



## AAN DE SLAG MET TRANSFORMATIE LEEGSTAANDE WINKELPANDEN

*Dit document is opgesteld door Stec Groep (Auteur: Martijn Exterkate)*

*D.D. FEBRUARI 2021*

2021 wordt een cruciaal jaar voor (winkel)centra. Door potentiële afbouw van steunpakketten en uitgestelde belastingen en betalingen, moeten winkels kleur bekennen. Het voortbestaan van veel winkelketens en zelfstandigen is allerminst zeker, vooral in de kleding- en schoenenbranche. Onderliggend besteden consumenten nu en in de toekomst structureel meer euro's online. Het PBL (december 2020) verwacht 40% meer winkelleegstand de komende jaren. Dit is het donkerste corona-impact-scenario dat Stec Groep schetste medio 2020 in grootschalig onderzoek onder 120 gemeenten. Onze verwachting: transformatie wordt prioriteit nummer één de komende jaren.

Gelet op de potentieel forse impact op het functioneren van uw centrumgebied(en) bent u als (lokale) overheid aan zet om transformatie te stimuleren en faciliteren. We geven u onze vier gouden tips:

### **1. Objectiveer de opgave en transformatiepotentie waar uw winkelgebieden voor staan**

Een objectief beeld toekomstig functioneren van uw winkelgebied en kansen voor transformatie is een fundamenteel startpunt bij het maken van noodzakelijke transformatie-keuzes en het bewegen van vastgoedeigenaren. Stec Groep bracht met de EER Transformatie Winkelgebieden (zie navolgend figuur) de kansrijkheid van transformatie voor 40 Noord-Hollandse winkelgebieden in beeld. Ruim 50 indicatoren geven een beeld van bepalende randvoorwaarden bij transformatie, zoals eigendomssituatie, financiële kansrijkheid, bouwkundige geschiktheid van panden, corona-impact en woonkwaliteit. Wat blijkt? Er kunnen in Noord-Holland 10.000 woningen gerealiseerd terwijl 125.000 m<sup>2</sup> leegstand gesaneerd wordt.

Kortom: veel kansen om woningen te realiseren, leegstand te verminderen en de winkelstructuur te verdichten. Lees [hier](#) verder over de tool en aanpak in Noord-Holland.

### **2. Actief sturen op een compact winkelgebied**

Gemeenten benutten de gereedschapskist met instrumenten onvoldoende voor een effectieve transformatie-aanpak. Dat is een van de belangrijkste conclusies uit onderzoek van Stec Groep onder 120 gemeenten. Actieve sturing is noodzakelijk om te komen tot toekomstbestendige centrumgebieden. Dit betekent:

- Een heldere en scherpe visie op de toekomstpotentie van het centrumgebied, inclusief afbakening en perspectief voor gebieden waar de winkelfunctie terug gaat lopen.
- Inzet van stimulerende, juridische en financiële instrumenten om transformatie daadwerkelijk te realiseren.
- Vertalen van uw ambities in het Omgevingsplan met inzet op vermindering (onbenutte) plancapaciteit.

Lees meer over handelingsperspectieven, inclusief een concrete aanpak voor gemeenten: [Klik hier](#).

### **3. Maak herontwikkeling van winkels naar wonen voor eigenaren (financieel) aantrekkelijk**

Wonen in centra (in groei- en krimpregio's) is het meest kansrijke segment voor haalbare businesscases bij transformatie van centrumgebieden. Omgekeerd versterkt wonen het centrum als geheel: overal waar de mix goed is en meer mensen in centra wonen, verbetert de leefbaarheid.



Ons advies: hanteer passende parkeernomen en biedt voldoende woonprogramma voor een aantrekkelijke businesscase.

In de publicatie van Bewust Nieuwbouw gaan we in op do's en don'ts: Klik [hier](#).

#### 4. Direct aan de slag met transformatie

Het momentum om een doorbraak te realiseren in uw transformatie-aanpak is nu. Het draagvlak hiervoor bij vastgoedpartijen neemt fors toe om investeringswaarde te behouden. Gemeenten die nu de juiste keuzes maken zijn de winnaars van de toekomst. Het alternatief is een potentiële gatenkaas en afwaardering van het centrumgebied als geheel.

Wat is noodzakelijk om aan de slag te gaan met transformatie?

- Maak de urgentie en kansen zichtbaar: objectiveer de opgave waar uw winkelgebieden voor staan.
- Koppel uw visie direct aan de woonopgave en andere (economische) ambities.
- Wees concreet naar marktpartijen over ontwikkelmogelijkheden van alternatieve functies.
- Verminder onbenutte plancapaciteit in en buiten uw centrum.
- Maak prioriteit van het betrekken van eigenaren en financiers in uw centrumaanpak.

## Economische Effectrapportage Transformatie Winkelgebieden

