

## Leegstand: wat verstaan we daar nu onder?

Leegstandscijfers worden veelal gebruikt om een indruk te krijgen van een winkelgebied of om een keuze te maken voor een nieuwe locatie. Het is daarom essentieel dat helder is welke definitie voor leegstand gebruikt wordt.

### Definitie leegstand

Een pand wordt als leegstand geregistreerd indien het redelijkerwijs de verwachting is dat in het (leegstaande) pand een verkooppunt in de detailhandel, horeca of consument gerichte dienstverlening zal terugkomen.

Daarnaast geldt dat binnen een winkelgebied:

- Het pand was als winkel in gebruik en staat nu daadwerkelijk leeg.
- Of het pand is op dat moment niet meer als winkel of horeca in gebruik, maar op het pand staat wel aangegeven dat het te koop/te huur is (als verkooppunt).

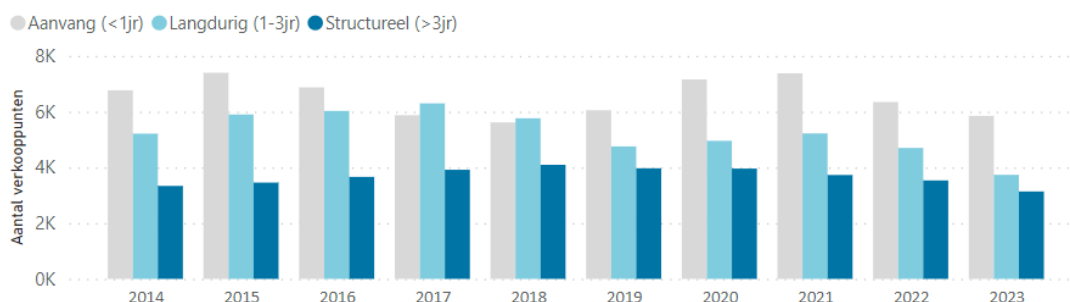
Buiten winkelgebieden moeten beide criteria gelden:

- Er moet een verkooppunt ingezet hebben én er moet daadwerkelijk te koop/te huur of verkocht/verhuurd op het pand staan.

De leegstand in Nederland en België wordt in Locatus Online, opgesplitst in 3 categorieën;

- aanvangs- en frictieleegstand (maximaal één jaar)
- langdurige leegstand (tussen één en drie jaar)
- structurele leegstand (drie of meer achtereenvolgende jaren)

Figuur 1: Aard van de leegstand binnen de detailhandel in de tijd



### Hoe om te gaan met de parameter leegstandsduur:

Locatus heeft een eigen buitendienst, die dag in dag uit alle verkooppunten in de Benelux langslopen, inventariseren en controleren. Met als resultaat een up-to-date database. Verkooppunten in een winkelgebied worden elk jaar gecontroleerd en een verkooppunt gelegen in de verspreide bewinkeling wordt elke drie jaar gecontroleerd.

Kanttekening bij leegstandsduur: wij zijn afhankelijk van het moment dat de buitendienst langs een pand komt. Een pand kan dus al 11 maanden leegstaan op het moment dat wij langskomen. Wij registreren dit dan nog een jaar als aanvangsleegstand, terwijl het eigenlijk al snel langdurig wordt.



**Leegstandsduur is bedoeld als een indicatieve parameter (zie kanttekening)**, waarbij u een globaal idee krijgt hoe het gaat met de leegstand in een bepaalde regio of in een bepaald winkelgebied. Het kan niet gebruikt worden als “exacte meting”. Voor gebieden waar maar 1x per drie jaar gecontroleerd wordt, is deze parameter eigenlijk niet bruikbaar op detailniveau.

#### Leegstandspercentage op basis van aantal verkooppunten

Het leegstandspercentage op basis van het aantal verkooppunten behoeft weinig toelichting. Locatus heeft *alle* verkooppunten in de database. Dus dit is: aantal leegstaande panden / totaal aantal panden.

**Leegstandspercentage op basis van winkelverkoopvloeroppervlakte (wvo)** Tot april 2017 registreerde Locatus alleen de winkelverkoopvloeroppervlakte voor de detailhandel, en dus niet voor horeca en dienstverlening. Inmiddels zijn alle branches voorzien van een winkelverkoopvloeroppervlakte. De berekening van het leegstandspercentage is: het totaal wvo van de leegstaande panden / totaal wvo van alle branches.

#### Vergelijken historische leegstandpercentages wvo

In het verleden stelde Locatus het leegstandspercentage op basis van de winkelverkoopvloeroppervlakte *alleen vast voor de detailhandel* (Groep 0,1,2 en 3). Om een goede vergelijking met voorgaande jaren te maken, kan vastgehouden worden aan deze methodiek.

Om iets te zeggen over de leegstaande winkelmeters (detailhandel) moet dus eerst de totale leegstand worden verminderd met de verwachte leegstand van horeca en diensten. Bovendien moet voor het totale oppervlakte alleen het oppervlak worden genomen van detailhandel en leegstand (dus alle branches die beginnen met een 0,1,2 of 3).

#### Hoe wordt het leegstandspercentage in de detailhandel berekend?

Binnen de ‘categorie Leegstand’ is de verhouding tussen detailhandel en niet-detailhandel ongeveer fifty/fifty (aantal panden). De panden in de detailhandel zijn echter groter dan panden in de niet-detailhandel. Om de leegstandsoppervlakte per groep te berekenen wordt de gemiddelde grootte van de leegstaande panden berekend en als rekenfactor gebruikt.

#### Conclusie:

Aantal leegstaande panden:  
verhouding detailhandel - niet-detailhandel is 1:1  
Oppervlakte leegstaande panden:  
verhouding detailhandel - niet-detailhandel is 2:1

#### De uiteindelijke berekening:

Op 1 januari 2023 is het aantal vierkante meter leegstand 2.304.951. In de totale detailhandel (inclusief leegstand) is dit 30.056.837 vierkante meter. De berekening ziet er als volgt uit:

$$(2/3 * 2.304.951)/(30.056.837 - (1/3 * 2.304.951) = 6,0$$

Indien de cijfers op deze manier worden berekend is een gedegen basis gelegd voor een juiste vergelijking en beslissing over winkelvastgoed.