

OPEN voor
BUSINESS

METING VAN DE ANTWERPSE WINKELSTRATEN 2022 samenvatting

Ondernemen en stadsmarketing | business en innovatie



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1 Inleiding	3
2 Methodologie	3
2.1 Periode van inventarisatie	3
2.2 Selectie en afbakening van winkelstraten	3
3 Resultaten	6
3.1 Commerciële mix	6
3.2 Commerciële panden in gebruik	7
3.3 Winkeldichtheid	10
3.4 Leegstand	12
3.5 Ketenfilialen	15
3.6 Imagoverlagende handelspanden	17

Laatste revisie: 03/10/2022

1 Inleiding

De meting van de Antwerpse winkelstraten 2022 is een inventarisatie van het commercieel aanbod in de winkelgebieden van stad Antwerpen. Het is het zevende driejaarlijkse onderzoek dat Stad Antwerpen zelf uitvoerde in de periode 2004-2022. Daarvoor werd deze studie door een extern studie bureau georganiseerd (1997 en 2001). Omdat de methodologie sinds 2004 onveranderd is gebleven, is het zeer leerrijk om evoluties in het aanbod te onderzoeken voor de verschillende winkelgebieden.

Het rapport, gebaseerd op de analyse van de cijfers van 2022 en van de vergelijkingen met voorgaande onderzoeken, ondersteunt de dagelijkse werking van Ondernemen & Stadsmarketing en is ter informatie voor alle beginnende en ervaren handelaars, retailers, dienstverleners en horeca-uitbaters in de Antwerpse winkelgebieden.

In een eerste hoofdstuk wordt de methodologie van het onderzoek nader toegelicht. Hoe en waar vond de inventarisatie plaats? Wat werd er geïnventariseerd? In een tweede deel bekijken we de belangrijkste resultaten voor alle winkelgebieden samen.

2 Methodologie

2.1 Periode van inventarisatie

De inventarisatie (via terreinopname) van het commercieel aanbod startte begin 2022 en werd voltooid in juli 2022. Daarna volgde een periode van analyse en rapportage.

2.2 Selectie en afbakening van winkelstraten

Net als in de vorige metingen, werd de selectie van de winkelstraten/winkelgebieden gebaseerd op strikte afbakeningsregels:

(1) **In meer dan 50% van alle panden** (zowel commercieel als niet-commercieel) moeten actieve commerciële zaken gevestigd zijn, zoals handelszaken, horecapanden of aanbieders van diensten. Dit percentage komt later terug als de commerciële dichtheid.

(2) Een concentratie van enkel diensten of enkel horecazaken volstaat niet om een winkelstraat te zijn. Daarom wordt ook gelet op het feit of er voldoende actieve **winkels** aanwezig zijn in het gebied (dagelijkse artikelen

zoals voeding en kranten, shoppingartikelen die men periodiek koopt of unieke/speciality goederen die men uitzonderlijk koopt). De verhouding aantal winkels t.o.v. het totaal aantal panden (zowel commercieel als niet-commercieel) moet **hoger zijn dan 20%**. Later komt dit terug als het begrip “winkeldichtheid”.

(3) In absoluut aantal moeten er minstens **30 actieve commerciële zaken** (handel, horeca of diensten) gevestigd zijn.

De Meting van de Antwerpse winkelstraten 2022 toont op basis van deze criteria 47 winkelstraten (of concentraties van winkelstraten) verspreid over het grondgebied van de stad Antwerpen. De winkelgebieden "Bredabaan Baanwinkels", "Ekeren Donk" en "Ekeren Mariaburg" omvatten deels ook panden van aangrenzende gemeenten.

Er zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd in de afbakening van de winkelgebieden, vergeleken met 2019:

- Twee winkelgebieden werden samengevoegd: het winkelgebied Sint-Jansplein voldeed niet meer aan de criteria, maar samen met de Sint-Gummarusstraat-Diepestraat vormt het wel nog een aaneengesloten winkelgebied.
- Drie gebieden winkelgebieden zijn verkleind: de gebieden Deurne-Noord, Paardenmarkt-Hessenplein en Jules Moretuslei zijn verkleind, omdat het gebied dat in 2019 afgebakend werd niet meer aan de criteria voldoet. Een kleiner gebied voldoet echter nog wel aan de criteria. Enkele straatdelen met weinig of geen commerciële activiteit zijn niet meer opgenomen in het winkelgebied.
- Zes winkelgebieden uit de meting van 2019 voldeden in 2022 niet aan de drie criteria van de meting en worden in dit rapport niet geanalyseerd: Diksmuidelaan, Fruithoflaan, Gitschotellei, Kerkstraat, Sint-Bernardsesteenweg en Victor Roossensplein-Bredabaan. Ze blijven wel een belangrijke rol vervullen als buurtwinkelgebied in hun omgeving.

In **Tabel 1** wordt het overzicht van de geanalyseerde gebieden en de criteria getoond. In bijlage wordt een gedetailleerde lijst opgenomen op niveau van straat en huisnummer.

Tabel 1 Afbakeningscriteria 47 winkelgebieden

		CRITERIA WINKELSTRAAT		
		Commerciële dichtheid	Winkeldichtheid	Aantal actieve commerciële zaken
		>50%	>20%	>30
Abdijsstraat-Den Tir				
1	Abdijsstraat-Den Tir	84,52	53,23	262
Antwerpen-Noord				
2	Carnotstraat	81,45	50,00	101
3	Diepestraat-Lange Beeldkensstraat	62,21	31,98	107
4	Handelstraat-Korte Zavelstraat	72,06	43,38	98
5	Offerandestraat-Dambruggestraat	83,74	69,92	103
6	Sint-Gummarusstraat-Sint-Jansplein	65,42	32,50	157
Boomsesteenweg				
7	Boomsesteenweg	60,40	53,47	61
Bredabaan Kleine Barreel				
8	Bredabaan Kleine Barreel	86,23	65,22	119
Brederodewijk				
9	Brederodewijk	63,33	22,50	152
Centrum Antwerpen Centraal Station				
10	Diamantwijk-Winkelgalerij Centraal Station	65,89	44,01	253
11	Gemeentestraat-Koningin Astridplein	80,41	31,96	78
12	Lange Kievitstraat-Smonsstraat	56,44	39,60	57
13	Quellinstraat-Frankrijklei	65,18	25,89	73
14	Van Wesenbekestraat	74,63	34,33	50
Centrum Antwerpen Noord				
15	Lange Koepoortstraat	67,07	24,39	55
16	Melkmarkt-Korte Nieuwstraat	81,19	34,65	82
17	Minderbroedersvui-Wolstraat	64,77	28,41	57
18	Paardenmarkt-Hessenplein	52,38	20,24	44
19	Sint-Katelijnevest	64,38	27,40	47
Centrum Antwerpen Zuid				
20	Kloosterstraat-Flemstraat	67,20	49,74	127
21	Leopoldstraat-Sint-Brispoort	82,32	52,44	135
22	Nationalestraat	72,63	35,26	138
23	Vaamsekaai en Waalsekaai	60,67	20,92	145
24	Volkstraat-Gauzenstraat	65,60	21,60	82
Centrum Ekeren				
25	Centrum Ekeren	53,23	20,43	99
Centrum Hoboken				
26	Centrum Hoboken	60,76	20,25	96
Centrum Merksem				
27	Centrum Merksem	31,91	67,73	191
Centrum Wilrijk				
28	Bist-Winkelcentrum De Kern	72,56	34,15	119
29	Jules Moretuslei	62,07	20,69	54
Deurne-Noord				
30	Deurne-Noord	56,12	20,14	156
Deurne-Zuid				
31	Deurne-Zuid	53,11	22,71	145
Driekoningenstraat-Statiestraat				
32	Driekoningenstraat-Statiestraat	69,62	31,06	204
Ekeren-Donk				
33	Ekeren Donk	53,26	21,74	49
Ekeren Mariaburg				
34	Ekeren Mariaburg	65,00	25,00	78
Hoofdkernwinkelgebied centrum Antwerpen				
35	De Keyserlei-Century Center	87,91	43,96	80
36	Hoogstraat	84,95	49,46	79
37	Jezusstraat-Sint-Jacobsmarkt	62,03	22,78	49
38	Kammenstraat-Kleine Markt	75,51	55,10	74
39	Meir-GB Shopping Center-Sadsfeestzaal	75,33	53,29	229
40	Schuttershofstraat-Hopland	75,93	62,04	82
41	Steenhouwersvest	75,44	68,42	43
42	Wilde Zee-Huidevettersstraat	74,73	63,18	207
Kasteelplein-Anselmostraat				
43	Anselmostraat	63,64	28,79	42
44	Kasteelpleinstraat	70,24	26,19	59
Linkeroever				
45	Linkeroever	65,07	21,23	95
Mechelsesteenweg				
46	Mechelsesteenweg	70,97	34,68	88
Turnhoutsebaan Borgerhout				
47	Turnhoutsebaan Borgerhout	72,64	31,76	231

3 Resultaten

3.1 Commerciële mix

In de 47 geselecteerde winkelgebieden worden commerciële en niet-commerciële panden geïnventariseerd. Aan de hand van de lijst van aanbodcategorieën wordt naast de naam van de handelszaak ook het type aanbod genoteerd. Commerciële panden omvatten o.m. winkels, warenhuizen, horecazaken, diensten zoals banken, recreatie zoals cinema's en fitnesszalen. Uiteindelijk worden 75 verschillende soorten aanbod of diensten opgesomd. Ook leegstaande commerciële panden vormen één van de 75 categorieën.

Binnen de aanbodcategorieën bestaan twee afbakeningen. Enerzijds is er een afbakening volgens **type aanbod** (onderverdeling met convenience, shopping, speciality,...). Enkele voorbeelden: een winkel bezocht voor dagelijkse aankopen (convenience), om te shoppen (shopping), voor dure, sporadische aankopen (speciality) of voor horeca of diensten.

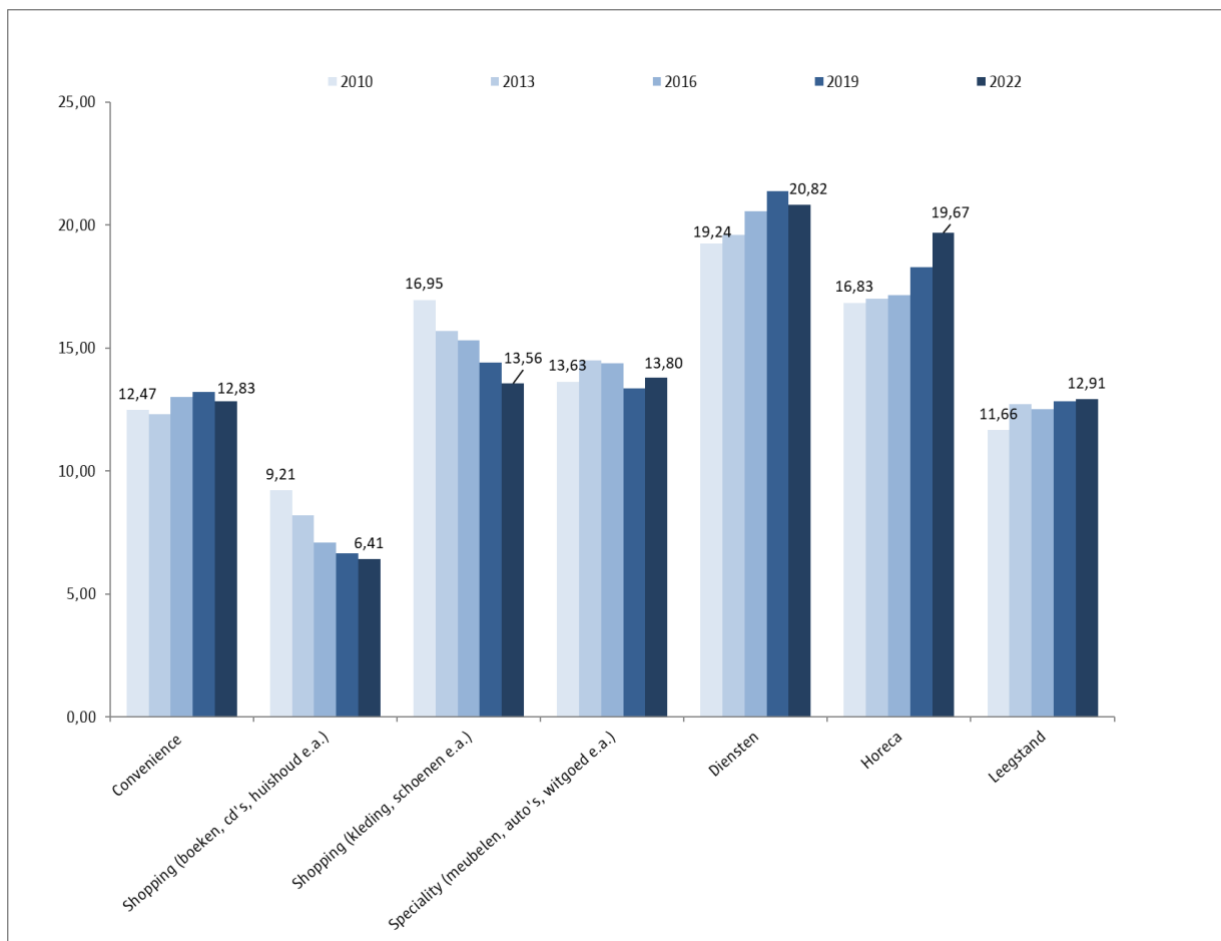
Anderzijds wordt sinds de meting van 2004 gebruik gemaakt van een tweede onderverdeling op basis van **type assortiment** met o.m. voeding, persoonsuitrusting en ontspanning. Biedt de handelszaak bijvoorbeeld voeding en drank aan? Verkoopt de zaak huis- en tuinartikelen? Deze typologie vindt zijn basis in de wet betreffende de vergunning van handelsvestigingen (2004) en het Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid (2016). College van burgemeester en schepenen via deze wetgeving kregen van de hogere overheden de opdracht om nieuwe grootschalige handelsruimten te beoordelen onder andere op basis van het aangevraagde assortiment¹.

De niet-commerciële panden zijn alle panden die geen commercieel karakter hebben. Hieronder vallen geen leegstaande commerciële panden. In deze categorie zitten de niet-commerciële publiekstrekkingen (zoals scholen en musea), de braakliggende terreinen en verbouwingen (waar mogelijk wel een commercieel karakter aan wordt gegeven), panden met een onbekende functie en de vaak grote groep van o.m. woningen, garages, kantoren, magazijnen en bedrijven.

Hieronder zijn de belangrijkste conclusies voor wat betreft commerciële mix opgenomen. **Grafiek 1** toont het aandeel van de verschillende aanbodcategorieën ten opzichte van het totaal aantal commerciële panden. De groei in de winkelstraten van het aanbod van vooral horeca en diensten valt op. Het aandeel shopping gaat achteruit, zowel voor kleding & schoenen als voor boeken/cd's en huishoudartikelen. Het percentage convenience (boodschappen) stagneert rond 12% van alle commerciële panden in de onderzochte winkelstraten. De leegstand blijft stabiel, rond 13% van de geïnventariseerde commerciële panden.

¹ Meest recente opdeling: categorie A: verkoop van voeding; categorie B: verkoop van goederen voor persoonsuitrusting; categorie C: verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw; categorie D: verkoop van andere producten (Decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid, 29 juli 2016)

Grafiek 1 Commerciële mix volgens type aanbod in de 47 winkelgebieden



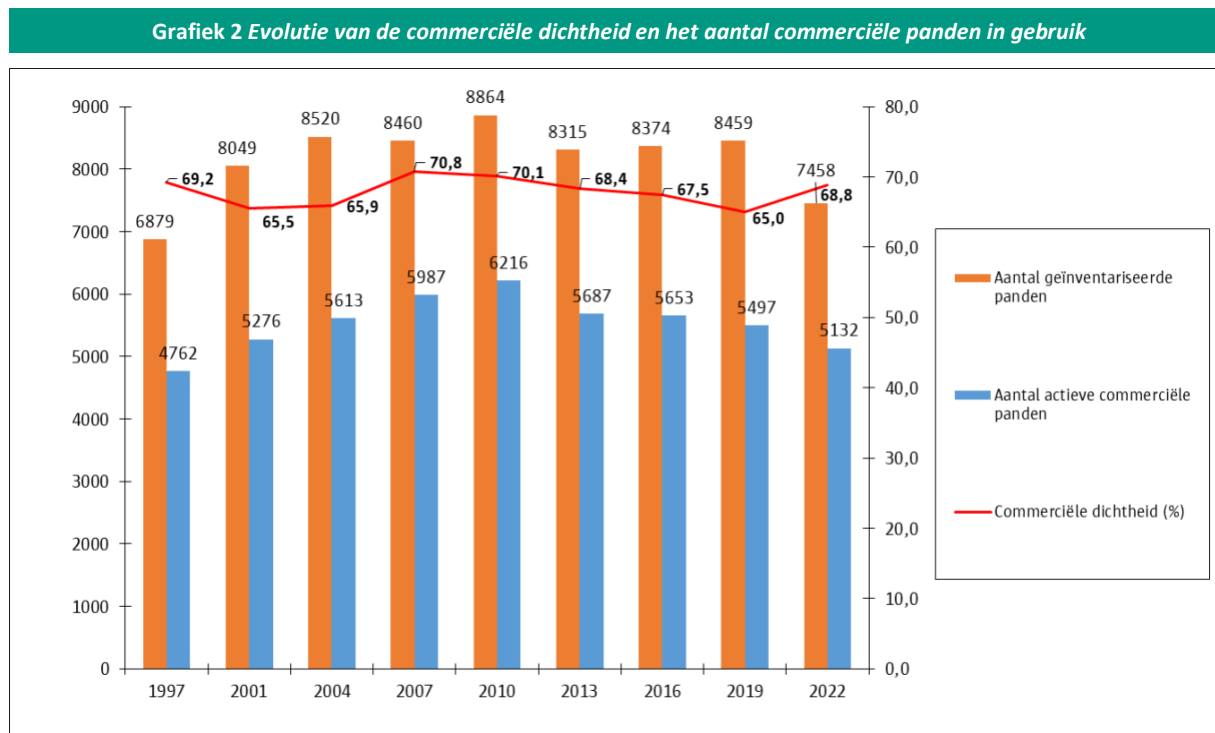
3.2 Commerciële panden in gebruik

Een eerste belangrijk cijfer is het aantal **commerciële panden in gebruik** en de daarmee samenhangende **commerciële dichtheid**. Commerciële panden in gebruik zijn alle panden met een commercieel karakter (handel, horeca en diensten) die effectief in gebruik zijn en dus niet leeg staan. Naast leegstaande commerciële panden en commerciële panden in gebruik, bestaat een winkelgebied ook uit tal van niet-commerciële panden, zoals woningen, kantoren, scholen,...

In de 47 Antwerpse winkelgebieden zijn in 2022 in totaal 7 458 panden geïnventariseerd, waarvan er 1 565 een niet-commercieel en 5 893 een commercieel karakter hebben. Van deze groep commerciële panden zijn er 5 132 commercieel en actief (de commerciële panden in gebruik).

Tabel 2 geeft de tien winkelgebieden met de meeste/minste commerciële panden in gebruik weer. De grootste winkelgebieden (in aantal commerciële panden in gebruik) bevinden zich ofwel in het hoofdkernwinkelgebied Centrum Antwerpen ofwel zijn het de grote kernen in de districten.

Tabel 2 Overzicht van de commerciële panden per winkelgebied				
2022	Winkelgebieden	Aantal commerciële panden in gebruik (CPIG)	Aantal leegstaande commerciële panden	Totaal aantal commerciële panden
1	Diamantwijk-Winkelgalerij Centraal Station	262	53	306
2	Abdijstraat-Den Tir	253	15	277
3	Turnhoutsebaan Borgerhout	231	38	269
4	Meir-GB Shopping Center-Stadsfeestzaal	229	40	269
5	Wilde Zee-Huidevettersstraat	207	46	253
6	Driekoningenstraat-Statiestraat	204	37	241
7	Bredabaan Centrum	191	47	238
8	Sint-Gummarusstraat-Sint-Jansplein	157	24	181
9	Deurne-Zuid	156	31	176
10	Brederodewijk	152	23	175
(...)	<i>Gemiddelde</i>	<i>109,1</i>	<i>16,1</i>	<i>125,4</i>
38	Jules Moretuslei	54	8	62
39	Minderbroedersrui-Wolstraat	57	4	61
40	Kasteelpleinstraat	59	1	60
41	Jezusstraat-Sint-Jacobsmarkt	49	8	57
42	Sint-Katelijnevest	47	9	56
43	Ekeren Donk	49	6	55
44	Van Wesenbekerstraat	50	3	53
45	Paardenmarkt-Hessenplein	44	7	51
46	Steenhouwersvest	43	7	50
47	Anselmostraat	42	4	46



Het aantal commerciële panden in gebruik moet in verhouding gezien worden tot het totaal van de panden in het winkelgebied. De verhouding van het aantal commerciële panden (handel, horeca en diensten) in gebruik t.o.v. het totale aantal panden, zowel niet-commercieel als commercieel (actief en niet-actief), heet de **commerciële dichtheid**. Grafiek 2 toont dat de commerciële dichtheid bijna 69% bedraagt in 2022. Uit de grafiek

blijkt dat de densiteit van de Antwerpse winkelgebieden opnieuw groeit. De winkelgebieden benaderen opnieuw het niveau van 2007 en 2010. De reden is dat een aantal gebieden verkleind zijn en dat meer versnipperde winkelgebieden niet meer weerhouden zijn (rekening houdend met de drie criteria). Er blijven dus vooral meer geclusterde kernen over, wat in lijn ligt met de visie uit de Beleidsnota Detailhandel 2020.

Tabel 3 Winkelgebieden met de hoogste en laagste commerciële dichtheid		
2022	Winkelgebieden	% commerciële dichtheid
1	De Keyserlei-Century Center	87,9
2	Bredabaan Baanwinkels	86,2
3	Hoogstraat	84,9
4	Abdijstraat-Den Tir	84,5
5	Offerandestraat-Dambruggestraat	83,7
6	Leopoldstraat-Sint-Jorispoort	82,3
7	Carnotstraat	81,5
8	Melkmarkt-Korte Nieuwstraat	81,2
9	Gemeentestraat-Koningin Astridplein	80,4
10	Schuttershofstraat-Hopland	75,9
(...)	<i>Gemiddelde</i>	68,8
42	Lange Kievitstraat-Simonsstraat	56,4
43	Deurne-Noord	56,1
44	Ekeren Donk	53,3
45	Ekeren Dorp	53,2
46	Deurne-Zuid	53,1
47	Paardenmarkt-Hessenplein	52,4

Wanneer de commerciële dichtheid lager is dan 50%, voldoet het winkelgebied niet meer aan de afbakeningsregels om een geselecteerd winkelgebied te zijn. Deze ondergrens wordt ook duidelijk uit **tabel 3**. Deze tabel geeft weer welke gebieden de hoogste en laagste commerciële dichtheid hebben in stad Antwerpen. De commerciële dichtheid ligt zeer hoog in de kernwinkelgebieden in het centrum Antwerpen en buiten het centrum in de Abdijstraat-Den TIR en de Bredabaan Baanwinkels.

De evolutie van de commerciële dichtheid geeft een indicatie van 'de gezondheid' van een winkelgebied. Een stijging van de dichtheid is positief voor de consument, want het winkellint wordt dichter en het wordt er aangenamer om te winkelen. Eerder negatief voor de consument is een meer versnipperd winkellint.

Vergeleken met de meting van de winkelstraten 2019, kennen een aantal gebieden een sterke daling van de commerciële dichtheid (**tabel 4**). Deze gebieden hebben meer onderbrekingen in het winkellint gekregen. Dit kan in sommige gebieden samenhangen met een groeiende leegstand, omvormingen naar andere functies of met panden die in verbouwing zijn.

Tabel 4 Winkelgebieden met de sterkste stijging en daling in commerciële dichtheid (2019 vs. 2022)		
2022	Winkelgebieden	Evolutie in % commerciële dichtheid
1	De Keyserlei-Century Center	10,6
2	Jules Moretuslei*	9,4
3	Paardenmarkt-Hessenplein*	9,2
4	Quellinstraat-Frankrijklei	7,5
5	Melkmarkt-Korte Nieuwstraat	7,3
6	Hoogstraat	6,9
7	Jezusstraat-Sint-Jacobsmarkt	6,9
8	Bredabaan Centrum	5,4
9	Offerandestraat-Dambruggestraat	4,6
10	Brederodewijk	2,5
(...)	<i>Gemiddelde</i>	-0,6
38	Sint-Gummarusstraat-Sint-Jansplein	-3,3
39	Linkeroever	-3,4
40	Bist-Winkelcentrum De Kern	-4,0
41	Minderbroedersrui-Wolstraat	-4,3
42	Sint-Katelijnevest	-6,4
43	Meir-GB Shopping Center-Stadsfeestzaal	-6,7
44	Kammenstraat-Kleine Markt	-6,8
45	Gemeentestraat-Koningin Astridplein	-7,0
46	Nationalestraat	-7,3
47	Diepestraat-Lange Beeldekensstraat	-7,7

* de afbakening van het gebied werd verkleind ten opzichte van 2019, waardoor dit cijfer moet genuanceerd worden

3.3 Winkeldichtheid

Een volgend cijfer is **de winkeldichtheid**, een verfijning van het vorige cijfer (de commerciële dichtheid). Bij de winkeldichtheid kijken we enkel naar het aantal zuivere winkelpanden in gebruik (dagelijkse artikelen, periodieke en uitzonderlijke goederen) en niet naar horecazaken of diensten. Dit aantal brengen we dan in verhouding tot het totale aantal panden (commercieel en niet-commercieel). De winkeldichtheid geeft aan welke gebieden een echt winkel/shoppingkarakter hebben en welke niet (eerder gemengde gebieden met veel horeca en diensten).

Wanneer de winkeldichtheid lager is dan 20%, voldoet het winkelgebied niet meer aan de afbakeningsregels om een geselecteerd winkelgebied te zijn. Deze ondergrens wordt ook duidelijk uit **tabel 5**. De winkelgebieden in de districten in de rand met een meer lokale aantrekkingskracht hebben meestal een lagere winkeldichtheid. Ook sommige gebieden met een groot aantal horecazaken zoals Vlaamse/Waalsekaai en Volkstraat-Geuzenstraat halen maar iets meer dan 20% winkeldichtheid. Tabel 6 geeft verder ook aan dat de winkeldichtheid zeer hoog is in typische winkel/shoppingstraten zoals de Offerandestraat, Wilde Zee en Schuttershofstraat-Hopland.

Tabel 5 Winkelgebieden met de hoogste en de laagste winkeldichtheid

2022	Winkelgebieden	% winkeldichtheid
1	Offerandestraat-Dambruggestraat	69,92
2	Steenhouwersvest	68,42
3	Bredabaan Baanwinkels	65,22
4	Wilde Zee-Huidevettersstraat	63,18
5	Schuttershofstraat-Hopland	62,04
6	Kammenstraat-Kleine Markt	55,10
7	Boomsesteenweg	53,47
8	Meir-GB Shopping Center-Stadsfeestzaal	53,29
9	Abdijstraat-Den Tir	53,23
10	Leopoldstraat-Sint-Jorispoort	52,44
(...)	<i>Gemiddelde</i>	36,80
38	Brederodewijk	22,50
39	Ekeren Donk	21,74
40	Volkstraat-Geuzenstraat	21,60
41	Linkeroever	21,23
42	Vlaamsekaai en Waalsekaai	20,92
43	Jules Moretuslei	20,69
44	Ekeren Dorp	20,43
45	Kioskplaats-Kapelstraat	20,25
46	Paardenmarkt-Hessenplein	20,24
47	Deurne-Noord	20,14

De evolutie in dit percentage per winkelgebied is moeilijker te interpreteren, omdat een daling bijvoorbeeld ook kan veroorzaakt worden door een hoger percentage horeca/diensten - wat op zich geen slechte evolutie is. In **Tabel 6** wordt het cijfer weergegeven, maar bij de interpretatie ervan moet er vooral uit afgeleid worden dat de "zuivere handelsactiviteit" (winkels waar je iets kan kopen en meenemen) groeit of daalt. Dat staat los van andere commerciële activiteit die in dit gebied kan groeien of dalen.

Opvallende cijfers zijn er voor de omgevingen rond de Meir-GB Shopping Center-Stadsfeestzaal, Nationalestraat en Sint-Katelijnevest. Hier werden meer andere commerciële of niet-commerciële invullingen geïnventariseerd dan bij de vorige meting. Voor het gebied Meir-GB Shopping Center-Stadsfeestzaal stellen we ook een aantal herontwikkelingsprojecten vast, waardoor er tijdelijk geen winkelactiviteit plaats vindt. In andere kernen stijgt dan weer de winkeldichtheid. Er zijn bijvoorbeeld meer winkels gekomen in de Quellinstraat-Frankrijklei – een gebied waar de voorbije jaren door de werken aan het Operaplein en omgeving Antwerp Tower een hogere leegstand was te vinden.

Tabel 6 Winkelgebieden met de sterkste stijging en daling in winkeldichtheid (2019 vs. 2022)		
2022	Winkelgebieden	Evolutie in % winkeldichtheid
1	Paardenmarkt-Hessenplein*	5,85
2	Offerandestraat-Dambruggestraat	5,75
3	Hoogstraat	5,46
4	Boomsesteenweg	2,97
5	Quellinstraat-Frankrijklei	2,47
6	Jules Moretuslei*	2,27
7	Sint-Gummarusstraat-Sint-Jansplein	1,63
8	Kasteelpleinstraat	1,48
9	Ekeren Mariaburg	1,47
10	Bredabaan Centrum	1,31
(...)	<i>Gemiddelde</i>	<i>-1,92</i>
38	Leopoldstraat-Sint-Jorispoort	-3,81
39	Turnhoutsebaan Borgerhout	-3,82
40	Diepestraat-Lange Beeldekensstraat	-3,86
41	Kloosterstraat-Riemstraat	-4,02
42	Bist-Winkelcentrum De Kern	-4,74
43	Anselmostraat	-6,06
44	Minderbroedersrui-Wolstraat	-8,50
45	Meir-GB Shopping Center-Stadsfeestzaal	-8,50
46	Nationalestraat	-9,30
47	Sint-Katelijnevest	-10,10

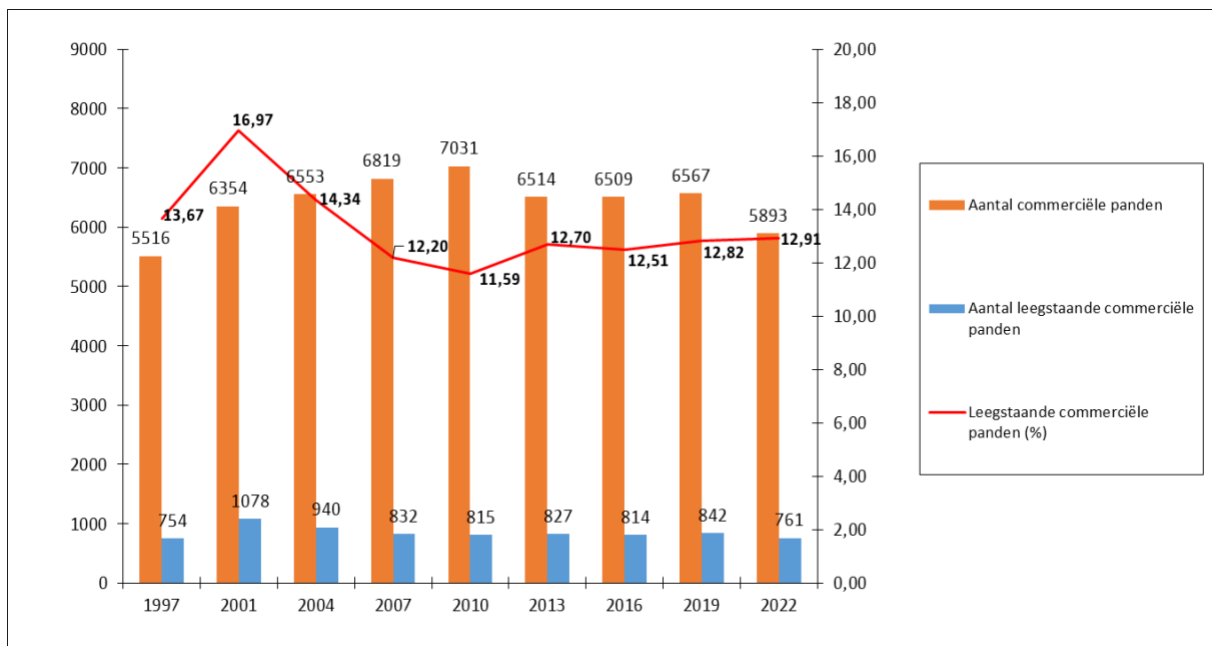
* de afbakening van het gebied werd verkleind ten opzichte van 2019, waardoor dit cijfer moet genuanceerd worden

3.4 Leegstand

Het **aantal leegstaande commerciële panden** is een volgende indicator voor de gezondheidstoestand van een winkelgebied. In 2022 waren er 761 leegstaande commerciële panden. In verhouding tot het totale aantal geïnventariseerde commerciële panden (5893), betekent dit 12,91%. Dit percentage komt overeen met het percentage leegstand van alle commerciële panden op het hele grondgebied stad Antwerpen, ook buiten de winkelgebieden. Dit cijfer wordt door studie bureau Locatus jaarlijks berekend en gepubliceerd (www.locatus.com).

In **grafiek 3** zien we leegstandsberekeningen gemaakt voor 1997 tot en met 2022. De leegstand in de winkelgebieden van de stad Antwerpen is de laatste jaren stabiel. In 2001 was er een sterke stijging in vergelijking met 1997. Daarna was er continu een daling tot 2010. Het percentage in de afgebakende winkelgebieden daalde toen tot onder de 12%. Sinds 2013 schommelen de cijfers tussen 12,5% en 13%.

Grafiek 3 Evolutie van het aantal en % leegstaande commerciële panden



Tabel 7 toont de winkelgebieden waar de leegstand het hoogst is alsook de winkelconcentraties waar er bijna geen leegstand is. Het gebied met de hoogste leegstand in 2022 is Bredabaan Centrum met één op de vijf panden leeg. Een aantal andere prioritaire kernwinkelgebieden in de districten hebben ook een aanzienlijke leegstand en behoren bij deze meting tot de top 20, met name Ekeren Dorp, Deurne-Zuid en Driekoningenstraat-Statiestraat. Uitzondering hierop is, net zoals vorige meting, de lage leegstand in de Abdijstraat-den TIR. Hier schommelt de leegstand nog steeds rond een lage 5%.

Opvallend is het hoge percentage leegstand in het gebied Wilde Zee-Huidevettersstraat, Kammenstraat-Kleine Markt en Schuttershofstraat-Hopland. Ook de Meir met haar omliggende straten stijgen naar bijna 15% leegstand, hoger dan het stedelijk gemiddelde. De hoogste leegstand in dit gebied concentreerde zich tijdens de inventarisatie wel in de aanloopstraten en de shopping centra. Wanneer enkel de panden met adres Meirleysstraat-Teniersplaats worden geanalyseerd (zonder aanloopstraten en shopping centra), is er slechts een leegstandspercentage van 4,3%. Dit komt ongeveer overeen met de normale frictieleegstand van 5%. Op deze as zijn daarnaast ook nog 12 panden in verbouwing, ofwel 11% van alle panden. Huurders staan klaar om hier op termijn winkels te openen. We stellen ook vast – uit recente gesprekken met makelaars en uit nieuwsberichten – dat het hele centrale kernwinkelgebied van de stad Antwerpen opnieuw aantrekt, met ook de shopping centra die hun units weer ingevuld zien geraken.

Als we de evolutie in de leegstand in de winkelgebieden ernaast leggen, dan komen in **tabel 8** dezelfde trends als in tabel 7 naar boven. We zien gunstige evoluties in gebieden die enkele jaren terug door grote(re) leegstand werden geplaagd. Quellinstraat en Jezusstraat zijn hiervan voorbeelden. De afwerking van de omgeving Operaplein en De Keyserlei werpen hun vruchten af. De dalende leegstand hangt in deze gebieden samen met een bredere aanbodmix: niet alleen winkels maar ook horeca en diensten vonden hun weg naar deze zone.

Tabel 7 Winkelgebieden met het hoogste leegstandspercentage

2022	Winkelgebieden	% leegstand
1	Bredabaan Centrum	19,75
2	Lange Kievitstraat-Simonsstraat	19,72
3	Quellinstraat-Frankrijklei	18,89
4	Wilde Zee-Huidevettersstraat	18,18
5	Lange Koepoortstraat	17,91
6	Diepestraat-Lange Beeldekensstraat	17,69
7	Deurne-Zuid	17,61
8	Diamantwijk-Winkelgalerij Centraal Station	17,32
9	Kammenstraat-Kleine Markt	16,85
10	Schuttershofstraat-Hopland	16,33
11	Ekeren Dorp	16,10
12	Sint-Katelijnevest	16,07
13	Driekoningenstraat-Statiestraat	15,35
14	Meir-GB Shopping Center-Stadsfeestzaal	14,87
15	Mechelsesteenweg	14,56
16	Kioskplaats-Kapelstraat	14,29
17	Vlaamsekaai en Waalsekaai	14,20
18	Turnhoutsebaan Borgerhout	14,13
19	Jezusstraat-Sint-Jacobsmarkt	14,04
20	Steenhouwersvest	14,00
(...)	<i>Gemiddelde</i>	12,91
38	Hoogstraat	8,14
39	Offerandestraat-Dambruggestraat	8,04
40	Minderbroedersrui-Wolstraat	6,56
41	Kloosterstraat-Riemstraat	5,93
42	Van Wesenbekerstraat	5,66
43	Bredabaan Baanwinkels	5,56
44	Abdijstraat-Den Tir	5,42
45	Ekeren Mariaburg	3,70
46	De Keyserlei-Century Center	2,44
47	Kasteelpleinstraat	1,67

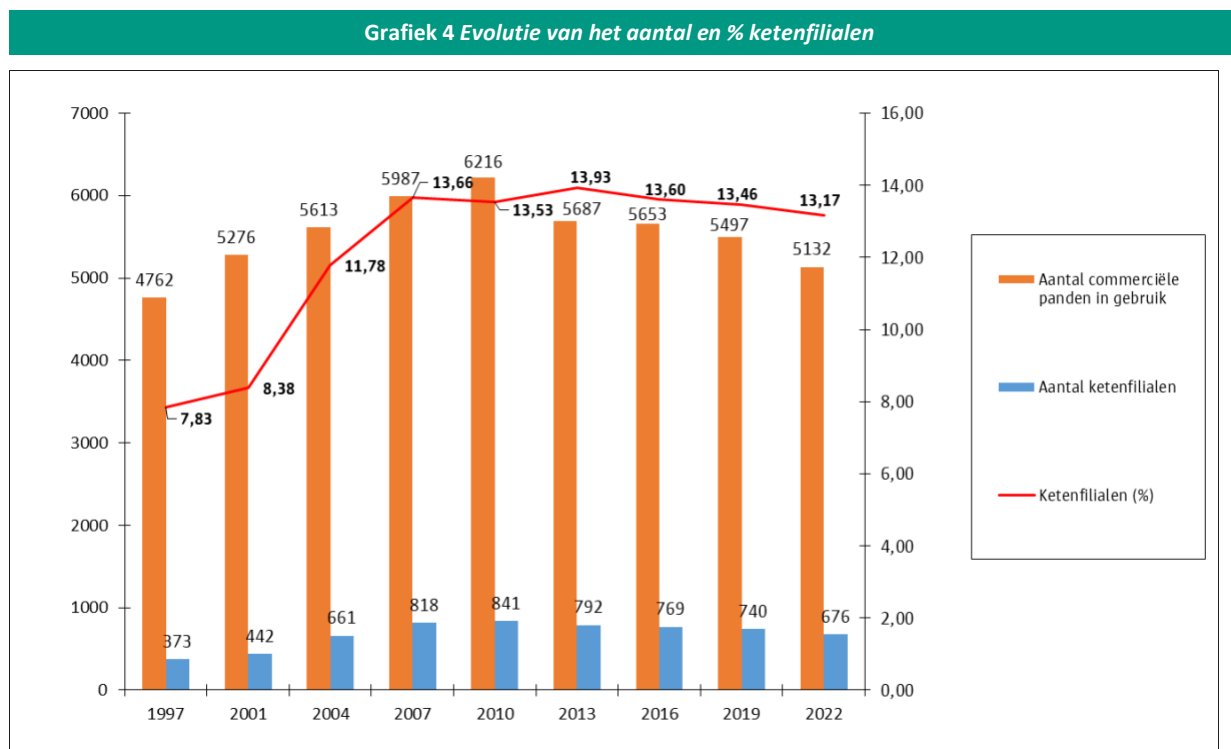
Tabel 8 Winkelgebieden met het hoogste stijging in leegstandspercentage (2019 vs. 2022)

2022	Winkelgebieden	Evolutie in % leegstand
1	Diepestraat-Lange Beeldekensstraat	5,75
2	Kammenstraat-Kleine Markt	5,46
3	Sint-Katelijnevest	2,97
4	Meir-GB Shopping Center-Stadsfeestzaal	2,47
5	Wilde Zee-Huidevettersstraat	2,27
6	Linkeroever	1,48
7	Nationalestraat	1,47
8	Steenhouwersvest	1,31
9	Bredabaan Baanwinkels	0,99
10	Kioskplaats-Kapelstraat	0,68
(...)	<i>Gemiddelde</i>	-0,43
38	Kloosterstraat-Riemstraat	-4,00
39	Hoogstraat	-4,22
40	Jules Moretuslei	-4,62
41	De Keyserlei-Century Center	-4,63
42	Offerandestraat-Dambruggestraat	-4,81
43	Bredabaan Centrum	-5,14
44	Melkmarkt-Korte Nieuwstraat	-7,18
45	Quellinstraat-Frankrijklei	-10,00
46	Kasteelpleinstraat	-11,77
47	Jezusstraat-Sint-Jacobsmarkt	-15,47

3.5 Ketenfilialen

Een commercieel pand is **een ketenfiliaal** wanneer er meerdere commerciële panden in België of elders bestaan met hetzelfde enseigne die door een overkoepelend management beheerd worden. Zowel personeelsleden van de keten als zelfstandige ondernemers kunnen uitbaters van ketenfilialen zijn. In **Grafiek 4** zien we de verhouding ketenfilialen commerciële panden in het totaal aantal commerciële panden in gebruik en dit voor de periode 1997-2022.

Het wordt uit de grafiek duidelijk dat al sinds 2007 het percentage ketenfilialen stagneert rond de 13,5% en licht daalt sinds 2013. Met de huidige meting zien we een daling tot bijna 13%.



Stad Antwerpen streeft naar een evenwichtige mix tussen ketenbedrijven en zelfstandigen (die onder een eigen naam opereren), een mix afgestemd op het verzorgingsgebied van elk winkelgebied. We gaan in **tabel 9** na wat het percentage ketenfilialen per winkelgebied is.

Zes van de 10 grootste concentraties van ketenfilialen vinden we in het hoofdkernwinkelgebied Centrum Antwerpen. Ook de twee baanwinkelgebieden zijn gekend om hun hoge percentage ketenfilialen. Een groot aantal gebieden heeft geen of weinig ketenfilialen. De rangorde van de gebieden met 0 ketens is willekeurig.

Uit **tabel 10** leiden we af dat in een aantal bovenlokale concentraties in het kernwinkelgebied Centrum Antwerpen het percentage ketenfilialen daalt: de omgeving Schuttershofstraat heeft het meest opvallende resultaat. In de plaats van de ketens die vertrokken, vestigen zich de laatste maanden opnieuw nieuwe ondernemers die niet allemaal tot een keten behoren. Dit kan een indicatie zijn voor het wijzigende karakter van de straat.

Tabel 9 Winkelgebieden met het hoogste percentage ketenfilialen

2022	Winkelgebieden	% ketenfilialen
1	Bredabaan Baanwinkels	68,07
2	Meir-GB Shopping Center-Stadsfeestzaal	61,14
3	Boomsesteenweg	57,38
4	Wilde Zee-Huidevettersstraat	42,51
5	Schuttershofstraat-Hopland	37,80
6	De Keyserlei-Century Center	30,00
7	Kammenstraat-Kleine Markt	27,03
8	Steenhouwersvest	18,60
9	Bist-Winkelcentrum De Kern	17,65
10	Anselmostraat	14,29
(...)	<i>Gemiddelde</i>	<i>13,17</i>
38	Brederodewijk	1,97
39	Offerandestraat-Dambruggestraat	1,94
40	Minderbroedersrui-Wolstraat	1,75
41	Linkeroever	1,05
42	Sint-Gummarusstraat-Sint-Jansplein	0,64
43	Diepestraat-Lange Beeldekensstraat	0,00
44	Volkstraat-Geuzenstraat	0,00
45	Handelstraat-Korte Zavelstraat	0,00
46	Lange Kievitstraat-Simonsstraat	0,00
47	Melkmarkt-Korte Nieuwstraat	0,00

Tabel 10 Winkelgebieden volgens evolutie in percentage ketenfilialen (2019 vs. 2022)

2022	Winkelgebieden	Evolutie in % ketenfilialen
1	De Keyserlei-Century Center	5,00
2	Bredabaan Baanwinkels	2,78
3	Kammenstraat-Kleine Markt	2,03
4	Jules Moretuslei*	1,81
5	Lange Koepoortstraat	1,75
6	Quellinstraat-Frankrijklei	1,58
7	Paardenmarkt-Hessenplein*	1,37
8	Deurne-Noord*	0,72
9	Vlaamsekaai en Waalsekaai	0,62
10	Brederodewijk	0,56
(...)	<i>Gemiddelde</i>	<i>-0,78</i>
38	Hoogstraat	-1,31
39	Bredabaan Centrum	-1,96
40	Wilde Zee-Huidevettersstraat	-1,99
41	Anselmostraat	-1,99
42	Sint-Gummarusstraat-Sint-Jansplein	-2,30
43	Melkmarkt-Korte Nieuwstraat	-2,94
44	Leopoldstraat-Sint-Jorispoort	-3,70
45	Jezusstraat-Sint-Jacobsmarkt	-3,75
46	Steenhouwersvest	-7,71
47	Schuttershofstraat-Hopland	-17,20

* de afbakening van het gebied werd verkleind ten opzichte van 2019, waardoor dit cijfer moet genuanceerd worden

De groei van ketens situeert zich in bepaalde gebieden van het hoofdkernwinkelgebied – bijvoorbeeld rond de De Keyserlei waar bijvoorbeeld met de Antwerp Tower een aantal horeca-ketens zijn toegevoegd aan het winkelgebied. De grote expansie van ketenfilialen, zeker van shoppingketens, in België staat al enkele jaren op een lager pitje. De supermarkt- en horecaketens zijn verantwoordelijk voor de meeste stijgingen in de gebieden.

3.6 Imagoverlagende handelspanden

Het **aantal imagoverlagende commerciële panden** is de volgende indicator voor de gezondheidstoestand van een winkelgebied. Dit zijn handelszaken die een aanbod of dienst leveren die de consument - wanneer deze in groter aantal zich concentreert - als weinig aantrekkelijk of soms bedreigend ervaart. Niet alle winkels die tot deze categorie behoren werken per definitie imagoverlagend. Tweedehandswinkels zijn zelfs in de recente shoppingbeleving hip en aantrekkelijk te noemen. We werken echter met een afbakening die al vastligt sinds het begin van de metingen (1997). Om de vergelijkbaarheid over de verschillende metingen mogelijk te maken, behouden we deze opdeling maar zijn in de analyse ervan wel de nodige nuanceringen nodig. Een hoog aantal imagoverlagende commerciële panden kan m.a.w. een negatieve indicator voor de gezondheidstoestand van winkelgebieden zijn, maar is het niet per definitie.

Om dit geen subjectief criterium te maken, wordt dit gekoppeld aan een lijst met zeven aanbodcategorieën die mogelijks een imagoverlagende uitstraling geven aan een winkelgebied als ze er geconcentreerd en in groot aantal voorkomen.

Volgende zeven categorieën werden in de vorige metingen geselecteerd en zijn ook in deze meting als imagoverlagend onderzocht: nachtwinkels, internet/telefoonwinkels, erotische diensten/artikelen, tweedehands/discountwinkels, gokwinkels, horeca vzw's, import/exportzaken/bazaars.

Het aantal internet/telefoonwinkels en import/exportzaken is herleid tot een minimum en ook o.a. de nachtwinkels, gokwinkels en horeca vzw's zijn door de komst van de vestigingsvergunning en de uitbatingsvergunning niet of nauwelijks in aantal toegenomen (**Grafiek 5**). In 2022 waren er 209 imagoverlagende commerciële panden. In verhouding tot het totaal aantal actieve commerciële panden, namelijk 5 132, betekent dit 4%. Het percentage daalt al sinds 2001 constant, onder andere door de ingevoerde beleidsmaatregelen.

Bij de analyse per gebied valt op dat de Handelstraat-Korte Zavelstraat, Turnhoutsebaan Borgerhout en Diepestraat de winkelgebieden zijn met de meeste imagoverlagende commerciële panden. Deze hebben vooral een grote concentratie van horeca vzw's, nachtwinkels en discountwinkels. In de meeste kernen zien we dalingen, bv. in de Brederodewijk, Handelstraat-Korte Zavelstraat en Sint-Gummarusstraat-Diepestraat. Als we een groei van imagoverlagende handelspanden vaststellen in de fiches, is dit op de meeste plaatsen veroorzaakt door de aangroei van tweedehandswinkels; wat dus niet per definitie als negatief moet beoordeeld worden. Een groei in nachtwinkels, gokwinkels e.d. wordt in weinig of geen gebieden meer vastgesteld.

