

# Sprekende Cijfers Winkelmarkten Rotterdam en Dordrecht





### **Sprekende Cijfers Winkelmarkten**

Een uitgave van Dynamis

© Copyright 2019

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**

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

#### **Ooms Bedrijfsmakelaars**

Maaskade 113  
3071 NJ Rotterdam  
bog@ooms.com  
010 424 88 88

# Voorwoord

Hierbij presenteren wij het jaarrapport **Sprekende Cijfers Winkelmarkten van Ooms Bedrijfshuisvesting**, partner in Dynamis. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de winkelmarkt in Rotterdam en Dordrecht, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat in navolging van de vele kantoortransformaties, de lagere vraag op de winkelmarkt de mogelijkheid biedt om winkelpanden te transformeren. De dynamiek op de winkelmarkt in het centrum van Rotterdam is op het laagste punt sinds 2015. Vergeleken met de voorgaande jaren openen minder retailers een nieuwe vestiging en werden minder vierkante meters winkelruimte verhuurd of verkocht.

## Een op de tien winkelpanden leeg door afnemende vraag

Door de afnemende vraag naar winkelruimte in het centrum van Rotterdam is het aanbod met de helft toegenomen naar 8.500 m<sup>2</sup>. Dit uit zich in een toename van de leegstand, momenteel heeft circa een op de tien winkelpanden geen gebruiker. De leegstaande panden zijn voornamelijk gelegen op de minder druk bezochte locaties in het centrum. Dit biedt de mogelijkheid om te zoeken naar een andere aanwending voor deze panden.

## Winkelmarkt van Dordrecht bereikt hoogtepunt

In Dordrecht ontwikkelt de winkelmarkt zich op een tegenovergestelde manier als in Rotterdam, in de afgelopen twaalf maanden werd in Dordrecht een recordaantal van 25 nieuwe retailers verwelkomd. Ter vergelijking, in de afgelopen jaren betrokken slechts acht retailers per jaar een nieuwe winkel in deze stad. De toegenomen vraag heeft de leegstand licht doen afnemen, momenteel staat nog een op de negen winkelpanden in het centrum leeg.

### Ooms Bedrijfshuisvesting

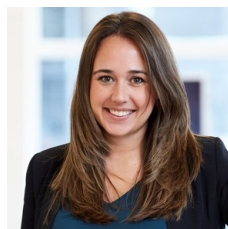
Rotterdam en Dordrecht

Ooms weet wat er leeft. Dat kunnen we na ruim 90 jaar met een gerust hart zeggen. Al sinds 1927 zijn we actief. Toen één vestiging in Rotterdam, nu acht verdeeld over de gehele regio. Door die verschillende vestigingen staan we nog altijd even dicht bij onze klanten als toen, letterlijk en figuurlijk, en kunnen we u een persoonlijke dienstverlening bieden. Juist bij de verkoop of de aankoop van woningen bepaalt die persoonlijke aanpak het verschil. In ons vak: het verschil vaak tussen duizenden of tienduizenden euro's.



**Dennis Dekker**

Register Makelaar en Taxateur o.z. |  
Adjunct-Directeur  
Vestiging Dordrecht



**Cindy van Geest - van den Ende**

Vastgoedadviseur  
Vestiging Rotterdam

**Grootse nieuwbouw heeft averechts effect**

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

**Meer Limburgse gemeenten in leegstands-top 10**

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

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

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

**Beperkt deel van de achtergelaten winkelpanden behoudt potentie**

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

**Gemeenten moeten uitbreidingen winkelbestand expliciet uitsluiten**

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

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

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

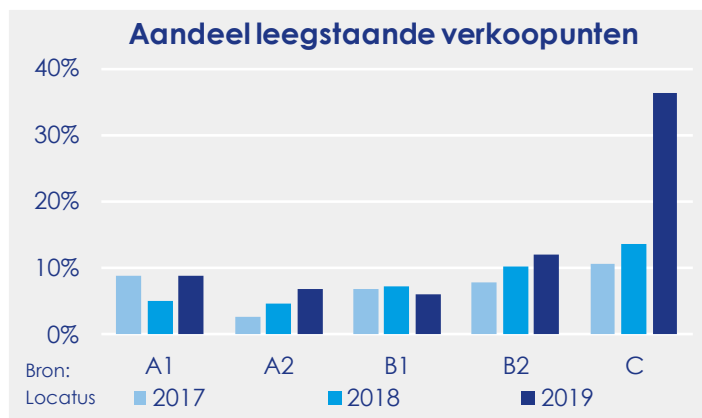
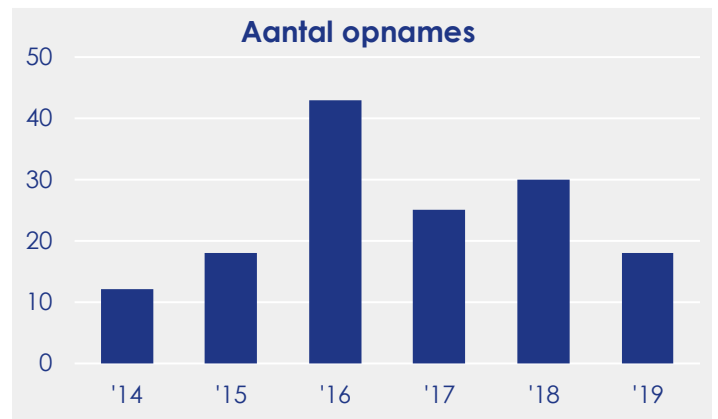
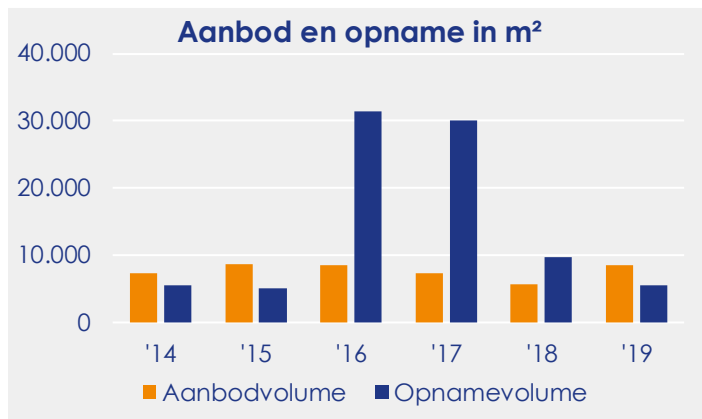


Een uitgave van:  
**Dynamis**  
Orteliuslaan 1000  
3528 BD Utrecht  
research@dynamis.nl  
dynamis.nl

In het afgelopen jaar is de verhuisdynamiek in het hoofdwinkelgebied van Rotterdam sterk gedaald. Het totale opnamevolume is afgenomen van 9.650 m<sup>2</sup> tussen medio 2017 en 2018 naar 5.600 m<sup>2</sup>. Hiermee is het huidige volume terug op het niveau van vijf jaar geleden. De lagere opnamevolumes komen voort uit een sterke afname van het aantal transacties. Waar in 2017/2018 nog 30 transacties werden verricht, wisselden in de afgelopen periode 2018/2019 slechts 18 winkelpanden van gebruiker. Door herontwikkeling van delen van het centrum wachten veel retailers af om een nieuwe vestiging te betrekken. De meeste transacties vonden plaats aan de Hoogstraat en de Meent. De meest volumineuze transacties werden gerealiseerd door JD Sport aan de Lijnbaan 91 met 1.500 m<sup>2</sup> en door schoenwinkel Van den Assem aan de Coolsingel 97 met ruim 1.000 m<sup>2</sup>. De laatstgenoemde transactie betreft een pop-up

outletstore van tijdelijke aard. Door de afnemende vraag van retailers naar winkelruimte is het aanbod met de helft toegenomen naar 8.500 m<sup>2</sup>. Het meeste aanbod bevindt zich aan de Korte Lijnbaan.

In het centrum van Rotterdam is de leegstand van verkooppunten per medio 2019 met een procentpunt gestegen ten opzichte van vorig jaar. De huidige leegstand betreft bijna 10% volgens Locatus. Voornamelijk op C-locaties is de leegstand exponentieel gestegen: waar vorig jaar nog de helft van het winkelvloeroppervlak leeg stond, is de leegstand op C-locaties in 2019 opgelopen naar maar liefst 60%. Deze sterke toename is ook zichtbaar op A1-locaties. In 2018 stond geen enkele winkelmeter leeg op de toplocaties in Rotterdam, een jaar later is de leegstand van het winkelloppervlakte opgelopen naar bijna 4%.



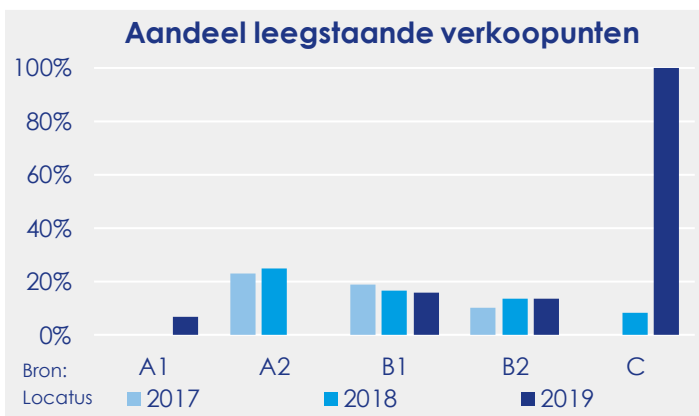
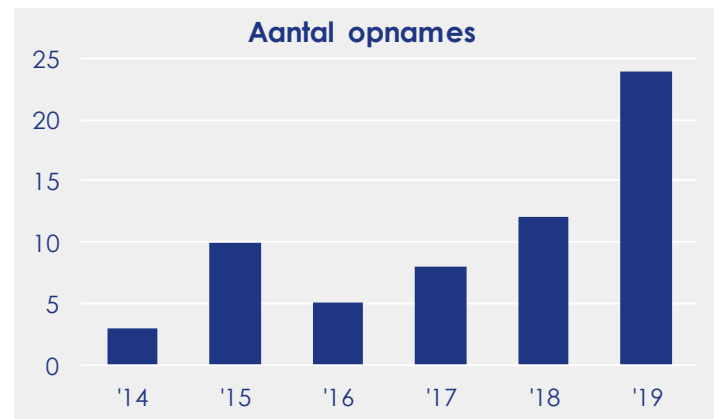
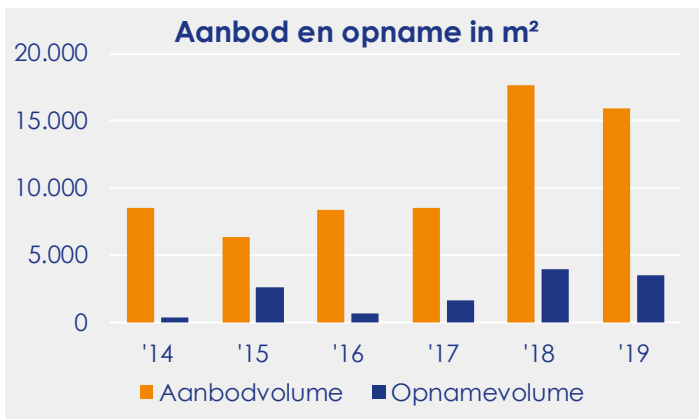
Een uitgave van:  
**Ooms Bedrijfsmakelaars**  
 Maaskade 113  
 3007 DA Rotterdam  
 bog@ooms.com  
 ooms.com

**Partner in Dynamis**

In het hoofdwinkelgebied van Dordrecht is voor het tweede jaar op rij een hoog transactievolume gerealiseerd. In totaal is 3.550 m<sup>2</sup> aan winkelruimte in gebruik genomen. Anders dan vorig jaar kwam dit hoge niveau niet voort uit een aantal grootschalige opnames, maar wordt dit verklaard door een fors aantal van 24 transacties. Sinds de start van deze registratie in 2014 is dit aantal niet dermate hoog geweest, gemiddeld vonden in de afgelopen jaren slechts acht transacties per jaar plaats. De grootste transactie van het afgelopen jaar is de tweedehands kledingwinkel van het Leger der Heils (ReShare) aan de Voorstraat, deze vestiging heeft een omvang van ruim 300 m<sup>2</sup>. De aanhoudende vraag naar winkelruimte heeft in Dordrecht het aanbodvolume doen afnemen. Ten opzichte van een jaar geleden staat een tiende minder winkelruimte te koop of te

huur, het totale winkelaanbod bedraagt bijna 16.000 m<sup>2</sup> per 1 juli 2019. Het huidige aanbodniveau ligt nog aanzienlijk boven het langjarig gemiddeld van bijna 10.000 m<sup>2</sup>.

Het aantal leegstaande verkooppunten in het centrum van Dordrecht is in het afgelopen jaar verder afgenomen volgens Locatus. 12% van alle winkelpanden heeft geen gebruiker, dit is voornamelijk op de minder druk bezochte B- en C-locaties het geval. Opvallend is dat het leegstaande winkelvloeroppervlakte wel is gestegen, maar liefst 17% van het totale vloeroppervlak staat leeg. In de voorgaande jaren was dit aandeel nog 14%. Deze ontwikkeling geeft aan dat in Dordrecht grotere panden leeg komen te staan.



Een uitgave van:  
**Ooms Bedrijfsmakelaars**  
 Johan de Wittstraat 40  
 3311 KJ Dordrecht  
 dordrecht@ooms.com  
 ooms.com

**Partner in Dynamis**

**Boek & Offermans  
Bedrijfsmakelaars**

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

**Frisia Makelaars**

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

**HRS Bedrijfsmakelaars**

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

**Kuijs Reinder Kakes**

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

**Lamberink Bedrijfsmakelaars**

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

**Molenbeek Makelaars**

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

**Ooms.com**

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

**Rodenburg Bedrijfsmakelaars**

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

**Snelder Zijlstra**

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

**Strijbosch Thunnissen**

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

**Strijbosch Thunnissen**

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

**Van der Sande VanOpstal  
Bedrijfsmakelaars**

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

**Verschuuren & Schreppers**

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



**DYNAMIS**

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