

Grootschalige detailhandel

Leidt geconcentreerde grootschalige detailhandel tot overaanbod? Op het door Euroforum op 31 mei en 1 juni georganiseerde congres Winkelcentra was dit een van de gestelde vragen. Sinds de opkomst van grootschalige detailhandel begin jaren '70, heeft de overheid een strikt beleid toegepast. Grootschalige detailhandel (zoals Maxis) buiten de traditionele winkelgebieden diende te worden tegengegaan om de winkels in de binnensteden te beschermen.



Geen gebrek aan parkeerruimte bij GDV's. Bron: archief

RICK ZIJDERVELD*

De unieke hiërarchische structuur van hoofd-winkelapparaat, stadsdeelcentra en buurt- en wijkcentra zou door perifere detailhandelsvestigingen (PDV's) worden ondermijnd. Er is vastgesteld dat alleen bepaalde volumineuze uitzonderingscategorieën, zoals woninginrichting (meubelboulevards) en bouwmarkten, zich perifeer mochten vestigen. Geheel in de trend van decentralisatie van het beleid heeft het Rijk besloten gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid te geven binnen het detailhandelsbeleid.

Binnen dit kader is nieuw dat de overheid de mogelijkheid introduceert om een beperkt aantal locaties voor geconcentreerde grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV's) tot stand te brengen. Deze moeten bij de dertien stedelijke knooppunten in Nederland gevestigd worden. Verschil met de PDV's is dat voor de GDV's geen branchebeperking geldt. De reden voor dit veranderde beleid is dat de binnensteden kampen met ruimtegebrek. De winkels ondergaan immers al lange tijd een proces van schaalvergroting (in m²). Met de GDV-locaties komt de overheid de markt tegemoet.

Op het congres waarschuwde de heer Nieuwenhoven van het pensioenfonds PGGM voor overcapaciteit en leegstand zoals die op de kantorenmarkt is ontstaan. Leegstand die met name de binnensteden zal treffen. Ont-

wikkelaars nemen 30-35% van de productie van winkelruimten voor hun rekening. Dit aandeel levert voor de toekomst een *realiseerbaar* oppervlak van 840.000 m² bruto vloeroppervlak (b.v.o.) op. Het planaanbod bedraagt echter al 1,3 miljoen m² b.v.o. Dit betekent ongetwijfeld omzetverlies, omdat dezelfde bestedingen plaatsvinden over een groter totaal-oppervlak.

Met drie scenario's voor het overheidsbeleid probeert het Instituut voor het Midden- en Kleinbedrijf (IMK) de mogelijke gevolgen van een liberaler beleid in beeld te brengen. Bij een beleid zonder een GDV-ontwikkeling, het eerste scenario, zullen grootschalige aanbieders gedwongen worden zich bij de bestaande winkelgebieden te vestigen. Indien zij zich bij een stadsdeelcentrum vestigen betekent dit grote concurrentie voor de binnenstad. In het tweede scenario zal er plaats zijn voor een beperkt aantal GDV's. Te veel GDV's leidt tot concurrentie onderling en het toelaten van kleine ondernemingen. Deze beconcurreren op hun beurt het bestaande winkelapparaat. Bij het derde scenario ontstaan aan de stadsrand Amerikaanse 'malls'. De eerder genoemde hiërarchie stort dan ineen. Dit betekent een ramp voor de distributieve structuur zoals we die in Nederland kennen. Het IMK staat dan ook een beperkte GDV-ontwikkeling voor: scenario twee.

* redactie Agora.