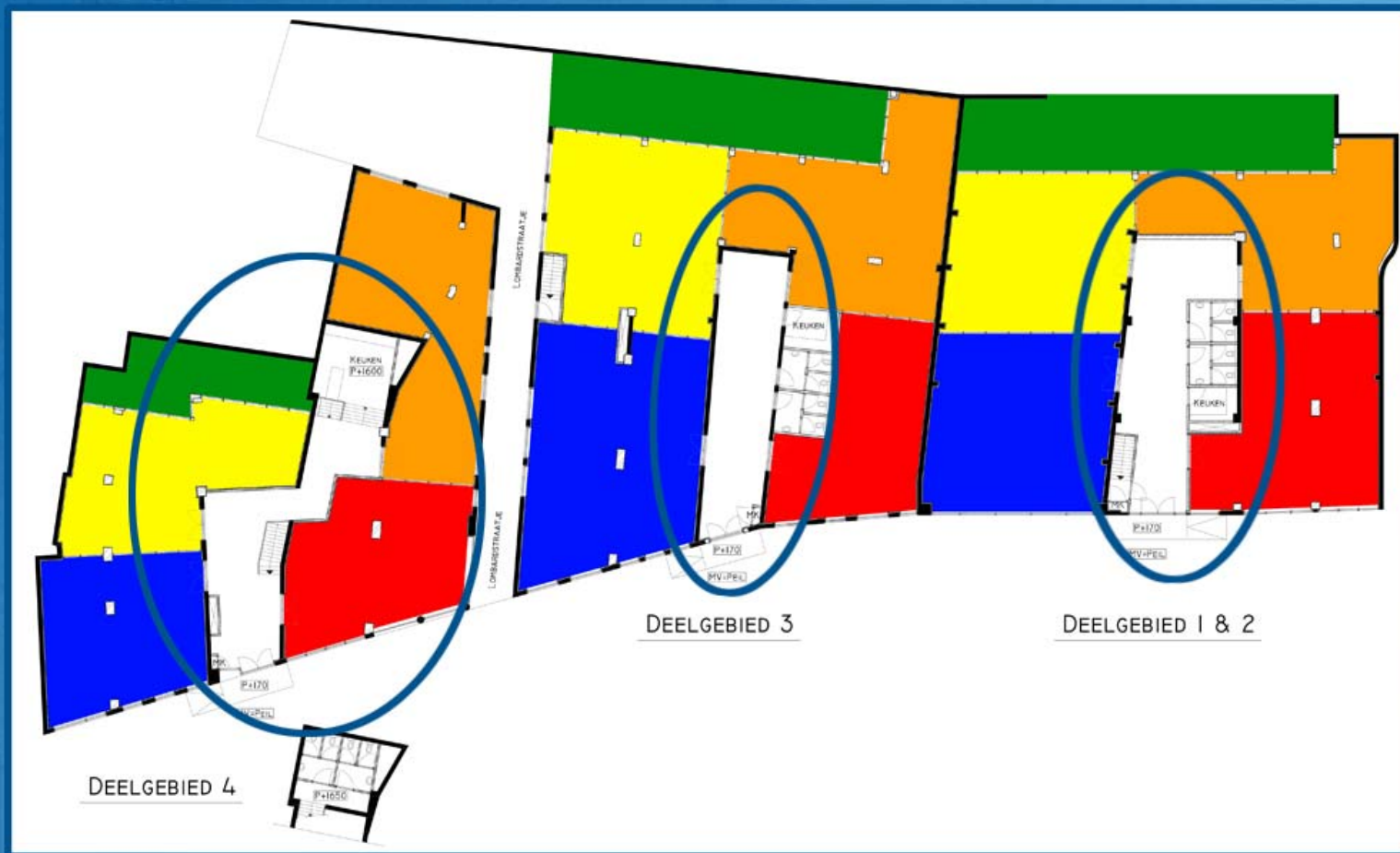
- Versobering flexibiliteit en aanpasbaarheid
- Minder verschillende ruimten (ruimten nog wel samen te voegen)
- Toevoeging daglicht
- Keuken en toiletten op een vaste plaats

## Tweede concept





## Tweede concept



## Tweede concept





# Daglicht

Bestaande situatie



Nieuwe situatie

## Deelgebied 4





## Deelgebied 4

- 3 van de 5 panden gemeentelijk monument
- Voorgenomen aanpassingen kunnen behoud van pand garanderen
- Authentieke structuur moet in ieder geval zichtbaar blijven



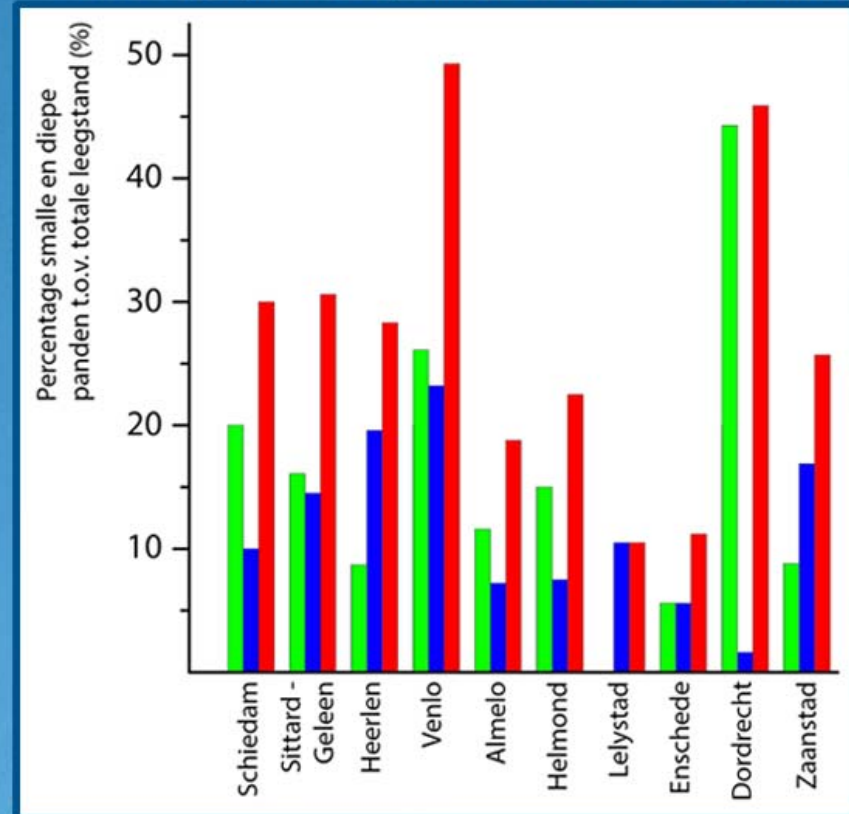
# Landelijke toepasbaarheid

Verwachte leegstandspercentages in 2020

Nr.	Gemeente		Nr.	Gemeente	
1.	Schiedam	35%	20.	Tilburg	11%
2.	Sittard-Geleen	27%	21.	Leeuwarden	10%
3.	Heerlen	24%	22.	Deventer	10%
4.	Venlo	23%	23.	Den Haag	10%
5.	Almelo	23%	24.	Ede	10%
6.	Helmond	22%	25.	Zoetermeer	10%
7.	Lelystad	21%	26.	Groningen	10%
8.	Enschede	20%	27.	Alkmaar	9%
9.	Dordrecht	17%	28.	Leiden	9%
10.	Zaanstad	17%	29.	Delft	9%
11.	Maastricht	16%	30.	Haarlemmermeer	8%
12.	Emmen	16%	31.	Den Bosch	8%
13.	Hengelo	15%	32.	Nijmegen	7%
14.	Apeldoorn	14%	33.	Amersfoort	4%
15.	Breda	13%	34.	Amsterdam	3%
16.	Haarlem	12%	35.	Zwolle	2%
17.	Rotterdam	12%	36.	Utrecht	-4%
18.	Arnhem	12%	37.	Almere	-4%
19.	Eindhoven	11%			

Bron: *Winkelleegstand in 2020*, Roots Beleidsadvies & AnalyZus

Percentage probleempanen t.o.v. totale leegstand



Cijfers via [www.debedrijfsmakelaar.nl](http://www.debedrijfsmakelaar.nl)



## Terugblik

- Grote mate van flexibiliteit en aanpasbaarheid is niet bij voorbaat positief
- Deelgebied 4 moeilijker met het concept in te vullen
- Het is wellicht mogelijk het concept ook in andere delen van Nederland toe te passen

# Uitwerking

- Elektra & drinkwater
- Verwarmen en koelen
- Ventilatie
- Wanden
- Constructie
- Financieel overzicht



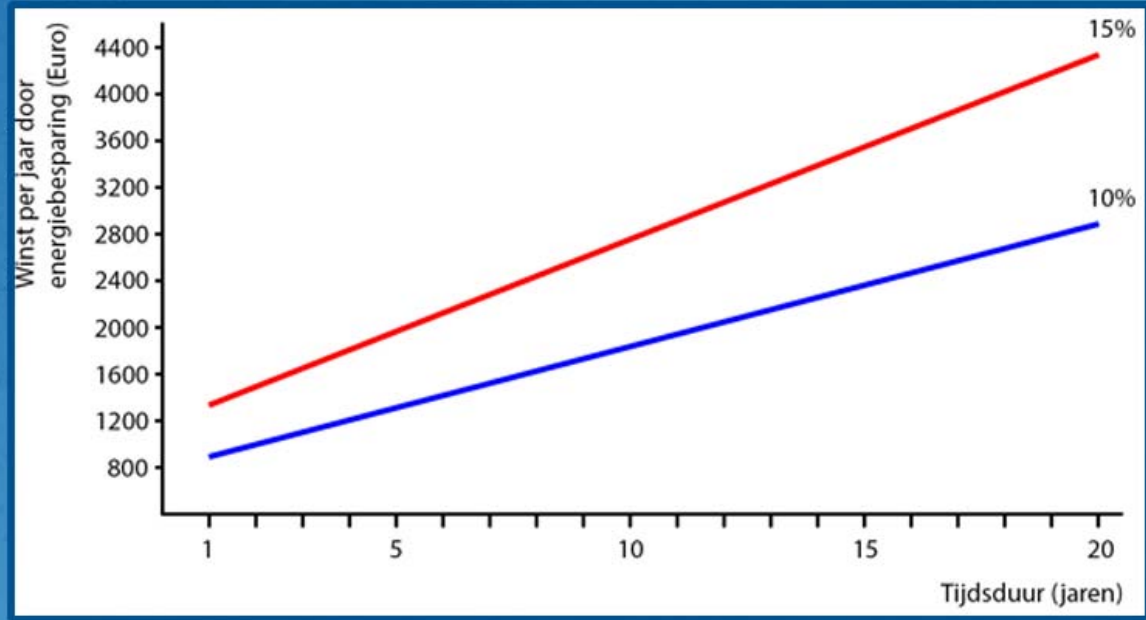
## Elektra & drinkwater



# Verwarmen en koelen



Bron: Nortec Comfort, Lindner AG



Terugverdientermijn vloerverwarming: +/- 9 - 12 jaar



# Aardwarmte

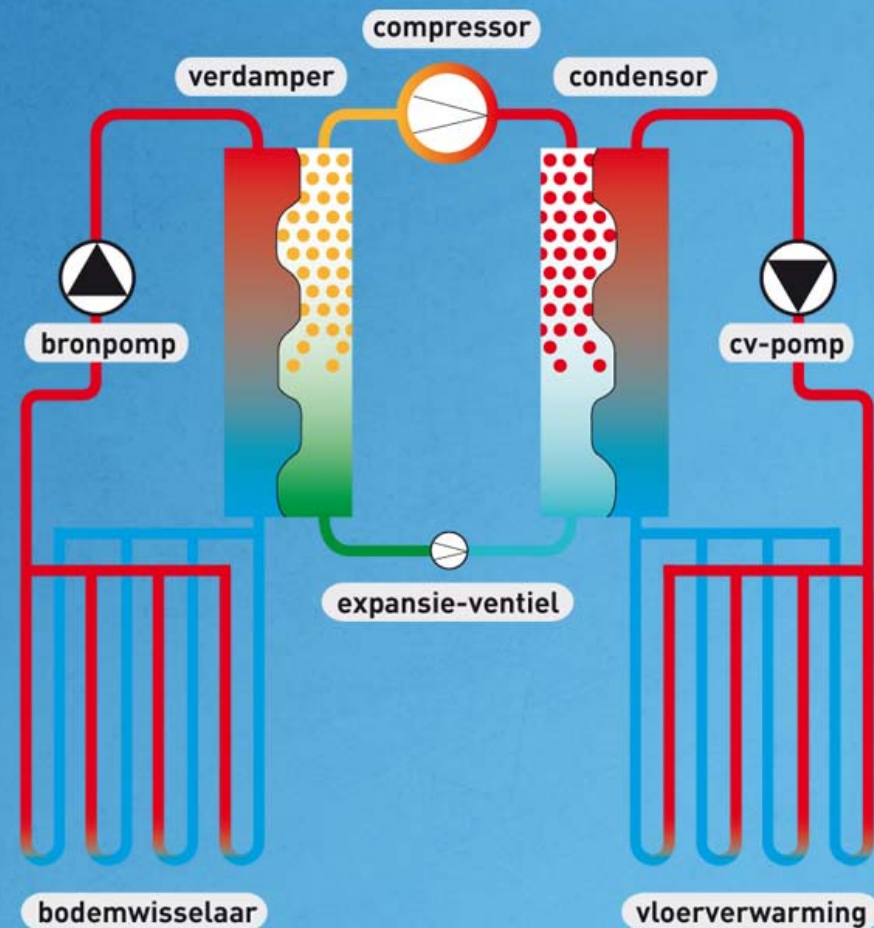
Investing:  
41.000 Euro/deelgebied

Kosten afhankelijk van grondlagen

Winst na 15 jaar:  
11.500 Euro/deelgebied

Winst na 30 jaar:  
50.000 Euro/deelgebied

Waardestijging panden en stijging  
energieprijzen niet meegenomen



# Aardwarmte

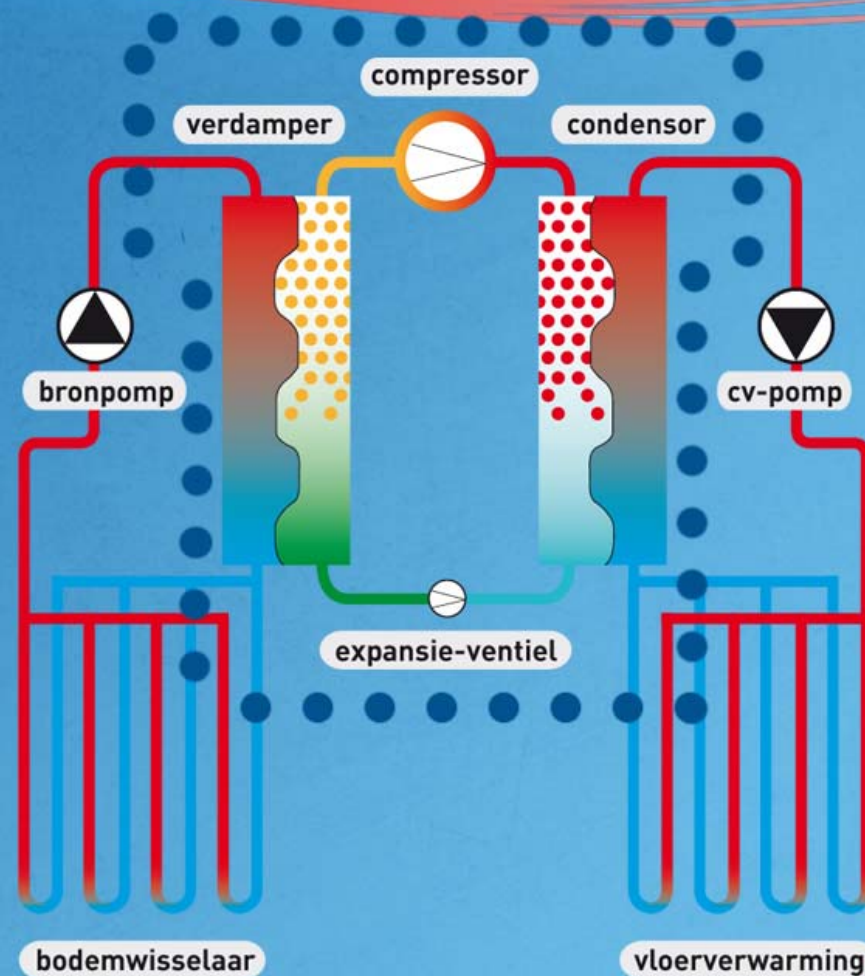
Investering:  
41.000 Euro/deelgebied

Kosten afhankelijk van grondlagen

Winst na 15 jaar:  
11.500 Euro/deelgebied

Winst na 30 jaar:  
50.000 Euro/deelgebied

Waardestijging panden en stijging  
energieprijzen niet meegenomen





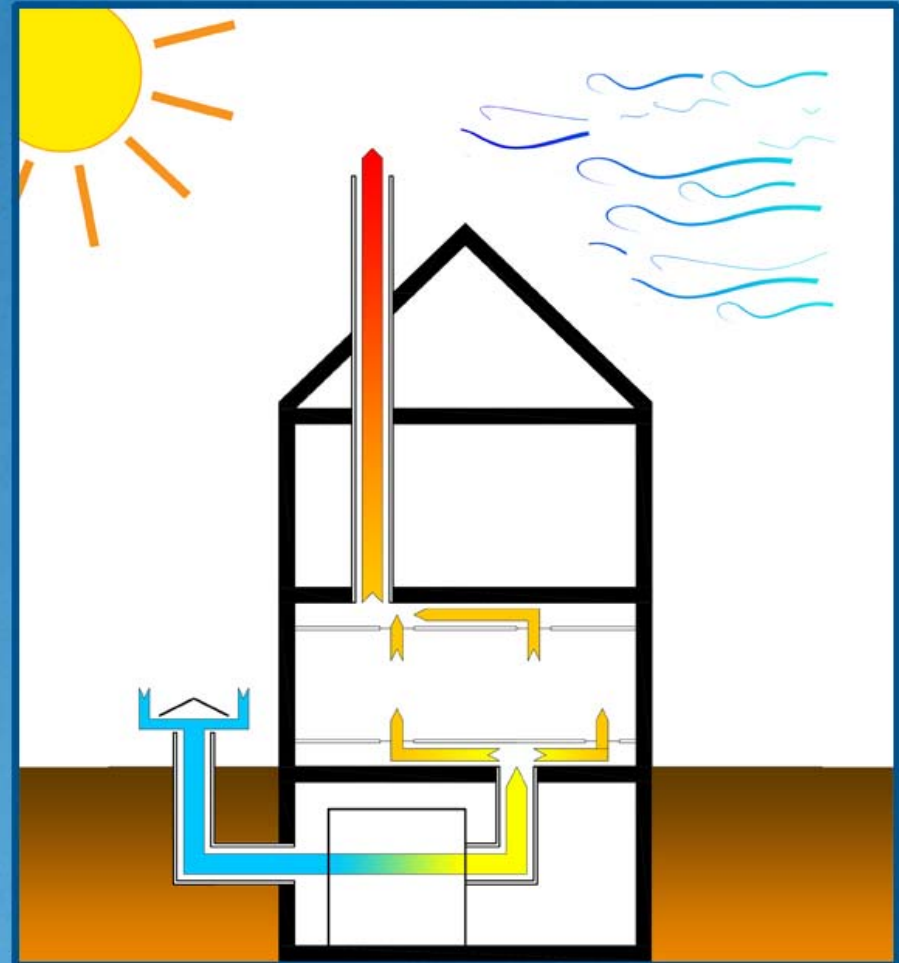
# Ventilatie

Natuurlijke ventilatie m.b.v.  
een zonneschoorsteen

Ruimte onder de vloer fungeert  
als transportruimte



Bron: Ventilatietegels, Lindner AG

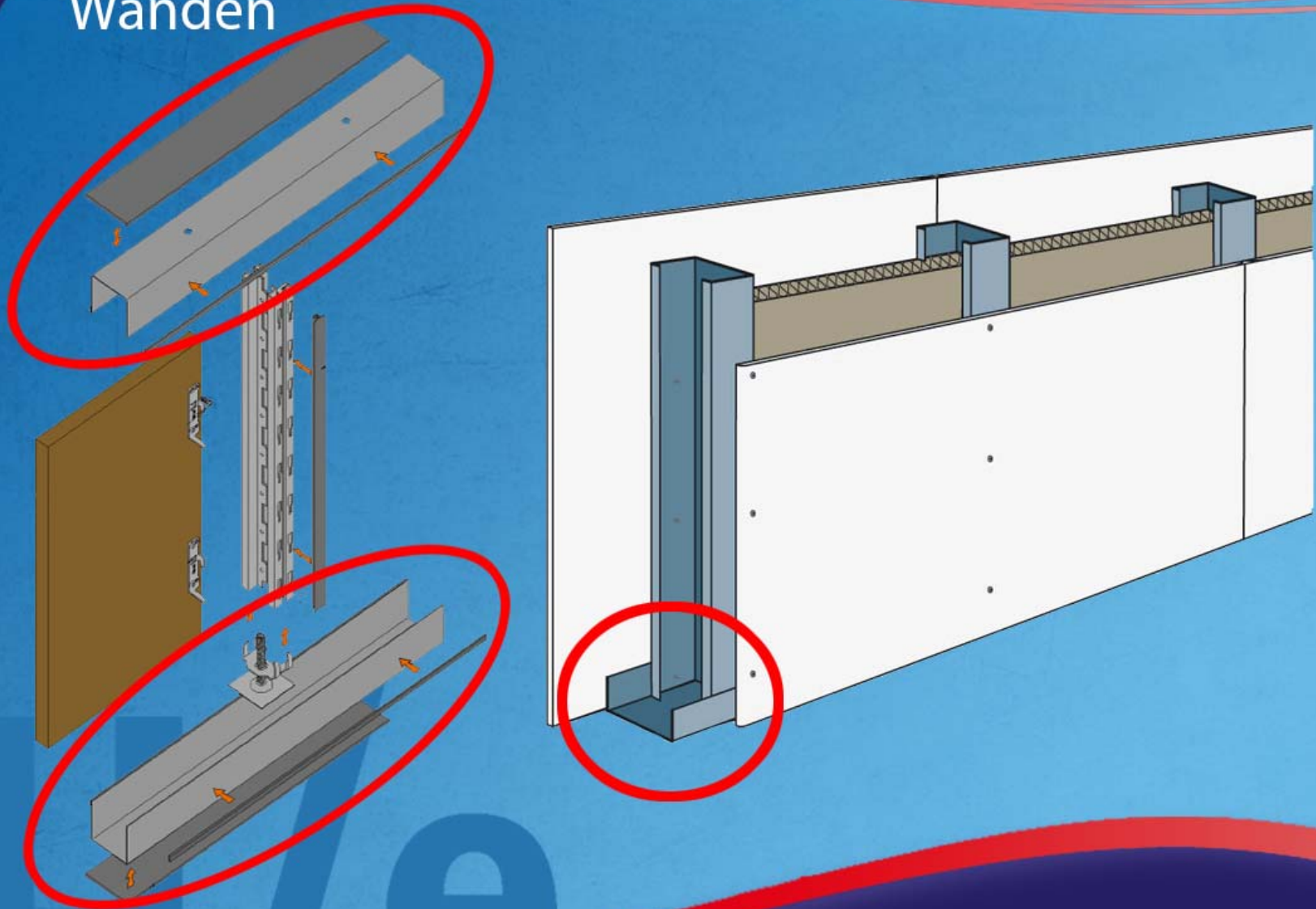


# Ventilatie



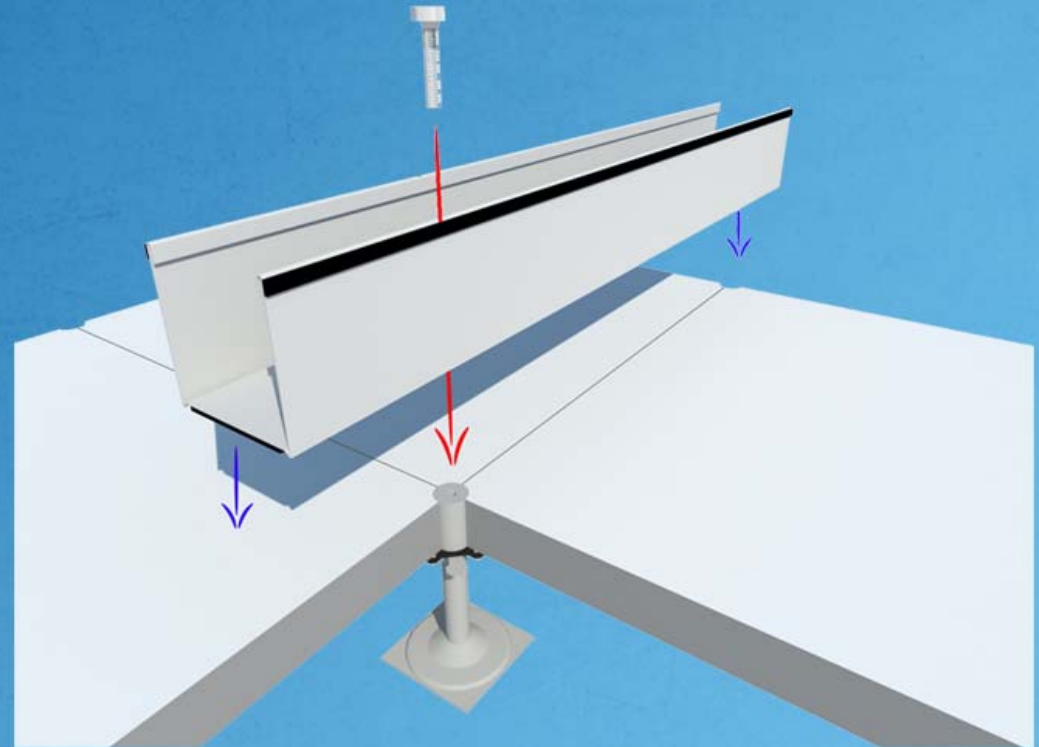


# Wanden



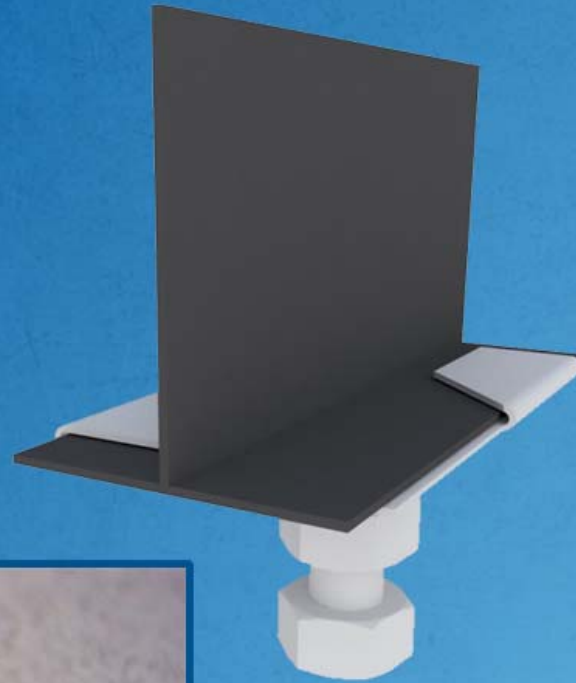
Bron: Lindner Logic 100, Lindner AG

# Wanden

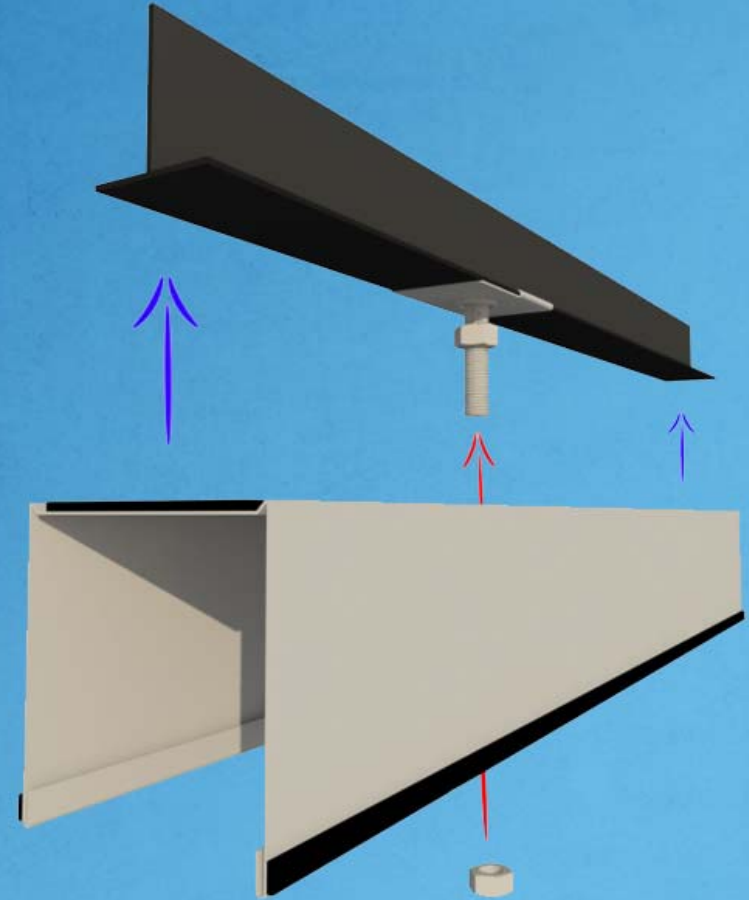




# Wanden



Caddyclips



# Constructie





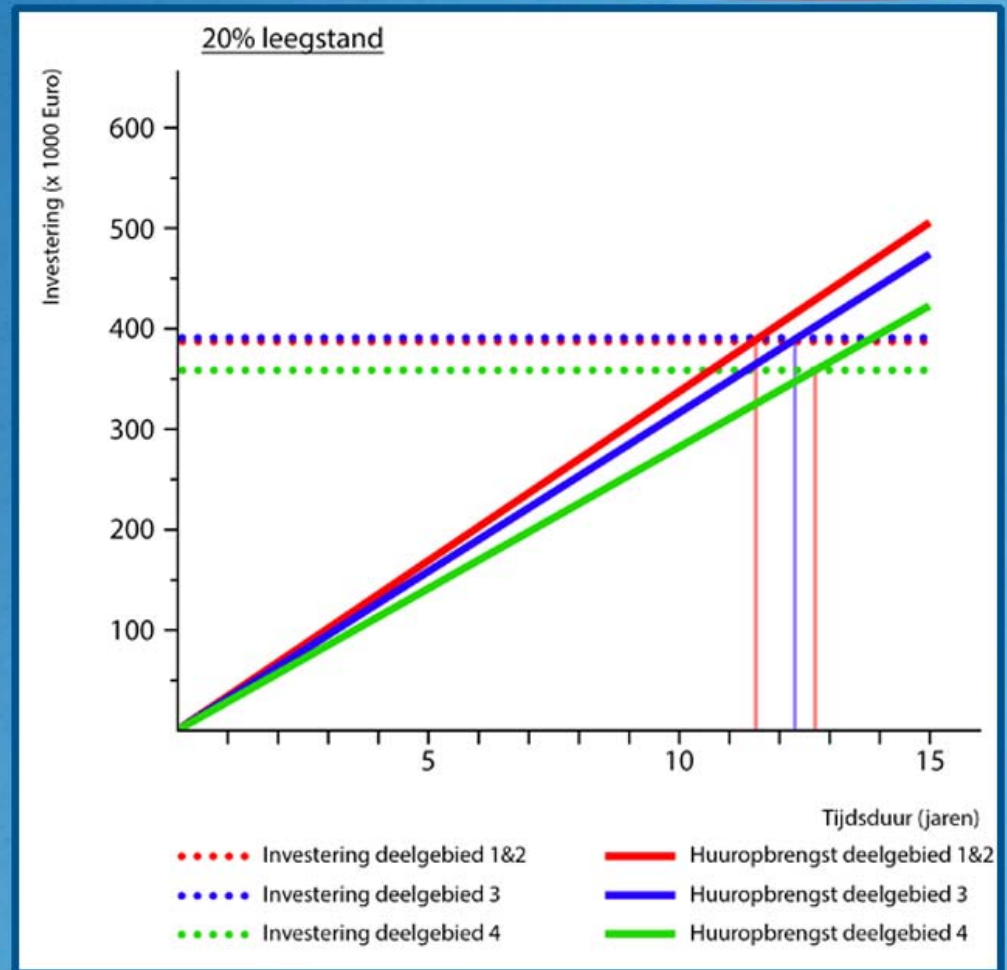
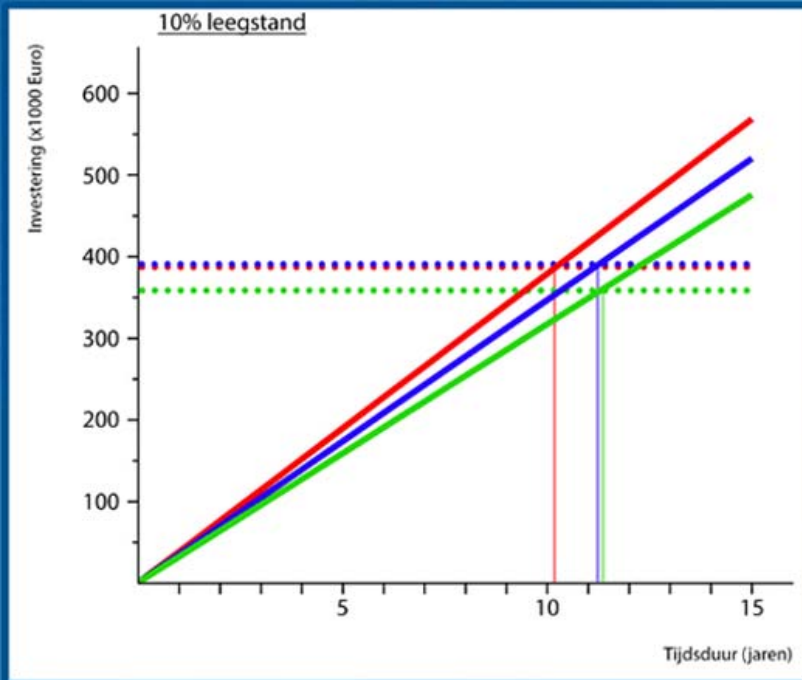
# Constructie



# Financiën

Investering: 814 Euro/m<sup>2</sup>  
 (Faassen Bouwservice VOF, aannemer in Venlo)

Huuropbrengst:  
 7 Euro/m<sup>2</sup> per maand  
 9,75 Euro/m<sup>2</sup> per maand  
 (Guus wiegerinck, Zuidveste Horecamakelaars)





## Conclusies

- Stedelijk herverkavelen en samenvoegen panden zorgt voor grotere en bruikbare ruimten
- Het inbouwsysteem voorziet in een gemakkelijke en snelle overgang tussen twee huurders
- Grote mate van flexibiliteit en aanpasbaarheid is niet per definitie positief
- Kans op verhuur is groter geworden
- De terugverdientermijn van de investering is acceptabel

## Evaluatie

- Is stedelijke herverkaveling een instrument wat snel genoeg resultaat oplevert?
- Is de kans op verhuur daadwerkelijk groter geworden doordat een afgewerkte ruimte wordt aangeboden?
- Kan het concept een toegevoegde waarde zijn voor het Wonen boven Winkels?



Dank voor uw aandacht!