

Een tv-spotje over leegstand winkels

Wilmer Heck

De aanleiding

Er is een opmerkelijk spotje op tv. Tegen de achtergrond van een animatiefilmpje waarop de bouw van kantoren is te zien, zegt een vrouwenstem dat gemeenten en ontwikkelaars jarenlang tegen de stroom in kantoren bleven bouwen. „Een kleine groep verdiende hier flink aan. Nu is er leegstand." Vervolgens zegt de vrouwenstem dat diezelfde ontwikkelaars en gemeenten zich nu op „mega-outlets, bouwmarkten en woonwinkelcentra" storten.

Er worden meer beweringen gedaan: „Een kleine groep verdient weer flink aan het bijbouwen.

Terwijl er in Nederland al meer dan een miljoen vierkante meter winkelruimte leegstaat.

Gemeenten met de grootste leegstand bouwen het meeste bij. Zij denken dat het goed is voor hun economie."

Daarna, over bouwmarkten: „Binnen een regio concurreren de gemeenten ook nog eens met elkaar. Neem de sector van bouwmarkten. Deze krimpt, maar het aantal vierkante meters bouwmarkt neemt gestaag toe. Extra bijbouwen op de ene plek betekent elders een faillissement. Gebruik je verstand. Stop de leegstand! Kijk op <http://Overbewinkeling.nl>".

Het spotje blijkt een initiatief van Van Neerbos Bouwmarkten BV, het bedrijf achter de Gamma en Karwei. Welk belang kan zij hebben om te ageren tegen nieuwbouw van grote winkels, waaronder bouwmarkten? En kloppen de beweringen die Van Neerbos doet over leegstand en 'overbewinkeling'?

We checken vier beweringen

'Overheden storten zich momenteel op de bouw van mega-outlets, bouwmarkten en woonwinkelcentra.'

We vragen het communicatiebureau achter het spotje om een onderbouwing van de beweringen. Het bureau verwijst naar een bericht uit augustus 2008 van de Raad Nederlandse Detailhandel. Dat gaat over het overschot aan winkelruimte, maar nergens wordt gesteld dat overheden zich storten op de bouw van mega-outlets, bouwmarkten en woonwinkelcentra. Bovendien is het bericht gedateerd, omdat de economische crisis destijds nog niet in volle hevigheid was losgebarsten. Er wordt ook verwezen naar een recent rapport van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL)) en de Amsterdam School of Real Estate (ASRE) over het overaanbod van winkels en kantoren. PBL-onderzoeker Edwin Buitelaar zegt dat het rapport niet als onderbouwing van de bewering kan worden gebruikt. Mega-outlets, bouwmarkten en woonwinkelcentra worden er niet in genoemd.

Wel is het zo dat de Duitse bouwmarktketen Hornbach, sinds een jaar of vijftien actief in Nederland, op enkele plaatsen in het land nieuwe bouwmarkten neerzet. Volgens een recent bericht in Het Financieele Dagblad verloor Gamma de voorbije jaren marktaandeel aan Hornbach. Bij de Raad van State tekende Van Neerbos regelmatig beroep aan tegen bouwplannen van het Duitse bedrijf. Een andere concurrent van Van Neerbos, het eveneens Duitse Bauhaus, wil de komende vijf jaar tien tot twaalf vestigingen in Nederland openen. Mogelijk verklaart dit het spotje van Van Neerbos.

Wat de bewering betreft: die zou waar kunnen zijn, maar wij hebben er geen onderzoek naar kunnen vinden. Het communicatiebureau heeft ons hier ook niet aan kunnen helpen, dus luidt het oordeel: ongefundeerd.

'In Nederland staat al meer dan een miljoen vierkante meter aan winkelruimte leeg.'

Uit onderzoek van het PBL blijkt dat er in Nederland ruim drie miljoen vierkante meter winkelruimte leeg staat. Van Neerbos is hier dus opeens erg zuinigjes. Dat maakt de bewering niet minder waar.

'Gemeenten met de grootste winkelleegstand bouwen het meeste bij.'

Het communicatiebureau verwijst hiervoor naar een publicatie van Detailhandel Nederland en wederom het PBL-rapport. Opmerkelijk, want uit de cijfers van Detailhandel Nederland over

winkelleegstand en bouwplannen blijkt juist: hoe meer leegstand, hoe kleiner het volume van de bouwplannen. Dit verband is alleen niet significant. Bovendien hoeft een plan nog niet tot daadwerkelijke bouw te leiden.

In het PBL-rapport wordt de relatie tussen leegstand en bouwplannen helemaal niet onderzocht. Maar op verzoek wil het PBL deze bewering alsnog wel nagaan. Uit een analyse van de samenhang tussen winkelleegstand in gemeenten over de periode 2004-2013 en het aantal gebouwde winkels blijkt een significant negatief verband. Dit wil zeggen dat gemeenten met een hoger percentage leegstaande winkels verhoudingsgewijs juist minder winkels aan de bestaande voorraad toevoegen. De bewering van Van Neerbos is dus onwaar.

'De sector van de bouwmarkten krimpt, maar het aantal vierkante meters bouwmarkt neemt gestaag toe.'

De omzet van bouwmarkten in Nederland loopt inderdaad al jaren terug, onder meer door de zwakke woningmarkt. Voor de onderbouwing van de bewering dat het aantal vierkante meters bouwmarkt toeneemt, verwijst het communicatiebureau weer naar de cijfers van Detailhandel Nederland. Maar die gaan over winkeloppervlakte in het algemeen, niet specifiek over bouwmarkten. Het bureau verwijst ook naar een recente Rabobank-publicatie. Daarin staat inderdaad dat de totale Doe-het-zelf-markt tussen 2005 en 2012 een toename van 11 procent in het aantal vierkante meters kende. Terwijl de omzet in dezelfde periode met 16 procent daalde. Dit verklaart nog maar eens waarom Van Neerbos de komst van sterke Duitse concurrenten met nieuwbouwplannen niet ziet zitten. De faillissementen waarvoor in het spotje wordt gewaarschuwd zouden dan weleens voor Gamma- en Karwei-vestigingen kunnen zijn. We beoordelen de bewering als waar.