

# Winkels bouwen voor leegstand

## Steeds meer Rotterdamse winkels staan leeg door economische crisis

Andreas Kouwenhoven



artikel | [Woensdag 13-06-2012](#) | Sectie: [ECONOMIE](#) | Pagina: [NH\\_NL02\\_022](#) | Andreas Kouwenhoven

### **Bijna honderd winkelruimtes staan in Rotterdam leeg. En dat terwijl op grote schaal nieuwe panden worden bijgebouwd. 'De consument wil een ander soort winkels.'**

Als Anke Griffioen door Rotterdamse winkelstraten loopt, ziet ze talloze bordjes achter de ramen hangen. 'SALE'. 'Kortingen tot 50%!'. Het is uitverkoop - een maand vroeger dan normaal. Een teken aan de wand, zegt ze. Het gaat slecht met de detailhandel in de havenstad (618.000 inwoners).

De binnenstad van Rotterdam heeft last van de crisis. Het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) becijferde vorige maand dat het landelijke consumentenvertrouwen een historisch dieptepunt heeft bereikt. Consumenten zijn minder gaan winkelen. Ondernemers in de Rotterdamse binnenstad hebben de afgelopen jaren heel weinig verdiend, zegt brancheorganisatie CBW-Mitex voor woon-, mode- en schoenenwinkels. Gevolg: bijna honderd winkelruimtes in de stad staan leeg.

Anke Griffioen, winkelier van de Nieuwe Binnenweg, maakt zich er zorgen over. Zij ziet steeds meer lege winkelruimtes verschijnen. Zelfs in de Koopgoot, het duurste winkelgebied van de stad, staat al een half jaar een winkel leeg. Geen goed teken.

Ook de Navigator Winkellocaties van de gemeente Rotterdam geeft een somber vooruitzicht. Over vijf jaar is er een overaanbod van 50.000 vierkante meter winkeloppervlak in Rotterdamse winkelgebieden, mits er geen ruimtes aan de markt worden onttrokken. De behoefte aan winkels zal de komende jaren alleen nog maar afnemen, voorspelt hoogleraar e-marketing Cor Molenaar van de Erasmus Universiteit. Mensen hebben structureel minder te besteden en doen in toenemende mate hun boodschappen via internet. Rotterdam moet er rekening mee houden dat één op de drie winkels zal verdwijnen.

En dat terwijl de stad juist op grote schaal nieuwe winkels bijbouwt. In het voormalige postkantoor aan de Coolingsingel zijn plannen voor een winkelcentrum met chique modezaken. Verderop wordt een glazen kubus neergezet door architect Rem Koolhaas - een soort tweede Koopgoot. Op de Blaak wordt een markthal gebouwd. Bij elkaar gaat het om 70.000 vierkante meter nieuwe winkelruimte, op een totaal van 1 miljoen vierkante meter.

Is daar wel behoefte aan?

Ja, zegt wethouder Karakus (Vastgoed, PvdA). De consument heeft behoefte aan een ander soort winkels. Internationale winkelformules met grote oppervlaktes. Dat hebben we hier te weinig. En als daar niets aan gedaan wordt, slaan onze Rotterdammers hun eigen stad straks over bij het winkelen.

Nee, zegt Ronald Schneider, fractievoorzitter van oppositiepartij Leefbaar Rotterdam. De gemeente maakt met haar projectendrift de leegstand juist gróter. Schneider, zelf econoom, beschrijft het patroon dat hij al langer ziet in Rotterdam. Een ontwikkelaar zet een nieuw gebouw neer en gaat huurders zoeken. Vaak zijn het winkeliers uit de eigen stad. Zij laten in hun oude straat een lege plek achter. Het kan ontwikkelaars niets schelen of zij andere straten leegtrekken, zegt Schneider. Maar voor de stad is het desastreus. Bij ieder project komen er weer meer gaten bij. Ook bij de reeks nieuwbouwprojecten die staan gepland, dreigt dit scenario zich te voltrekken. Het is puur kannibalisme van je eigen winkelstraten. De gemeente moet ingrijpen, vindt Schneider.

Maar Karakus schreef vorige maand aan de gemeenteraad dat hij zich vooral richt op het faciliteren van marktinitiatieven. Vastgoedpartijen weten het beste of en waar investeringen de moeite waard zijn. Zo komen de juiste investeringen naar de juiste plek, aldus Karakus.

Professor Cor Molenaar verwijt Karakus dat hij te passief omgaat met winkelleegstand. Er is nog veel te winnen in het centrum van Rotterdam zonder nieuw te gaan bouwen, zegt hij. Je kunt het bestaande winkelaanbod opleuken. Het hele gebied rondom de Doelen kan nog veel beter. Parkeren in de stad is nog steeds een probleem. Maar een geïntegreerd beleid om leegstand te bestrijden, ontbreekt in Rotterdam, vindt de hoogleraar.

Volgens Schneider geeft Karakus te weinig kritisch tegengas aan projectontwikkelaars. Ik kan me er ook wel iets bij voorstellen. Iedere wethouder vindt het leuk om gebouwen neer te zetten. Hop, weer een nieuw icoon voor Rotterdam erbij. Dat geeft een kick. Maar je moet ook blijven nadenken over de neveneffecten van al die nieuwbouw.

Een meerderheid in de gemeenteraad wil van de wethouder weten wat de mogelijkheden zijn om projecten te stoppen. Ook moet er adequaat beleid komen voor het tegengaan van winkelleegstand, vindt de raad.

Oplossingen liggen al klaar. De Rotterdamse Voorhoede, een netwerk van gebiedsontwikkelaars, pleit ervoor om leegstaande winkels en ander vastgoed een andere functie te geven. De panden zouden tijdelijk voor weinig geld verhuurd kunnen worden aan startende ondernemers en kunstenaars, die hiervoor een kleine tegenprestatie leveren. Karakus ziet wel wat in het plan. Maar de nieuwbouwprojecten, die gaan gewoon door. Juist door het winkelaanbod te vernieuwen, kunnen we leegstand voorkomen, zegt hij. Als we dat niet doen, dan komt Rotterdam helemaal op slot te zitten.

Iedere wethouder vindt het leuk om iets neer te zetten in de stad