

Sprekende Cijfers Winkelmarkten Noord-Holland



Alkmaar
Amsterdam
Zaanstad



Sprekende Cijfers Winkelmarkten

Een uitgave van Dynamis

© Copyright 2019

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd en/of veeelvoudigd of in enigerlei andere vorm openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar Dynamis B.V.

Dynamis

Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
030 307 89 00

Kuis Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs

Westzijde 340
1506 GK Zaandam
bog@krk.nl
075 612 64 00

Voorwoord

Hierbij presenteren wij het jaarrapport **Sprekende Cijfers Winkelmarkten** van **Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs**, partner in Dynamis. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de winkelmarkt in Alkmaar, Amsterdam en Zaandam, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat de dynamiek op de winkelmarkt in het centrum van Amsterdam sterk is afgenomen. In de afgelopen twaalf maanden hebben slechts zestien nieuwe retailers zich gevestigd, het laagste niveau in vijf jaar. Ook in Alkmaar zijn er sinds 2014 niet meer zo weinig nieuwkomers geweest in het centrum.

Gebrek aan grote transacties drukken transactievolumes in de hoofdstad

Het opnamevolume op de winkelmarkt van Amsterdam is gedaald van ruim 10.000 m² naar 4.350 m² in de afgelopen twaalf maanden. Het ontbreken van grote winkeltransacties vormt de belangrijkste oorzaak voor deze afname. In de periode 2017/2018 huurden Uniqlo, Under Armour en Arket nog winkelvloeren van meer dan duizend vierkante meter aan. De grootste transactie van de afgelopen twaalf maanden had een omvang van slechts 700 m².

2.500 m² meer winkelruimte te koop of te huur in Alkmaar

In het afgelopen jaar zijn retailers terughoudend gebleken om nieuwe ruimte aan te huren of te kopen in de binnenstad van Alkmaar. Ten aanzien van de voorgaande jaarperiode hebben twee derde minder winkelmeters een nieuwe gebruiker gekregen. De beperkte vraag vertaalt zich naar een stijging van het beschikbare aanbod, vergeleken met een jaar geleden is bijna 2.500 m² meer winkelruimte beschikbaar.

Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs

Alkmaar, Amsterdam, Heerhugowaard,
Krommenie & Zaandam

Kuijs Reinder Kakes makelaars en adviseurs bestaat al 96 jaar en heeft vijf vestigingen in Noord-Holland. Kuijs Reinder Kakes is actief op de gebieden woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, hypotheek- en verzekeringsadvies, taxaties en financieel advies. In Amsterdam, Zaandam, Krommenie, Alkmaar en Heerhugowaard werken in totaal 68 medewerkers. Kuijs Reinder Kakes heeft zich in 2014 aangesloten bij het landelijke Dynamis netwerk.



Marc Wolthuis MRICS RT

Makelaar commercieel vastgoed |
Venoot
Vestiging Amsterdam



Edwin Doets MRICS RM RT

Registermakelaar/taxateur o.g. |
Venoot
Vestiging Zaandam



ing. Sander Caldenhove

Adviseur Commercieel Vastgoed
Vestiging Alkmaar

Grootse nieuwbouw heeft averechts effect

In verschillende steden wordt ingezet op het (ver) bouwen van winkelcentra aan de rand van de binnenstad. Deze ontwikkelingen moeten meer consumenten naar het winkelgebied trekken, maar hebben een afname van de vraag naar winkelruimte in de oude binnenstad tot gevolg. Tijdens de (ver) bouw stellen retailers hun vestigingsbeslissing uit en na oplevering geven retailers vaak de voorkeur aan de vernieuwde locatie. In plaats van ontwikkelingen aan de rand van het centrum, moet het vastgoed in de bestaande hoofdstraten worden versterkt.

Meer Limburgse gemeenten in leegstands-top 10

Voor het tweede jaar op rij voert Rijswijk de ranglijst van gemeenten met de hoogste centrumleegstand aan. In de binnenstad van deze Zuid-Hollandse gemeente staat ruim een op de vier winkels leeg. Door een grootschalige gebiedstransformatie moet veel overbodige winkelruimte verdwijnen uit Rijswijk, waardoor de leegstand in deze gemeente zal afnemen. In Limburgse gemeenten vormt de leegstandsproblematiek juist een steeds grotere uitdaging, Landgraaf, Kerkrade en Heerlen hebben de respectievelijke posities 2, 3 en 4 ingenomen.

Top 10: Hoogste winkelleegstand centrumgebied ¹ (Locatus)	Positie t.o.v. 2018
1. Rijswijk (ZH.)	=
2. Landgraaf	↑
3. Kerkrade	↑
4. Heerlen	↑
5. Veendam	=
6. Waddinxveen	=
7. Capelle aan den IJssel	↑
8. Almelo	↓
9. Terneuzen	=
10. Roosendaal	↑

¹De top 10 is opgesteld op basis van het leegstandspercentage in 2019 van het aantal winkelpanden in de centrumgebieden van gemeenten met tenminste 10.000 inwoners en tenminste 200 winkelpanden binnen de gemeente.

Beperkt deel van de achtergelaten winkelpanden behoudt potentie

Winkelleegstand lost niet vanzelf op, een op de drie aangeboden winkelpanden staat na twee jaar nog steeds te koop of te huur. Dit blijkt uit een analyse in 22 binnensteden met grote leegstandsproblemen. De panden die lang in aanbod staan, hebben een sterk negatieve uitstraling op de complete binnenstad. Gemeenten moeten daarom ingrijpen op de panden die geconfronteerd worden met structurele leegstand, onder andere door transformatie kan dit langdurig leegstaande vastgoed aangepakt worden.

Gemeenten moeten uitbreidingen winkelbestand expliciet uitsluiten

Om toekomstige situaties van overaanbod te voorkomen is het noodzakelijk om uitbreidingen van het winkelbestand uit te sluiten. Uit een beleidsanalyse van de 22 onderzochte gemeenten blijkt de effectiviteit van deze maatregel. In driekwart van de gemeenten die niet eenduidig zijn over de mogelijkheden tot verruiming van het winkelbestand is de winkelleegstand verder toegenomen in de afgelopen twee jaar. Als dit wel expliciet van de hand is gewezen, is slechts in circa de helft van de gemeenten een stijging van de leegstand zichtbaar.

Top 10: Hoogste winkelleegstand centrumgebied van grote gemeenten ¹ (Locatus)	Positie t.o.v. 2018
1. Venlo	=
2. Zoetermeer	=
3. Emmen	↑
4. Dordrecht	=
5. Arnhem	↑
6. Ede	↑
7. Apeldoorn	↓
8. Almere	↑
9. Rotterdam	↑
10. Tilburg	↑

¹De top 10 is opgesteld op basis van het leegstandspercentage in 2019 van het aantal winkelpanden in de centrumgebieden van gemeenten met tenminste 100.000 inwoners.

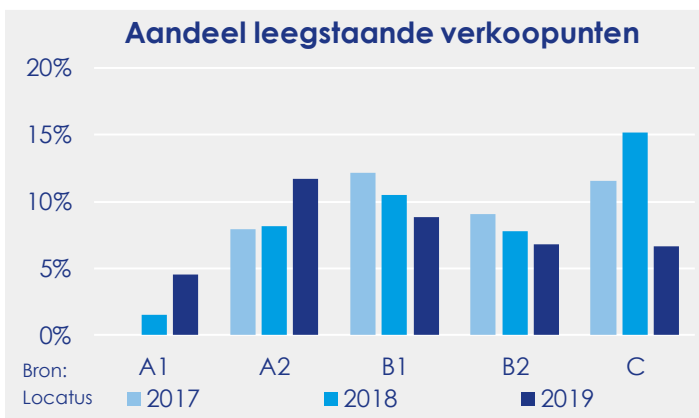
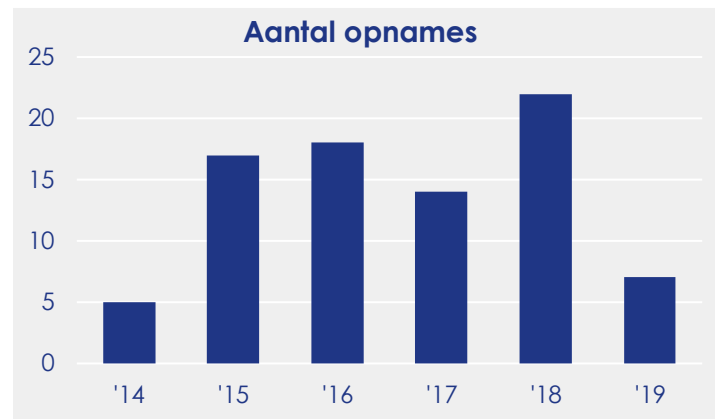
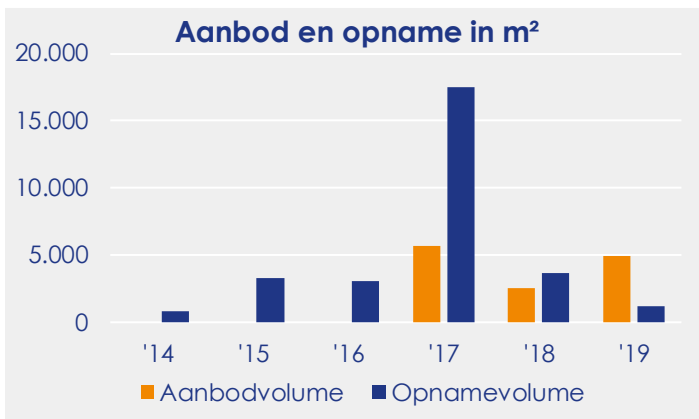


Een uitgave van:
Dynamis
Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
dynamis.nl

In de afgelopen periode was de verhuisdynamiek in het hoofdwinkelgebied van Alkmaar zeer laag. Het opnamevolume is gedaald naar een niveau van slechts 1.200 m², dit is het laagste niveau in 5 jaar. De volumedaling wordt verklaard door het zeer beperkte aantal transacties dat in de afgelopen twaalf maanden heeft plaatsgevonden. Het huidige aantal transacties staat in schril contrast met de vorige periode tussen medio 2017 en medio 2018 waarin een transactierecord van 22 transacties werd gerealiseerd. Met zeven transacties is de marktdynamiek weer terug op het niveau van 2014. Hoewel het niet binnen het onderzoeksgebied valt, zijn er wel positieve ontwikkelingen te melden in het Ringers winkelcentrum aan de Noorderkade. In dit winkelcentrum hebben Prenatal (1.800 m²), Toychamp (1.500 m²) en Only for Men (1.500 m²)

grote winkelvloeren in gebruik genomen. De beperkte vraag vertaald zich naar een stijging van het beschikbare aanbod van 2.550 m² naar 4.900 m². Het meeste winkelaanbod (bijna de helft) bevindt zich aan de Laar.

De stijging in het winkelaanbod in het hoofdwinkelgebied is niet zichtbaar in de ontwikkeling van de leegstand. Volgens de meest recente cijfers van Locatus is de leegstand in het hoofdwinkelgebied van Alkmaar gedaald van 8% naar 7,5%. Voornamelijk op B1-, B2- en C-locaties is de leegstand gedaald, waarbij de sterkste daling waarneembaar is op C-locaties. Op A2-locaties is de leegstand qua verkooppunten juist sterk gestegen van 8% naar 12%. De leegstand in meters op deze locatie is echter minimaal gebleven.



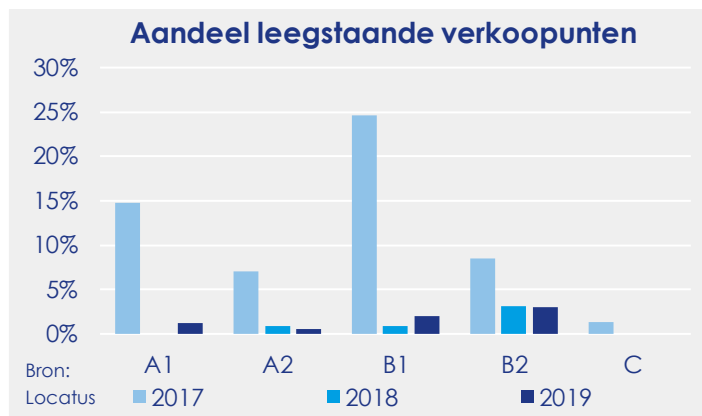
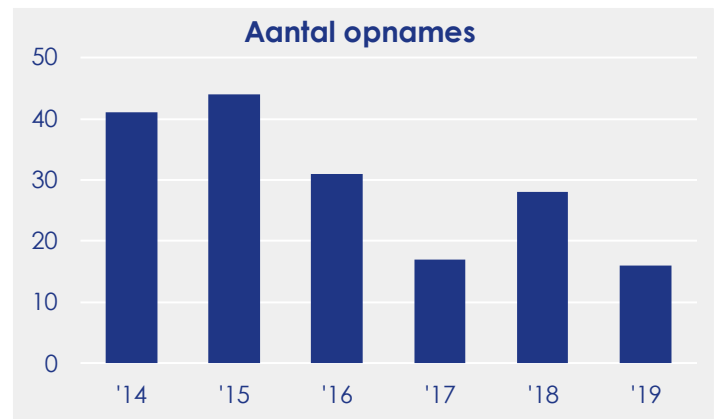
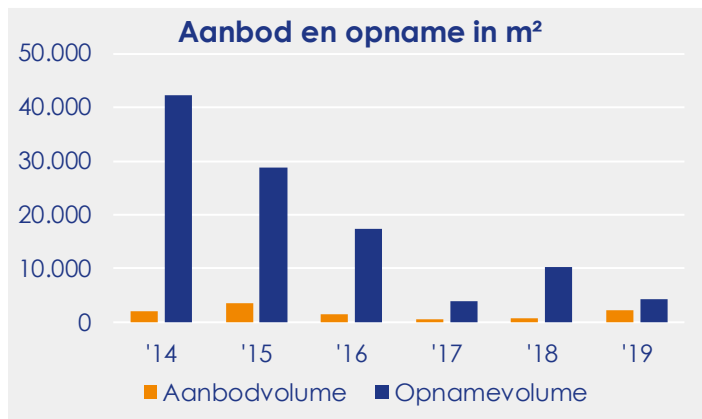
Een uitgave van:
Kuijs Reinder Kakes
Kanaalkade 91
1811 LT Alkmaar
alkmaar@krk.nl
krk.nl

Partner in Dynamis

De dynamiek in het hoofdwinkelgebied van Amsterdam is sterk afgenomen. Het verkochte of verhuurde winkelvloeroppervlak is gedaald van ruim 10.000 m² naar 4.350 m² in de afgelopen twaalf maanden. De huidige daling komt voort uit het ontbreken van winkeltransacties met grote metrages. De grootste transacties van de afgelopen twaalf maanden had een omvang van slechts circa 700 m² aan de Kalverstraat. Daarnaast is het aantal transacties sterk afgenomen in Amsterdam. In de afgelopen twaalf maanden hebben slechts zestien transacties plaatsgevonden, het laagste niveau in vijf jaar. De meeste transacties binnen het centrale winkelgebied van Amsterdam zijn gerealiseerd aan de Nieuwezijds Voorburgwal, gevolgd door de Kalverstraat en Leidsestraat. Hierbij is er opvallend veel vraag naar kapsalons en schoonheidssalons. Daarnaast is in het centrum een toename van het

aantal mengformules zichtbaar. Door een toename van food en beverage komt mode onder druk te staan. Het winkelaanbod in Amsterdam is sterk gestegen: van 800 m² per 1 juli 2018 naar 2.250 m² op dezelfde peildatum in 2019. Deze volumestijging wordt veroorzaakt door een toename in het aantal beschikbare panden. Op dit moment staan tien winkelpanden te koop of te huur, vorig jaar waren dit slechts drie panden.

Het aantal leegstaande panden is de afgelopen periode sterk afgenomen op A1-, A2- en B1-locaties volgens Locatus. Op A-locaties is de winkelleegstand van Amsterdam zelfs nihil. En waar een jaar geleden nog een op de vijf winkels op B1-locaties leeg stond, bedraagt de leegstand dit jaar slechts 2%. Een verklaring is dat B-locaties steeds vaker ingevuld worden door kantoorgebruikers.



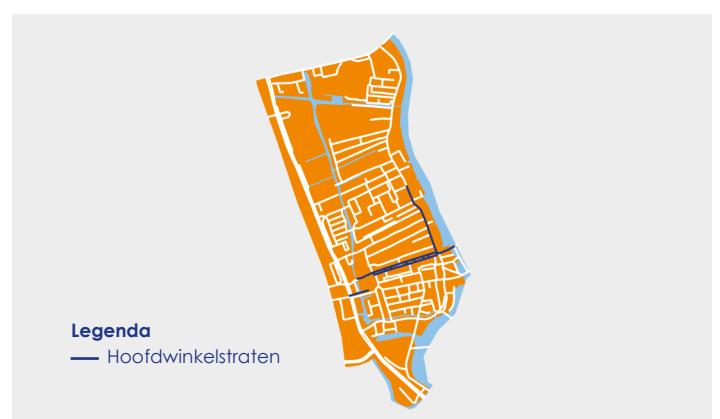
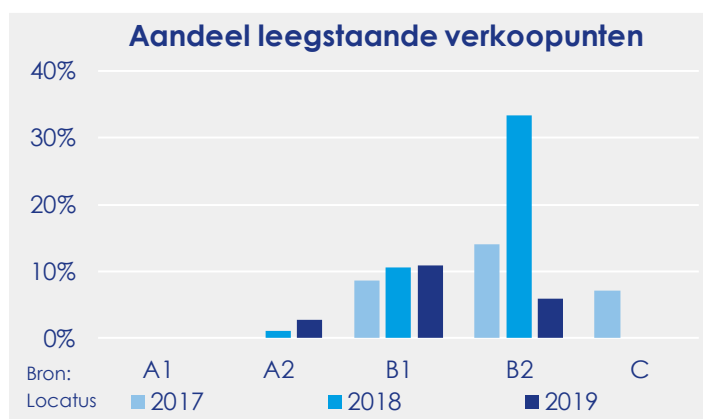
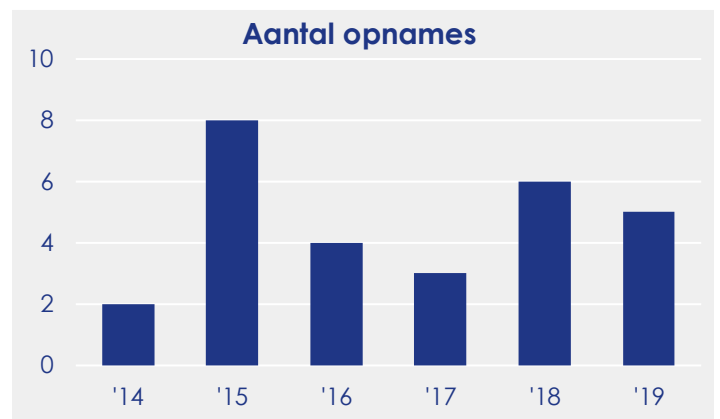
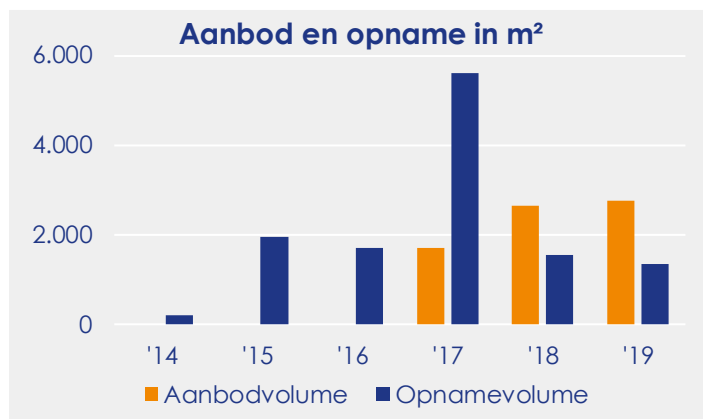
Een uitgave van:
Kuijs Reinder Kakes
 Valkenburgerstraat 67a/b
 1011 MG Amsterdam
 amsterdam@krk.nl
 krk.nl

Partner in Dynamis

Het centrum van Zaanstad heeft een jaar met weinig dynamiek op de winkelmarkt achter de rug. Het opnamevolume in het hoofdwinkelgebied van Zaanstad is licht gedaald, tussen medio 2018 en medio 2019 wisselde ruim een tiende minder vierkante meters winkelruimte van eigenaar vergeleken met de voorgaande periode. Dit lagere volume is gerealiseerd met één transactie minder in deze onderzoeksperiode. De grootste transactie van de afgelopen twaalf maanden betreft 550 m² winkelruimte aan de Westzijde 95 door Mega wonen. Door beperkte interesse van retailers om nieuwe ruimte in gebruik te nemen in het centrum van Zaanstad, is het aanbod met 4% licht gestegen. Zowel aan de aanbodzijde als aan de opnamezijde staat het overgrote merendeel van de panden aan de Westzijde. Buiten de Westzijde wordt slechts één

pand aangeboden en is in het afgelopen jaar slechts één pand verkocht.

Volgens de leegstandscijfers van Locatus is de leegstand van het aantal verkooppunten gedaald naar 6,7%. De leegstand qua vierkante meters winkelruimte is echter niet gedaald, maar stabiel gebleven. Op A1-locaties is er geen sprake van leegstand, op A2-locaties daarentegen is de leegstand gegroeid. Voorheen hadden A2-locaties te maken met een leegstand van 1%, dit is licht gestegen naar 3%. B2-locaties hebben de meeste vooruitgang geboekt. Deze locaties hadden vorig jaar te maken met 33% leegstand in de verkooppunten en 42% leegstand qua winkelvierkante meters. In de afgelopen periode is de leegstand sterk gedaald naar 6%.



Een uitgave van:
Kuijs Reinder Kakes
Westzijde 340
1506 GK Zaandam
bog@krk.nl
krk.nl

Partner in Dynamis

**Boek & Offermans
Bedrijfsmakelaars**

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
045 574 32 33
info@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl
(ook in Maastricht, Venlo en
Venray)

Frisia Makelaars

Javastraat 1a
2585 AA Den Haag
070 342 01 01
bog@frisiamakelaars.nl
frisiamakelaars.nl

HRS Bedrijfsmakelaars

Pettelaarpark 36
Postbus 2073
5216 PD 's-Hertogenbosch
073 80 000 08
info@hrs.nl
hrs.nl
(ook in Tilburg)

Kuijs Reinder Kakes

Westzijde 340
1506 GK Zaandam
075 612 64 00
bog@krk.nl
krk.nl
(ook in Amsterdam en Alkmaar)

Lamberink Bedrijfsmakelaars

Javastraat 10 - 18
9401 KZ Assen
059 233 84 20
bedrijfsmakelaars@lamberink.nl
lamberink.nl
(ook in o.a. Groningen)

Molenbeek Makelaars

Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
030 256 88 11
utrecht@molenbeek.nl
molenbeek.nl

Ooms.com

Maaskade 113
Postbus 24040
3007 DA Rotterdam
010 424 88 88
bog@ooms.com
ooms.com
(ook in Dordrecht)

Rodenburg Bedrijfsmakelaars

Paslaan 20
7311 AL Apeldoorn
055 5 268 268
info@rodenburg.nl
rodenburg.nl
(ook in Deventer en Zwolle)

Snelder Zijlstra

Bedrijfsmakelaars
Hoedemakerplein 1
Postbus 2022
7500 CA Enschede
053 485 22 44
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
snelderzijlstra.nl

Strijbosch Thunnissen

Bedrijfsmakelaars Arnhem
Sweerts de Landasstraat 27
6800 AN Arnhem
026 355 21 00
arnhem@s-t.nl
stmakelaars.nl

Strijbosch Thunnissen

Bedrijfsmakelaars Nijmegen
St. Canisiussingel 22
6511 TJ Nijmegen
024 365 10 10
info@s-t.nl
stmakelaars.nl

**Van der Sande VanOpstal
Bedrijfsmakelaars**

Vijverstraat 1
4818 ST Breda
076 514 74 54
bog@vandersande.nl
vandersande.nl

Verschuuren & Schreppers

Bedrijfsmakelaars
Emmasingel 13
5611 AZ Eindhoven
040 211 11 12
info@verschuuren-schreppers.nl
bedrijfsmakelaar.nu



DYNAMIS

Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
030 307 89 00
dynamis@dynamis.nl
dynamis.nl