

# Sprekende Cijfers Winkelmarkten Rotterdam en Dordrecht





# 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 ondanks de coronacrisis in het centrum van Rotterdam bijna één vijfde meer winkelruimte is verkocht of verhuurd dan een jaar eerder. Deze hogere dynamiek wordt voornamelijk veroorzaakt door een aantal grote transacties aan de Lijnbaan.

## Coronacrisis dempt aantal Rotterdamse winkeltransacties

In aantallen transacties is de impact van de coronamaatregelen wel duidelijk zichtbaar. Op de winkelmarkt in de Rotterdamse binnenstad zijn in de afgelopen twaalf maanden de minste panden in gebruik genomen sinds 2014. Ook in Dordrecht is het aantal winkeltransacties in het centrum bijna gehalveerd.

## Dalende leegstand in centrum Dordrecht

Het lagere aantal winkeltransacties in Rotterdam vertaalt zich in hogere leegstandscijfers. Voor het eerst komt de totale leegstand van verkooppunten in het centrum van Rotterdam boven de 10% uit. In Dordrecht ontwikkelt de winkelmarkt zich op een tegenovergestelde manier als in Rotterdam. Halverwege 2020 staan in de binnenstad van Dordrecht voor het eerst minder dan één op de tien winkels 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



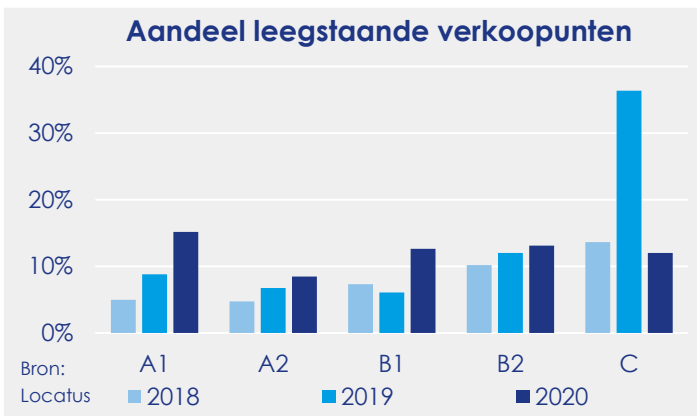
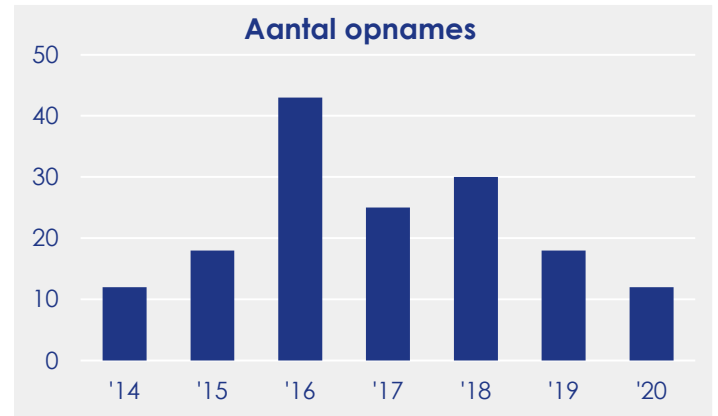
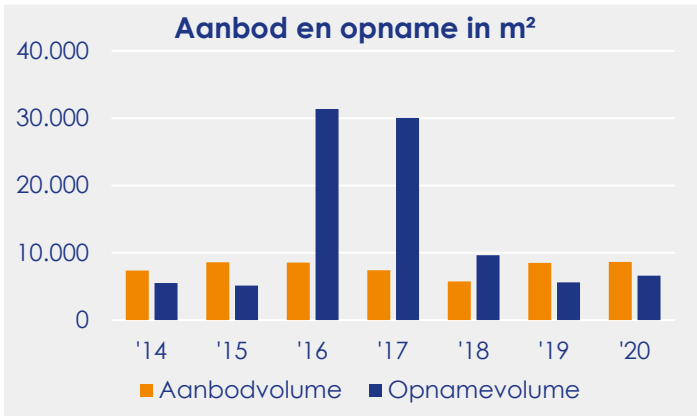
**Katja van der Landen**

Vastgoedadviseur  
Vestiging Rotterdam

De ruimtevraag naar winkelvastgoed in het Rotterdamse hoofdwinkelgebied is in het jaar '19/'20 sterk toegenomen. Het totale opnamevolume is met bijna één vijfde gestegen naar ruim 6.600 m<sup>2</sup> winkelruimte. Opvallend is dat de stijging alleen in aantallen vierkante meters plaatsvindt, in aantallen transacties is juist een daling waargenomen. De oorzaak van de stijging van het opnamevolume ligt in een aantal grotere transacties die op de Lijnbaan hebben plaatsgevonden. Distrikt Nørrebro, Costes en Seven Sisters hebben respectievelijk 1.700, 1.700 en 1.300 m<sup>2</sup> in gebruik genomen aan deze open passage. Door deze transacties ligt de gemiddelde transactie-omvang in deze onderzoeksperiode aanzienlijk hoger dan eerdere jaren, 550 m<sup>2</sup> versus circa 300 m<sup>2</sup> in de twee voorgaande perioden. De impact van coronamaatregelen is in Rotterdam wel zichtbaar in het aantal transacties. Met twaalf verkochte of verhuurde winkelruimtes wordt het laagste niveau in een jaar geregistreerd sinds '14/'15. De

lagere vraag naar winkelruimte heeft geleid tot een toename van het aanbodniveau. Voor het tweede opeenvolgende jaar is het aanbod in Rotterdam aan het toenemen, in totaal is er 8.650 m<sup>2</sup> winkelruimte beschikbaar. In vergelijking met dezelfde peildatum een jaar eerder neemt het aanbodniveau met 2% toe.

Het ruimere aanbod vertaalt zich in hogere leegstandscijfers zoals Locatus die registreert. Voor het eerst komt de totale leegstand van verkooppunten in het centrum van Rotterdam boven de 10% uit. In nagenoeg alle segmenten van de winkelmarkten is een leegstandstijging zichtbaar, opvallend is dat de leegstand op A1-locaties ook aanzienlijk is toegenomen. Op deze toplocaties staat 15% van de winkels leeg. Dit betreft voornamelijk kleinere winkelpanden, in aantallen vierkante meters heeft namelijk maar 8,6% van het totale winkelvloeroppervlakte geen gebruiker.



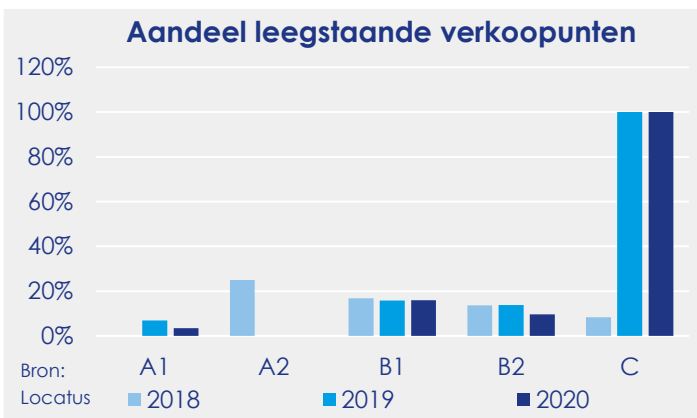
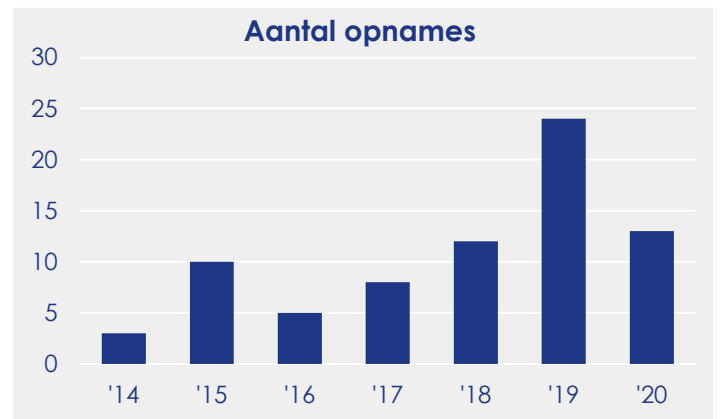
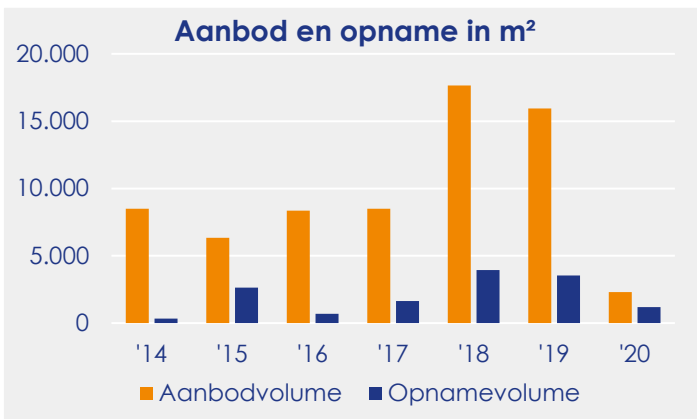
Een uitgave van:  
**Ooms Bedrijfsmakelaars**  
 Maaskade 113  
 3007 DA Rotterdam  
 bog@ooms.com  
 ooms.com

**Partner in Dynamis**

Na twee jaren op rij van hoge transactievolumes op de winkelmarkt van Dordrecht, heeft de coronacrisis een forse krimp veroorzaakt. Het opnamevolume van winkelruimte tussen medio 2019 en medio 2020 is met maar liefst twee derde gedaald op jaarbasis. In totaal hebben retailers in de afgelopen twaalf maanden 1.200 m<sup>2</sup> aangehuurd of aangekocht in het hoofdwinkelgebied van Dordrecht. De Kruidvat had het grootste aandeel in dit volume, de drogisterij betrok 265 m<sup>2</sup> aan de Kolfstraat. Dit is de enige transactie in deze straat, de Voorstraat kent met 9 transacties de grootste dynamiek in de gehele binnenstad. In totaal vonden er in de afgelopen twaalf maanden 13 transacties plaats, meer dan er tussen de 2014 en 2018 jaarlijks plaatsvonden. De kleine omvang van de gerealiseerde transacties in het afgelopen twaalf maanden is dan ook de oorzaak voor het beperkte opnamevolume. Een gemiddelde transactie had in deze onderzoeksperiode een omvang van slechts 92 m<sup>2</sup>. In de afgelopen jaren

bedroeg dit gemiddelde meer dan 200 m<sup>2</sup> per transactie. Het gevolg van de coronacrisis is dat ondernemers terughoudend zijn om grotere panden met bijkomende risico's te betrekken. Kleinere panden blijven juist wel in trek tijdens deze moeilijke tijden voor de retail. Een belangrijke reden voor de sterke aanboddaling naar een niveau van 2.300 m<sup>2</sup> is de verkoop van het voormalige V&D-pand.

De winkelleegstand zoals Locatus die registreert daalt eveneens. In lijn met de aanboddaling komt het aantal leegstaande verkooppunten bijna 2,5%-punt lager uit. Halverwege 2020 staat daarmee voor het eerst minder dan één op de tien winkels leeg in de binnenstad van Dordrecht. Op A-locaties zijn nauwelijks tot geen leegstaande winkels meer te vinden, op B- en C-locaties is de leegstand des te hoger. Zaak is om in de aanloopstraten van deze locaties sterk in te zetten op transformaties naar woningen.



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

**Partner in Dynamis**

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 negen 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. We beschikken over een afdeling met specialisten voor elk type bedrijfspand. Warehousing voor logistieke ruimtes en bedrijfshallen, bijzondere erfpachtconstructies in de Rotterdamse haven, bemiddeling bij panden voor horecaondernemers, de huisvesting voor detailhandel in de stad, kantoorruimtes en zorgvastgoed. We staan als bedrijfsmakelaar klaar voor ieder type ondernemer!

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

Meer informatie op: [ooms.com](http://ooms.com) en [dynamis.nl](http://dynamis.nl)



### **Barendrecht**

Brugge 3  
0180 62 65 00  
[barendrecht@ooms.com](mailto:barendrecht@ooms.com)

### **Capelle a/d IJssel**

Kanaalweg 61  
010 450 11 77  
[capelle@ooms.com](mailto:capelle@ooms.com)

### **Dordrecht**

Johan de Wittstraat 40  
078 614 43 33  
[dordrecht@ooms.com](mailto:dordrecht@ooms.com)

### **Hellevoetsluis**

Bruggehoofd 3  
0181 32 18 49  
[hellevoetsluis@ooms.com](mailto:hellevoetsluis@ooms.com)

### **Lansingerland**

Westerwater 44  
010 302 99 99  
[lansingerland@ooms.com](mailto:lansingerland@ooms.com)

### **Hoeksche Waard**

Vlietkade 1  
0186 61 93 00  
[hoekschewaard@ooms.com](mailto:hoekschewaard@ooms.com)

### **Rotterdam**

Maaskade 113  
010 424 88 88  
[rotterdam@ooms.com](mailto:rotterdam@ooms.com)

### **Schiedam**

Gerrit Verboonstraat 2  
010 273 01 02  
[schiedam@ooms.com](mailto:schiedam@ooms.com)

### **Spijkenisse**

Noordkade 15  
0181 69 23 33  
[spijkenisse@ooms.com](mailto:spijkenisse@ooms.com)