

Sprekende Cijfers Winkelmarkten Noord-Nederland



Groningen
Leeuwarden
Assen

Voorwoord

Hierbij presenteren wij het jaarrapport **Sprekende Cijfers Winkelmarkten van Lamberink Makelaars & Adviseurs**, partner in Dynamis. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de winkelmarkt in Noord-Nederland, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat op de winkelmarkt van Assen de intelligente lockdown beperkte invloed heeft gehad op de verhuisdynamiek. In het hoofdwinkelgebied hebben tussen medio 2019 en medio 2020 negen transacties plaatsgevonden, twee meer dan in de voorgaande periode.

Dynamiek op Groningse winkelmarkt neemt sterk af

De vraag naar winkelruimte is in de afgelopen twaalf maanden sterk teruggevallen in de stad Groningen. Zowel het aantal transacties als het opnamevolume is meer dan gehalveerd ten opzichte van de voorgaande periode. In totaal vonden in het Groningse hoofdwinkelgebied slechts zeven transacties plaats.

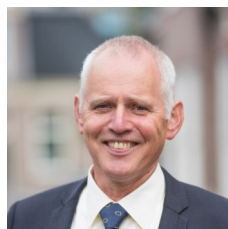
Kwart van de winkels staat leeg op C-locaties in Leeuwarden

Hoewel het winkelaanbod afneemt in Leeuwarden, tonen de leegstandscijfers aan dat de situatie op deze winkelmarkt nog verre van gezond is. In het centrum van de Friese hoofdstad staat ruim 12% van de verkooppunten leeg. Op C-locaties is de leegstand het hoogst, een kwart van de winkels heeft op deze locatie geen gebruiker halverwege 2020.

Lamberink Makelaars & Adviseurs

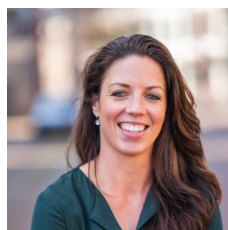
Assen, Appingedam, Emmen, Groningen, Hardenberg, Rolde, Zuidlaren, Coevorden

Lamberink Makelaars & Adviseurs is een familiebedrijf dat inmiddels meer dan 30 jaar bestaat. Sinds de start in 1988 vanuit een voormalige garage in Assen is het bedrijf uitgegroeid tot een van de grootste makelaarsorganisaties van het noorden. Met een enthousiast team van 65 medewerkers biedt Lamberink vanuit 8 vestigingen verspreid over Noord-Nederland complete dienstverlening op het gebied van wonen, bedrijfshuisvesting, nieuwbouw, taxaties, vastgoedbeheer, financieren en verzekeren.



Rinus Lameijer RM RT

Bedrijfsmakelaar
Vestiging Assen



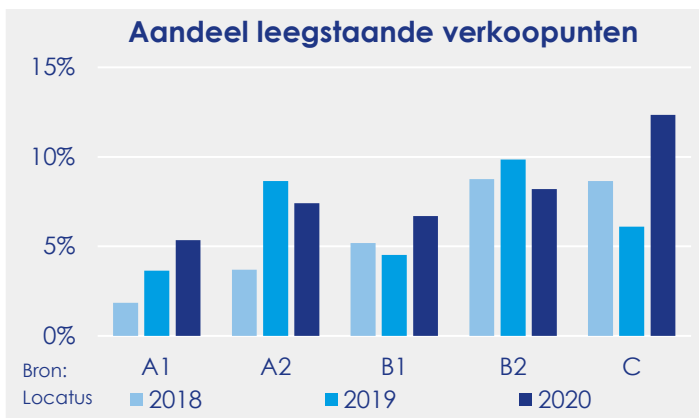
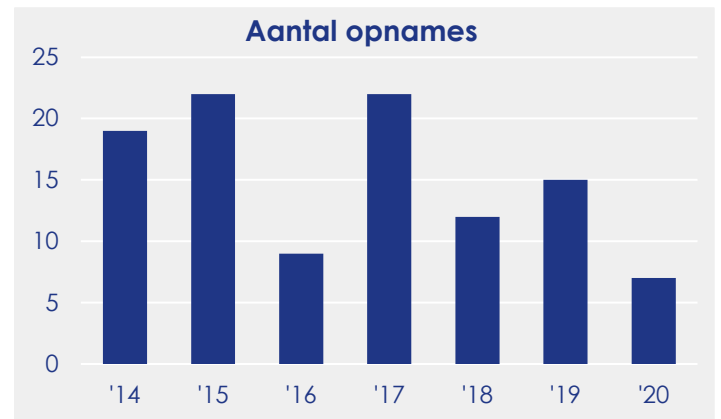
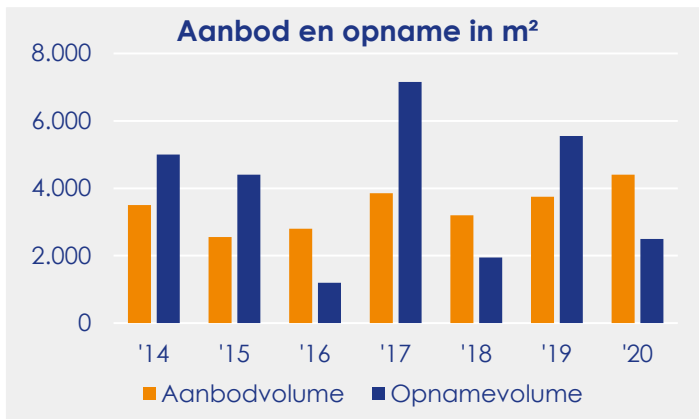
Esther Heemstra

Vastgoedadviseur Bedrijfshuisvesting
Vestiging Groningen

De vraag naar winkelruimte is in de afgelopen twaalf maanden sterk teruggevallen in de stad Groningen. Zowel het aantal transacties als het opnamevolume is meer dan gehalveerd ten opzichte van de voorgaande periode. In totaal vonden in het Groningse hoofdwinkelgebied slechts zeven transacties plaats, deze transacties vertegenwoordigen een totaal oppervlakte van 2.500 m². De dynamiek op de winkelmarkt van Groningen fluctueert echter sterk per jaar. In de periode 2017/2018 was het opnamevolume namelijk nog lager dan in de periode medio 2019 en medio 2020. Een duidelijk gevolg van de coronamaatregelen kan daarom niet afgeleid worden uit de huidige dalende tendens. Wel is zichtbaar dat na halverwege maart geen enkele transactie in het hoofdwinkelgebied meer heeft plaatsgevonden. Door de afzwakkende

vraag naar winkelruimte is het beschikbare aanbod verder toegenomen. In totaal wordt circa 4.400 m² winkelruimte te koop of te huur aangeboden halverwege 2020. Het aanbodvolume is daardoor met maar liefst 17% gestegen ten opzichte van dezelfde peildatum in 2019.

Na drie opeenvolgende jaren van leegstandsdalingen in het centrum van Groningen, is daar in 2020 een einde aan gekomen. Het aantal leegstaande verkooppunten is toegenomen naar bijna 6%, terwijl dat in het vorige jaar slechts circa 5% bedroeg. Ondanks de groeiende leegstand staat Groningen op de vijfde plek in de ranglijst van de laagste centrumleegstand in gemeenten met meer dan 50.000 inwoners. De noordelijke gemeente is daarmee slechts één positie gezakt op de ranglijst.



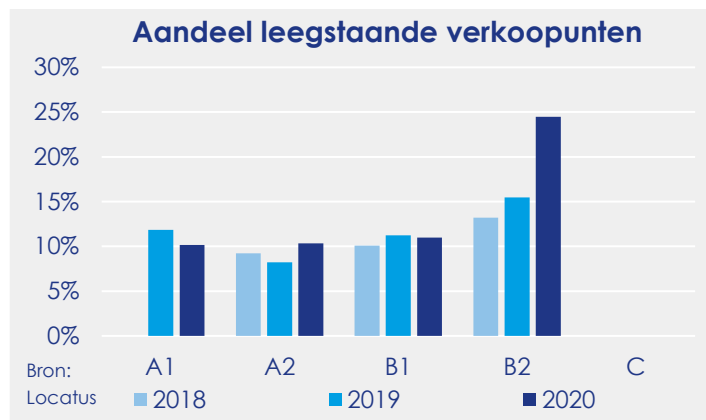
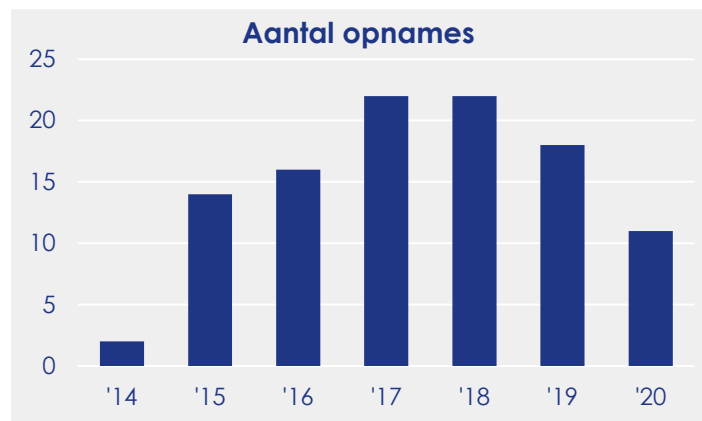
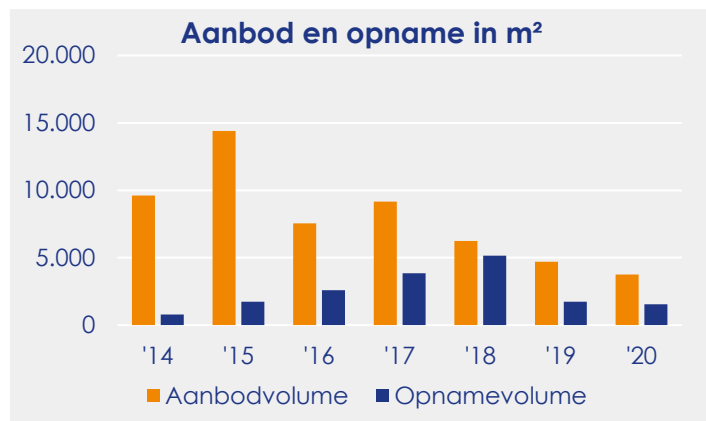
Een uitgave van:
Lamberink Bedrijfsmakelaars
 Leonard Springerlaan 7
 9727 KB Groningen
 bedrijfsmakelaars@lamberink.nl
 lamberink.nl

Partner in Dynamis

Voor het tweede opeenvolgende jaar bevindt de vraag naar winkelruimte in Leeuwarden zich op een bijzonder laag niveau. In totaal werd tussen medio 2019 en medio 2020 slechts 1.550 m² winkelruimte verkocht of verhuurd in het hoofdwinkelgebied van Leeuwarden. Vanaf het reeds lage volume in de periode 2018/2019 is daarmee een verdere daling van 11% gerealiseerd. De afgelopen twee jaren is een duidelijke stagnatie van de dynamiek zichtbaar op de winkelmarkt van Leeuwarden. In de voorgaande vijf jaar was een gemiddeld jaarlijks opnamevolume van ruim 2.800 m² gebruikelijk. In de afgelopen twee jaren is telkens iets meer dan de helft van dit gemiddelde behaald. Positief te melden is dat de lagere vraag niet heeft geleid tot grote aanbodoverschotten. Het aanbodvolume bereikt halverwege 2020 juist het laagste niveau sinds het

begin van de meting in 2014. In totaal wordt 3.750 m² winkelruimte te koop of te huur aangeboden.

De leegstandscijfers tonen echter aan dat de situatie op de winkelmarkt van Leeuwarden nog verre van gezond is. In het centrum van de Friese hoofdstad staat ruim 12% van de verkooppunten leeg. Op C-locaties is de leegstand het hoogst, een kwart van de winkels heeft op deze locatie geen gebruiker halverwege 2020.



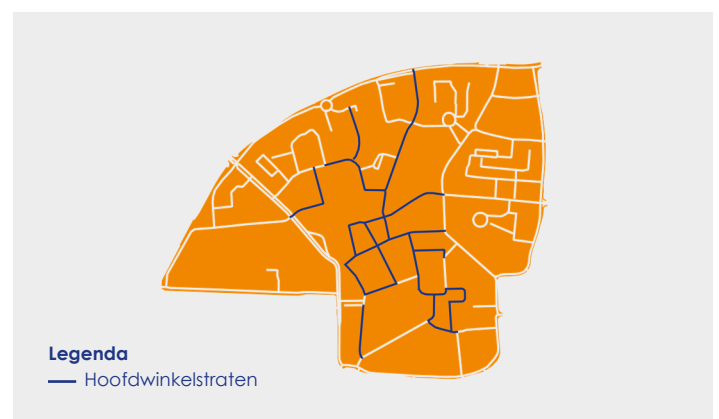
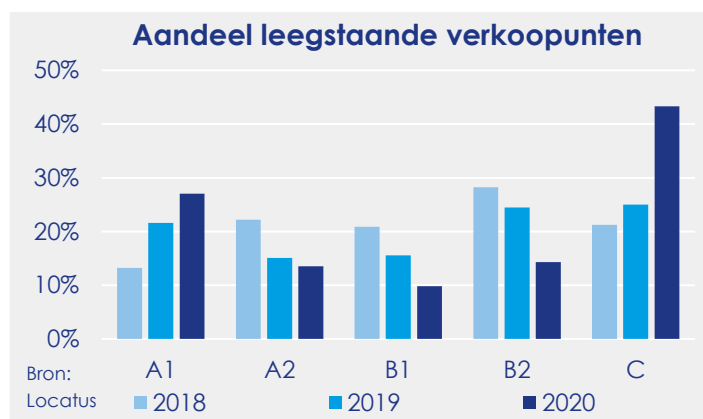
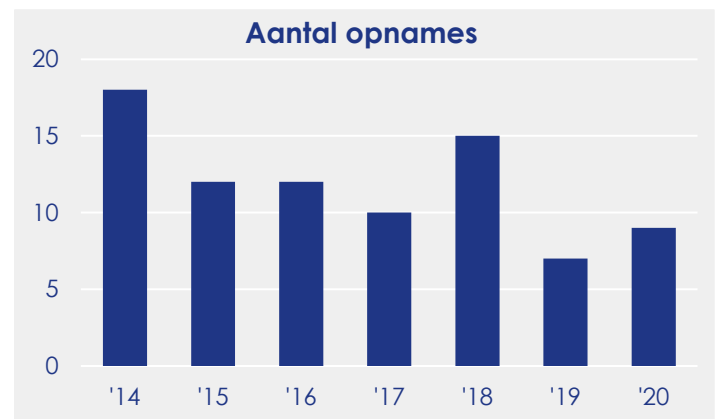
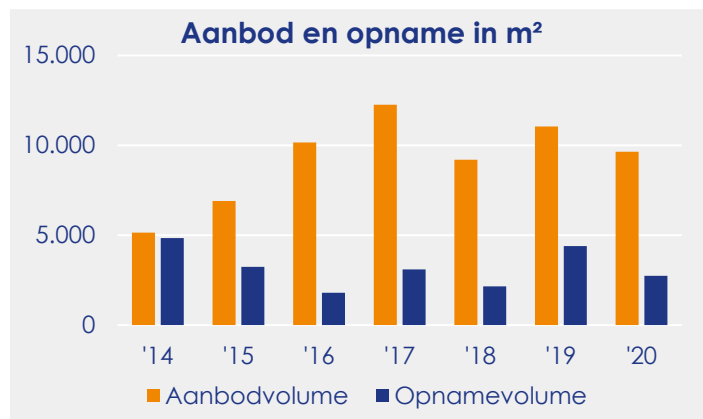
Een uitgave van:
Lamberink Bedrijfsmakelaars
 Javastraat 10 - 18
 9401 KZ Assen
 bedrijfsmakelaars@lamberink.nl
 lamberink.nl

Partner in Dynamis

De coronacrisis heeft vooralsnog een beperkt effect op de winkelmarkt van Assen. In het hoofdwinkelgebied hebben tussen medio 2019 en medio 2020 negen transacties plaatsgevonden, twee meer dan in de voorgaande periode. Desalniettemin zijn er minder vierkante meters winkelruimte verkocht of verhuurd in '19/'20, de kleine gemiddelde omvang van de gerealiseerde transacties is hier debet aan. In totaal is circa 2.750 m² winkelruimte in gebruik genomen door retailers in de afgelopen twaalf maanden, 38% minder dan in het voorgaande jaar. De verplaatsing van de woonwinkel Sfeer.nl naar de Markstraat draagt met 1.000 m² sterk bij aan het totale gerealiseerde volume. Zonder deze grote transactie voor de winkelmarkt van Assen was het opnameniveau op het laagste niveau sinds 2014 uitgekomen. Ondanks de wat lagere vraag is het beschikbare winkelaanbod verder afgenomen. In het

hoofdwinkelgebied van Assen staat halverwege 2020 nog circa 9.650 m² winkelruimte te koop of te huur, 13% minder dan een jaar eerder. Het beperken van de totale winkelvoorraad blijft echter noodzakelijk in de binnenstad van Assen. Het huidige moratorium op transformaties mag niet de ontwikkeling naar een gezonde binnenstad belemmeren.

De winkelleegstand in het centrum van Assen is namelijk nog altijd te hoog. Volgens Locatus staat bijna 19% van het totale winkeloppervlakte in het centrum leeg. Opvallend is dat A1-locaties het hoogste leegstandspercentage van Assen kennen, bijna 30% van het totale vloeroppervlakte heeft halverwege 2020 geen gebruiker. Alternatieve toepassingen van deze panden zijn vaak beperkt mogelijk, retailers in aanloopstraten moeten richting deze toplocaties gelokt worden.



Een uitgave van:
Lamberink Bedrijfsmakelaars
 Javastraat 10 - 18
 9401 KZ Assen
 bedrijfsmakelaars@lamberink.nl
 lamberink.nl

Partner in Dynamis



Lamberink

DYNAMIS Makelaars & Adviseurs

Lamberink Makelaars & Adviseurs is een familiebedrijf dat gestart is in 1988 en inmiddels is uitgegroeid tot een van de grootste makelaarsorganisaties van het Noorden. Met een enthousiast team van 80 medewerkers biedt Lamberink vanuit 14 vestigingen complete dienstverlening op het gebied van wonen, bedrijfshuisvesting, nieuwbouw, taxaties, financieren en verzekeren.

Lamberink Makelaars & Adviseurs is aangesloten bij Dynamis. In dit landelijke samenwerkingsverband hebben dertien regionale full service makelaarskantoren hun krachten gebundeld. Zij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.



Assen

Javastraat 10-18
0592 33 84 10
assen@lamberink.nl

Drachten

Markt 2
0512 74 90 00
drachten@lamberink.nl

Appingedam

Zwet 35a
0596 72 90 90
appingedam@lamberink.nl

Emmen

Hoofdstraat 150
0591 65 33 55
emmen@lamberink.nl

Hardenberg

Lage Doelen 10
0523 27 01 74
hardenberg@lamberink.nl

Rolde

Grolloërstraat 14
0592 30 11 77
rolde@lamberink.nl

Coevorden

Krimweg 6
0524 51 88 88
coevorden@lamberink.nl

Groningen

Westerkade 1
050 367 20 20
groningen@lamberink.nl

Heerenveen

Burg. Kuperusplein 68
0513 72 80 00
heerenveen@lamberink.nl

Sneek

Veemarktplein 2
0515 76 80 05
sneek@lamberink.nl

Dokkum

Hogepol 15
0519 70 01 21
dokkum@lamberink.nl

Grou

It Molelân 1
0566 74 80 00
grou@lamberink.nl

Leeuwarden

De Eenhoorn 4
058 310 00 00
leeuwarden@lamberink.nl

Zuidlaren

De Millystraat 4
050 402 37 10
zuidlaren@lamberink.nl