

Transformatie: wie pakt het op, markt of overheid?



1) Economische blik op transformatie:

- Transformatie komt in plaats van varkenscyclus en ligt voor de hand aan de rand van winkelgebieden
- De markt pakt transformatie op daar waar voldoende vraag naar grond is
- Elders moet de overheid bijspringen, in het uiterste geval door winkelgebieden te sluiten

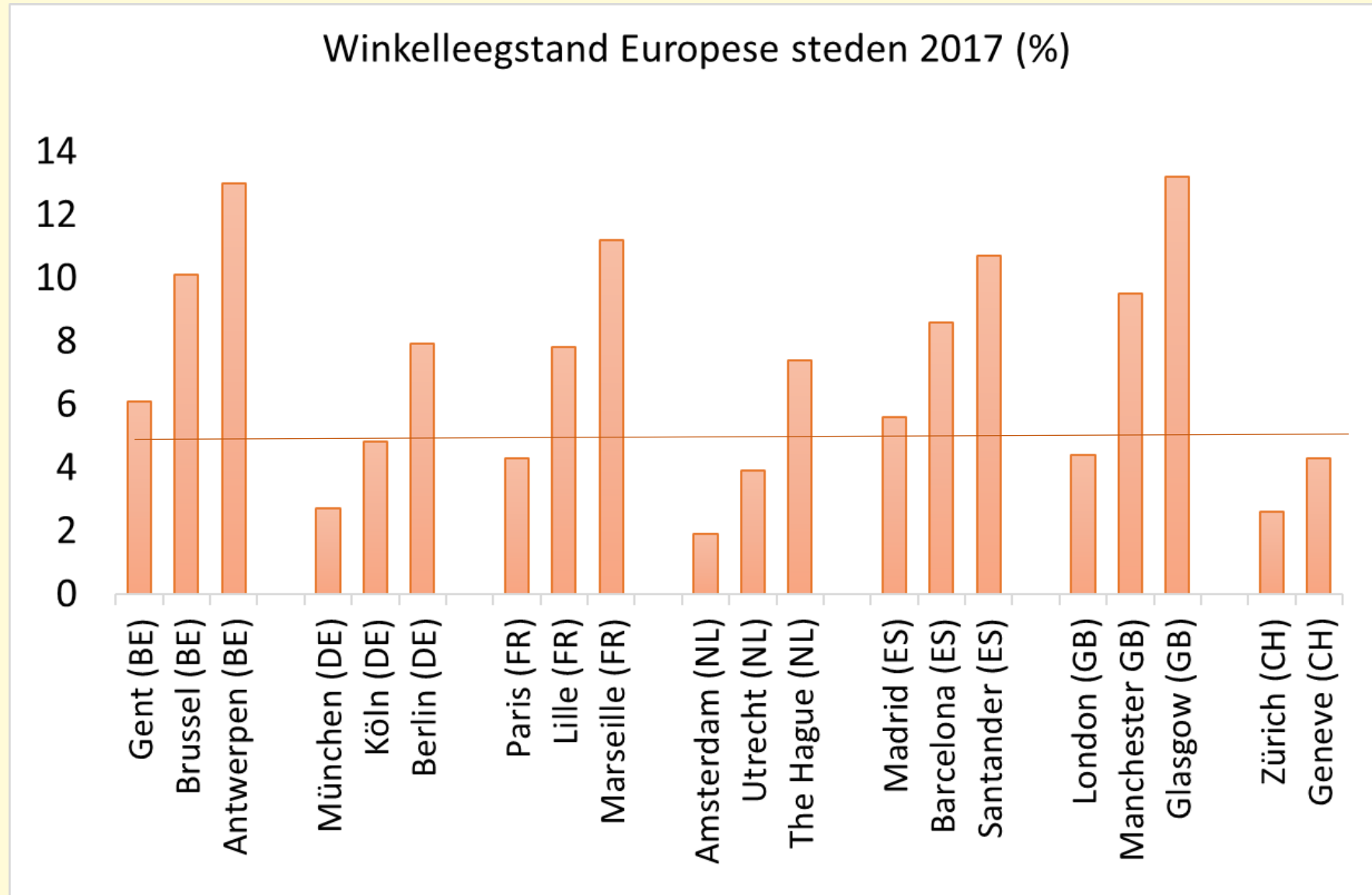
2) Interactieve discussie en uitwisseling van kennis

* aan de hand van stellingen

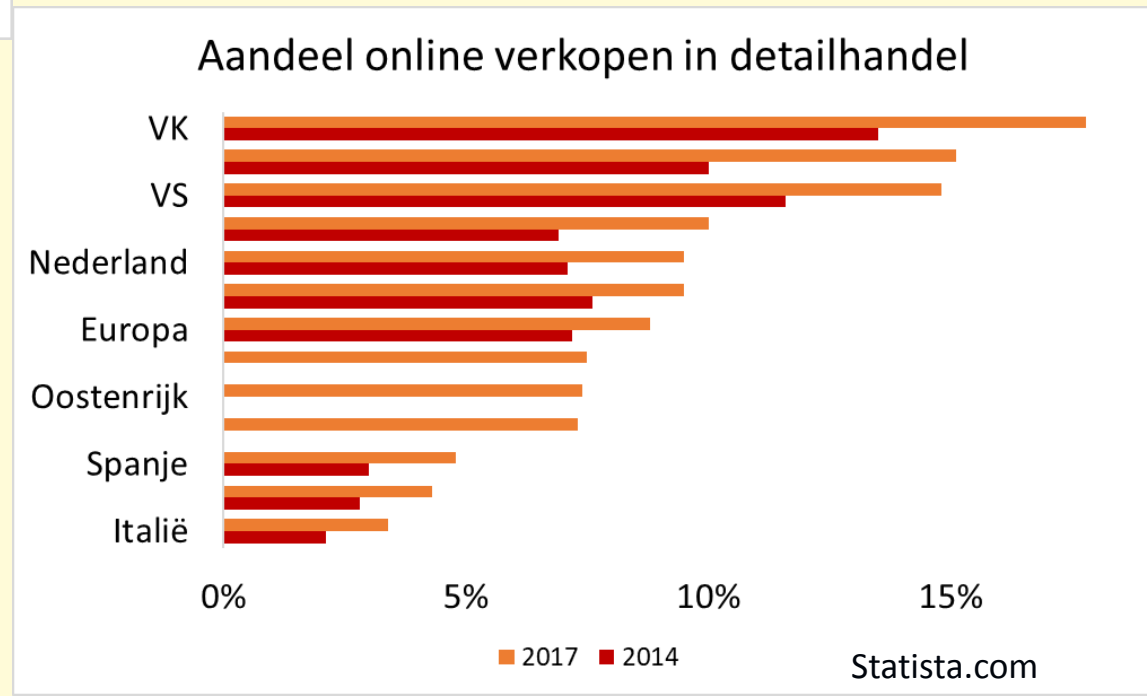
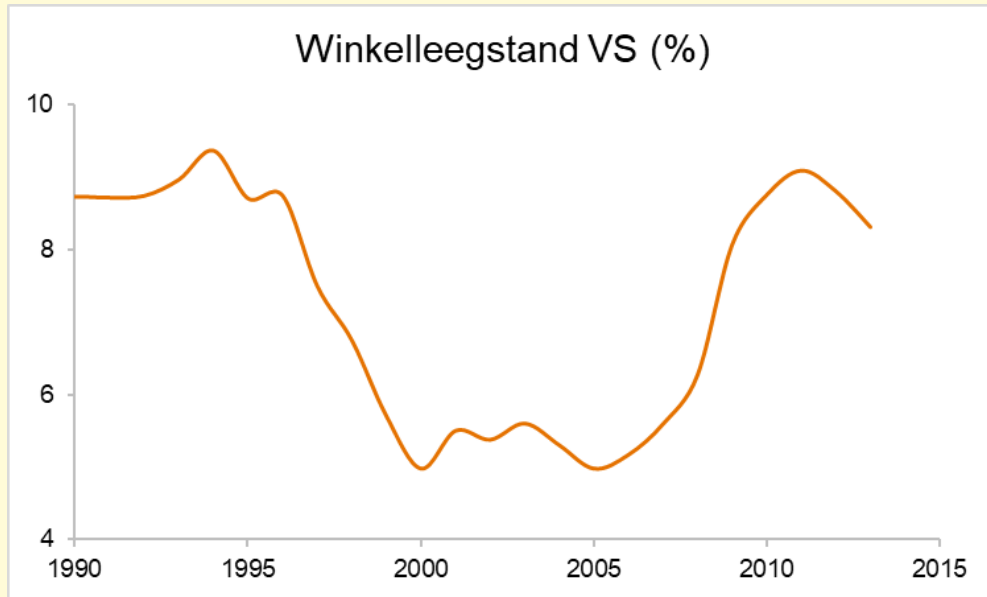
* featuring **architect Bob Custers** over

“Transformatie is een nieuwe constante in vastgoed”

Winkelleegstand is een internationaal probleem



Varkenscyclus? Er is waarschijnlijk meer aan de hand



Winkelleegstand daalt, met name door transformatie

Nederland, 2003 - 2018



OPNAME
winkel
ruimte

2018

1 jaar

670.000m²

-15%

VOORRAAD
(# winkels)

2019

5 jaar

92.958

-6%

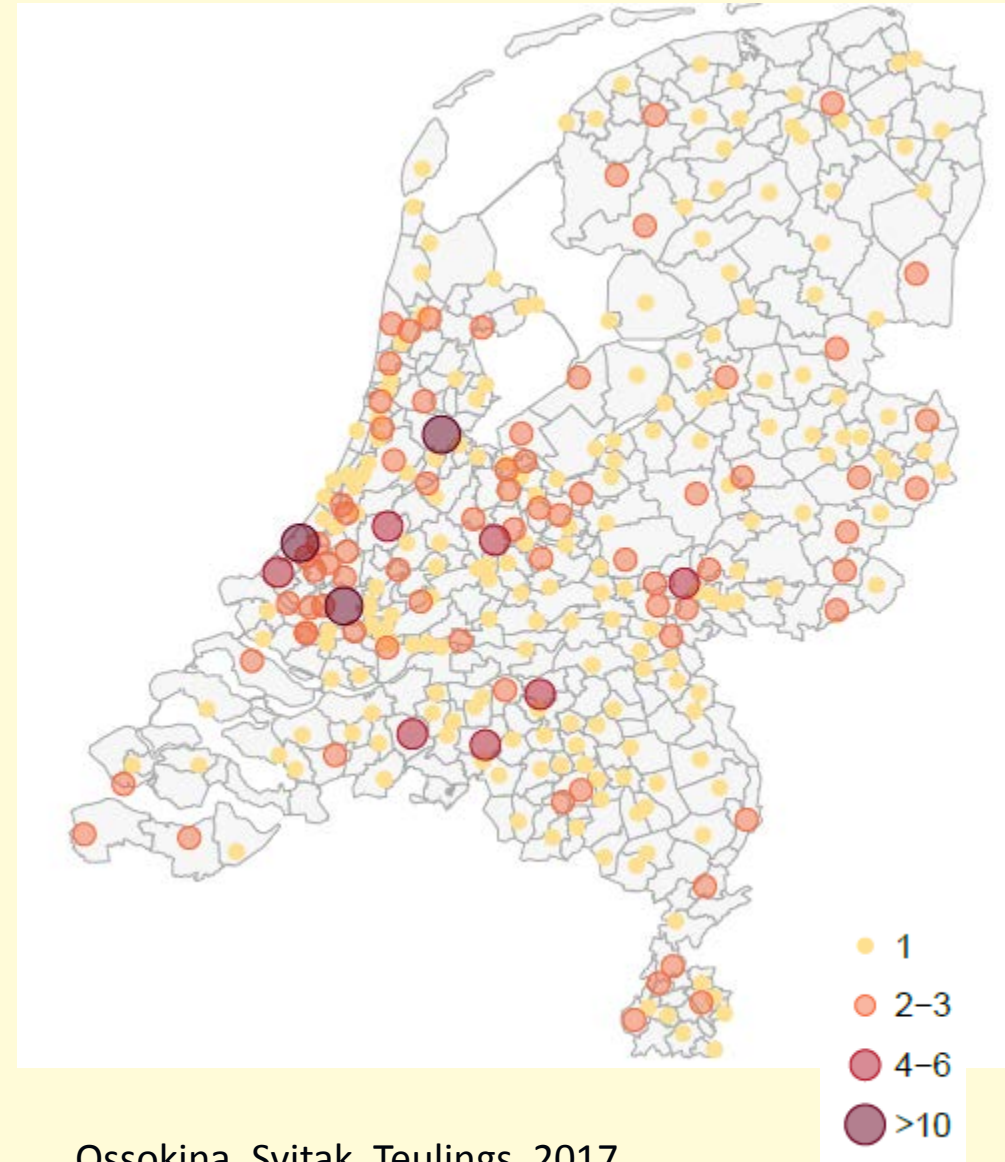
Mechanismen achter transformatie, oplossingen



300 winkelgebieden in Nederland

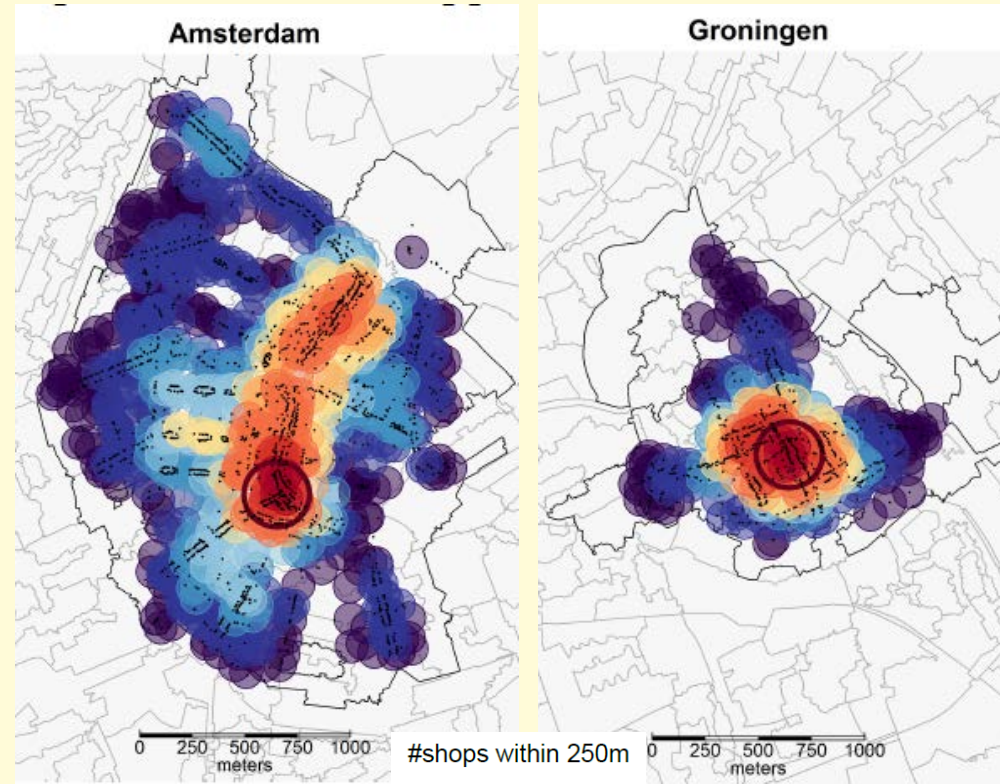
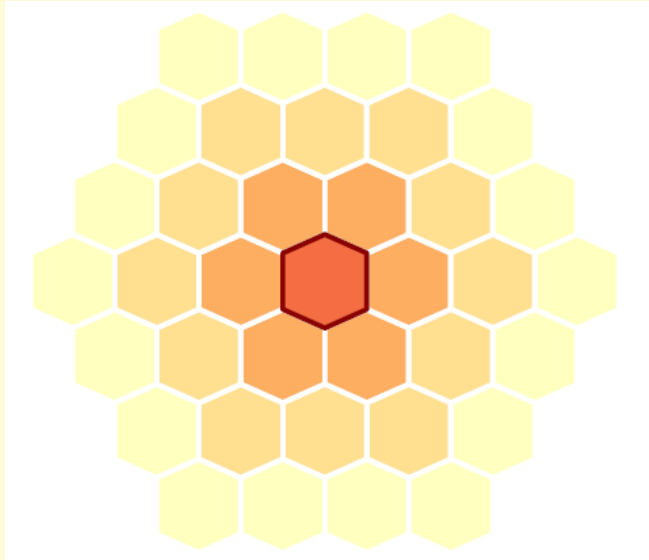
Winkelgebied: concentratie winkels

- Centraal (binnenstad) en niet-centraal, wel en niet overdekt
- Grotere (>25 shops), gemengde gebieden (>10% mode)
- Niet in de data: bakker op de hoek, meubelboulevard, foodplaza



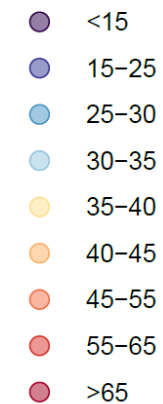
Ossokina, Svitak, Teulings, 2017

Nieuw inzicht: winkelgebieden zijn monocentrisch

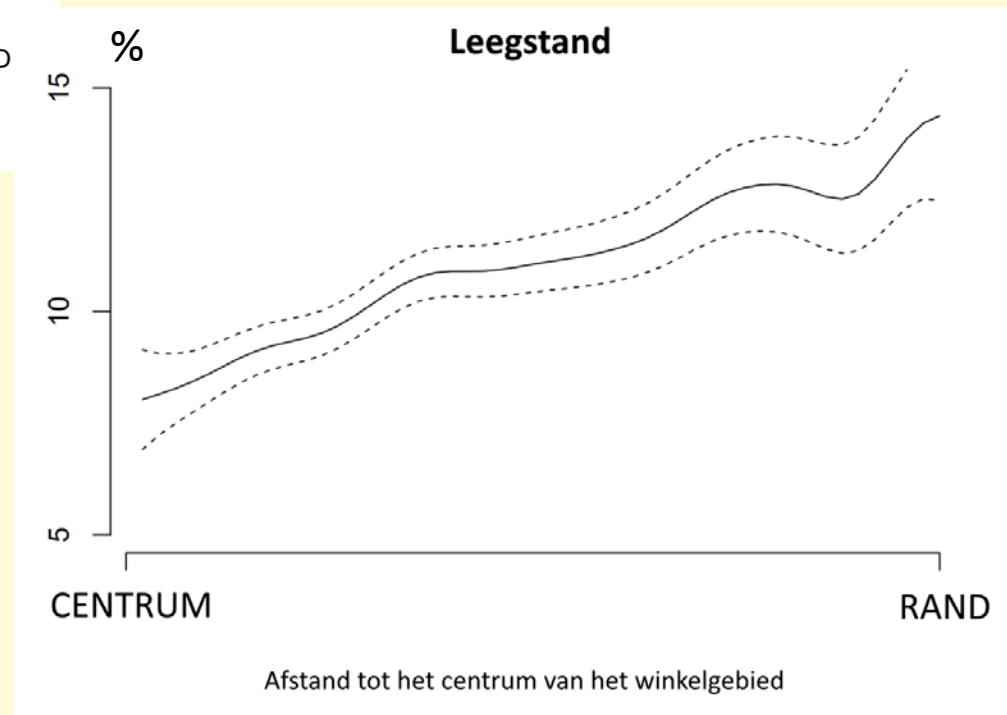
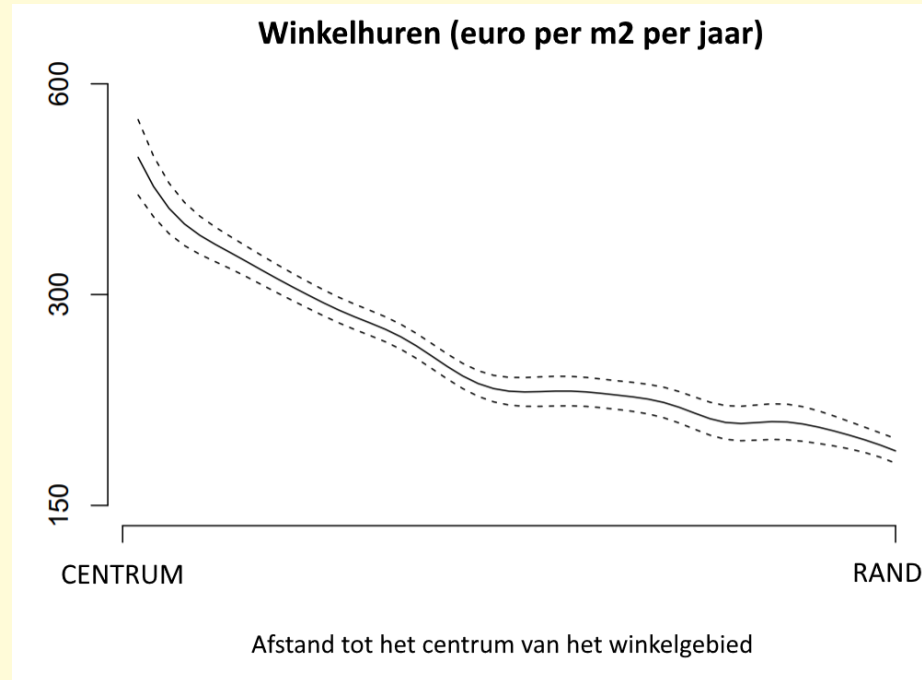


Geldt voor:

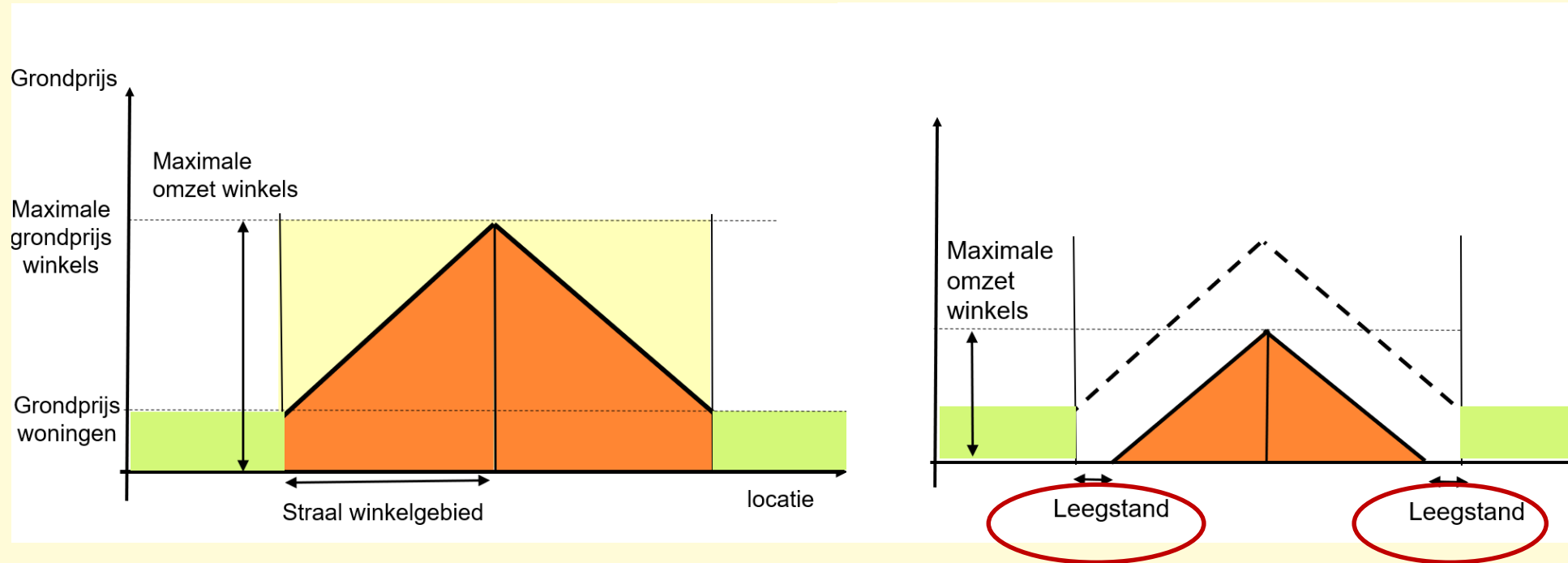
- Huren
- Leegstand
- Dichtheid
- Passanten



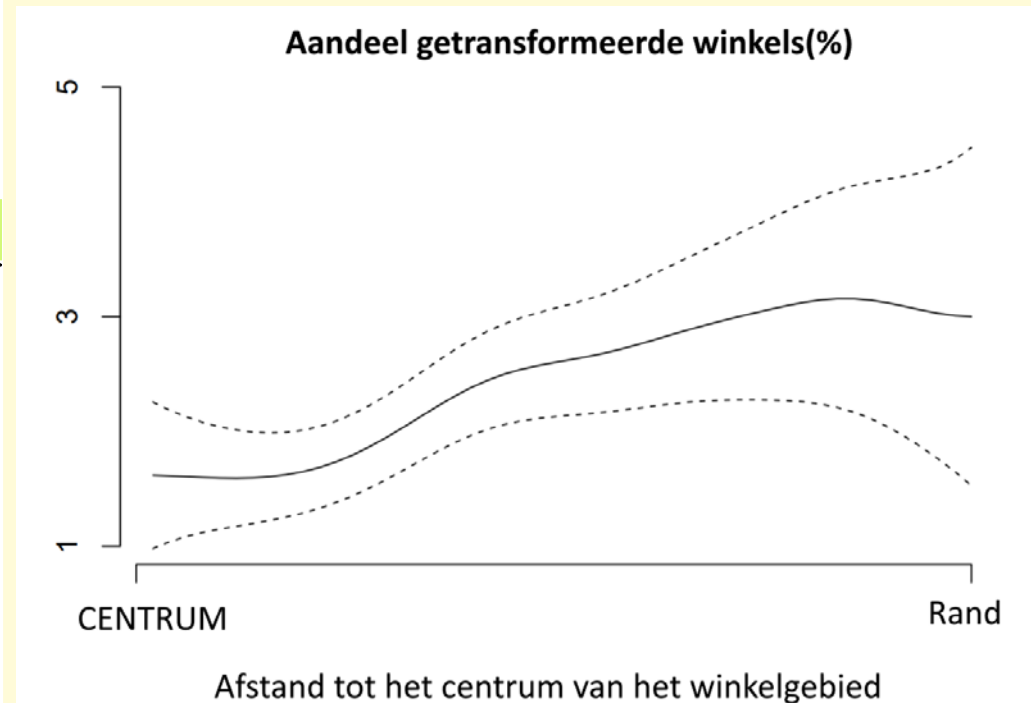
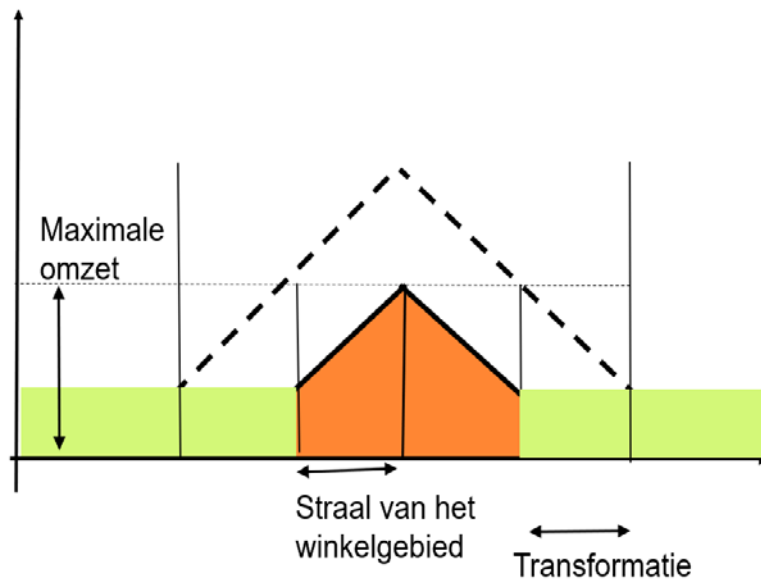
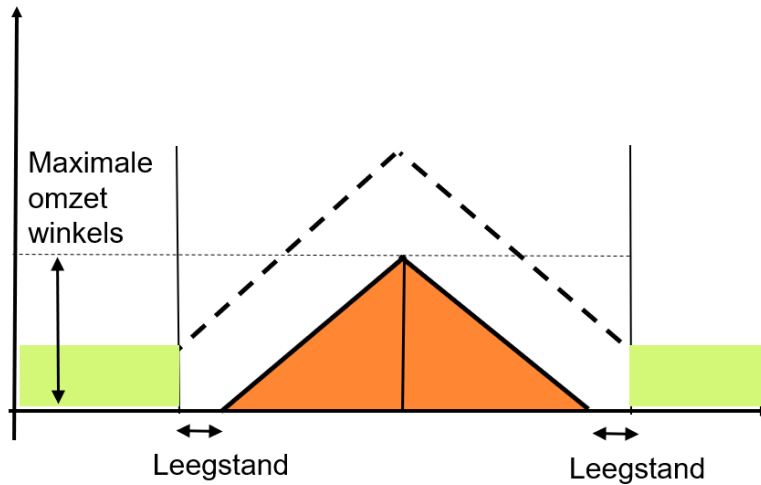
Nieuw inzicht: winkelgebieden zijn monocentrisch



Vraagdeling maakt sommige locaties onrendabel

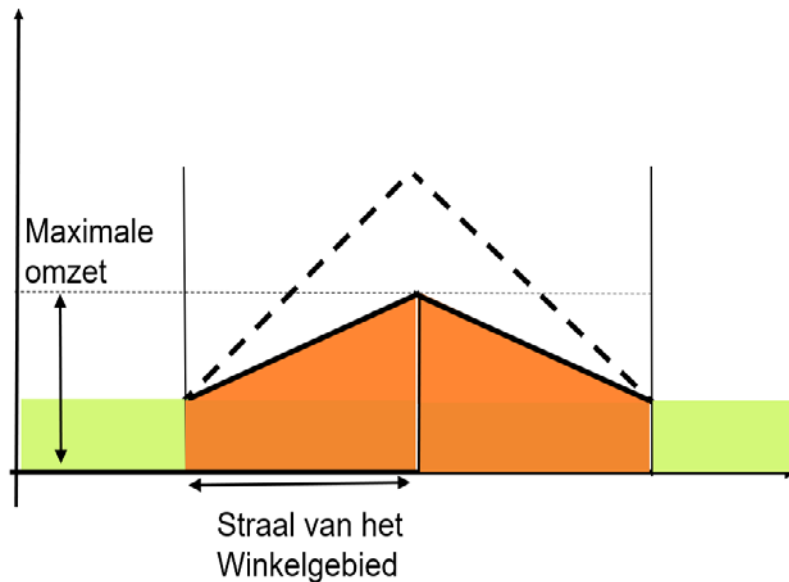
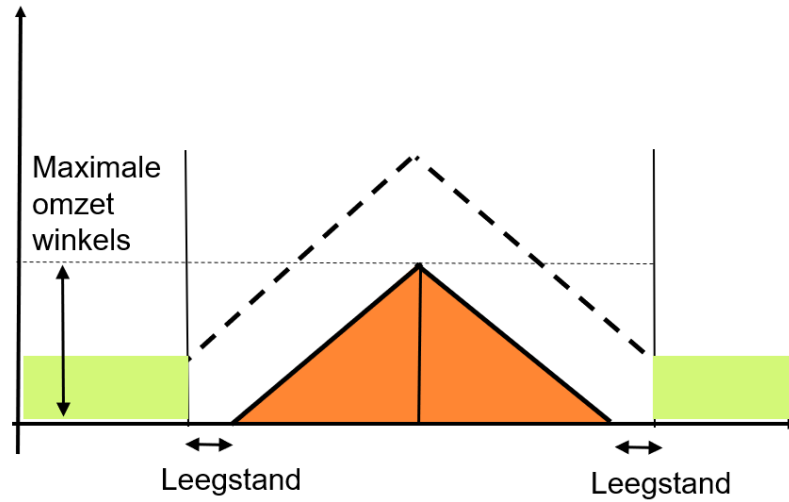


Marktoplossing: transformatie naar een andere functie



Noodzakelijke voorwaarde:
sterke grondmarkt

Marktoplossing: investeren in voorzieningen



Investeren in voorzieningen en beleving ('experiential retail')
Transportbereikbaarheid (bijv. gratis parkeren)

Overheid: coördineren en faciliteren

1) Transformatie faciliteren, met name aan de rand

- bestemmingsplannen als instrument
- restrictief beleid (hurenregulering) aanpassen



2) Winkelgebieden versterken

- samenwerking binnen winkelgebieden stimuleren
- denk aan: parkeertarieven, openbare ruimte, digitale infrastructuur



3) Waar grondmarkt zwak is, mogelijk winkelgebieden sluiten

- rol voor provincies!
- lastige vraag vanwege de gevolgen voor middelgrote steden

4) Data beschikbaarheid voor analyse faciliteren

→ smart technologie (sensoren, pindata)!



Meer lezen

Ioulia V. Ossokina, Jan Svitak en Coen N. Teulings (2017) “Leegstand en transformatie van winkelvastgoed”

Real Estate Research Quarterly | maart 2017

http://ossokina.com/pdf/Ossokina_al_2017_Transformatie_winkels_RERQ.pdf