

Spreekende Cijfers

Winkelmarkten



Centrumleegstand hoofdwinkelgebieden

7%

Centrumleegstand ondersteunende winkelgebieden

12%

Regionale verschillen op de winkelmarkt nemen toe



Sprekende Cijfers Winkelmarkten 2018

Een uitgave van Dynamis B.V.

© Copyright 2018

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

Dynamis B.V.

Dynamis is een organisatienetwerk van dertien grote regionale makelaars met meer dan veertig vestigingen in het hele land. Zij is daarmee de op twee na grootste makelaarsorganisatie in Nederland. Alle Dynamis-makelaars zijn NVM-lid en bestaan gemiddeld meer dan 65 jaar. Dynamis wil als netwerkorganisatie haar opdrachtgevers op professionele en kwalitatief hoogwaardige wijze ondersteunen en begeleiden bij al hun beslissingen over (bedrijfs)onroerend goed.

Auteurs:

Rick van Zwet MSc

Research Manager

Rogier Weck MSc

Researcher

Contact:

research@dynamis.nl

030 307 89 30

Samenvatting

Het contrast tussen steden wordt steeds scherper, de revitalisatie van de Nederlandse winkelmarkt vindt namelijk niet in alle steden plaats. In de hoofdwinkelgebieden zoals Utrecht, Groningen en Maastricht profiteert de winkelmarkt van de sterke economische omstandigheden, de ondersteunende winkelgebieden hebben daarentegen grote moeite om vitaal en aantrekkelijk te blijven. Ondanks een lichte daling van de leegstand in de ondersteunende winkelgebieden blijven de gebieden met een regionaal verzorgingsgebied ver achter bij de koplopers.

Twee op de vijf V&D panden in ondersteunende winkelgebieden staat nog leeg

Ruim tweeënhalf jaar na het faillissement van V&D zijn de gevolgen nog steeds merkbaar in de ondersteunende winkelgebieden. Het vinden van een nieuwe gebruiker voor de voormalige V&D panden gaat in deze gebieden zeer moeizaam, van elke vijf winkels hebben er namelijk twee nog geen nieuwe gebruiker gevonden. In de hoofdwinkelgebieden worden de voormalige V&D panden juist zeer voortvarend opgevuld, in twee derde van de panden is reeds een nieuwe retailer gevestigd. In de meeste gevallen is het zelfs gelukt om het complete pand aan een gebruiker te verhuren.

Compacter centrum noodzakelijk voor een toekomstbestendige winkelstad

In de huidige ondersteunende winkelgebieden is de leegstand vaak nog verspreid door de binnenstad. Om de dynamiek in het gebied te laten toenemen, is het van belang dat er een compacter centrum wordt gerealiseerd. Hiervoor moet de leegstand eerst zo veel mogelijk op C-locaties geconcentreerd worden, zodat in deze aanloopstraten winkelpanden naar woningen of andere functies kunnen worden getransformeerd. In dit proces spelen gemeenten een coördinerende rol, door winkeliers te stimuleren zich te vestigen in het centrale winkelgebied.

Onzekerheid rondom nieuwbouwplannen verslechterd positie binnenstad

De plannen voor de realisatie van grootschalige winkelcentra zoals Factory Outlet Centers stuiten vaak op tegenstand bij lokale ondernemers, met lange besluitvormingstrajecten tot gevolg. Gedurende dit traject heeft de onzekerheid over de toekomst echter een sterke negatieve impact op de marktdynamiek. Landelijke retailers stellen namelijk het openen van een vestiging in het kernwinkelgebied uit totdat er duidelijkheid is, waardoor het gebied in een negatieve spiraal terecht kan komen. De planvorming rond nieuwe winkelontwikkelingen moeten dan ook in een zo kort mogelijk tijdsbestek plaatsvinden om geen schade toe te brengen aan het bestaande winkelgebied.



Inhoudsopgave

Samenvatting	3
Regionale verschillen nemen toe	5
Hoofdwinkelgebieden versterken hun positie	5
Kader: The Sting versterkt positie in winkellandschap	6
Geen herstel in ondersteunende winkelgebieden	6
Vooraf in ondersteunende gebieden problemen met leegstaande V&D panden	6
Doorbreek de negatieve spiraal van winkelleegstand	7
Bijna een kwart van de winkels staat leeg in het centrum van Rijswijk	7
Kader: De fysieke winkel blijft cruciaal bij webrooming	8
Actieve aanpak moet forse leegstand laten afnemen in Venlo	8
Onzekerheid rondom nieuwbouwplannen verslechterd positie binnenstad	9
Inkrimpen van het winkelbestand is noodzakelijk	9
Winkelmarkten regionaal	
Begrippen en regio-indeling	

Regionale verschillen nemen toe

Na een roerige periode op de Nederlandse winkelmarkt, is in delen van de huidige markt een revitalisatie zichtbaar. In de belangrijkste winkelsteden neemt de dynamiek toe, met dalende leegstand als gevolg. Dit positieve beeld geldt voornamelijk voor de hoofdwinkelgebieden, in de ondersteunende winkelgebieden blijft de leegstand op een hoog niveau. De aantrekkende economie en toenemende consumentenbestedingen kunnen niet verhullen dat er structurele wijzigingen zijn opgetreden in het winkelgedrag van de Nederlandse consument.

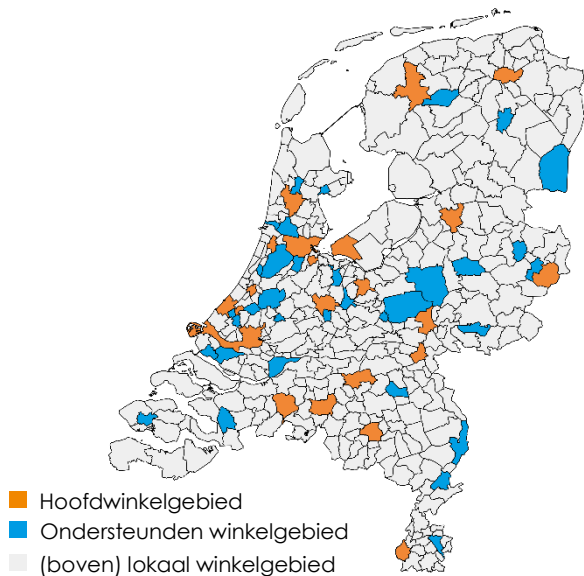
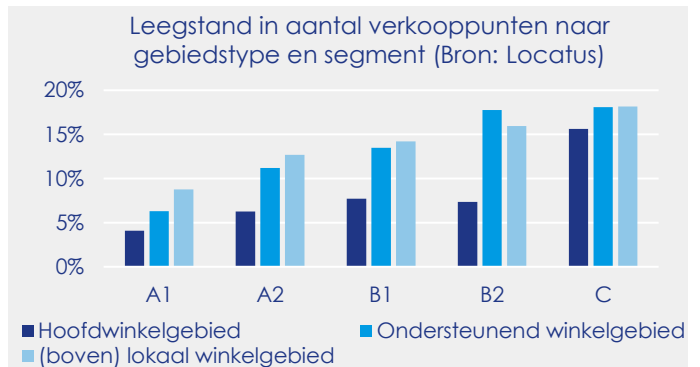
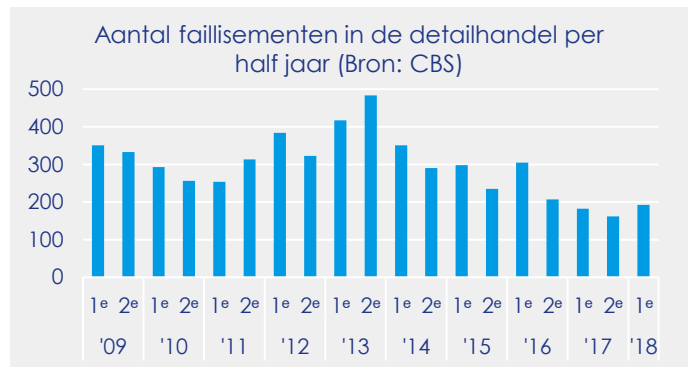
De aanpassing aan de nieuwe realiteit gaat in het Nederlandse winkellandschap niet zonder slag of stoot. Zo valt het aantal faillissementen in de detailhandel in de eerste helft van 2018 hoger uit dan in het voorgaande jaar. In de voorgaande jaren hadden faillissementen van grote ketens, met als uitschieter de V&D, een sterke impact op het straatbeeld. In 2018 is de storm nog niet gaan liggen. Ook dit jaar zijn namelijk wederom landelijke ketens failliet verklaard, waaronder Kijkshop, Men At Work, Leapp en SuperTrash.

Veel ketens wisten echter een doorstart te maken, waarmee, weliswaar op een kleiner schaalniveau, toch veel winkelruimte behouden kon worden. Een dergelijke doorstart wordt voornamelijk gerealiseerd in de hoofdwinkelgebieden, waardoor de leegstand zich concentreert in de ondersteunende winkelgebieden. Dezelfde trend is zichtbaar wanneer er geen doorstart gemaakt kan worden. De winkelpanden op toplocaties in de hoofdwinkelgebieden zijn snel weer gevuld, maar voor de panden in de ondersteunende winkelgebieden staan de nieuwe huurders meestal niet in de rij.

Hoofdwinkelgebieden versterken hun positie

De meeste Nederlandse hoofdwinkelgebieden zijn zeer sterk uit de crisis gekomen. Afgelopen jaar was er weer sprake van veel dynamiek met een hoog opnamevolume tot gevolg. Een groot aantal winkels is in de afgelopen periode van gebruiker gewisseld. Zoals verwacht ligt het opnamevolume in veel binnensteden lager dan in het voorgaande jaar, dit wordt veroorzaakt door de grootschalige transacties van Hudson's Bay en Topshelf in veel voormalige V&D-panden. Het aantal nieuwe vestigingen is in het afgelopen jaar nagenoeg gelijk gebleven.

Winkelgebiedstype	Gemiddelde leegstand centrumgebied in aantal (Bron: Locatus)	Vershil in procentpunten t.o.v. 2017 (Bron: Locatus)
Hoofdwinkelgebied	7,0%	-0,5
Ondersteunend winkelgebied	12,2%	-0,2
(boven) lokaal winkelgebied	9,7%	0,2
Totaal	9,8%	0,1



Met name de leegstandscijfers vertonen de positieve ontwikkelingen die plaats hebben gevonden in de hoofdwinkelgebieden. Het aantal verkooppunten zonder gebruiker is in de centra met gemiddeld een half procentpunt afgenomen, waardoor slechts een op de veertien winkels in het centrum niet in gebruik is. De meeste leegstaande panden bevinden zich binnen het centrum op de C-locaties, op de populairdere locaties is de leegstand beperkter. Veel grote gemeenten slagen er zo in een compacte winkelstructuur te realiseren, met een gezond winkelgebied tot gevolg.

The Sting versterkt positie in het winkellandschap

Nadat vorig jaar Hudson's Bay en Zara grote stappen hebben gezet in het Nederlandse winkellandschap, heeft nu het concern The Sting een dominante rol. In onder andere Dordrecht (1.400 m²), Amersfoort (1.200 m²) en Arnhem (1.100 m²) opende de kledingwinkel nieuwe vestigingen. Maar niet alleen het merk The Sting is op uitbreidingspad, ook andere merken van deze retailer ontgroeien hun winkelpanden. In 2013 werd voor het merk Costes een eigen keten geopend, dat zich in de afgelopen jaren razendsnel ontwikkelde, zo werden in 2018 onder andere in Dordrecht, Leeuwarden en Almere nieuwe vestigingen van dit modemerkt geopend. Het beoogde aantal van veertig winkels komt steeds verder binnen handbereik. Na het succesverhaal van Costes, heeft het concern voor een drietal andere merken een keten geopend. In 2017 zijn de eerste vestigingen van Cotton Club, Distrikt Nørrebro en Costes Men (voorheen Stangata) geopend. Aan de hand van deze verschillende ketens verkrijgt het concern een steeds sterkere positie in de Nederlandse winkelstraten.

Een aanzienlijk deel van de internationale retailers beperkt hun vestigingsstrategie tot de hoofdwinkelgebieden, dit geldt in eerste instantie ook voor de ketens van The Sting. Maar wanneer deze ketens vervolgens een succes blijken te zijn, kijkt het concern ook naar kleinere steden. De winkels van The Sting zelf zijn reeds in vele middelgrote steden gevestigd, maar ook met Costes vinden er uitbreidingen plaats in deze steden. Het is voor de drie nieuwe ketens dus afwachten of en wanneer deze ook de ondersteunende winkelgebieden gaan betreden.

Met het openen van nieuwe vestigingen weet het concern veelal effectief gebruik te maken van het bestaande vastgoed. Met regelmaat vinden er verschuivingen in de eigen panden plaats. Zo verhuist in Dordrecht The Sting naar een groter pand en wordt in het oude pand een Costes geopend. Een tactiek die het concern veelvuldig toepast. Zo zijn bijna alle vestigingen van The Cotton Club geopend in een voormalige vestiging van Costes.

Geen herstel in ondersteunende winkelgebieden

De situatie in de ondersteunende winkelgebieden is minder rooskleurig. In de centra van deze winkelsteden staat gemiddeld een op de acht winkelpanden leeg. De verschillen tussen de regio's zijn echter sterk. In Amstelveen is slechts sprake van 5% leegstand, terwijl dit in Rijswijk oploopt tot maar liefst 24%. Ondanks een lichte daling van de leegstand, kan er niet over een revitalisatie van de ondersteunde winkelgebieden gesproken worden. In bijna de helft van deze gebieden neemt de leegstand nog steeds toe. Tevens is er geen duidelijke verschuiving van de leegstand naar de C-locaties zichtbaar. Om de leegstaande panden aan de randen van het centrum een andere invulling te geven zijn de stappen naar een compacter centrum noodzakelijk.

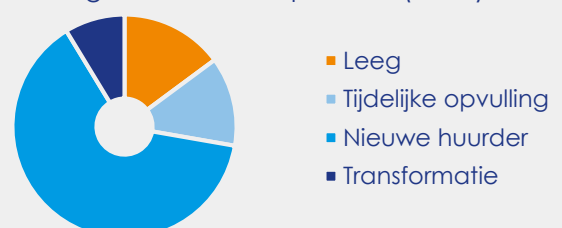
Vooral in ondersteunende gebieden problemen met leegstaande V&D panden

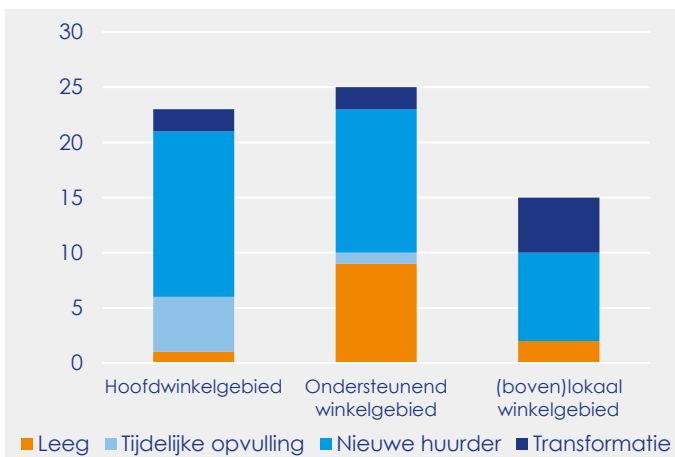
Ruim tweeënhalf jaar na het faillissement van V&D zijn de gevolgen nog steeds merkbaar in het Nederlandse winkellandschap. Voor meer dan de helft van de gesloten V&D winkels is een definitieve nieuwe huurder gevonden. Een aanzienlijk deel is door Hudson's Bay in gebruik genomen, maar ook H&M heeft in een aantal een vestiging geopend. Naast deze retailers probeerde ook Topshelf de leeggekomen plek van V&D op te vullen. Na een jaar waren door tegenvallende resultaten alle vijf de vestigingen echter weer gesloten.

Vanwege de grote vloeroppervlaktes van de panden lukt het niet in alle gevallen om dit op te vullen met een enkele nieuwe huurder. Derhalve hebben sommige eigenaren de ruimte gesplitst en succesvol aan meerdere retailers verhuurd. Bij voldoende druk vanuit de woningmarkt wordt ook gekozen voor transformatie naar woonruimte. In Meppel is echter voor een andere opvallende nieuwe bestemming gekozen, dit pand zal verder gaan als bioscoop.

De huidige invulling van de V&D panden hangt sterk samen met de locatie. In de hoofdwinkelgebieden is in twee derde van de panden reeds een nieuwe winkel gevestigd, waarbij het in de meeste gevallen is gelukt om het gehele pand aan een gebruiker te verhuren. Dat er nog een deel van de panden in deze gebieden geen definitieve nieuwe bestemming heeft, wordt bijna volledig verklaard door het vroegtijdige vertrek van Topshelf.

Huidige functie V&D panden (in m²)





In de ondersteunde winkelgebieden gaat het vinden van een andere gebruiker minder voortvarend. Van elke vijf winkels hebben er namelijk twee nog geen nieuwe gebruiker gevonden. Om de dynamiek in het winkelgebied in stand te houden, zou meer focus moeten komen op het vinden van een tijdelijke invulling van het pand. In ondersteunende winkelgebieden blijkt het lastig om tijdelijke gebruikers te vinden, terwijl in hoofdwinkelgebieden bijvoorbeeld pop-up stores succesvol de negatieve effecten van een leegstaand pand in het straatbeeld teniet doen.

In de (boven) lokale winkelgebieden wordt ten slotte veelvuldig voor een transformatie is gekozen. In deze gebieden is de kans op verhuur van een dermate grote winkelvloer gering en heeft een herbestemming meer kans van slagen. Hierdoor hebben maar liefst een op de drie panden een andersoortige bestemming gekregen, terwijl in de andere gebieden slechts een op de tien panden is getransformeerd.

Doorbreek de negatieve spiraal van winkelleegstand

In het winkelsegment speelt leegstand een belangrijkere rol dan bij andere vastgoedsectoren. Het is namelijk niet alleen de financiële situatie van de eigenaar die negatief wordt beïnvloedt, maar ook de andere winkeliers, de passanten en de gemeente als geheel ervaren de negatieve gevolgen hiervan. Er is zo meer sprake van een maatschappelijk probleem.

Zeker nu het fysieke winkelen steeds meer een ervaring moet zijn in plaats van een utilitaire bezigheid, kan een winkelgebied met veel leegstaande panden bezoekers afschrikken. Een dergelijke gatenkaas maakt de winkelstraat een minder aantrekkelijke omgeving voor consumenten. Uiteindelijk ontstaat in de steden waar de leegstand boven een kritieke grens uitkomt een negatieve spiraal: leegstaande panden in een winkelstraat schrikken bezoekers af, de passantenstromen in deze straten dalen, waardoor de omliggende winkelpanden door het lagere aantal bezoekers niet

meer rendabel hun winkel kunnen openhouden, vervolgens gaan deze winkels eventueel failliet of verhuizen naar een andere locatie. Delen van straten of gebieden binnen een winkelgebied kunnen op deze manier uit de gratie raken.

Waar in andere commerciële vastgoedsectoren eerder gekozen kan worden om het marktmechanisme haar werk te laten doen, moet in centrale winkelgebieden actief leegstandsbeleid gevoerd worden om deze negatieve spiraal te doorbreken. Vooral aan de randen van de centrale winkelgebieden is de gemeente aan zet. Door het compacter maken van het winkelgebied kan voorkomen worden dat een heel gebied geïnfecteerd wordt door verspreide leegstaande panden. Om te voorkomen dat buiten het compacte gebied een overschot ontstaat van eetgelegenheden en dienstverleners van mindere kwaliteit, heeft de optie van transformatie en bijbehorende bestemmingswijziging de voorkeur.

Bijna een kwart van de winkels staat leeg in het centrum van Rijswijk

Koploper van de Nederlandse gemeenten op het gebied van leegstand is Rijswijk. In het centrum van de gemeente staat maar liefst 24% van de winkels leeg. Het winkelgebied kampte al jarenlang met leegstandsproblemen, maar na het faillissement van de V&D is dit in een stroomversnelling gekomen. Het tot op heden leegstaande pand in winkelcentrum In de Bogaard heeft het gebied verder meegenomen in een negatieve spiraal. De gemeente is in gesprek met de verschillende pandeigenaren om tot een oplossing te komen, maar door het versnipperde eigendom zijn hier nog geen concrete plannen uit voort gekomen.

Top 10: Hoogste winkelleegstand centrumgebied¹ (Bron: Locatus)

1. Rijswijk (ZH.)
2. Duiven
3. Schiedam
4. Oldenzaal
5. Veendam
6. Waddinxveen
7. Almelo
8. Kerkrade
9. Terneuzen
10. Landgraaf

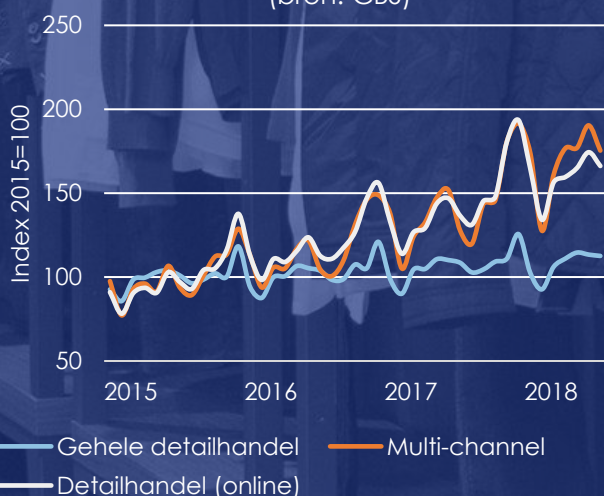
¹De top 10 is opgesteld op basis van het leegstandspercentage van het aantal winkelpanden in de centrumgebieden van gemeenten met tenminste 10.000 inwoners en tenminste 200 winkelpanden binnen de gemeente

De fysieke winkel blijft cruciaal bij webrooming

In juli heeft de Nederlandse detailhandel bijna 4% meer omgezet dan in dezelfde maand vorig jaar. De koopdaggecorrigeerde omzet is volgens het CBS zowel in de food- als de non-foodsector toegenomen op jaarbasis. Deze groeicijfers verbleken bij de omzetstijgingen van online retailbedrijven, vergeleken met vorig jaar is online maar liefst 22% meer omzet behaald. De sterke groei van de omzetten in de online retail bevestigen het beeld dat de fysieke winkel in snel tempo aan terrein verliest. Het einde van de winkelstraten zou naderen door de opkomst van webshops.

Met deze veronderstelling wordt echter tekort gedaan aan de vele hybride vormen die bestaan in het winkellandschap. Zoals blijkt uit bovenstaande figuur hebben de multi-channel retailers in het eerste half jaar van 2018 hun voorsprong vergroot binnen de online retailwereld. Ten opzichte van een jaar geleden is de omzet van bedrijven waarbij de verkoop via het internet een nevenactiviteit is met maar liefst 37,5% gegroeid. Geconcludeerd kan worden dat winkels die zowel online als offline aan kunnen bieden aan consumenten sterk aan het opkomen zijn. Dit valt te verklaren uit het feit dat consumenten steeds vaker aan webrooming doen, producten worden online opgezocht maar vervolgens gekocht in de fysieke winkel. Dit in tegenstelling tot showrooming, waarbij in de fysieke winkel producten worden uitgezocht en vervolgens online gekocht. Door de dominante rol van webrooming, blijven vastgoed en vestigingsbeslissingen in het tijdperk van E-commerce een cruciale rol spelen voor retailers.

Omzetontwikkeling detailhandel
(bron: CBS)



Een jaar geleden stond Rijswijk nog op plek drie in de lijst en was Waddinxveen koploper. Het aandeel leegstaande verkooppunten in het centrum van deze gemeente is dit jaar met vier procentpunten afgenomen naar 22%. Waddinxveen is hierdoor op de ranglijst gedaald naar de zesde plaats, alsnog blijft er echter sprake van een grote leegstandsproblematiek. De nieuwe gemeentelijke coalitiepartijen hebben beloofd met een plan van aanpak te komen om de leegstand tegen te gaan, maar van een concrete aanpak is nog geen sprake.

Actieve aanpak moet forse leegstand laten afnemen in de gemeente Venlo

Wanneer wordt gekeken naar de grootste Nederlandse gemeenten (meer dan 100.000 inwoners) kent Venlo de hoogste leegstand. Circa een op de zeven verkooppunten in het centrum heeft geen gebruiker. Op de toplocaties in de Limburgse stad is echter nauwelijks sprake van leegstand, de problematiek speelt voornamelijk op de minder populaire locaties. Door de uitbreiding van de Maasboulevard heeft binnen het centrum een verschuiving plaatsgevonden, met als gevolg dat delen van de van oudsher populaire winkelstraten minder aantrekkelijk zijn geworden. In combinatie met een verslechterde bereikbaarheid door parkeerproblemen is de leegstand in het centrum toegenomen.

Vanuit de gemeente wordt beleid gevoerd om een compacter winkelgebied te creëren door winkels van buitenaf naar het centrum te lokken. Tevens is begin 2018 een samenwerkingsverband aangegaan om de bereikbaarheid van het winkelgebied te verbeteren, wat in de praktijk is gebracht met de verkoop van drie parkeergarages aan Q-park. Deze huidige ontwikkelingen bieden het winkelgebied van Venlo een positief toekomstperspectief.

Top 10: Hoogste winkelleegstand
centrumgebied van gemeenten met meer dan 100.000
inwoners (Bron: Locatus)

1. Venlo
2. Zoetermeer
3. Apeldoorn
4. Dordrecht
5. Emmen
6. Arnhem
7. Ede
8. Westland
9. Almere
10. Leeuwarden

Onzekerheid rondom nieuwbouwplannen verslechterd positie binnenstad

De plannen voor de realisatie van grootschalige winkelcentra zoals Factory Outlet Centers stuiten vaak op tegenstand. Ondernemers in de binnenstad zijn veelal bang voor een terugval van het aantal klanten en dus ook de inkomsten. Als gevolg hiervan ontstaan (media)discussies over het wel of niet toevloeien van extra bezoekers naar de centrumlocatie. Een voorbeeld hiervan is de mogelijke realisatie van de Fashion Outlet Assen, waarvan de uitkomst nu al ruim vier jaar onzeker is.

Waar veelvuldig wordt gesproken over de gevolgen na de realisatie, wordt echter amper aandacht besteed aan de onzekerheid in de periode voordat de knoop wordt doorgehakt. Deze onzekerheid heeft een sterke impact op de marktdynamiek, landelijke retailers stellen de vestiging in het kernwinkelgebied uit totdat er duidelijkheid ontstaat over de toekomst. Het uitblijven van de toestroom van (grote) ketens vormt een van de oorzaken voor de huidige hoge winkelleegstand in de binnenstad van Assen. Ondertussen heeft de binnenstad een dermate grote achterstand opgelopen op het centrum van Groningen, dat het de vraag is hoe groot het resterende verzorgingsgebied van Assen is.

Dat het creëren van duidelijkheid over de toekomst van nieuwbouwplannen positief kan uitwerken blijkt uit het afblazen van de plannen voor de grootschalige winkellocatie 'Achter de Lange Stallen' in Breda. Nadat duidelijk werd dat de plannen voor de nieuwbouw van dit winkelcentrum van 26.000 m² niet doorgingen, is een sterke dynamiek in de hoofdwinkelstraten op gang gekomen. Doordat retailers de zekerheid kregen dat het bestaande winkelgebied niet werd vergroot, durfden ze zich hier weer te vestigen of uit te breiden.

Hoewel het voor de realisatie van nieuwe winkellocaties van belang is dat er een gedegen traject inclusief een diepgaand behoefte-onderzoek aan vooraf gaat, moeten de besluitvormingstrajecten in een zo kort mogelijk tijdsbestek plaatsvinden. Langlopende trajecten en het ontstane (bestuurlijke) vacuüm kan de dynamiek in het hoofdwinkelgebied op lange termijn ernstig schade toebrengen.

Inkrimpen van het winkelbestand is noodzakelijk

De verwachting is dat de revitalisatie van het Nederlandse winkellandschap nog geruime tijd zal doorzetten. Voor hoofdwinkelgebieden is het van belang om de huidige winkelstructuur zo efficiënt mogelijk te benutten. Veel ondersteunende winkelgebieden zullen juist moeten accepteren dat het verzorgingsgebied aan het slinken is, de enige oplossing ligt dan in het compacter maken van het centrum. Om een compact centrum te realiseren

zullen in de aanloopstraten winkelpanden getransformeerd moeten worden naar woningen of andere functies.

Om die transformaties te doen slagen zal de leegstand zo veel mogelijk op C-locaties geconcentreerd moeten worden. In de huidige ondersteunende winkelgebieden is de leegstand echter nog verspreid over alle locatietypen. Voor centrummanagers ligt er een coördinatierol om winkeliers naar het centrale winkelgebied te lokken. Vervolgens kan de gemeente winkelaanbod onttrekken aan de markt om transformaties te stimuleren. Hoewel het inkrimpen een pijnlijke opgave is, zorgt het op lange termijn voor een vitaler winkelgebied.



Sprekende Cijfers

Regionaal

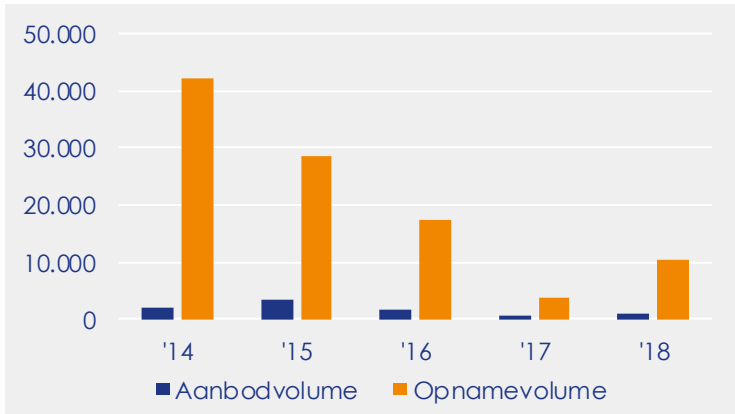
Amsterdam
Rotterdam
Den Haag
Utrecht
Alkmaar
Almelo
Almere
Amersfoort
Apeldoorn
Arnhem
Assen
Breda
Deventer
Dordrecht

Eindhoven
Enschede
Groningen
Heerlen
Hengelo
Leeuwarden
Maastricht
Nijmegen
's-Hertogenbosch
Tilburg
Venlo
Venray
Zaanstad
Zwolle

Het centrale Amsterdamse winkelgebied biedt nauwelijks kansen voor nieuwe toetreders. Medio 2018 hebben retailers die zich in Amsterdam willen vestigen op de openbare markt slechts keuze uit een zeer beperkt aanbod. Als er al panden vrijkomen, worden deze vaak alweer opgenomen voordat het in de aanbodstatistiek terecht komt. Van leegstand is in het centrum dan ook amper sprake. Ondanks het beperkte aanbod is het opnamevolume in de periode medio 2017 tot medio 2018 fors toegenomen. Meer dan 10.000 m² winkelruimte heeft het afgelopen jaar een nieuwe gebruiker gekregen, 163% meer dan in het voorgaande jaar. De grootste geregistreerde transactie behoort toe aan Uniqlo met een pand van 2.040 m² aan het Rokin. Deze Japanse moderetailer wilde zich al eerder in Nederland vestigen, maar doordat ze geen geschikt pand met voldoende aaneengesloten meters konden

vinden, doet het bedrijf nu pas zijn intrede in de Nederlandse markt. Andere grote toetreders zijn Under Armour (1.165 m²) en Arket (1.000 m²).

De sterke toename van het aantal bezoekers in de binnenstad creëert ook kansen voor het winkelbestand hierbuiten. Waar het traditionele centrum steeds meer uitgroeit naar een trekpleister voor bezoekers van buitenaf, ontstaat aan de rand steeds meer ruimte voor creatieve ondernemers. Op deze locaties vestigen zich steeds meer startups en kleine ondernemingen, die zich richten op thema's als gezond, duurzaam, food & beverage. Hiermee wordt een ander soort winkelbeleving gecreëerd voor, voornamelijk lokale, consumenten die aan de drukte van de hoofdwinkelstraten willen ontsnappen.



800 m²

Aanbod per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

+30%

Vershil op
jaarbasis

10.300 m²

Opname per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

+163%

Vershil op
jaarbasis

3%

Leegstand van het
winkeloppervlakte
3% in 2017

2%

Leegstand van het
aantal winkels
2% in 2017

0%

Leegstand van het
aantal winkels op
A1-locaties

0%

Leegstand van het
aantal winkels op
C-locaties

Bron: Locatus

Legenda

— Hoofdwinkelstraten

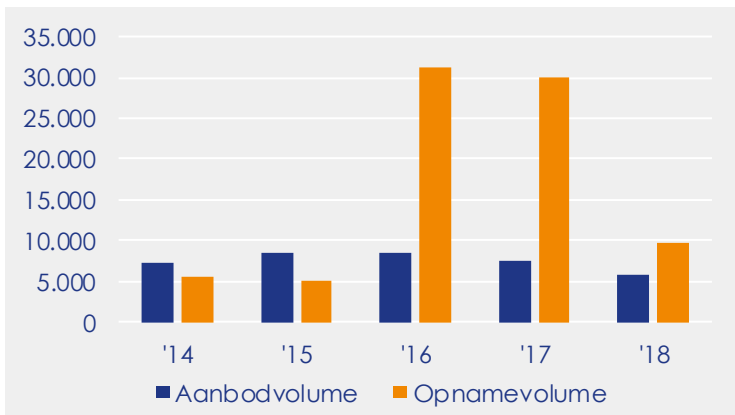


Een uitgave van:
Kuijs Reinder Kakes
Valkenburgerstraat 67a/b
1011 MG Amsterdam
amsterdam@krk.nl
krk.nl

Partner in Dynamis

Het totale opnamevolume in het hoofdwinkelgebied van Rotterdam bedraagt in de periode medio 2017 tot medio 2018 ruim 9.700 m². Vergeleken met dezelfde periode een jaar eerder is dit een afname van meer dan twee derde, maar dit hogere transactieniveau in 2017 werd grotendeels verklaard door de komst van Hudson's Bay (bijna 24.000 m²). Zonder deze transactie zou het opnamevolume in 2018 juist met meer dan de helft zijn toegenomen ten opzichte van de voorgaande jaarperiode, waardoor er alsnog kan worden gesproken van een hoge dynamiek. Perry Sport heeft in 2018 een belangrijk aandeel gehad in het aantal opgenomen meters door het betrekken van een pand ter grootte van 2.000 m² aan de Hoogstraat. In dezelfde straat is boekhandel De Slegte teruggekeerd op 675 m² winkelruimte.

Uit de leegstandscijfers blijkt dat er in Rotterdam sprake is van een tweedeling op de winkelmarkt. Op A1-locaties staat maar een zeer beperkt aantal verkooppunten leeg, slechts 5% van het totale aantal verkooppunten. Doordat buiten het centrumgebied de leegstand hoger is, zijn huurders terughoudender om zich hier te vestigen. De aantrekkelijkheid van deze winkelstraten werd gedurende de eerste helft van 2018 als steeds beter ervaren, doordat er sprake van schaarste is in het kernwinkelgebied. De aantrekkende woningmarkt in de havenstad en de hieraan gerelateerde prijsstijgingen leiden daarnaast tot ruimere mogelijkheden voor transformatie van delen van winkelgebieden. Het realiseren van alternatieve bestemmingen in winkels kan leiden tot een revitalisatie van gebieden waar op dit moment incurante panden leeg staan.



5.700 m²

Aanbod per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

-22%

Vershil op
jaarbasis

9.700 m²

Opname per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

-68%

Vershil op
jaarbasis

8%

Leegstand van het
winkeloppervlakte
12% in 2017

9%

Leegstand van het
aantal winkels
8% in 2017

5%

Leegstand van het
aantal winkels op
A1-locaties

Bron: Locatus

14%

Leegstand van het
aantal winkels op
C-locaties



Een uitgave van:

Ooms.com

Maaskade 113

3007 DA Rotterdam

bog@ooms.com

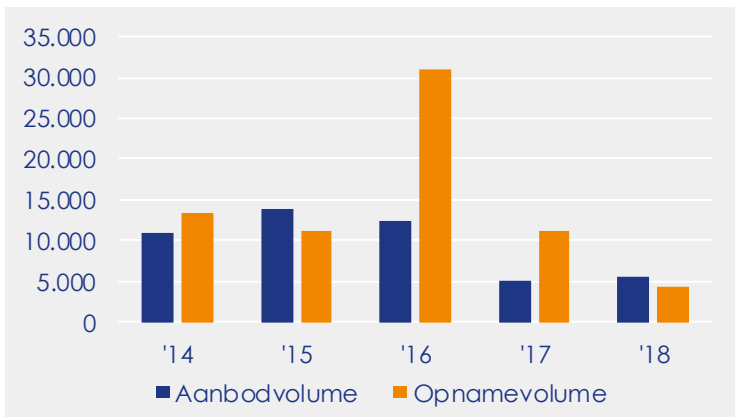
ooms.com

Partner in Dynamis

Het centrale winkelgebied in Den Haag kent in het afgelopen jaar een lage dynamiek. Na het topjaar 2016, is het aantal transacties voor het tweede jaar op rij afgenomen. Waar twee jaar geleden nog meer dan 30.000 m² winkelruimte van gebruiker wisselde, is dat in de afgelopen jaarperiode teruggelopen naar circa 4.300 m². Het hoge opnamevolume van twee jaar geleden valt, zoals in meerdere steden, te verklaren door de komst van Hudson's Bay in het voormalige V&D-pand. Daarnaast namen in dat jaar ook Decathlon en Superdry met respectievelijk 3.500 en 1.000 m² forse winkelruimtes op in centrum Den Haag. De grootste transactie van het afgelopen jaar was met 900 m² de vestiging van Just Brands aan de Spuistraat. Het centrale winkelgebied van Den Haag kent dan ook weinig dynamiek in de grote metrages. Ook in aantallen

transacties moet 2018 het afleggen tegen voorgaande jaren. In de periode medio 2016 tot medio 2017 hebben er maar liefst 45 transacties plaatsgevonden, in het afgelopen jaar waren dat er slechts 22.

Ondanks de lage dynamiek is er maar beperkte leegstand in Den Haag. In het centrumgebied staat slechts 7% van het aantal panden leeg, vergelijkbaar met medio vorig jaar. Op de toplocaties binnen de Hofstad hebben zelfs alle winkelpanden een gebruiker, resulterend in 0% leegstand. De toename van het aanbod winkelruimte met 14% naar een niveau van 5.600 m² heeft nog geen meetbare effecten gehad op de leegstand zoals die door Locatus wordt geregistreerd.



5.600 m²

Aanbod per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

+14%

Vershil op
jaarbasis

4.300 m²

Opname per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

-62%

Vershil op
jaarbasis

7%

Leegstand van het
winkeloppervlakte
7% in 2017

7%

Leegstand van het
aantal winkels
7% in 2017

0%

Leegstand van het
aantal winkels op
A1-locaties

Bron: Locatus

6%

Leegstand van het
aantal winkels op
C-locaties

Legenda
— Hoofdwinkelstraten



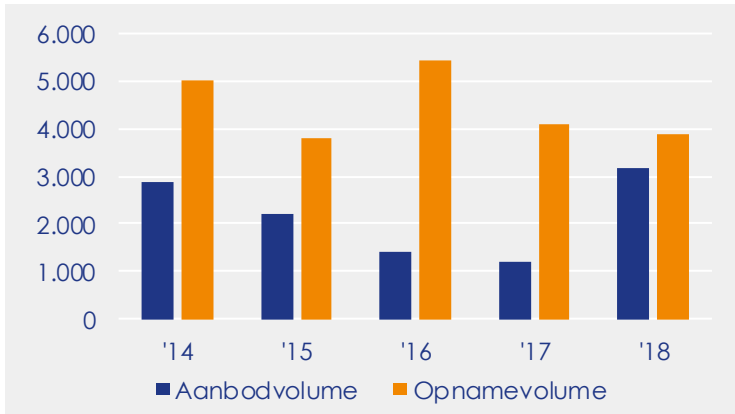
Een uitgave van:
Frisia Makelaars
Javastraat 1a
2585 AA Den Haag
bog@frisiamakelaars.nl
frisiamakelaars.nl

Partner in Dynamis

Het hoofdwinkelgebied van de stad Utrecht heeft in de periode juli 2017 tot juli 2018 te maken met een lichte stagnatie van het opnamevolume. In deze twaalf maanden is 3.900 m² aan winkelruimte van gebruiker gewisseld, dit is 5% minder dan in de voorgaande periode. De grootste transactie van het afgelopen jaar is de vestiging van de ANWB aan de Neude met ruim 900 m². De overige transacties betreffen voornamelijk kleinere panden, met een mediaan oppervlakte van circa 100 m². Door de vernieuwing van Hoog Catharijne wordt ook Vredenburg een aantrekkelijkere vestigingslocatie voor retailers, drie transacties van in totaal 360 m² hebben plaatsgevonden aan dit plein. De komst van Hudson's Bay en Primark naar het voormalige pand van de V&D (17.000 m²) komt niet terug in de transactiecijfers. Door het hanteren van de

hoofdwinkelstraten als afbakening valt het pand aan de Vredenburgzijde van Hoog Catharijne buiten deze rapportage. Naast eerdergenoemde retailers wordt er ook een foodmarkt van circa 1.700 m² gevestigd in dit pand.

De leegstand is in het centrum van de Domstad zeer beperkt. Slechts 4% van zowel het oppervlakte als het aantal winkels staat leeg per juli 2018. Wel is dit een lichte toename ten opzichte van vorig jaar. Het positieve beeld geldt niet voor alle locaties binnen het winkelgebied van Utrecht. Waar op A1-locaties 6% leeg staat, zijn de problemen op de C-locaties ernstiger. Deze polarisatie blijkt uit het feit dat maar liefst 38% van het aantal winkels op deze minder populaire locaties leeg staat.



3.200 m²

Aanbod per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

+163%

Vershil op
jaarbasis

3.900 m²

Opname per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

-5%

Vershil op
jaarbasis

4%

Leegstand van het
winkeloppervlakte
3% in 2017

4%

Leegstand van het
aantal winkels
3% in 2017

6%

Leegstand van het
aantal winkels op
A1-locaties

Bron: Locatus

38%

Leegstand van het
aantal winkels op
C-locaties



Legenda

— Hoofdwinkelstraten



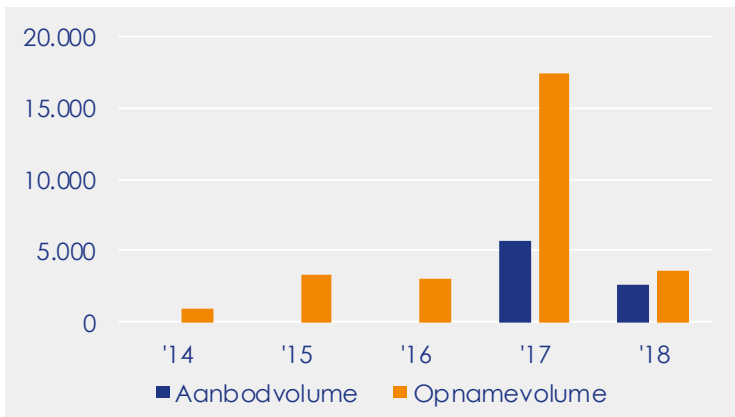
Een uitgave van:
Molenbeek Makelaars
Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
info@molenbeek.nl
Molenbeek.nl

Partner in Dynamis

Het centrale winkelgebied van Alkmaar lijkt in 2018 een aanzienlijk lagere dynamiek dan in de voorgaande periode te hebben. Het gezamenlijk oppervlakte van alle transacties in de periode medio 2017 tot medio 2018 bedraagt circa 3.600 m², hiermee is een afname gerealiseerd van 80% ten opzichte van dezelfde periode in 2016/2017. Dit verschil wordt echter volledig verklaard door de komst van Topshelf in het voormalige V&D pand in het voorgaande jaar, dat verantwoordelijk was voor driekwart van het toenmalige opnamevolume. Ten opzichte van vorig jaar is het aantal winkeltransacties wel toegenomen, waardoor in feite kan worden gesproken van een toenemende dynamiek. Alleen zijn de opgenomen panden in 2018 vooral kleinschalig, aangezien er geen transacties boven de 500 m² hebben plaatsgevonden. Opvallend is dat het beschikbare

aanbod in Alkmaar is afgenomen, terwijl Topshelf begin dit jaar haar deuren alweer heeft gesloten. Het pand wordt echter niet openbaar aangeboden, waardoor dit geen effect heeft op het aanbodvolume. Het definitieve gebruik van het pand is tot op heden nog onzeker, op dit moment is een deel van de begane grond tijdelijk in gebruik als outlet van Human Nature. Derhalve wordt per 1 juli 2018 slechts 2.500 m² winkelruimte aangeboden.

De leegstand in het centrale winkelgebied van Alkmaar is toegenomen van 7% naar 15% van het totale vloeroppervlakte. Dit wordt grotendeels verklaard door het vertrek van Topshelf, gezien het aantal winkels dat leeg staat nagenoeg gelijk is gebleven. Op de toplocaties is met 2% nauwelijks sprake van leegstand.



2.500 m²

Aanbod per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

-55%

Vershil op
jaarbasis

3.600 m²

Opname per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

-79%

Vershil op
jaarbasis

14%

Leegstand van het
winkeloppervlakte
7% in 2017

8%

Leegstand van het
aantal winkels
8% in 2017

2%

Leegstand van het
aantal winkels op
A1-locaties

Bron: Locatus

15%

Leegstand van het
aantal winkels op
C-locaties



Legenda
— Hoofdwinkelstraten

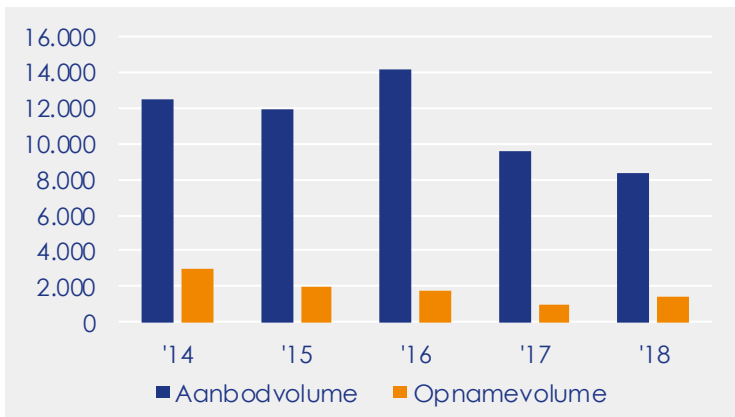


Een uitgave van:
Kuijs Reinder Kakes
Kanaalkade 91
1811 LT Alkmaar
alkmaar@krk.nl
krk.nl

Partner in Dynamis

In het hoofdwinkelgebied van Almelo kan gesproken worden van een positief jaar voor de winkelmarkt. Ondanks dat de huidige situatie nog te wensen over laat, gaan de huidige ontwikkelingen wel de goede kant op. Ten opzichte van een jaar geleden is het aanbod afgenomen, zijn er meer vierkante meters in gebruik genomen en is er sprake van minder leegstand. Per 1 juli 2018 is nog 8.300 m² beschikbaar voor de verhuur. Dit is nog steeds een fors aanbodvolume, maar al 42% minder dan twee jaar geleden. Het aantal winkeltransacties is in de periode medio 2017 tot medio 2018 uitgekomen op zeven, met een totaal volume van 1.400 m². Waarvan Die Grenze in de Grotestraat de grootste winkelvloer (375 m²) in gebruik heeft genomen.

Het aantal winkels zonder gebruiker is afgenomen ten opzichte van een jaar geleden. Per 1 juli 2018 staat 21% van de winkels in het centrum leeg, een jaar geleden was dit nog 23%. Desondanks blijft er zo sprake van een zeer hoge mate van leegstand. Van alle Nederlandse gemeenten met meer dan 50.000 inwoners hebben alleen Rijswijk en Schiedam een hoger aandeel leegstaande winkels in het centrum. De huidige positieve ontwikkelingen vormen nog maar het begin van de vele stappen die gemaakt moeten worden om tot een gezonde winkelmarkt te komen in Almelo.



8.300 m²

Aanbod per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

-13%

Vershil op
jaarbasis

1.400 m²

Opname per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

+38%

Vershil op
jaarbasis

23%

Leegstand van het
winkeloppervlakte
24% in 2017

21%

Leegstand van het
aantal winkels
23% in 2017

12%

Leegstand van het
aantal winkels op
A1- locaties

Bron: Locatus

20%

Leegstand van het
aantal winkels op
C- locaties



Legenda

— Hoofdwinkelstraten



Een uitgave van:

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

Hoedemakerplein 1

7511 JR Enschede

bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl

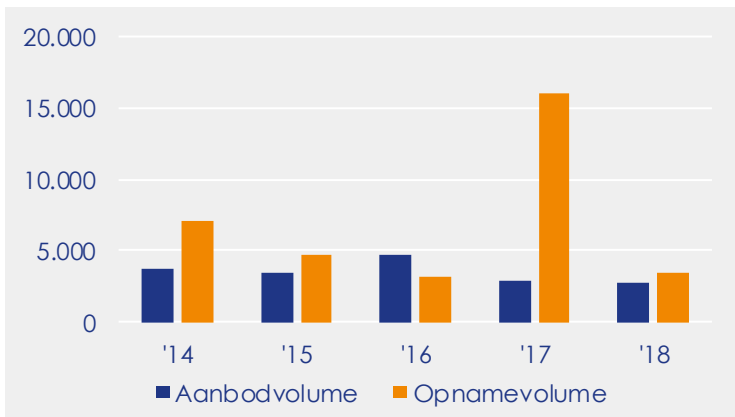
snelderzijlstra.nl

Partner in Dynamis

Het hoofdwinkelgebied van Almere heeft in de twaalf maanden tussen juli 2017 en juli 2018 een sterke terugval doorgemaakt in het aantal transacties. Bijna 80% minder vierkante meters zijn van gebruiker gewisseld dan in de voorgaande jaarperiode. Bij deze daling moet vermeld worden dat in 2017 een record werd bereikt door de vestiging van Hudson's Bay aan de Citadel. Zonder deze transactie van 12.000 m² is er slechts sprake van een afname van 15%. Het huidige opnamevolume ligt op een vergelijkbaar niveau als in 2016. De vestiging van Costes aan Bordes 4 draagt in 2018 voor bijna de helft bij aan het totale transactievolume in het centrum van Almere. Dit Nederlandse modemerken neemt de plek van MANGO over in de Citymall Almere. Andere partijen die zich recent in het winkelcentrum gevestigd hebben zijn: Vapiano, Pull & Bear, M.A.C. Cosmetics en Snipes. Het

beschikbare aanbod in de belangrijkste winkelstraten van Almere is op jaarbasis met 5% afgenomen, per 1 juli 2018 staat slechts 2.800 m² winkelruimte te koop of te huur.

De leegstand van het winkelvloeroppervlakte is ten opzichte van medio 2017 eveneens fors verminderd. Waar vorig jaar nog sprake was van 12% leegstand in het centrum van Almere, heeft dit jaar slechts 8% van de totale winkelvoorraad geen gebruiker. Opvallend in Almere is dat het A1 segment het grootste aandeel leegstaande panden kent, ruim 12% van alle winkels op de toplocatie is leeg. Tegelijkertijd is de leegstand in het C-segment met 6% aanzienlijk lager.



2.800 m²

Aanbod per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

-5%

Vershil op
jaarbasis

3.400 m²

Opname per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

-79%

Vershil op
jaarbasis

8%

Leegstand van het
winkeloppervlakte
12% in 2017

10%

Leegstand van het
aantal winkels
9% in 2017

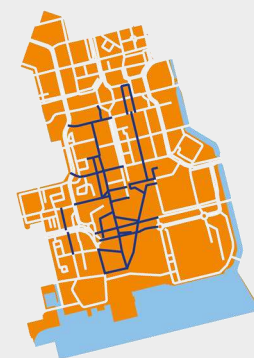
12%

Leegstand van het
aantal winkels op
A1-locaties

Bron: Locatus

6%

Leegstand van het
aantal winkels op
C-locaties



Legenda
— Hoofdwinkelstraten



Een uitgave van:

Dynamis

Orteliuslaan 1000

3528 BD Utrecht

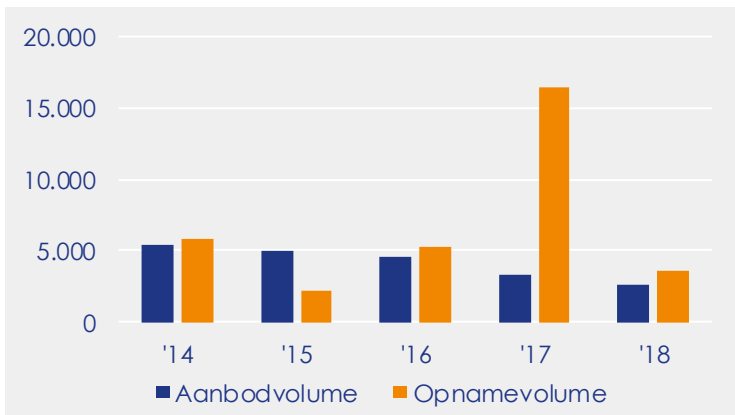
research@dynamis.nl

dynamis.nl

In het hoofdwinkelgebied van Amersfoort is sprake van een sterke afname van het aantal verkochte of verhuurde vierkante meters winkelruimte. Zoals in veel andere steden is deze afname geen onderdeel van een dalende trend. De afname komt met name voort uit de transactie die Hudson's Bay vorig jaar heeft gedaan. Deze van oorsprong Canadese partij heeft in Nederland meerdere panden betrokken die voorheen in gebruik waren door de V&D. In Amersfoort was er met deze transactie maar liefst 11.000 m² gemoeid. Daarmee had de vestiging van Hudson's Bay een aandeel van maar liefst 16.450 m² in het totale opnamevolume van 2017. Het is dus onvermijdelijk dat na deze sterke impuls, het daaropvolgende jaar een significant lager volume vertoond. Ondanks dat er minder winkelruimte is opgenomen door retailers, is het beschikbare aanbod

verder gedaald. Al sinds het begin van de meting in 2014 is het aanbodvolume aan het afnemen, ten opzichte van vijf jaar geleden worden meer dan de helft minder meters aangeboden. Per 1 juli 2018 staat er nog circa 2.600 m² winkelruimte te koop of te huur, op jaarbasis ligt het huidige niveau bijna een kwart lager.

Uit het dalende leegstandsniveau blijkt dat het hoge opnamevolume van 2016/2017 heeft gezorgd voor gezondere marktverhoudingen. Medio 2017 stond nog 13% van het totale aantal winkelpanden leeg, medio 2018 heeft slechts 7% van de panden in het centrumgebied geen gebruiker meer. Het A1-segment presteert zoals verwacht nog beter dan het gemiddelde leegstandscijfer, op de populairste locaties binnen de stad staat slechts 4% van de panden leeg.



2.600 m²

Aanbod per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

-23%

Verskil op
jaarbasis

3.600 m²

Opname per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

-78%

Verskil op
jaarbasis

7%

Leegstand van het
winkeloppervlakte
13% in 2017

5%

Leegstand van het
aantal winkels
6% in 2017

4%

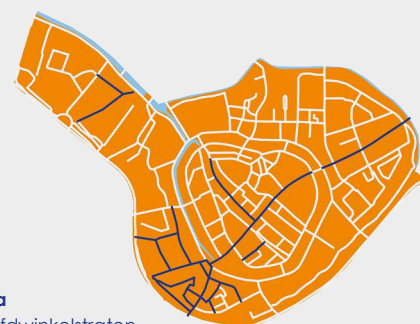
Leegstand van het
aantal winkels op
A1-locaties

Bron: Locatus

13%

Leegstand van het
aantal winkels op
B2-locaties

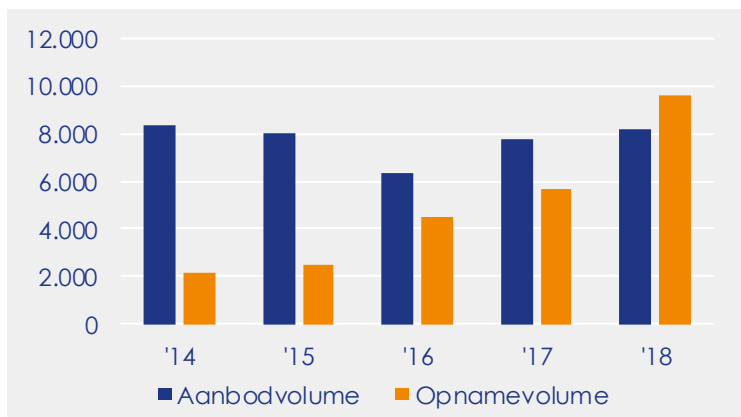
Legenda
— Hoofdwinkelstraten



Waar een jaar geleden nog sprake was van een hoge mate van leegstand in de hoofdwinkelstraten van Apeldoorn, hebben in de afgelopen twaalf maanden vele verschuivingen plaatsgevonden. In aanloop naar de renovatie van winkelcentrum de Oranjerie hebben verscheidene retailers een ander onderkomen moeten vinden. De leegstand in de Hoofdstraat is hierbij aangegrepen als kans, waardoor bijna alle leegstaand winkelmeters in deze straat zijn opgevuld. Zo hebben kledingwinkels als H&M en Esprit hier een nieuwe vestiging geopend. Deze ontwikkeling is duidelijk terug te zien in de dalende leegstandcijfers. Een jaar geleden stond nog 20% van de panden op deze A-locatie leeg, nu is dat afgenomen naar slechts 3%. Door het compacter worden van het winkelgebied, lijkt het leegstandsprobleem in de hoofdwinkelstraat opgelost. Als gevolg van deze verplaatsingen, waaronder de grootschalige nieuwe winkel van H&M, is er in totaal

9.600 m² winkelruimte in gebruik genomen. Een recordvolume sinds de start van deze registratie in 2014.

De vele verschuivingen kennen ook een keerzijde. In de Oranjerie is veel leegstand ontstaan, wat op korte termijn niet zal worden opgevuld. In februari 2018 zijn hier namelijk de voorbereidende werkzaamheden voor de renovatie gestart en naar verwachting wordt in het najaar van 2019 de volledig vernieuwde Oranjerie geopend. Er wordt reeds gezocht naar nieuwe ketens om het winkelcentrum op te vullen, waarbij naar verluid al vergevorderde interesse bestaat. De vernieuwde winkelpanden worden echter nog niet actief aangeboden, waardoor deze niet terug zijn te zien in de aanbodcijfers. Desondanks is het aanbodvolume met 5% toegenomen naar 8.200 m², dit is mede veroorzaakt door het sluiten van de Kijkshop (1.100 m²) in de Hoofdstraat.



8.200 m²

Aanbod per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

+5%

Vershil op
jaarbasis

9.600 m²

Opname per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

+71%

Vershil op
jaarbasis

11%

Leegstand van het
winkeloppervlakte
14% in 2017

12%

Leegstand van het
aantal winkels
13% in 2017

3%

Leegstand van het
aantal winkels op
A1-locaties

Bron: Locatus

50%

Leegstand van het
aantal winkels op
C-locaties



Legenda

— Hoofdwinkelstraten



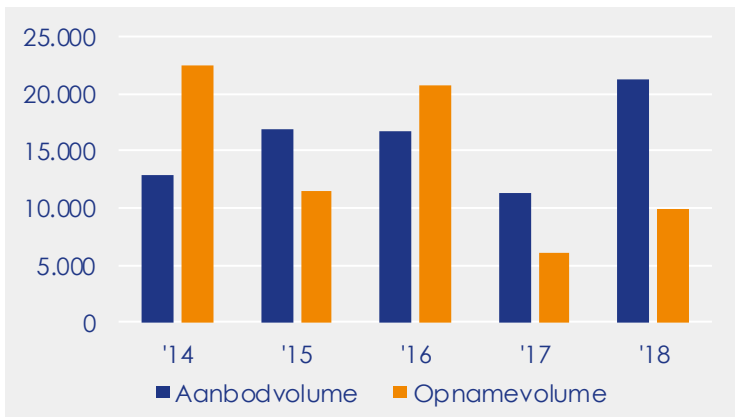
Een uitgave van:
Rodenburg Bedrijfsmakelaars
Paslaan 20
7311 AL Apeldoorn
info@rodenburg.nl
rodenburg.nl

Partner in Dynamis

De winkelmarkt in Arnhem heeft een zeer sterk jaar achter de rug. In de periode medio 2017 tot medio 2018 is aanzienlijk meer winkelruimte van gebruiker gewisseld dan in het voorgaande jaar. Als gevolg van deze toename is het totale opnamevolume in deze jaarperiode meer dan 9.900 m². Met name winkels in de mode en kledingbranche dragen sterk bij aan de lokale dynamiek, zowel The Sting als By Maeve hebben in het afgelopen jaar elk circa 1.000 m² aangehuurd in Arnhem. Dat de dynamiek niet alleen tot stand is gekomen door enkele grote transacties blijkt al uit de toename van het aantal transacties, van 42 naar 52 dit jaar. Het beschikbare aanbod in Arnhem is ondanks het hogere aantal gebruikerstransacties toegenomen. Deze toename wordt volledig verklaard door het in aanbod komen van het voormalige V&D en Topshelf pand van meer dan 11.000 m². Zonder dit pand zou er in Arnhem

sprake zijn geweest van een aanboddaling. Totdat een nieuwe gebruiker voor dit pand gevonden is, zijn er tijdelijk ruimtes beschikbaar voor startende ondernemers en winkeliers en organiseert de leegstandsbeheerder het Fashion Design Festival Arnhem (FDFA) in dit pand. Vooralsnog zijn er alleen minder haalbare plannen voor de lange termijn geopperd, zoals het vestigen van Museum Arnhem in dit pand. Daarnaast wordt een gedeeltelijke transformatie onderzocht.

De uitbreiding van het beschikbare aanbod betekent ook een toename van de leegstand, in een jaar tijd is het leegstandspercentage van 13% naar 18% gestegen. De leegstand concentreert zich voornamelijk op de C-locaties, op de toplocaties in het centrum is nauwelijks sprake van leegstaande panden. Slechts 1% van het aantal panden op A-locaties heeft geen gebruiker.



21.300 m²

Aanbod per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

+88%

Verskil op
jaarbasis

9.900 m²

Opname per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

+64%

Verskil op
jaarbasis

18%

Leegstand van het
winkeloppervlakte
13% in 2017

11%

Leegstand van het
aantal winkels
12% in 2017

1%

Leegstand van het
aantal winkels op
A1-locaties

18%

Leegstand van het
aantal winkels op
C-locaties

Bron: Locatus



Legenda
— Hoofdwinkelstraten



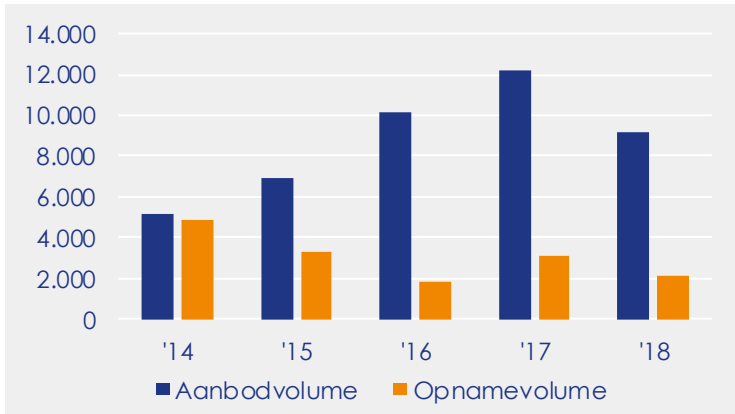
Een uitgave van:
Strijbosch Thunnissen Arnhem
Sweerts de Landasstraat 27
6800 AN Arnhem
arnhem@s-t.nl
stmakelaars.nl

Partner in Dynamis

Het hoofdwinkelgebied van Assen heeft in het afgelopen jaar te kampen gehad met een sterke afname van het opnamevolume. De mogelijke realisatie van het Factory Outlet Center (FOC) sorteert nog steeds effect op het winkelgebied van de stad. De grotere retailers wachten de uitkomst van de plannen af en stellen zo het openen van een vestiging in het centrum uit. Met als gevolg dat tussen medio 2017 en medio 2018 bijna een derde minder vierkante meters winkelruimte zijn verhuurd of verkocht dan in het jaar hiervoor. In totaal heeft slechts 2.200 m² winkelruimte een nieuwe gebruiker gekregen. Ter vergelijking, in 2014 namen retailers nog bijna 5.000 m² aan winkelruimte op. Bij de kleinere winkelpanden is de dynamiek hoger. Ondanks het afgenomen opnamevolume, is het aantal transacties namelijk toegenomen. In de voorgenoemde

periode zijn zestien nieuwe winkels geopend in het hoofdwinkelgebied, dit zijn zes transacties meer dan in het voorgaande jaar.

Het aanbodvolume bedraagt 1 juli 2018 slechts 9.200 m², deze dalende trend wordt bevestigd in het leegstandscijfers van Locatus. Waar vorig jaar nog sprake was van een leegstand van 22%, is er in het hoofdwinkelgebied van Assen dit jaar één procentpunt minder winkelleegstand. De afname van de leegstand vindt echter voornamelijk plaats in het A-segment. Een groter aantal winkels op C-locaties staat medio 2018 leeg in vergelijking met een jaar eerder. Vorig jaar had slechts 14% van de winkels in het C-segment geen gebruiker, dit jaar is dat opgelopen naar maar liefst 21%.



9.200 m²

Aanbod per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

-25%

Verskil op
jaarbasis

2.200 m²

Opname per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

-30%

Verskil op
jaarbasis

21%

Leegstand van het
winkeloppervlakte
22% in 2017

19%

Leegstand van het
aantal winkels
19% in 2017

13%

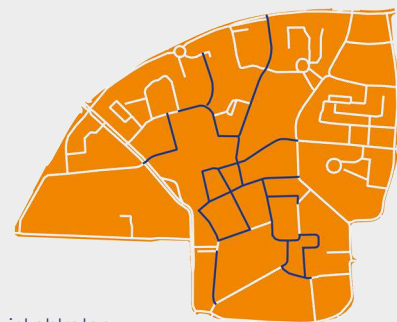
Leegstand van het
aantal winkels op
A1-locaties

Bron: Locatus

21%

Leegstand van het
aantal winkels op
C-locaties

Legenda
— Hoofdwinkelstraten



Een uitgave van:

Lamberink Bedrijfsmakelaars

Javastraat 10 - 18

9401 KZ Assen

bedrijfsmakelaars@lamberink.nl

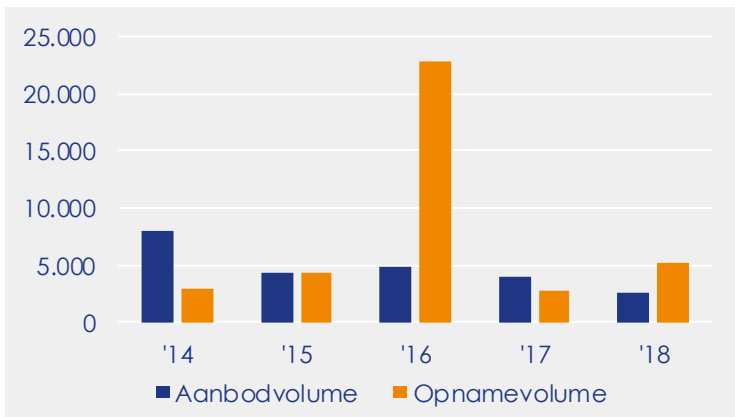
lamberink.nl

Partner in Dynamis

Het hoofdwinkelgebied van Breda heeft een sterk opnamejaar achter de rug, waarin 5.200 m² winkelruimte in gebruik is genomen. In de periode juli 2017 tot juli 2018 zijn zo 82% meer winkelmeters opgenomen dan in het voorgaande jaar. De aanleiding hiervoor ligt deels in het afblazen van de plannen voor de grootschalige winkellocatie Achter de Lange Stallen. Meerdere grote retailers hadden hun zinnen gezet op een vestiging op deze locatie aan de rand van de binnenstad. Nadat duidelijk werd dat de plannen niet gerealiseerd zouden worden, is de uitbreidingsvraag van de retailers verplaatst naar de hoofdwinkelstraten. Zo hebben onder andere SoLow (1.050 m²) en Sostrene Grene (700 m²) grote winkelvloeren in de Ginnekenstraat in gebruik genomen. De opnames hebben geleid tot een forse daling van het aantal voor verhuur beschikbare

winkelmeters. Per 1 juli staat nog slechts 2.600 m² winkelruimte in aanbod, dit is het laagste aantal sinds de start van deze meting in 2014.

Door het hoge opnamevolume is het aantal leegstaande winkels in het centrum met 1 procentpunt afgenomen ten opzichte van vorig jaar, van 10% naar 9%. Wanneer naar de leegstand in aantal vierkante meters wordt gekeken is een sterker effect zichtbaar. Per 1 juli heeft 10% van de winkelmeters in het centrum geen gebruiker, terwijl dit een jaar geleden nog maar liefst 17% van het winkeloppervlakte betrof. In deze leegstandscijfers is een verschuiving zichtbaar naar de minder druk bezochte straten in het winkelgebied. Op deze C-locaties heeft juist een toename van het aantal ongebruikte winkelpanden plaatsgevonden.



2.600 m²

Aanbod per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

-34%

Vershil op
jaarbasis

5.100 m²

Opname per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

+82%

Vershil op
jaarbasis

10%

Leegstand van het
winkeloppervlakte
17% in 2017

9%

Leegstand van het
aantal winkels
10% in 2017

4%

Leegstand van het
aantal winkels op
A1-locaties

Bron: Locatus

21%

Leegstand van het
aantal winkels op
C-locaties



Een uitgave van:

Van der Sande VanOpstal

Vijverstraat 1

4818 ST Breda

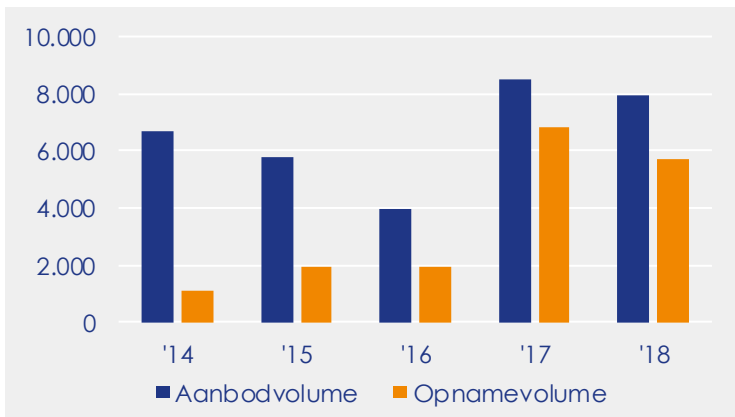
bog@vandersande.nl

vandersande.nl

Partner in Dynamis

Na een zeer sterk vorig opnamejaar, is dit jaar het opnamevolume licht afgenomen in het hoofdwinkelgebied van Deventer. In de periode juli 2017 tot juli 2018 is circa 5.700 m² winkelruimte in gebruik genomen. Dit is een afname van 15% ten opzichte van het voorgaande jaar. Dit verschil wordt verklaard door het dit jaar ontbreken van grote transacties, zoals die er vorig jaar met de komst van H&M (1.850 m²) en Costes (1.200 m²) wel waren. Er blijft echter sprake van een hoog opnamevolume, dat ruim boven het langjarig gemiddelde ligt. Opvallend is dat er wel meer panden in gebruik zijn genomen dan vorig jaar, in totaal zijn dit jaar 34 transacties geregistreerd. Als gevolg van het hoge aantal in gebruik genomen vierkante meters is het aantal beschikbare winkelometers met 6% afgenomen naar 8.000 m².

Door het aanhoudend hoge opnamevolume neemt de leegstand af in het centrum van Deventer. Vorig jaar stond hier nog een op de tien winkels leeg, maar per 1 juli 2018 betreft dit nog maar een op de twaalf. Wanneer wordt gekeken naar de segmentatie van leegstand, komt dit het meest voor op de B2-locaties. In deze straten, waar circa 10% tot 25% van het aantal passanten van de drukste plekken langsloopt, staat een op de zeven winkels leeg. Op de toplocaties heeft slechts een op de zeventien winkels geen gebruiker.



8.000 m²

Aanbod per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

-6%

Vershil op
jaarbasis

5.700 m²

Opname per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

-16%

Vershil op
jaarbasis

8%

Leegstand van het
winkeloppervlakte
9% in 2017

9%

Leegstand van het
aantal winkels
10% in 2017

6%

Leegstand van het
aantal winkels op
A1-locaties

Bron: Locatus

0%

Leegstand van het
aantal winkels op
C-locaties

Legenda
— Hoofdwinkelstraten



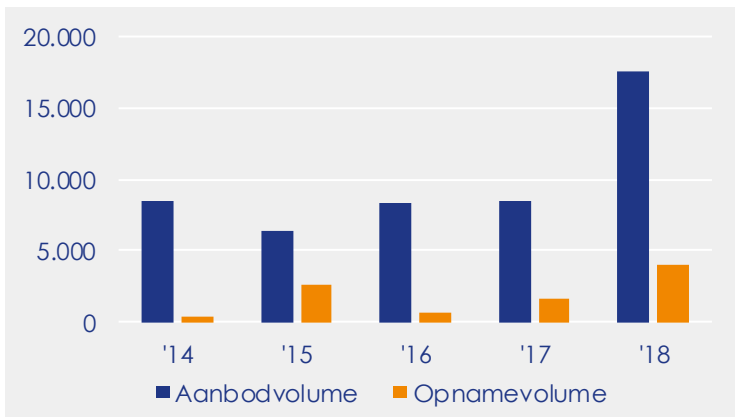
Een uitgave van:
Rodenburg Bedrijfsmakelaars
Mr. H.F. de Boerlaan 32
7417 DB Deventer
deventer@rodenburg.nl
rodenburg.nl

Partner in Dynamis

In de hoofdwinkelstraten van Dordrecht zijn in de periode medio 2017 tot medio 2018 fors meer winkelmeters verkocht of verhuurd. Ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder is het opnamevolume zelfs meer dan verdubbeld naar een niveau van bijna 4.000 m². The Sting neemt in deze periode het grootste metrage in gebruik, dit is opvallend gezien het feit dat deze retailer reeds een vestiging in Dordrecht heeft. Positief te melden is dat het pand aan de Statengang additioneel aangehuurd wordt. Zusterbedrijf Costes gaat het oude pand in gebruik nemen en er worden zo geen meters achtergelaten. Ondanks het hoge opnamevolume is het beschikbare aanbod in vierkante meters eveneens meer dan verdubbeld. Per 1 juli 2018 staat ruim 17.000 m² winkelruimte in aanbod in de hoofdwinkelstraten van Dordrecht. Door het

aangekondigde vertrek van Perry Sport schuin tegenover het nog altijd leegstaande V&D-pand wordt ruim 1.200 m² aan het aanbod toegevoegd.

Volgens de recente cijfers van Locatus staat bijna 12% van het totale aantal winkels in het centrale winkelgebied van Dordrecht leeg. Terwijl er in het A1 segment volgens Locatus geen sprake is van leegstand van verkooppunten, is het leegstandsandaandeel in het A2 segment echter van 23% vorig jaar naar 25% dit jaar opgelopen. Maar liefst een kwart van de winkels op A2 locaties heeft dus geen gebruiker. Naarmate de kwaliteit van de segmenten verder afneemt, neemt opvallend genoeg de leegstand ook af. Het A1-segment buiten beschouwing gelaten, betekent een betere locaties dus niet perse een lagere leegstand.



17.600 m²

Aanbod per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

+108%

Vershil op
jaarbasis

3.900 m²

Opname per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

+139%

Vershil op
jaarbasis

14%

Leegstand van het
winkeloppervlakte
14% in 2017

12%

Leegstand van het
aantal winkels
12% in 2017

0%

Leegstand van het
aantal winkels op
A1-locaties

Bron: Locatus

8%

Leegstand van het
aantal winkels op
C-locaties

Legenda
— Hoofdwinkelstraten



Een uitgave van:

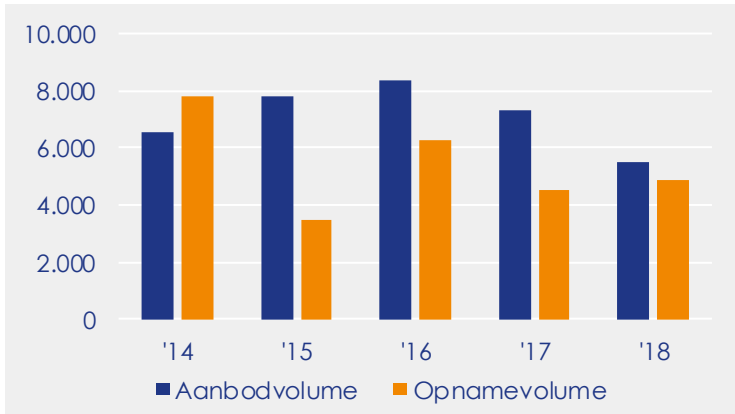
Ooms Dordrecht

Johan de Wittstraat 40
3311 KJ Dordrecht
dordrecht@ooms.com
ooms.com

Partner in Dynamis

In het kernwinkelgebied van Eindhoven is in de periode tussen 1 juli 2017 en 1 juli 2018 circa 9% meer winkelruimte van gebruiker gewisseld dan in dezelfde periode een jaar eerder. In het hoofdwinkelgebied zijn afgelopen jaar achttien panden verhuurd of verkocht, van in totaal bijna 4.900 m². Met name het betrekken van een fors pand (circa 1.000 m²) aan de Vrijstraat door de ANWB stuwt het totale opnamevolume in Eindhoven. De Amerikaanse formule Dunkin' Donuts probeert na Amsterdam, Utrecht en Hilversum ook in het zuiden van het land voet aan de grond te krijgen met het openen van een vestiging in Eindhoven. Na Eindhoven heeft deze keten ook plannen om in Tilburg een filiaal te openen. Door de toenemende vraag naar winkelpanden is het beschikbare aanbod in het centrum van Eindhoven met een kwart gedaald. Per 1 juli 2018 is hier slechts 5.500 m² winkelruimte beschikbaar.

De grotere aantrekkelijkheid van Eindhoven als winkelstad heeft ook zijn weerslag op de leegstand. Waar per 1 juli 2017 Locatus nog een leegstand van circa 10% registreerde, staat op dezelfde peildatum in 2018 nog geen 8% van de totale winkelvoorraad in het centrale winkelgebied leeg. Eindhoven presteert daarmee beter dan de winkelgebieden in veel andere Brabantse steden, in Tilburg is een daling van slechts 1% geregistreerd terwijl de leegstand in Den Bosch gelijk blijft. Het nabij gelegen Helmond ervaart in negatieve zin de effecten van de bloeiende Eindhovense binnenstad. De leegstand stijgt hier fors, maar liefst een op de vijf panden in het centrumgebied van Helmond heeft medio 2018 geen gebruiker. Consumenten zien de Helmondse binnenstad dus niet als een aantrekkelijk alternatief voor Eindhoven.



5.500 m²

Aanbod per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

-24%

Vershil op
jaarbasis

4.900 m²

Opname per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

+8%

Vershil op
jaarbasis

11%

Leegstand van het
winkeloppervlakte
12% in 2017

8%

Leegstand van het
aantal winkels
10% in 2017

6%

Leegstand van het
aantal winkels op
A1-locaties

14%

Leegstand van het
aantal winkels op
C-locaties

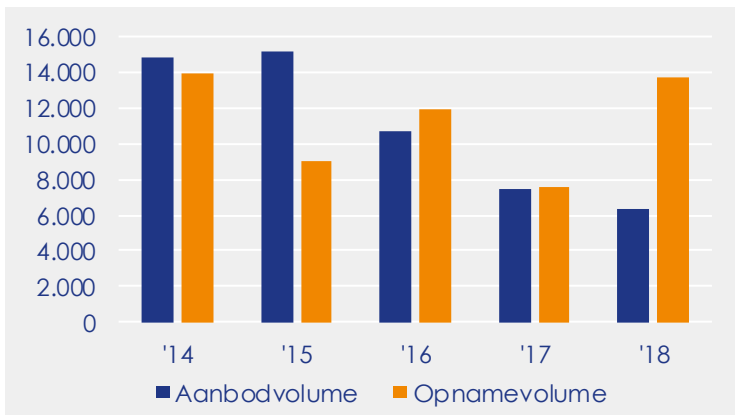
Bron: Locatus



In het hoofdwinkelgebied van Enschede is het aantal winkels in aanbod voor het derde jaar op rij afgenomen. Per 1 juli 2018 is nog 6.400 m² winkelruimte beschikbaar, het aanbodvolume is zo in drie jaar tijd meer dan gehalveerd. Deze aanboddaling is een gevolg van wederom een sterk opnamejaar. In de periode medio 2017 tot medio 2018 hebben 42 opnames plaatsgevonden, wat tot een totaal opnamevolume van maar liefst 13.800 m² heeft geleid. Er is bijna het dubbele aantal vierkante meters in gebruik genomen ten opzichte van een jaar geleden. Een aantal grootschalige transacties ligt ten grondslag aan dit hoge opnamevolume. Zo huurt de Franse sportwinkelketen Decathlon 5.450 m² in het vernieuwde Winkelcentrum Koningsplein, dat voorheen de naam Winkelcentrum Zuidmolen droeg. Tevens hebben onder andere Moda

Paris (1.150 m²), Schuurman Schoenen (850 m²) en Esprit (750 m²) grote winkelvloeren in gebruik genomen in het hoofdwinkelgebied van Enschede.

Dankzij de positieve ontwikkelingen op de Enschedese winkelmarkt is de leegstand in het centrum fors teruggedrongen. Per 1 juli 2018 heeft nog 9% van de winkelpanden geen gebruiker, een jaar geleden betrof dit nog 11% van de winkels. In totaal gaat het om 8% van het winkelloppervlakte dat leeg staat. Deze leegstand komt voornamelijk voor in de minder populaire straten, op deze C-locaties zit in bijna een op de vijf panden geen winkelvestiging. Hiertegenover staat een laag aandeel op de populairste locaties, slechts een op de twintig winkels is hier niet in gebruik.



6.400 m²

Aanbod per 1 juli 2018 in de hoofdwinkelstraten

-15%

Verskil op jaarbasis

13.800 m²

Opname per 1 juli 2018 in de hoofdwinkelstraten

+82%

Verskil op jaarbasis

8%

Leegstand van het winkelloppervlakte
12% in 2017

9%

Leegstand van het aantal winkels
11% in 2017

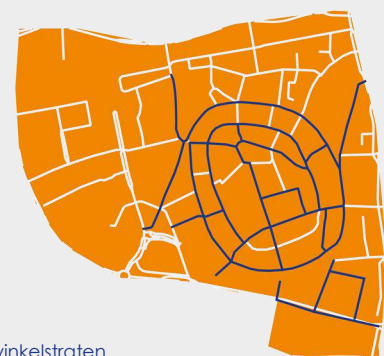
5%

Leegstand van het aantal winkels op A1-locaties

19%

Leegstand van het aantal winkels op C-locaties

Bron: Locatus



Legenda

— Hoofdwinkelstraten



Een uitgave van:

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

Hoedemakerplein 1

7511 JR Enschede

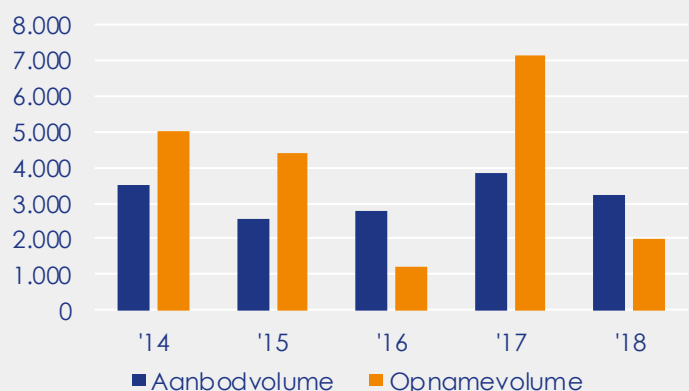
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl

snelderzijlstra.nl

Partner in Dynamis

Vergeleken met 2017 is in het afgelopen jaar een aanzienlijk lager aantal vierkante meters opgenomen door winkelgebruikers. Door een afname van 72% komt het totale opnamevolume in Groningen in de afgelopen twaalf maanden uit op 2.000 m². Het uitzonderlijk hoge opnamevolume in 2017 is de aanleiding van de sterke procentuele daling dit jaar. In de eerst helft van 2017 betrok Zara namelijk het voormalige pand van de Bijenkorf aan de Herestraat, door deze vestiging werd in totaal 4.000 m² uit het aanbod genomen. In de huidige onderzoeksperiode was er geen sprake van een transacties van een dergelijke omvang, de grootste opname was Manfield die 460 m² heeft betrokken aan de Grote Markt. Ondanks het lagere opnamevolume is het beschikbare aanbod in het hoofdwinkelgebied van Groningen met 17% afgenomen.

De leegstand van winkels is in Groningen in een jaar tijd licht afgenomen. Medio 2017 stond nog 9% van het totale aantal vierkante meters leeg, halverwege 2018 is de leegstand afgenomen naar 8%. In termen van aantal verkooppunten is de leegstand nagenoeg gelijk gebleven. Geconcludeerd kan worden dat het winkelgebied in de stad Groningen weinig leegstand kent. Op de A1-locaties staat in 2018 slechts 2% van het aantal winkelpanden leeg, terwijl dit vorig jaar nog 5% was. Ook de C-locaties profiteren van het herstel op deze lokale winkelmarkt, slechts 9% van de panden staat leeg op deze mindere aantrekkelijke locaties.



3.200 m²

Aanbod per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

-17%

Verskil op
jaarbasis

2.000 m²

Opname per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

-72%

Verskil op
jaarbasis

8%

Leegstand van het
winkeloppervlakte
9% in 2017

6%

Leegstand van het
aantal winkels
6% in 2017

2%

Leegstand van het
aantal winkels op
A1-locaties

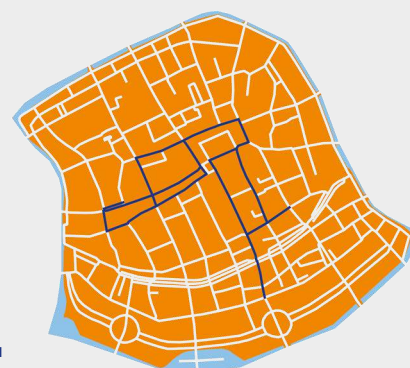
Bron: Locatus

9%

Leegstand van het
aantal winkels op
C-locaties

Legenda

— Hoofdwinkelstraten



Een uitgave van:

Lamberink Bedrijfsmakelaars

Leonard Springerlaan 7

9727 KB Groningen

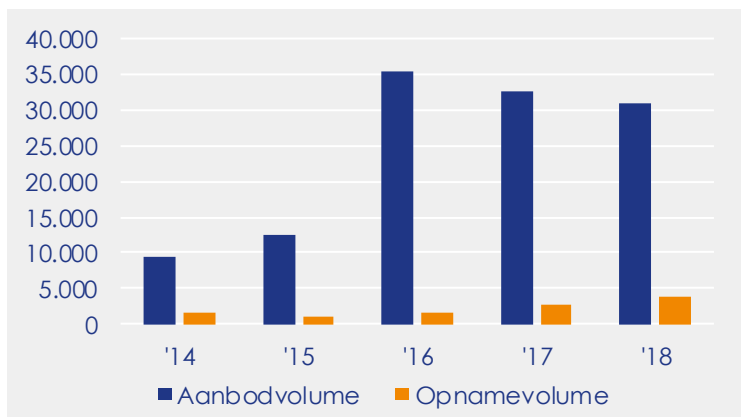
bedrijfsmakelaars@lamberink.nl

lamberink.nl

Partner in Dynamis

Het hoofdwinkelgebied van Heerlen heeft te kampen met een hoog aanbodvolume. Per 1 juli 2018 is 31.000 m² winkelruimte beschikbaar voor verhuur of verkoop. Een aanzienlijk deel hiervan wordt verklaard door het voormalige V&D pand aan de Dautzenbergstraat, waar nog 9.500 m² beschikbaar is. Des ondanks is er wel sprake van een goed opnamejaar. In de periode juli 2017 tot juli 2018 is 3.900 m² winkelruimte in gebruik genomen. Bijna de helft van het opnamevolume wordt gevormd door de komst van de New Yorker naar het Corio Centre, waarmee 1.850 m² winkelruimte uit het aanbod is gehaald. Hiernaast zijn nog vijftien andere transacties geregistreerd, met een gemiddeld vloeroppervlakte van 135 m².

De transacties hebben tot gevolg gehad dat de leegstand ten opzichte van een jaar geleden met 1 procentpunt is afgenomen in het centrum van Heerlen. Desalniettemin heeft per 1 juli nog een op de vijf winkels geen gebruiker. In totaal betreft dit 16% van het gehele winkeloppervlakte. Vooral in de minder populaire aanloopstraten is dit aandeel hoog. Op deze locaties heeft 43% van de winkelmeters geen gebruiker.



31.000 m²

Aanbod per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

-5%

Vershil op
jaarbasis

3.900 m²

Opname per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

+47%

Vershil op
jaarbasis

16%

Leegstand van het
winkeloppervlakte
18% in 2017

20%

Leegstand van het
aantal winkels
21% in 2017

18%

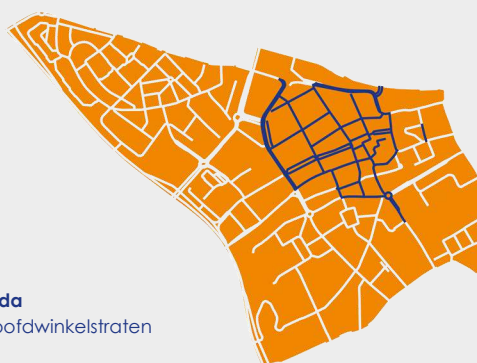
Leegstand van het
aantal winkels op
A1- locaties

19%

Leegstand van het
aantal winkels op
C- locaties

Bron: Locatus

Legenda
— Hoofdwinkelstraten



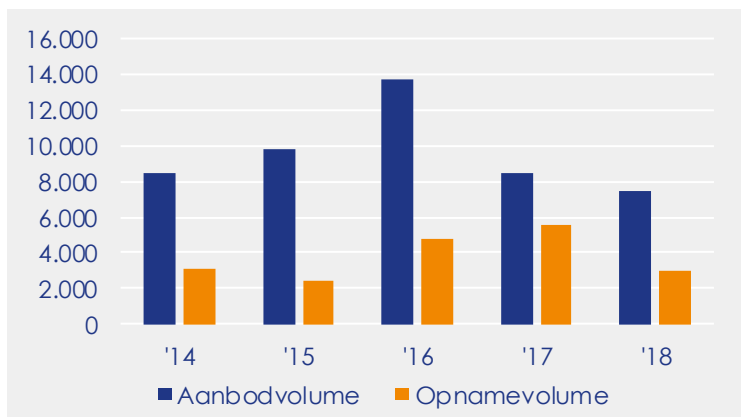
Een uitgave van:
Boek & Offermans Bedrijfsmakelaars
Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
info@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl

Partner in Dynamis

In het hoofdwinkelgebied van Hengelo is het aanbodvolume op het laagste punt gekomen sinds de start van deze meting in 2014. Per 1 juli 2018 is nog 7.500 m² beschikbaar voor verhuur, circa 1.000 m² minder dan een jaar geleden. Deze aanboddaling is opvallend, gezien er een terugval in het opnamevolume is geregistreerd. In de periode medio 2017 tot medio 2018 is 2.900 m² winkelruimte in gebruik genomen, dit is slechts de helft van het volume van een jaar geleden. Dit verschil wordt echter volledig verklaard door de transacties in het voormalige V&D pand in het voorgaande jaar, dit besloeg namelijk driekwart van het toenmalige opnamevolume. Buiten dit pand om heeft er in 2018 meer dynamiek plaatsgevonden dan in het voorgaande jaar. Er hebben bijna dubbel zo veel verhuringen plaatsgevonden, waaronder een aantal

grote vloeren zoals de Action (700 m²) en de Blokker (400 m²). In 2018 kan dus alsnog gesproken worden van een goed opnamejaar.

Binnen het centrum van Hengelo heeft een verschuiving in de leegstand plaatsgevonden. In de populairste winkelstraten, de A1-locaties, is op het meetpunt geen sprake van leegstand, terwijl een jaar geleden nog bijna een op de zeven winkels niet in gebruik was. Anderzijds is in de minder populaire straten, de C-locaties, het aantal winkels zonder gebruiker toegenomen van een op de vijf naar maar liefst de helft. Ondanks de verschuivingen is de totale hoeveelheid leegstaande winkelruimte in het centrumgebied nagenoeg gelijk gebleven, 21% van het winkeloppervlakte heeft geen gebruiker.



7.500 m²

Aanbod per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

-12%

Vershil op
jaarbasis

2.900 m²

Opname per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

-48%

Vershil op
jaarbasis

21%

Leegstand van het
winkeloppervlakte
21% in 2017

20%

Leegstand van het
aantal winkels
19% in 2017

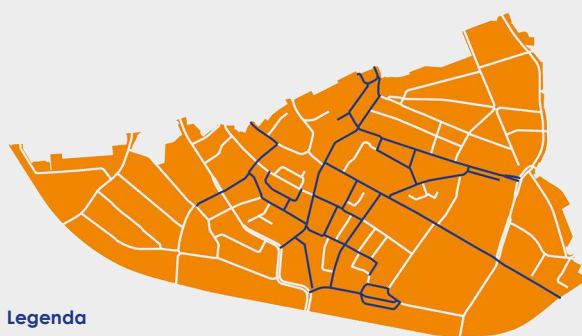
0%

Leegstand van het
aantal winkels op
A1-locaties

Bron: Locatus

50%

Leegstand van het
aantal winkels op
C-locaties



Een uitgave van:

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars

Hoedemakerplein 1

7511 JR Enschede

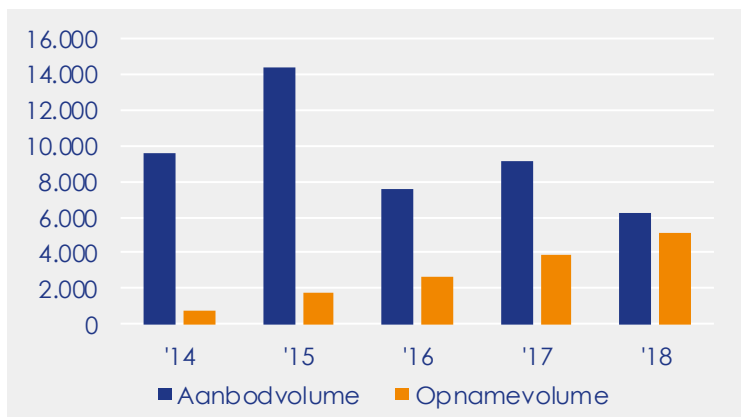
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl

snelderzijlstra.nl

Partner in Dynamis

Het opnamevolume van het centrale winkelgebied in de Friese hoofdstad Leeuwarden is al sinds 2014 aan een opmars bezig. In dat jaar werd er slechts 800 m² aan winkelruimte in gebruik genomen. Het huidige niveau ligt maar liefst zes keer hoger. Tussen medio 2017 en medio 2018 is 5.200 m² winkelruimte verhuurd of verkocht, ten opzichte van vorig jaar is dit een toename van circa een derde. Het toegenomen opnamevolume in combinatie met een dalend aanbod duidt op gezondere verhoudingen in de retailmarkt van Leeuwarden. Afgelopen jaar zorgde Costes voor een sterke stimulans door het aanhuren van een deel van het voormalige V&D-warenhuis aan de Nieuwestad 146. De moderetailer nam begin 2018 in totaal circa 2.000 m² op. Zara ging Costes in 2016 al voor door het andere deel van het voormalige V&D-pand te betrekken.

Mede door deze transactie is de leegstand in Leeuwarden verder afgenomen. Medio 2018 is er in het A1-segment zelfs geen enkel leegstaand pand. Op B2-locaties is er nog wel 13% leegstand, maar dit is al een afname ten opzichte van de 15% in het voorgaande jaar. Door de positieve ontwikkelingen is in het gehele hoofdwinkelgebied het aandeel leegstaande meters van 11% in 2017 afgenomen naar 9% in 2018. Ook het aandeel leegstaande panden bedraagt medio 2018 nog maar 9%. De verklaring voor de dalende leegstand in Leeuwarden ligt volledig in het hogere aantal winkelpanden dat weer door een retailer in gebruik is genomen.



6.300 m²

Aanbod per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

-31%

Vershil op
jaarbasis

5.200 m²

Opname per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

+34%

Vershil op
jaarbasis

9%

Leegstand van het
winkeloppervlakte
11% in 2017

9%

Leegstand van het
aantal winkels
10% in 2017

0%

Leegstand van het
aantal winkels op
A1-locaties

Bron: Locatus

13%

Leegstand van het
aantal winkels op
B2-locaties

Legenda
— Hoofdwinkelstraten

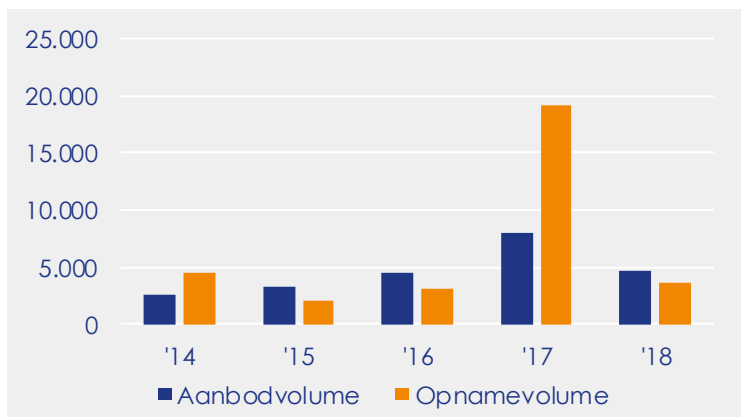


Een uitgave van:
Dynamis
Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
dynamis.nl

In 2018 is het aanbod- en opnamevolume in Maastricht weer terug op het oude structurele niveau. Na de sterk verhoogde opnamepiek in 2017, ligt het huidige opnamevolume van 3.700 m² meer in lijn met de volumes van 2016 en eerder. Dat er vorig jaar bijna 20.000 m² aan winkelruimte van gebruiker is gewisseld is vooral te danken aan de vestiging van Hudson's Bay in het voormalige pand van de V&D. Deze transactie van 13.500 m² moet beschouwd worden als een eenmalige gebeurtenis en is dus niet structureel van aard. De vestiging van schoenenretailer Snipes aan de Grote Staat heeft 600 m² bijgedragen aan het totale opnamevolume, daarnaast nam Starmagic aan de Grote Gracht 347 m² winkelruimte in gebruik. De trend die ook in Maastricht opvalt is dat in toenemende mate brandstores worden geopend, dit blijkt ook uit de

vestiging van winkels zoals Le Creuset, Birkenstock en Denham. In dergelijke winkels worden alleen producten van één fabrikant aangeboden.

Het beschikbare aanbod aan winkelruimte is met ruim twee vijfde afgenomen en dit is ook terug te zien in de dalende leegstandscijfers van Locatus. In 2017 stond nog 13% van het totale winkeloppevlakte in centrum Maastricht leeg, medio 2018 heeft maar 8% geen gebruiker. Tegelijkertijd staat maar 6% van het aantal winkels leeg. Zoals verwacht staat op de A1-locaties van de populaire winkelstad Maastricht nauwelijks iets leeg, slechts 2%. Binnen de regio blijft Maastricht absoluut de koploper als aantrekkelijke winkelstad, zo staan in andere winkelkernen als Heerlen (20%) en Sittard (19%) veel meer winkelpanden in het centrum leeg.



4.700 m²

Aanbod per 1 juli 2018 in de hoofdwinkelstraten

-42%

Verskil op jaarbasis

3.700 m²

Opname per 1 juli 2018 in de hoofdwinkelstraten

-81%

Verskil op jaarbasis

8%

Leegstand van het winkeloppevlakte
13% in 2017

6%

Leegstand van het aantal winkels
8% in 2017

2%

Leegstand van het aantal winkels op A1-locaties

5%

Leegstand van het aantal winkels op C-locaties

Bron: Locatus



Legenda

— Hoofdwinkelstraten



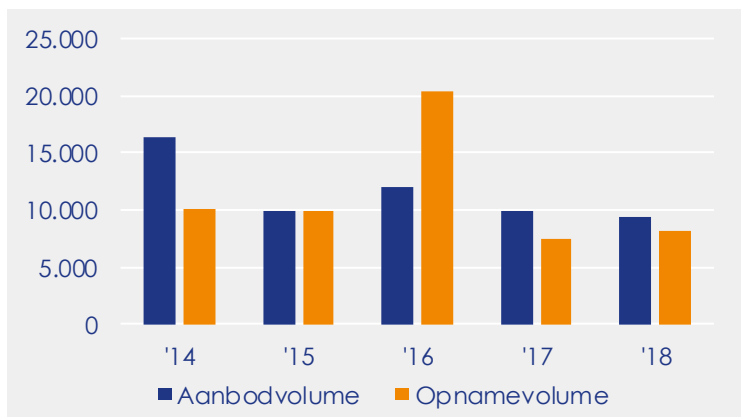
Een uitgave van:
Boek & Offermans Bedrijfsmakelaars
Scharnerweg 116
6224 JK Maastricht
maastricht@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl

Partner in Dynamis

Voor het tweede jaar op rij is het aantal beschikbare winkelmeters afgenomen in het hoofdwinkelgebied van Nijmegen. In de afgelopen twee jaar is het aanbodvolume met bijna een kwart afgenomen, per 1 juli 2018 is nog circa 9.400 m² beschikbaar voor verhuur of verkoop en dit zal vermoedelijk verder afnemen. De aanleiding voor deze daling zit in het constant hoge opnamevolume. In de periode juli 2017 tot juli 2018 is circa 8.200 m² winkelruimte in gebruik genomen, een toename van 11% ten opzichte van de voorgaande periode. Een belangrijke drijfveer voor dit hoge volume is de komst van All About Living naar de Grote Markt, waarmee circa 2.700 m² winkelruimte in gebruik wordt genomen. Nadat Topshelf hier binnen een jaar haar deuren opende en alweer sloot, kwam dit voormalige V&D pand aan de Grote Markt in september 2017

wederom leeg te staan. Met de komst van de woonwinkel All About Living is dit pand weer opgevuld. Er blijkt zo duidelijk vraag te zijn naar grote aaneengesloten winkelvloeren in het centrum van Nijmegen. Winkelruimten van dit formaat zijn echter amper beschikbaar, momenteel worden er geen vloeren groter dan 650 m² aangeboden.

De aanboddaling is ook terug te zien in de afname in de leegstandcijfers van Locatus. Een jaar geleden stond in het centrum van Nijmegen nog een op de veertien winkelpanden leeg, per juli 2018 heeft nog slechts een op de achttien panden geen gebruiker. Op de toplocaties ligt deze leegstand nog ruim lager, hier is slechts 1% van alle winkelmeters niet in gebruik.



9.400 m²

Aanbod per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

-5%

Vershil op
jaarbasis

8.200 m²

Opname per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

+11%

Vershil op
jaarbasis

6%

Leegstand van het
winkeloppervlakte
7% in 2017

6%

Leegstand van het
aantal winkels
7% in 2017

2%

Leegstand van het
aantal winkels op
A1-locaties

Bron: Locatus

4%

Leegstand van het
aantal winkels op
B2-locaties

Legenda
— Hoofdwinkelstraten



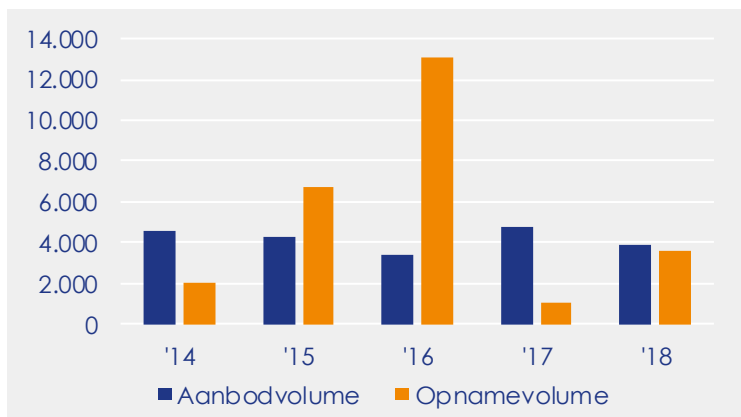
Een uitgave van:
Strijbosch Thunnissen Nijmegen
St. Canisiussingel 22
6511 TJ Nijmegen
info@s-t.nl
stmakelaars.nl

Partner in Dynamis

Het hoofdwinkelgebied in de provinciehoofdstad van Noord-Brabant heeft een sterk jaar achter de rug vergeleken met het voorgaande jaar. Het aantal opgenomen vierkante meters winkelruimte is meer dan verdriedubbeld in 's-Hertogenbosch. Het sterke opnamejaar ging gepaard met een daling van het aanbod met een vijfde. Per 1 juli 2018 staat nog 3.800 m² winkelruimte te koop of te huur. Het afnemende aanbod kan niet verklaard worden door een enkele grote opname. De grootste geregistreerde opname in de hoofdwinkelstraten van Den Bosch heeft slechts een omvang van 360 m², deze transactie betreft de vestiging van Cos mode aan de Verwersstraat. De andere panden waar tussen medio 2017 en medio 2018 een transactie heeft plaatsgevonden beschikken over oppervlaktes tussen de 56 en 245 m². Het opnamerecord

in 2016 wordt daarentegen volledig verklaard door de opname van Hudson's Bay in 's-Hertogenbosch.

Het afnemende aanbod vertaald zich naar een dalend leegstandscijfer, zoals deze wordt gerapporteerd door Locatus. In 2017 stond nog 8% van het totale winkelloppervlakte in 's-Hertogenbosch leeg, in 2018 is dit slechts 6%. In de buurgemeenten is de situatie minder rooskleurig, de gemeenten Waalwijk (16%), Oss (16%) en Vught (12%) worden geconfronteerd met fors hogere leegstandscijfers. De historische binnenstad van 's-Hertogenbosch heeft een grote aantrekkingskracht op consumenten uit de omgeving, waardoor de nabijgelegen winkelgebieden te maken krijgen met leegloop.



3.800 m²

Aanbod per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

-19%

Vershil op
jaarbasis

3.600 m²

Opname per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

+243%

Vershil op
jaarbasis

6%

Leegstand van het
winkelloppervlakte
8% in 2017

6%

Leegstand van het
aantal winkels
6% in 2017

8%

Leegstand van het
aantal winkels op
A1-locaties

Bron: Locatus

0%

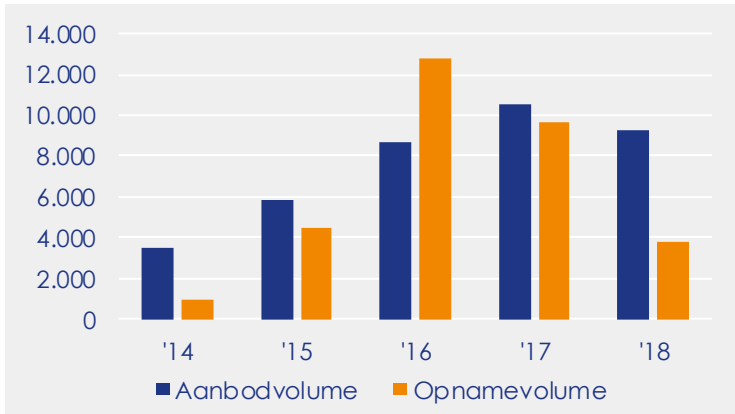
Leegstand van het
aantal winkels op
C-locaties



In de periode juli 2017 tot juli 2018 is 3.800 m² winkelruimte in gebruik genomen in het hoofdwinkelgebied van Tilburg. Een forse terugval ten opzichte van de voorgaande jaren, maar dit lag in de lijn der verwachting. In de afgelopen twee jaar hebben namelijk winkels als Decathlon, Costes en Hudson's Bay grootschalige winkelvloeren in gebruik genomen, met uitzonderlijk hoge opnamevolumes tot gevolg. De enige transactie dit jaar van een vergelijkbaar formaat is de komst van Bershka (650 m²), waarmee een grote internationale retailer aan het winkelbestand is toegevoegd. Het beperkte aantal grote transacties komt voort uit het ontbreken van dit soort aanbod in de hoofdwinkelstraten. In Tilburg zijn nog wel enkele grote winkelruimten beschikbaar, maar deze zijn allemaal gelegen in de aanloopstraten. In totaal staat per 1 juli

2018 nog 9.200 m² in aanbod, dit is 12% minder dan een jaar geleden.

Ondanks de terugval van het opnamevolume is de leegstand afgenomen in het centrum van Tilburg. Momenteel heeft een op de elf winkelpanden geen gebruiker, een jaar geleden betrof dit nog een op de twaalf winkels. De leegstand is vooral geconcentreerd in de mindere populaire winkelstraten, op deze C-locaties is het aandeel winkels zonder gebruiker dan ook een stuk hoger. Hier staat namelijk een op de zes winkels leeg, terwijl dit aandeel op de toplocaties slechts een op de zeventien betreft.



9.200 m²

Aanbod per 1 juli 2018 in de hoofdwinkelstraten

-12%

Vershil op jaarbasis

3.800 m²

Opname per 1 juli 2018 in de hoofdwinkelstraten

-61%

Vershil op jaarbasis

6%

Leegstand van het winkelloppervlakte
9% in 2017

8%

Leegstand van het aantal winkels
9% in 2017

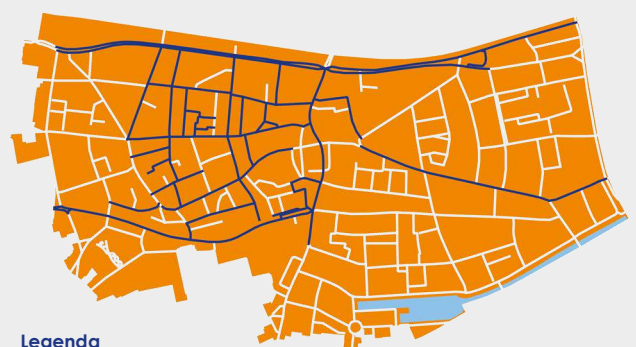
6%

Leegstand van het aantal winkels op A1-locaties

Bron: Locatus

17%

Leegstand van het aantal winkels op C-locaties



Legenda

— Hoofdwinkelstraten

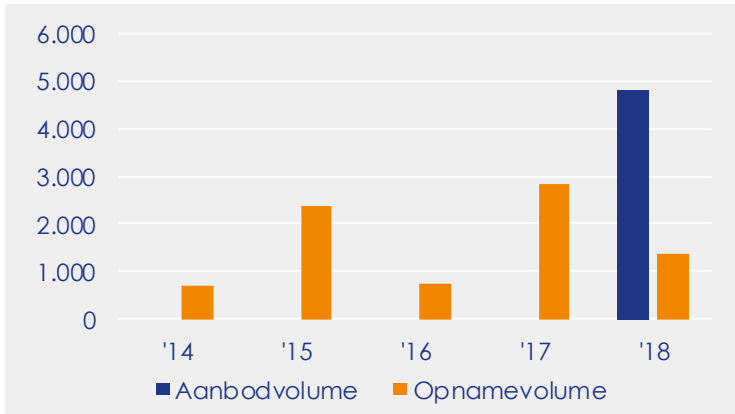


Een uitgave van:
HRS Bedrijfsmakelaars
Heraclesstraat 6
5048 CG Tilburg
info@hrs.nl
hrs.nl

Partner in Dynamis

Het transactievolume in de hoofdwinkelstraten van Venlo fluctueert de afgelopen jaren sterk. In de piekjaren 2015 en 2017 werden volumes gehaald tussen de 2.000 en 3.000 m² per jaar, in het afgelopen jaar is slechts circa 1.400 m² winkelruimte verhandeld. De meest omvangrijke transactie in de periode medio 2017 tot medio 2018 heeft plaatsgevonden aan de Lomstraat, Wam Denim heeft in dit pand 770 m² winkelruimte aangehuurd voor de verkoop van Italiaanse herenkleding. Aangezien Venlo voor de eerste maal is opgenomen in de Sprekende Cijfers Winkelmarkten, is het historische aanbod van winkelruimte niet bekend. Wel kan geconstateerd worden dat het beschikbare aanbod van 4.800 m² winkelruimte fors hoger is dan het opnamevolume en er derhalve sprake is van een beperkte dynamiek.

Het beeld van een mindere dynamiek in het hoofdwinkelgebied van Venlo wordt versterkt door de cijfers van Locatus, met 15% leegstand van alle winkelpanden in het centrum is de leegstand aanzienlijk. Venlo heeft hiermee het hoogste leegstandspercentage van alle centrale winkelgebieden in gemeenten met meer dan 100.000 inwoners. Op de toplocaties in de Limburgse stad is echter nauwelijks sprake van leegstand, dit is vooral een probleem op de minder populaire locaties. Binnen het centrum heeft namelijk een verschuiving plaatsgevonden. Door verhuringen in de uitbreidingen aan de Maasboulevard, zijn de van oudsher populaire winkelstraten minder aantrekkelijk geworden. Als oplossing wordt vanuit de gemeente actief beleid gevoerd om winkels van buitenaf naar het centrum te krijgen, waarmee op termijn een compacter winkelgebied wordt gecreëerd.



4.800 m²

Aanbod per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

-

Vershil op
jaarbasis

1.400 m²

Opname per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

-52%

Vershil op
jaarbasis

14%

Leegstand van het
winkeloppervlakte
14% in 2017

15%

Leegstand van het
aantal winkels
15% in 2017

1%

Leegstand van het
aantal winkels op
A1-locaties

Bron: Locatus

100%

Leegstand van het
aantal winkels op
C-locaties



Een uitgave van:

Boek & Offermans Bedrijfsmakelaars

Kaldenkerkerweg 20

5913 AE Venlo

venlo@boek-offermans.nl

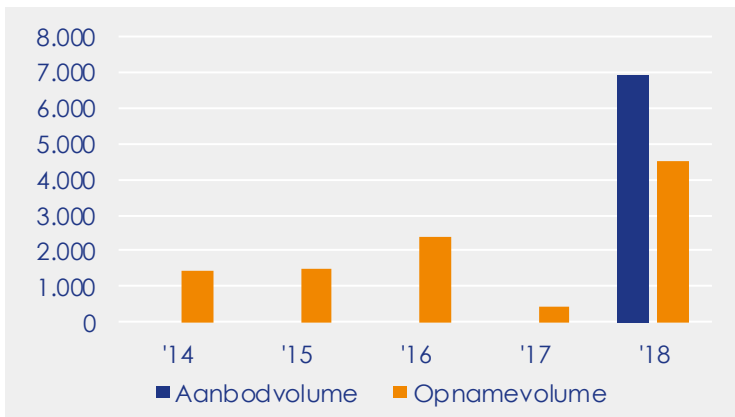
boek-offermans.nl

Partner in Dynamis

Het hoofdwinkelgebied van Venray heeft een sterk opnamejaar achter de rug. In de periode medio 2017 tot medio 2018 heeft circa 4.500 m² winkelruimte een nieuwe gebruiker gekregen. De aanleiding voor het hoge volume wordt gevormd door een aantal grootschalige transacties. Zo neemt 2Switch circa 835 m² in gebruik aan de rand van de binnenstad. De kringloopwinkel heeft zich hier gevestigd in het voormalige winkelpand van Partijdumper. Maar ook midden in de binnenstad zijn grotere winkelvloeren verhuurd. Zo heeft kledingwinkel Norah een winkelpand van 760 m² betrokken aan de Grotestraat. Naast Norah heeft de Grotestraat nog een vijftal andere nieuwe retailers mogen verwelkomen (waaronder Only, Miss Etam, Eye Wish en een tweetal lokale ondernemers). Om Venray een aantrekkelijke winkelstad te houden, wordt

gewerkt aan een compacter centrum, retailers die vanuit het transformatiegebied naar het kernwinkelgebied verhuizen krijgen een tegemoetkoming in de gemeoide kosten vanuit de gemeente.

Aangezien de gemeente voor de eerste maal is opgenomen in de Sprekende Cijfers Winkelmarkten, is het historische aanbod van winkelruimte niet bekend en kan zo niet worden vastgesteld of het opnamevolume een positief effect op het beschikbare aanbod heeft gehad. Wel komt in de leegstandscijfers van Locatus naar voren dat het centrum van Venray een positief jaar achter de rug heeft. Het aandeel winkelpanden zonder gebruiker is afgenomen van 15% naar 13% van de voorraad. De gemeente kent zo een lager leegstandspercentage dan het nabijgelegen Venlo.



6.900 m²

Aanbod per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

-

Verskil op
jaarbasis

4.500 m²

Opname per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

+908%

Verskil op
jaarbasis

15%

Leegstand van het
winkeloppervlakte
18% in 2017

13%

Leegstand van het
aantal winkels
15% in 2017

7%

Leegstand van het
aantal winkels op
A1-locaties

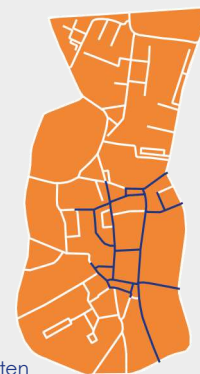
1%

Leegstand van het
aantal winkels op
C-locaties

Bron: Locatus

Legenda

— Hoofdwinkelstraten



Een uitgave van:

Boek & Offermans Bedrijfsmakelaars

Poststraat 9

5801 BC Venray

venray@boek-offermans.nl

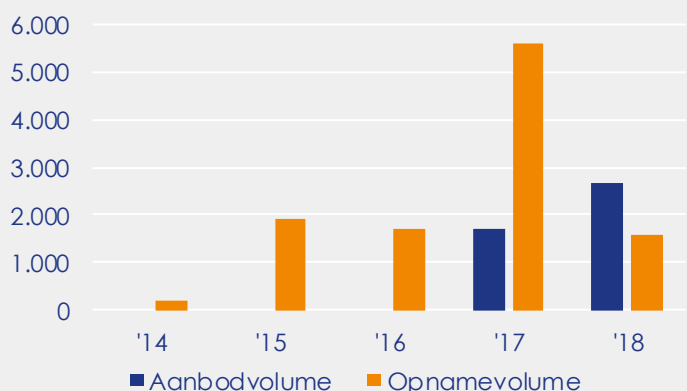
boek-offermans.nl

Partner in Dynamis

Het opnamevolume in het Zaanse hoofdwinkelgebied is in de periode medio 2017 tot medio 2018 op het oude niveau terechtkomen. In de voorgaande jaarperiode werd een recordvolume bereikt, doordat het voormalige V&D-pand door een nieuwe gebruiker werd opgenomen. Waar in veel steden Hudson's Bay de opvolger was van V&D, vult in Zaanstad de kledingwinkel Zara het pand van in totaal 4.000 m² aan de Gedempte Gracht. De huidige ruime afname van het aantal verkochte of verhuurde meters was dan ook te verwachten. In de hoofdwinkelstraat de Gedempte Gracht komen namelijk amper verplaatsingen voor, als gevolg van het ontbreken van beschikbaar aanbod. Meer dynamiek vindt plaats in de aanloopstraten, zoals de Westzijde, waar wel panden beschikbaar zijn. Hier wordt met de herinrichting van de openbare ruimte een

aantrekkelijker winkelgebied van gemaakt. In de afgelopen twaalf maanden hebben echter vooral nog verplaatsingen binnen de straat plaatsgevonden, zo is decoratiewinkel Decokay medio 2017 naar een winkelpand (430 m²) aan de overkant verhuisd. De enige nieuwkomer in de straat is kledingwinkel Fashion Café, dat circa 265 m² in gebruik heeft genomen. Aan de andere kant van de Gedempte Gracht vindt ook een uitbreiding van het winkelgebied plaats. Met de realisatie van het complex Romanov staan een tweetal ruime winkelvloeren in het aanbod.

Geleidelijk breidt het hoofdwinkelgebied zich uit in Zaandam. Waar de focus voorheen voornamelijk lag op de Gedempte Gracht, ontstaat er door het gebrek aan aanbod nu ook interesse voor de straten hierom heen.



2.700 m²

Aanbod per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

+56%

Vershil op
jaarbasis

1.600 m²

Opname per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

-72%

Vershil op
jaarbasis

7%

Leegstand van het
winkeloppervlakte
7% in 2017

7%

Leegstand van het
aantal winkels
8% in 2017

0%

Leegstand van het
aantal winkels op
A1- locaties

Bron: Locatus

33%

Leegstand van het
aantal winkels op
B2- locaties

Legenda
— Hoofdwinkelstraten

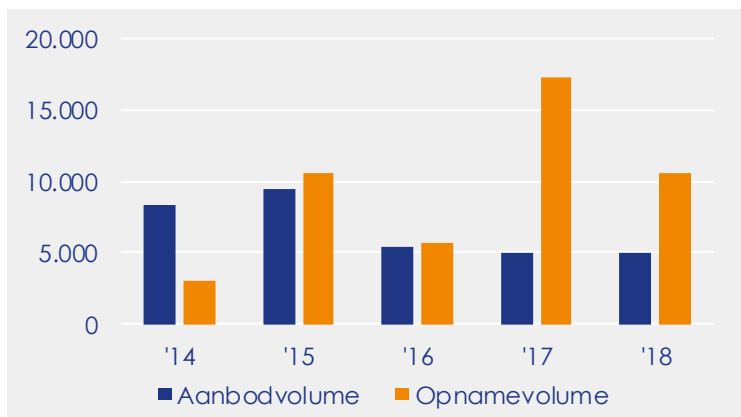


Een uitgave van:
Kuijs Reinder Kakes
Westzijde 340
1506 GK Zaandam
bog@krk.nl
krk.nl

Partner in Dynamis

Door de komst van Zara (4.000 m²) en Bever (1.300 m²) is in het hoofdwinkelgebied van Zwolle wederom een hoog opnamevolume geregistreerd. In de periode juli 2017 tot juli 2018 hebben in totaal 28 winkeltransacties plaatsgevonden, waarmee maar liefst 10.600 m² winkelruimte in gebruik is genomen. Dit opnamevolume ligt nog ruim onder dat van vorig jaar, maar dat verschil wordt volledig verklaard door de komst van Hudson's Bay (12.000 m²) in het voorgaande jaar. De vestiging van dit Canadese warenhuis in het voormalige V&D pand was verantwoordelijk voor bijna driekwart van het toenmalige opnamevolume. Ondanks het huidige hoge opnamevolume is het aantal vierkante meters in aanbod gelijk gebleven aan dan van vorig jaar. Per 1 juli 2018 is 5.000 m² beschikbaar voor verhuur of verkoop.

Het hoge opnamevolume is wel direct terug te zien in de afname van het aantal leegstaande winkelmeters. Per 1 juli 2018 heeft nog slechts 5% van de totale winkeloppervlakte geen gebruiker, terwijl dit een jaar geleden nog 11% betrof. In totaal wordt een op de dertien winkelpanden in het centrum van Zwolle niet gebruikt. In de drukste straten is dit aandeel beduidend lager, zo komt er op de toplocaties helemaal geen leegstand voor. Hiertegenover staat een zeer hoge leegstand in de minst populaire straten. Op deze C-locaties staat ruim driekwart van de winkels leeg.



5.000 m²

Aanbod per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

-2%

Vershil op
jaarbasis

10.600 m²

Opname per 1 juli 2018
in de hoofdwinkelstraten

-39%

Vershil op
jaarbasis

5%

Leegstand van het
winkeloppervlakte
11% in 2017

8%

Leegstand van het
aantal winkels
7% in 2017

0%

Leegstand van het
aantal winkels op
A1-locaties

77%

Leegstand van het
aantal winkels op
C-locaties

Bron: Locatus

Legenda
— Hoofdwinkelstraten



Een uitgave van:
Rodenburg Bedrijfsmakelaars
Aagje Dekenstraat 51
8023 BZ ZWOLLE
zwolle@rodenburg.nl
rodenburg.nl

Partner in Dynamis

Begrippen en regio-indeling

Voor dit rapport zijn de volgende definities en afbakeningen gehanteerd:

A-B-C-locaties

De A, B en C segmenten zijn ingedeeld op basis van passantentellingen door Locatus. A-locaties zijn winkels waarbij de passantenstromen hoger liggen dan 50% van het maximaal. B-locaties zijn de aanloopstraten met een passantenstroom van 10% tot 50% van het maximaal en C-locaties zijn locaties buiten het eigenlijke winkelgebied met een lagere bezoekersintensiteit (<10%).

Aanbod

Het op de vrije markt brengen van een bestaande, gereed dan wel in aanbouw of renovatie zijnde, en daadwerkelijk binnen twaalf maanden beschikbaar komende en niet reeds uit de markt genomen winkelobjecten. De aanbodcijfers, zoals die in dit rapport zijn weergegeven, zijn gemeten op 1 juli en vormen een momentopname. Er is geen ondergrens gehanteerd. In het aanbod worden uitsluitend bestaande objecten geregistreerd (gereed of in aanbouw/renovatie; zij zijn daadwerkelijk binnen twaalf maanden beschikbaar en niet reeds uit de markt genomen). Dit kan inhouden dat winkelruimte in het aanbod wordt meegenomen zonder dat sprake is van leegstand: de ruimte kan nog in gebruik of in aanbouw/renovatie zijn.

Aanloopstraten

Winkelstraten met een lager aantal passanten en veelal een lager aandeel franchiseketens. De straten vormen de looproute richting de hoofdwinkelstraten. Aanloopstraten komen overeen met de B1 en B2 winkelsegmenten.

Centrale winkelgebied

Een aaneengesloten gebied in de binnenstad met een hoge concentratie aan detailhandel welke door Locatus is vastgesteld, dit is normaliter een ruimer winkelgebied dan de hoofdwinkelstraten die door de winkelmakelaars van Dynamis zijn aangemerkt.

Factory Outlet Centre (FOC)

Een omsloten en centraal aangestuurde omgeving waar fabriekswinkels van bekende merken hun restartikelen, foutieve en gedateerde artikelen tegen een gereduceerde prijs verkopen aan consumenten.

Hoofdwinkelstraten

Een aaneengesloten gebied in de binnenstad met een hoge concentratie aan detailhandel welke door de winkelmakelaars van Dynamis als zodanig is

aangemerkt. Voor een stratenspecificatie kan contact op worden genomen met Dynamis.

Opname

Een winkeltransactie die op de 'vrije' markt verhuurd of verkocht is en dient ten behoeve van eigen gebruik. Ook voor de opnamecijfers wordt geen ondergrens gehanteerd met betrekking tot het metrage. Beleggingstransacties worden buiten beschouwing gelaten. De gebruikerstransacties in dit rapport zijn geregistreerd in de periode van 1 juli tot 1 juli.

Winkelleegstand

Winkelpanden die geen huurder huisvesten en waarvan het de verwachting is dat in het (leegstaande) pand een verkooppunt in de detailhandel, horeca of consument gerichte dienstverlening zal terugkomen. De gebruikte leegstand cijfers zijn afkomstig van Locatus.

Gehanteerde regio-indeling

Hoofdwinkelgebied	Ondersteunend gebied
Alkmaar	Almelo
Almere	Alphen aan den Rijn
Amersfoort	Amstelveen
Amsterdam	Apeldoorn
Arnhem	Assen
Breda	Bergen Op Zoom
Eindhoven	Beverwijk
Enschede	Delft
Groningen	Deventer
Haarlem	Doetinchem
Leeuwarden	Dordrecht
Leiden	Ede
Maastricht	Emmen
Nijmegen	Gouda
Rotterdam	Haarlemmermeer
's-Gravenhage	Heerhugowaard
's-Hertogenbosch	Heerlen
Tilburg	Hellevoetsluis
Utrecht	Hengelo
Zwolle	Hilversum
	Hoorn
	Lisse
	Middelburg
	Nieuwegein
	Nissewaard
	Rijswijk
	Roermond
	Smallerland
	Uden
	Veenendaal
	Venlo
	Zaanstad
	Zeist
	Zoetermeer

De overige gemeenten vallen in de categorie (boven)lokale winkelgebieden

**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
info@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