

Leegstand detailhandel herbezien¹

Steeds meer winkels staan leeg. Dit artikel laat zien dat het leegstandsprobleem (nog) groter is dan tot nu toe werd gedacht. 8% van detailhandelsvestingen staat leeg, 300.000 m² meer dan tot nu toe becijferd. Daarnaast laat de analyse zien dat het aandeel structurele leegstand toeneemt.

door Frank van Dongen MSc., dr. Edwin Buitelaar, ing. Marnix Breedijk

Na de aandacht voor de kantorenleegstand komt er ook steeds meer aandacht voor de leegstand van winkels. Alhoewel het leegstandspercentage minder dan de helft van kantoren bedraagt (bijna 8% om bijna 16%), loopt de leegstand op en lijkt de leegstandsproblematiek een meer structureel karakter te krijgen, mede door nieuwe vormen van winkelen zoals online winkelen. Dit heeft verschillende gevolgen. Zo is de nieuwbouw van winkelvastgoed goeddeels stilgevallen en bestaande winkelgebieden lopen het risico in een neerwaartse spiraal van verloedering te raken. Maar ook op macroniveau zijn er gevolgen. Institutionele beleggers halen lagere rendementen, hetgeen indirect weer gevolgen heeft voor verzekerden, pensioengerechtigden en pensioenbetalers. Hoge rendementen en relatief lage risico's zijn de afgelopen jaren juist een reden geweest voor beleggers om in winkelvastgoed te investeren. Kortom, winkelleegstand is een belangrijk thema.

Voor leegstand van winkelvastgoed base- ren velen zich op de leegstandscijfers van Locatus. Locatus construeert de leegstands-

cijfers voor detailhandel op basis van de brondata die ter plaatse worden verzameld. Hierbij worden een aantal aannames gedaan en vuistregels gehanteerd. Als op basis van dezelfde dataset leegstand wordt gemeten door winkelpanden in de tijd te volgen, dan zien de leegstandscijfers er anders uit. De methode die Locatus hanteert zorgt ervoor dat de leegstand in de detailhandel structureel wordt onderschat (zie figuur 1). Het verschil is in 2013 opgelopen tot bijna een procentpunt, wat neerkomt op bijna 300.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo). Op regionaal niveau zijn de afwijkingen van de leegstandspercentages soms nog groter. In dit artikel laten we zien hoe die verschillen ontstaan en betogen dat de door ons gehanteerde methode preferent is, zeker bij een toename van de leegstand en wanneer leegstand op een laag schaalniveau wordt gemeten. Daarbij biedt de geïntroduceerde methode ook mogelijkheden tot diepgaandere analyses, zoals van de leegstandsduur.

Leegstand gemeten

Locatus registreert in Nederland het winkelvastgoed op basis van eigen waarnemingen. Data worden verzameld op het niveau van

Vuistregelmethode

Locatus baseert de leegstand binnen de detailhandel op twee vuistregels. Ten eerste gaat Locatus uit van een verhouding tussen leegstaande detailhandels- en niet-detailhandelspanden van 1 op 1. Ten tweede wordt er vanuit gegaan dat leegstaande panden in de detailhandel twee keer groot zijn dan panden in de categorie niet-detailhandel. Op basis van deze vuistregels hanteert Locatus de volgende leegstandsformules:

$$\text{leegstand Detailhandel (wvo)} = \left[\frac{\frac{2}{3} * \text{Totale leegstand}}{\text{Detailhandel (In Gebruik)} + \frac{2}{3} * \text{Totale Leegstand}} \right]$$

$$\text{leegstand Detailhandel (panden)} = \left[\frac{\frac{1}{2} * \text{Totale leegstand}}{\text{Detailhandel (In Gebruik)} + \frac{1}{2} * \text{Totale Leegstand}} \right]$$

Op 1 april 2013 is het aantal vierkante meter leegstand geschat op 3.124.890 vierkante meter. Het totaal aantal vierkante meter in de detailhandel (in gebruik) bedraagt 27.942.271. De berekening ziet er als volgt uit:

$$\text{leegstand Detailhandel (wvo)} = \left[\frac{\frac{2}{3} * 3.124.890}{27.942.271 + \frac{2}{3} * 3.124.890} \right] = 6,94\%$$

Longitudinale methode

Doordat Locatus zijn bestand opbouwt op het niveau van de individuele winkelpanden en deze een unieke ID toekent, is het mogelijk om de panden in de tijd te volgen. Zodoende kan voor een leegstaand pand achterhaald worden of er in het verleden een verkooppunt in de detailhandel gevestigd was. In de praktijk blijkt dat het type verkooppunt in een pand na de leegstand slechts zeer sporadisch wijzigt van detailhandel naar niet-detailhandel (of vice versa). Daarom kan in onze ogen een pand dat voorafgaand aan de leegstand in gebruik was als verkooppunt binnen de detailhandel logischerwijs toegeschreven worden aan de leegstand binnen de detailhandel². Op deze wijze kan het overgrote deel van de leegstand toegekend worden aan of de detailhandel of de niet-detailhandel. Er blijft dan nog wel een restcategorie (onbepaald) over, die ongeveer 19 procent van de leegstand (in 2013) bedraagt. Dit zijn panden die leegstaand aan de voorraad zijn toegevoegd (aanvangsleegstand) én panden die gedurende de gehele ons beschikbare reeks leveringen leeg hebben gestaan en waarvan dus onbekend is of er voorgaand aan de leegstand een verkooppunt binnen de detailhandel of niet-detailhandel was gevestigd. Om de leegstand van deze restcategorie toe te kennen aan de detailhandel of niet-detailhandel wordt de verhouding tussen beide populaties van leegstand als verdeelsleutel gehanteerd. Uiteindelijk kan zo de omvang van de leegstand binnen

de detailhandel worden bepaald, zowel wat betreft het aantal panden als de totale leegstand in vierkante meters. In formulevorm:

$$\frac{\text{Leegstand Detailhandel} = \text{Leegstand Detailhandel (bekend)} + \text{Leegstand opbepaald*}}{\text{Leegstand Detailhandel (bekend)}} \\ \text{Leegstand Detailhandel (bekend)} + \text{Leegstand Niet-Detailhandel (bekend)}$$

Vervolgens kan op basis van de totale leegstand binnen de detailhandel het leegstandspercentage worden berekend met onderstaande formule:

$$\text{Leegstandspercentage Detailhandel} = \frac{\text{Leegstand Detailhandel}}{\text{In gebruik Detailhandel} + \text{Leegstand Detailhandel}}$$

Op basis van bovenstaande methode kan voor 1 april 2013 komt het aantal vierkante meter leegstand binnen de Detailhandel uit op 2.363.194. Het aantal vierkante meter in de detailhandel (in gebruik) bedraagt 27.942.271. Dit levert een leegstandspercentage op van:

$$\text{Leegstand Detailhandel (wvo)} = \frac{2.363.194}{27.942.271 + 2.363.194} = 7,80\%$$

individuele verkooppunten (vkp) en hebben betrekking op het winkelvloeroppervlak, de branchering, een aantal locatienmerken en het aantal passanten. Locatus maakt onderscheid tussen detailhandel en niet-detailhandel. Onder de laatste categorie vallen de branches automotieve, brandstoffen (met name tankstations), horeca, cultuur, ontspanning, verhuur, ambacht, financiële instellingen (zoals banken) en particuliere dienstverlening (zoals reisbureaus). Veel organisaties waaronder gemeenten en winkelketens maken gebruik van deze informatie. Het databestand is landsdekkend en kent een hoog detailniveau. Het is daarmee een onmisbare databron voor eenieder die meer inzicht wil krijgen in de winkelmarkt.

Naast in gebruik zijnde winkelpanden registreert Locatus ook leegstaande winkelpanden. Dit zijn (leegstaande) panden waarvan het redelijkerwijs de verwachting is dat er een verkooppunt in de detailhandel, horeca of consumentgerichte dienstverlening (beide niet-detailhandel) zal (terug) komen. Voor panden binnen een winkelgebied betekent dit concreet dat het pand als verkooppunt in gebruik was óf het pand als verkooppunt te koop of te huur staat. Voor panden buiten winkelgebieden gelden beide voorwaarden.

Op basis van deze data berekent Locatus sinds een aantal jaren een leegstandsvariabele voor winkelpanden binnen de detail-

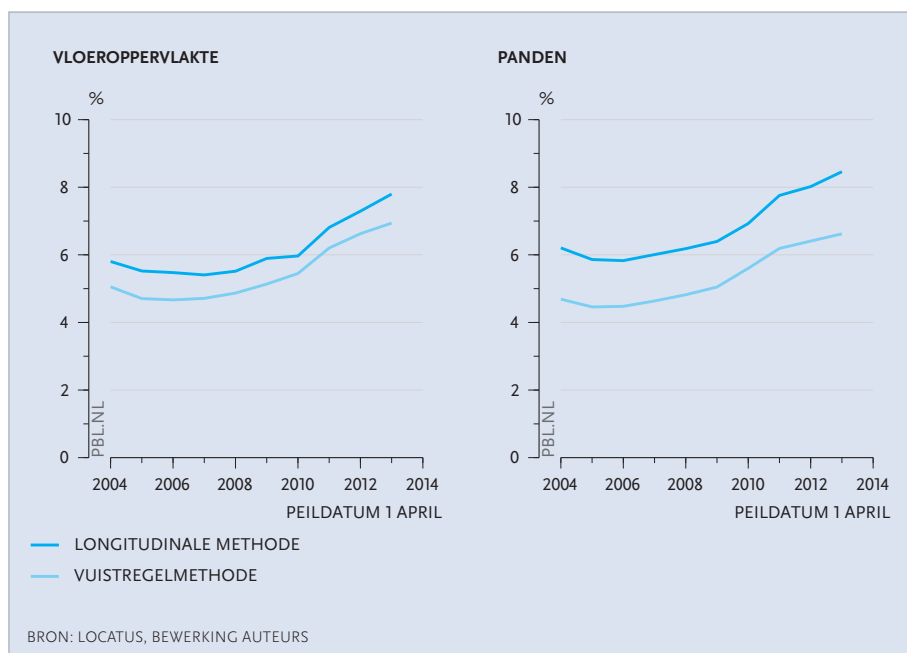
handel (zie ook ABF Research & Locatus 2012). Deze moet worden geconstrueerd omdat Locatus leegstaande winkelpanden vanwege de leegstand niet kan toedelen aan detailhandel of niet-detailhandel. Hierbij hanteert Locatus een tweetal vuistregels. Ten eerste gaat Locatus uit van een verhouding tussen leegstaande detailhandels- en niet-detailhandelspanden van 1 op 1. Ten tweede wordt er vanuit gegaan uit dat leegstaande panden in de detailhandel twee keer zo groot zijn. Als alternatief voor deze vuistregelmethode stellen wij een longitudinale methode voor. Indien in een leegstaand pand voordien een verkooppunt binnen de detailhandel was gevestigd dan kan deze leegstand aan de detailhandel worden toegekend. Op deze wijze kan het overgrote deel van de leegstand worden toegekend

aan of de detailhandel of de niet-detailhandel, waardoor vervolgens een leegstandscijfer voor de detailhandel kan worden berekend. Het kader geeft een uitgebreidere toelichting op beide methoden.

Wat is de meerwaarde?

Het leegstandspercentage binnen de detailhandel op 1 april 2013 op basis van de vuistregelmethode bedraagt 6,94%. De longitudinale methode levert een leegstandspercentage op van 7,8%, een verschil van 0,86 procentpunt, wat neerkomt op bijna 300.000 m² vwo³. Op pandniveau is het verschil nog groter: 1,84 procentpunt, oftewel een verschil van ruim 2000 leegstaande panden. Kortom, een aanzienlijk verschil in leegstand. Het verschil tussen de vuistregelmethode en de longitudinale methode

FIGUUR 1 ► AANDEEL LEEGSTAND VAN DETAILHANDEL NAAR METHODE



**TABEL 1 ► VERHOUDING TUSSEN LEEGSTAND NIET-DETAILHANDEL EN
DETAILHANDEL IN AANTALLEN EN OPPERVLAKTE (2004-2013)⁴**

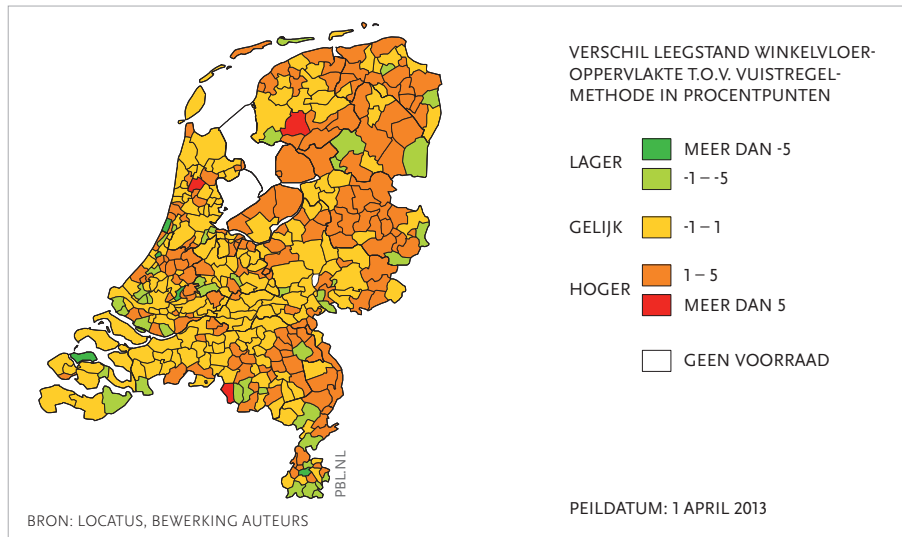
JAAR	AANTAL PANDEN	WINKELVLOEROPPERVLAK (M ²)
Vuistregel Locatus	1 : 1	1 : 2
2004	1 : 2,05	1 : 3,37
2005	1 : 2,00	1 : 3,75
2006	1 : 1,95	1 : 3,73
2007	1 : 1,92	1 : 3,36
2008	1 : 1,86	1 : 3,17
2009	1 : 1,80	1 : 3,37
2010	1 : 1,68	1 : 2,76
2011	1 : 1,76	1 : 2,80
2012	1 : 1,75	1 : 2,83
2013	1 : 1,87	1 : 3,10

BRON: LOCATUS, BEWERKING AUTEURS

wordt verder zichtbaar in figuur 1. Maar belangrijker nog, de aannames die Locatus doet kunnen problematischer worden als de leegstand toeneemt, een ontwikkeling die in de nabije toekomst niet ondenkbeeldig is. Immers, dan kunnen de

verhoudingsgetallen tussen detailhandel en niet-detailhandel nog verder verschuiven. Tabel 1 laat zien dat de verhoudingen verschillen van de vuistregel die Locatus hanteert en dat deze ook aan verandering onderhevig zijn. De verhouding tussen de

**FIGUUR 2 ► AANDEEL LEEGSTAND DETAILHANDEL VOLGENS LONGITUDINALE
REKENMETHODE TEN OPZICHTE VAN VUISTREGELMETHODE, 2013**



leegstand in niet-detailhandel en detailhandel gemeten in aantal panden ligt over de jaren gemiddeld op 1:2, terwijl Locatus hiervoor als vuistregel de verhouding 1:1 hanteert. De verhouding voor leegstand gemeten in vierkante meter wvo ligt gemiddeld op 1:3, daar waar Locatus als vuistregel 1:2 hanteert.

Daarnaast zien we dat de verhoudingen tussen leegstand van detailhandel en niet-detailhandel regionaal sterk kunnen verschillen, en daarmee nog sterker af kunnen wijken van de vuistregel. Naarmate het geografische schaalniveau lager ligt worden de vuistregels minder bruikbaar. In figuur 2 zien we het verschil in procentpunten tussen de longitudinale en de vuistregelmethode.

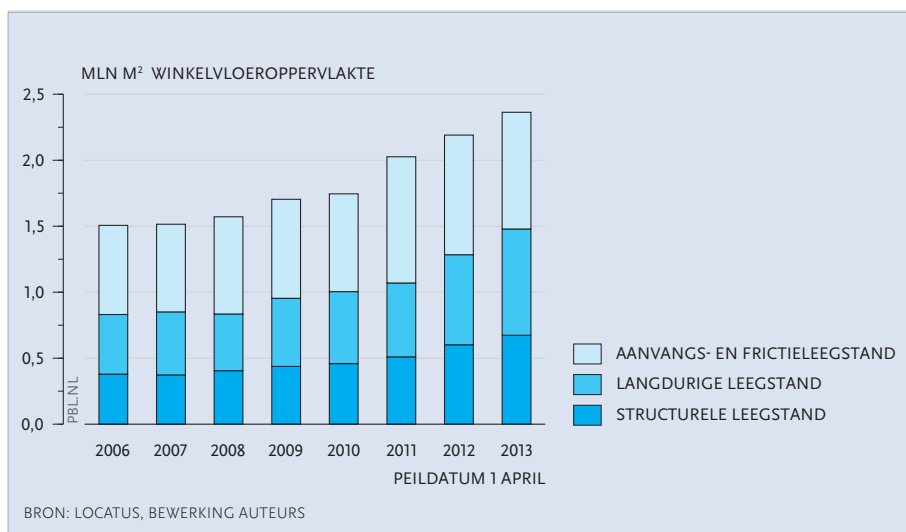
Tot slot biedt de gecreëerde longitudinale dataset mogelijkheden om inzicht te krijgen in de aard van de leegstand. Immers, op deze manier is bekend hoe lang een pand

leegstaat. Figuur 3 laat de verdeling naar type leegstand zien door de jaren heen. We maken onderscheid in aanvangs- en frictieleegstand (maximaal één jaar), langdurige leegstand (tussen één en drie jaar) en structurele leegstand (drie of meer achtereenvolgende jaren) (Van Gool et al. 2007). Hierbij valt op dat alle drie de vormen van leegstand de afgelopen jaren zijn toegenomen. Meest zorgelijk is natuurlijk de toename van de structurele leegstand. De verhoudingen tussen de drie categorieën zijn tot de crisis min of meer constant, daarna nemen de aandelen van de structurele en langdurige leegstand toe.

Discussie

We pleiten voor een methode die winkelpanden in de tijd volgt. Hierdoor wordt leegstand redelijk nauwkeurig gemeten in plaats van geschat op basis van vuistregels⁵. Dit voordeel is extra van belang wanneer de leegstand toeneemt, omdat de vuistregels

FIGUUR 3 ► LEEGSTAND DETAILHANDEL UITGESPLITST NAAR TYPE



ertoe kunnen leiden dat de onderschatting van de leegstand binnen de detailhandel toeneemt. Ook maakt deze methode het mogelijk om leegstand op een heel laag schaalniveau (buurt- of gemeenteniveau) in beeld te brengen, daar waar dat met de vuist-regelmethode niet meer verantwoord is. Tot slot kunnen we op basis van de data meer inzicht krijgen in de aard van de leegstand: aanvangs- of frictieleegstand versus langdurige en structurele leegstand. Kortom, de data van Locatus bieden mogelijkheden om leegstand accurater en met meer diepgang te meten dan tot op heden is gebeurd.

OVER DE AUTEURS

Dr. Edwin Buitelaar is programmaleider bij het Planbureau voor de Leefomgeving en research fellow bij de Amsterdam School of Real Estate. **Frank van Dongen MSc** en **ing. Marnix Breedijk** zijn werkzaam als onderzoeker bij het Planbureau voor de Leefomgeving.

LITERATUUR

- ABF Research & Locatus (2012), Winkelleegstand 2012. Delft: ABF Research.
- Evers, D., D. Kooiman & E. van der Krabben (2011), 'Toekomst van de Nederlandse detailhandelsstructuur: een verkenning van de drijvende krachten', in Real Estate Research Quarterly, april: 1-11.
- Gool, P. van, et al. (2007). Onroerend goed als belegging. Groningen: Noordhoff Uitgevers.

VOETNOTEN

- 1 Met dank aan David Evers, Hans van Amsterdam (beiden PBL), Gert-Jan Slob en Arjan Kluin (beiden Locatus) voor hun commentaar op een eerdere versie van deze tekst. Uiteraard is het eindresultaat de verantwoordelijkheid van de auteurs.
- 2 Dit wil uiteraard niet zeggen dat een dergelijk pand niet voor andere publiekgerichte functies zoals horeca, cultuur, dienstverlening, of als kantoor of woning kan worden aangewend. Een leegstaand pand binnen de detailhandel is niet tot in de eeuwigheid voorbestemd voor detailhandel. Om die reden haalt Locatus leegstaande panden na verloop van tijd ook uit het bestand.
- 3 Locatus geeft zelf terecht aan dat dit een verdelingskwestie is (Vastgoedmarkt 22 april 2013). Die andere verdeling resulteert erin dat Locatus (onterecht) 300.000 vierkante meter toerekent aan de niet-detailhandel. Maar doordat Locatus alleen leegstandspercentages binnen de detailhandel publiceert, is er wel degelijk sprake van een onderschatting van die percentages.
- 4 Deze verhoudingen zijn gebaseerd op basis van de leegstaande panden waarvan bekend is dat er voorheen een verkooppunt gevestigd zat (al dan niet binnen de detailhandel), dus exclusief de restcategorie.
- 5 Overigens houdt Locatus vast aan de vuistregelmethode in verband met de vergelijkbaarheid met eerder geleverde leegstandspercentages.