

# Sprekende Cijfers

Winkelmarkten



**Beperk nieuwbouw-  
ontwikkelingen voor een  
krachtige binnenstad**

**Leegstandstop 3:**

1. Rijswijk
2. Landgraaf
3. Kerkrade



## **Sprekende Cijfers Winkelmarkten 2019**

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**

Dynamis is een organisatienetwerk van dertien grote regionale makelaars met meer dan veertig vestigingen in het hele land. Zij is daarmee een van de grootste makelaarsorganisatie in Nederland. 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

**Astrid Guezen, MSc**  
Data consultant

### **Contact:**

research@dynamis.nl  
030 307 89 30

## Samenvatting

### **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.

### **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 na twee jaar nog steeds leeg 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 middel van transformaties 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 geweest, is slechts in circa de helft van de gemeenten een stijging van de leegstand zichtbaar.



## Inhoudsopgave

Samenvatting	3
Vraag naar winkelvastgoed zwakt af	5
Grootse nieuwbouwplannen hebben averechts effect	5
Nederland wederom aan vooravond van grote leegstandsproblematiek	6
Meer Limburgse gemeenten in leegstandstop 10	6
Beperkt deel van de achtergelaten winkelpanden behoudt potentie	8
Transformaties bieden uitkomst voor leegstandsproblematiek	9
Beperk leegstand door beleidsmatig uitsluiten nieuwe winkels	10

Winkelmarkten Regionaal

Begrippen

## Vraag naar winkelvastgoed zwakt af

**In 2019 is de ruimtevraag op de winkelmarkt in de Nederlandse binnensteden aan het afnemen. In het merendeel van de grote binnensteden is zowel het aantal nieuwe retailers als het aantal opgenomen vierkante meters winkelruimte gestagneerd. In 2016 en 2017 werden nog zeer hoge opnameniveaus gerealiseerd als gevolg van de grote verschuivingen die plaatsvonden na het faillissement van V&D. Na deze hoge opnamevolumes, vond in de afgelopen twaalf maanden een onontkoombare daling plaats. Door de daling van het opnamevolume komt het huidige niveau terug op dat van 2015, het structurele niveau lijkt daarmee bereikt te zijn.**

### **Grootse nieuwbouwplannen hebben averechts effect**

Om meer consumenten naar het winkelgebied te trekken, wordt in verschillende steden ingezet op het bouwen of verbouwen van winkelcentra aan de rand van de binnenstad. Deze winkellocaties zijn meestal niet complementair aan de binnenstad, consumenten gaan na hun bezoek aan de nieuwe winkellocatie meestal niet nogmaals bestedingen doen in de bestaande winkelstraten. Beleidsmakers kunnen door het stimuleren of verbieden van nieuwbouwontwikkelingen veel invloed uitoefenen op waar de consument zijn aankopen doet.

Nieuwbouwontwikkelingen aan de randen van winkelgebieden resulteren bovendien in een afzwakking van de verhuisdynamiek in de oude binnenstad. In afwachting van de nieuwbouwplannen in een centrum stellen retailers hun vestigingsbeslissing vaak uit. Na oplevering geven retailers dan de voorkeur aan de nieuwbouwlocatie, waardoor de dynamiek in de oude winkelstraten stopt. Het is derhalve onzeker of recente renovatie/nieuwbouwontwikkelingen als winkelcentrum de Oranjerie in Apeldoorn en winkelcentrum de Planeet in Utrecht gaan bijdragen aan levendigere winkelstraten in de oude binnenstad.

Wanneer nieuwbouwplannen worden afgeblazen resulteert dit veelal in een ervaring van de vestigingsdynamiek. Dit bleek vorig jaar nadat de nieuwbouwplannen aan De Lange Stallen in Breda definitief niet doorgingen. Nadat werd besloten dat deze grootschalige winkellocatie aan de rand van

### **De winkelmarkt na de crisisjaren**

De jaren van economische crisis hebben hun sporen nagelaten in het Nederlandse winkellandschap. De teruglopende bestedingen en het lage consumentenvertrouwen versterkten de ongezonde omstandigheden op de winkelmarkt. Terwijl de economie steeds verder aantrok na de crisis, bleven vele winkelketens worstelen met teruglopende inkomsten. Voor retailers werd het steeds duidelijker dat een nieuwe realiteit was aangebroken waarin het reguliere vastgoed een andere rol zou gaan innemen. De bewegingen richting een beleveniseconomie en de doorzettende penetratie van online winkelen zijn voornamelijk oorzaken voor het overaanbod in (met name middelgrote) Nederlandse winkelsteden. Deze trends vragen om een andere inrichting van veel binnensteden: meer horeca, meer beleving en minder generieke warenhuizen.

Een groot deel van de winkelmarkt wist echter wel te profiteren van de economische meewind. In veel Nederlandse binnensteden nam de vraag naar winkelvastgoed voornamelijk in de jaren 2016 en 2017 aanzienlijk toe. In de Nederlandse winkelcentra vonden veel verhuisbewegingen plaats van retailers. Winkels breiden uit binnen het winkelgebied door een grotere ruimte te betrekken of nieuwe partijen vestigden zich in het hoofdwinkelgebied. Ook internationale retailers zoals Hudson's Bay hebben in de afgelopen jaren aanzienlijke hoeveelheden winkelruimte betrokken in de stadscentra.



de binnenstad niet gerealiseerd zou worden, grepen retailers hun kans om binnen het bestaande winkelgebied te verhuizen. Ook in de afgelopen twaalf maanden is deze ervaring in de winkelstraten nog goed zichtbaar.

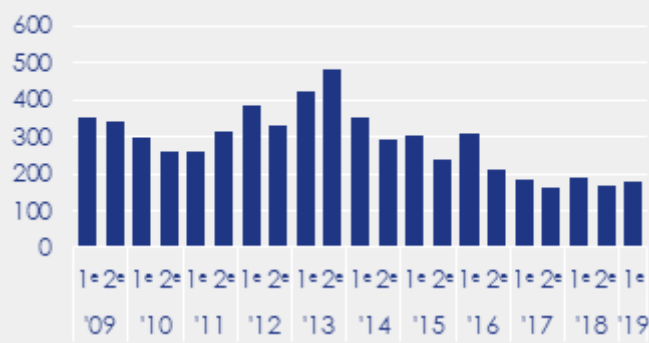
Nieuwbouwwontwikkelingen kunnen wel bijdragen aan de dynamiek in winkelstraten wanneer deze op beperkte schaal plaatsvinden. In de afgelopen jaren zijn er meerdere voorbeelden geweest van ketens (H&M, Zara en Primark) die door middel van verbouw en renovatie grootschalige moderne winkelpanden realiseerden in de bestaande winkelstraten. Op deze wijze wordt daadwerkelijk bijgedragen aan het verhogen van de passantenstromen in de hoofdwinkelstraten, wat een positief effect sorteert op de bestedingen bij nabijgelegen retailers. Een aantal grote publiekstrekkingen is noodzakelijk voor een winkelgebied, niet alleen de trekker maar ook de nabijgelegen horeca en kleinere retailers profiteren.

### Nederland wederom aan vooravond van grote leegstandsproblematiek

De afgelopen jaren zijn vele faillissementen uitgesproken over winkelketens, niet alle retailers hebben zich tijdens en na de crisis aangepast aan de veranderende consumentenvoorkeuren. Gecombineerd met vaak te hoge inschattingen van het benodigde winkelbestand in veel steden, staat een deel van het winkelvegoed leeg. Hoewel leegstand over het algemeen het probleem van de eigenaar is, spelen maatschappelijke effecten een belangrijke rol bij winkelleegstand. Een enkel pand zonder gebruiker valt niet zozeer op in een winkelstraat, meerdere leegstaande panden kunnen echter complete winkelstraten on aantrekkelijk maken. Doordat consumenten wegblijven, vervallen zo hele delen van een winkelgebied in een negatieve spiraal.

Recent zijn wederom een aantal grote ketens onderuit gegaan, waardoor meerdere bekende namen uit het straatbeeld zijn verdwenen. Retailers als Intertoys en Coolcat werden begin 2019 failliet verklaard, terwijl Telfort en het Britse River Island hebben besloten hun winkels te (gaan) sluiten. Ondanks de gunstige economische omstandigheden is het aantal faillissementen in de detailhandel in de afgelopen twaalf maanden gestabiliseerd ten opzichte van het voorgaande jaar. Het einde van deze herstructurering in de retailsector lijkt nog niet in zicht te zijn.

Aantal faillissementen in de detailhandel per half jaar (Bron: CBS)



De aankondiging van het vertrek van Hudson's Bay bracht echter de grootste schokgolf in het winkellandschap teweeg. Eind augustus werd bekend dat het Canadese warenhuis van plan is om al haar winkels in Nederland aan het eind van het jaar te gaan sluiten. Door het vertrek van dit grote warenhuis komen veel Nederlandse winkelsteden aan de vooravond te staan van een grote leegstandsproblematiek, net als na het faillissement van V&D in 2016. In de voormalige V&D panden heeft Hudson's Bay bijna 200.000 m<sup>2</sup> in gebruik genomen. Het vertrek resulteert in een enorme hoeveelheid leegstaande winkelruimte op toplocaties in de Nederlandse binnensteden.

Nu nogmaals blijkt dat een grootschalig warenhuis voor een breed publiek niet rendabel is in veel binnensteden, is de kans nagenoeg nihil dat een volgende retailer de volledige V&D/Hudson's Bay panden gaat aanhuren. Om de potentie van de panden te behouden, heeft een gedeeltelijke transformatie de beste kans van slagen. In dit geval kan de begane grond en eventueel de eerste verdieping wederom ingezet worden als winkelruimte, terwijl de bovenliggende verdiepingen naar kantoorruimte of woonruimte worden getransformeerd. Vanuit deze andere vastgoedsegmenten bestaat een sterke ruimtevrage op deze centrale locaties, waardoor naar verwachting voldoende nieuwe gebruikers zich zullen melden.

### Meer Limburgse gemeenten in leegstandstop 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. Dit hoge aandeel wordt voornamelijk verklaard door de leegstand in winkelcentrum de Bogaard. Dit winkelcentrum aan de rand van het centrum heeft na het faillissement van V&D met een forse leegstandsproblematiek te kampen. Recent heeft

**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.

**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.



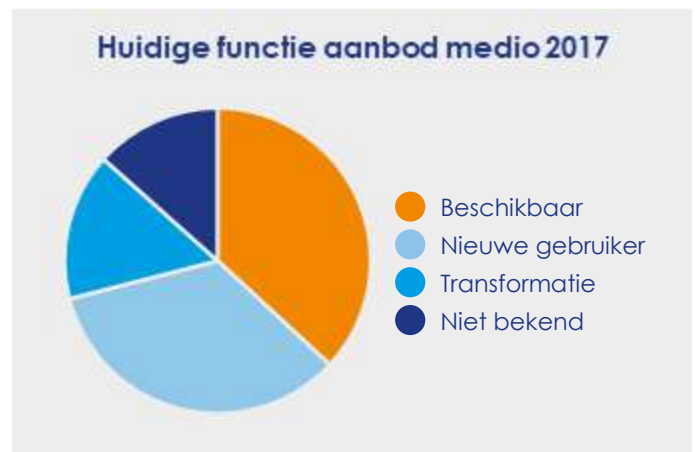
de gemeente in samenwerking met marktpartijen een gebiedsvisie ontwikkeld, waarmee een leefbaar woon-werkgebied gerealiseerd moet worden. In totaal moet circa 20.000 vierkante meter winkelruimte verdwijnen en moeten hier maar liefst 2.000 woningen voor in de plaats komen. Dit ambitieuze plan kan de oplossing zijn voor de grote leegstandsproblematiek in Rijswijk.

In de leegstandstop 10 is een duidelijk verschuiving zichtbaar, waaruit blijkt dat de leegstandsproblematiek een steeds grotere uitdaging wordt in Limburgse gemeenten. Landgraaf, Kerkrade en Heerlen hebben de respectievelijke posities 2, 3 en 4 ingenomen. In de drie gemeenten staat maar liefst een kwart van de verkooppunten in het centrum leeg, een jaar geleden betrof dit nog circa een op de vijf. Hiertegenover staan gemeenten als Schiedam en Almelo, waar de leegstand in de afgelopen jaren geleidelijk afneemt. Schiedam is in 2019 zelfs gezakt naar plaats 14, twee jaar geleden bezette de Zuid-Hollandse gemeente nog de tweede plaats in de ranglijst.

Van de grote Nederlandse gemeenten (meer dan 100.000 inwoners) staan de meeste verkooppunten leeg in Venlo. Circa een op de zes winkel in het centrum van deze Limburgse gemeente heeft geen gebruiker. Net als Rijswijk is de gemeente Venlo bezig met het inkrimpen van het winkelbestand. In de Venlose binnenstad wordt volop ingezet op transformaties van kantoren en leegstaande winkelverdiepingen naar woningen. Desalniettemin is de leegstand in het hele hoofdwinkelgebied van Venlo in het afgelopen jaar toegenomen. Zoetermeer volgt op afstand met een leegstandsandaal van een op de acht winkels in het stadscentrum.

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

De hoge leegstandscijfers in veel gemeenten maakt inzicht in de potentie van achtergelaten winkelpanden noodzakelijk. Worden deze leegstaande panden na verloop van tijd weer ingevuld door een retailer, komen er andere functies in het pand of blijft er sprake van leegstand? De noodzaak om nieuwe invulling voor winkelpanden te vinden wordt voornamelijk gevoeld in de steden met de hoogste leegstand. Om die reden is een selectie gemaakt van 22 steden met minstens 40.000 inwoners, die twee jaar geleden meer dan 15% leegstand hadden. In deze steden is het aanbod van medio 2017 door de tijd



heen gevolgd om de potentie van deze achtergelaten panden in kaart te brengen. Deze historische analyse geeft bovendien een inschatting van de opnamekansen van panden die in de komende jaren achtergelaten gaan worden.

Van de ruim 700 winkelpanden die aangeboden stonden in de centra van de 22 gemeenten, staat ruim een derde na twee jaar nog steeds te koop of te huur. Eveneens circa een derde van de aangeboden panden heeft in de tussenliggende jaren een nieuwe gebruiker gevonden. Van de aangeboden panden die een nieuwe gebruiker hebben gevonden, zijn de meeste opgevuld met een kledingwinkel. Daarnaast komen speciaalzaken en winkels met een algemeen assortiment veelvuldig voor als nieuwe invulling. In de slecht presterende gemeenten op het gebied van leegstand namen relatief vaak kappers en schoonheidssalons de aangeboden panden in gebruik. In gemeenten waar de leegstand juist is afgenomen, blijken de leegstaande winkels vaker opgevuld te worden door meubelwinkels.

Hoewel de onderzochte steden hoge leegstandscijfers kennen, blijkt het winkelaanbod uit 2017 niet geheel kansloos. Een aanzienlijk deel van de aangeboden panden wordt na verloop van tijd weer in gebruik genomen door een retailer. Dit neemt niet weg dat de groep panden die na twee jaar nog steeds leeg staat, een sterk negatieve uitstraling heeft op de complete binnenstad. Gemeenten moeten ingrijpen op de panden die geconfronteerd met structurele leegstand, onder andere door middel van transformaties van deze winkelpanden kan dit langdurig leegstaande vastgoed aangepakt worden.



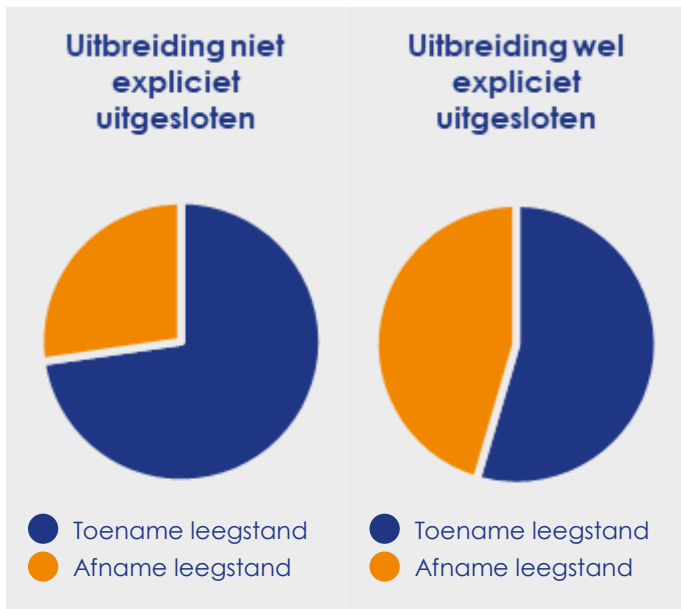
## Transformaties bieden uitkomst voor leegstandsproblematiek

Het overaanbod in de kantorenmarkt is door transformaties (naar veelal woningen) weer teruggebracht naar gezonde niveaus, ook op de winkelmarkt bieden transformaties uitkomst om de leegstand terug te dringen. In de geanalyseerde steden is bijna een op de zes aangeboden panden in de afgelopen twee jaar van functie gewijzigd. Waar voorheen in deze panden winkels waren gevestigd, is in het merendeel ondertussen een horecavestiging gekomen. Eveneens een veel voorkomende functiewijziging is naar een kantoorbestemming. Doelbestemmingen die minder vaak gerealiseerd worden zijn woningen, gezondheidszorglocaties of cultuurfuncties. Door het herontwikkelen van leegstaande winkelpanden kan enerzijds de leegstand in de winkelsector dalen en kan anderzijds de vraag van horeca-ondernemers, kantoorgebruikers en woonconsumenten in het stadscentrum gefaciliteerd worden.

De positieve invloed van transformaties op de winkelmarkt in een gemeente zijn niet te onderschatten. Niet alleen worden leegstaande winkelpanden weer opgevuld waardoor de leegstand afneemt. Maar stadscentra worden ook aantrekkelijker doordat er minder rotte plekken in de winkelstraten zijn. De toegenomen aantrekkelijkheid trekt vervolgens weer nieuwe retailers naar het centrum, met positieve effecten op de leegstand. In de acht gemeenten waar in de afgelopen twee jaar een daling van de leegstand is geregistreerd, is circa een kwart van het beschikbare aanbodvolume uit 2017 getransformeerd. In de gemeenten waar de leegstand verder is gestegen, is slechts circa 13% van het totale winkeloppervlakte getransformeerd. Transformaties sorteren kortom een positief effect op het winkelklimaat in het gehele centrum van een gemeente.

De aanhoudende druk vanuit de woningmarkt en de kantorenmarkt op steden blijft een stimulans voor transformatieprojecten van winkels. Met name de winkels aan randen van de hoofdwinkelgebieden en in aanloopstraten komen in aanmerking voor transformatie. Om dit te realiseren moeten gemeentelijke overheden een breder instrumentarium inzetten om transformaties (sneller) te doen slagen. Bijvoorbeeld mogelijkheden tot het onteigen van winkels, het eenvoudiger wijzigen van ruimtelijke bestemmingsplannen en verhuissubsidies voor winkeliers versnellen het transformatieproces.





### Beperk leegstand door beleidsmatig uitsluiten nieuwe winkels

In een situatie met veel leegstand is het verstandig om sterk in te zetten op transformaties van het bestaande vastgoed, om toekomstige situaties van overaanbod te voorkomen. Het is echter 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 uitbreiding van de winkelvoorraad wel expliciet van de hand is gewezen, is slechts in circa de helft van de gemeenten een stijging van de leegstand zichtbaar. Hoewel alsnog een groot deel van de onderzochte gemeenten geconfronteerd werd met stijgende leegstand, kunnen stringente beleidsmaatregelen een verdere opmars van de leegstand stuiten.

Aansluitend hierop is het overgrote deel van de onderzochte gemeenten gericht op het compacter maken van het centrumgebied. Hierbij wordt ook vaak gesproken van het bieden van een uitgebreide mix van winkels en het creëren van een kwalitatief hoogstaand gebied. In aanloopstraten wordt ingezet op het transformeren van de leegstaande panden, hierbij wordt er vaak verwezen naar de optie wonen.

### Verwachtingen

De hoge dynamiek op de winkelmarkt van de afgelopen jaren zal niet doorzetten. Onder invloed van het teruglopende vertrouwen onder consumenten kan het huidige niveau op langere termijn niet gehandhaafd blijven. Het consumentenvertrouwen was in augustus 2018 nog ruim positief. Vanaf dat moment is het vertrouwen echter sterk gedaald, vanaf februari van dit jaar was het consumentenvertrouwen zelfs overwegend negatief. Dit beperkte vertrouwen in de economische omstandigheden bij consumenten zal uiteindelijk doorwerken in het bestedingspatroon in de Nederlandse winkelstraten. Dat het ontbreken van vertrouwen directe invloed heeft op de uitgaven blijkt uit de koopbereidheid van consumenten. Deze bereidheid vertoont dezelfde dalende trend als het totale consumentenvertrouwen.

Op dit moment is reeds enige afzwakking zichtbaar in de continue groeiende consumentenbestedingen. Vanaf 2014 tot en met 2018 nam de consumptie van huishoudens op jaarbasis steeds sterker toe. In 2018 steeg deze consumptie met maar liefst met 0,8%. Naar verwachting zal de groei in 2019 en 2020 afzakken, de consumentenbestedingen nemen in deze jaren met slechts 0,4% toe. Al met al zijn de toekomstverwachtingen voor de retailsector minder rooskleurig. Het conjuncturele karakter van de winkelmarkt zal de komende jaren tot uiting komen in lagere omzetten en een lagere vraag naar winkelruimte.

### Mutatie consumptie huishoudens

(incl. prognose, bron: CBS)





# Sprekende Cijfers

## Regionaal

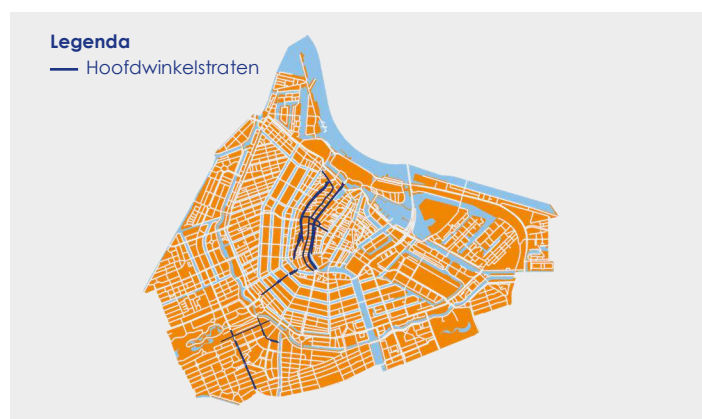
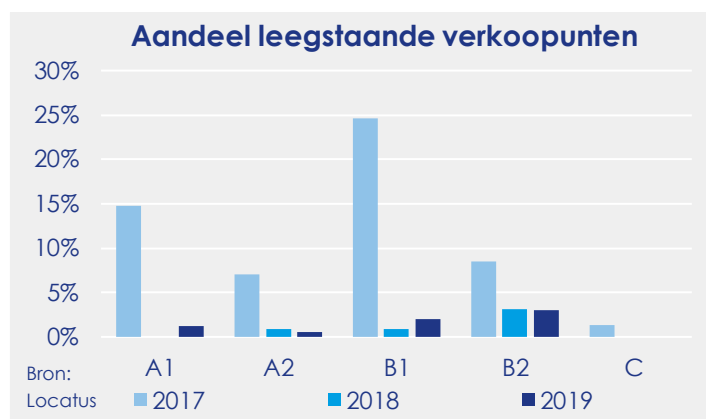
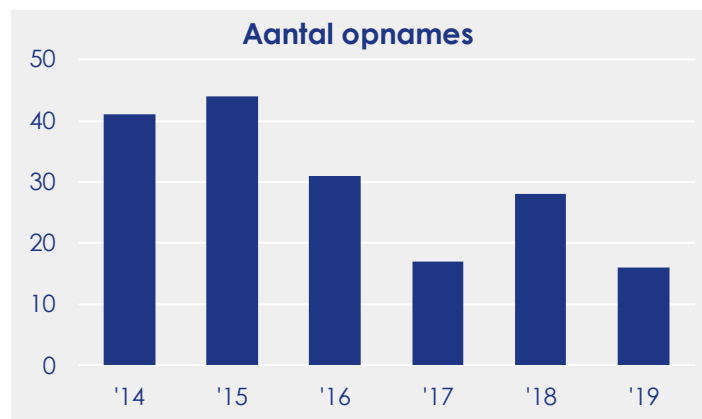
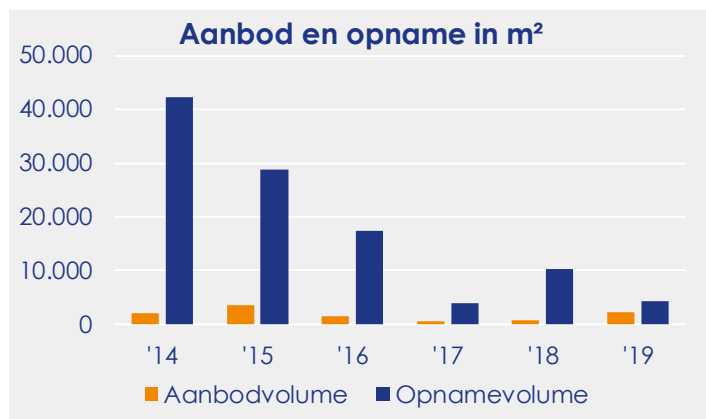
Amsterdam  
Rotterdam  
Den Haag  
Utrecht  
Alkmaar  
Almelo  
Almere  
Amersfoort  
Apeldoorn  
Arnhem  
Assen  
Breda  
Deventer  
Dordrecht

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

De dynamiek in het hoofdwinkelgebied van Amsterdam is sterk afgenomen. Het verkochte of verhuurde winkelvloeroppervlak is gedaald van ruim 10.000 m<sup>2</sup> naar 4.350 m<sup>2</sup> in de afgelopen twaalf maanden. De huidige daling komt voort uit het ontbreken van winkeltransacties met grote metrages. De grootste transacties van de afgelopen twaalf maanden had een omvang van slechts circa 700 m<sup>2</sup> aan de Kalverstraat. Daarnaast is het aantal transacties sterk afgenomen in Amsterdam. In de afgelopen twaalf maanden hebben slechts zestien transacties plaatsgevonden, het laagste niveau in vijf jaar. De meeste transacties binnen het centrale winkelgebied van Amsterdam zijn gerealiseerd aan de Nieuwezijds Voorburgwal, gevolgd door de Kalverstraat en Leidsestraat. Hierbij is er opvallend veel vraag naar kapsalons en schoonheidssalons. Daarnaast is in het centrum een toename van het

aantal mengformules zichtbaar. Door een toename van food en beverage komt mode onder druk te staan. Het winkelaanbod in Amsterdam is sterk gestegen: van 800 m<sup>2</sup> per 1 juli 2018 naar 2.250 m<sup>2</sup> op dezelfde peildatum in 2019. Deze volumestijging wordt veroorzaakt door een toename in het aantal beschikbare panden. Op dit moment staan tien winkelpanden te koop of te huur, vorig jaar waren dit slechts drie panden.

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



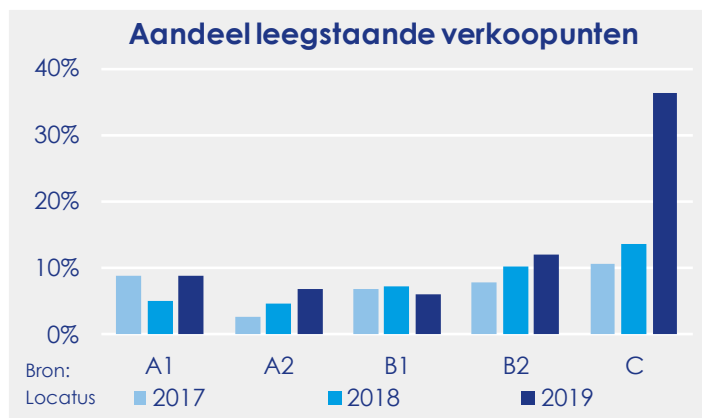
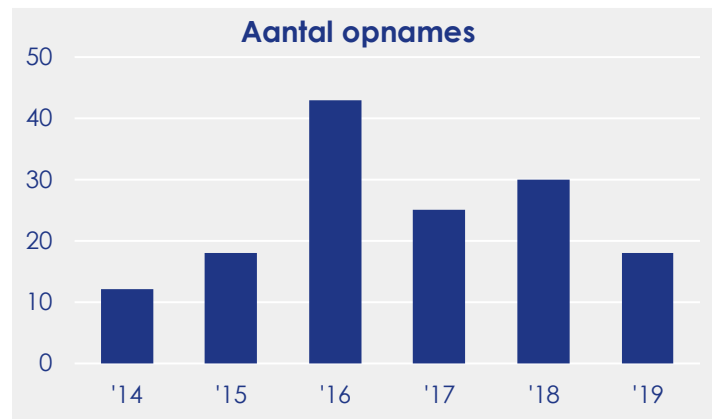
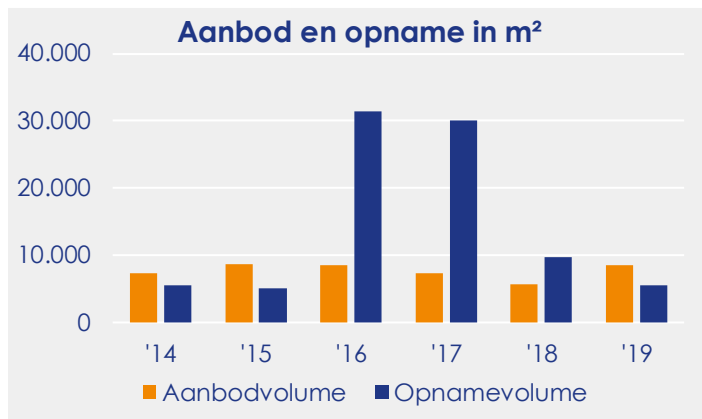
Een uitgave van:  
**Kuijs Reinder Kakes**  
 Valkenburgerstraat 67a/b  
 1011 MG Amsterdam  
 amsterdam@krk.nl  
 krk.nl

**Partner in Dynamis**

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%.



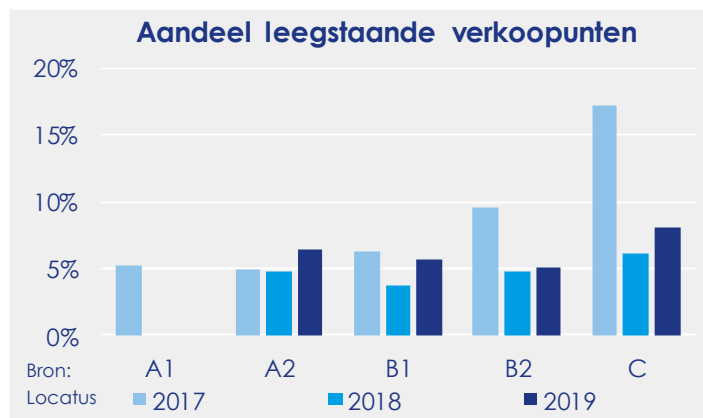
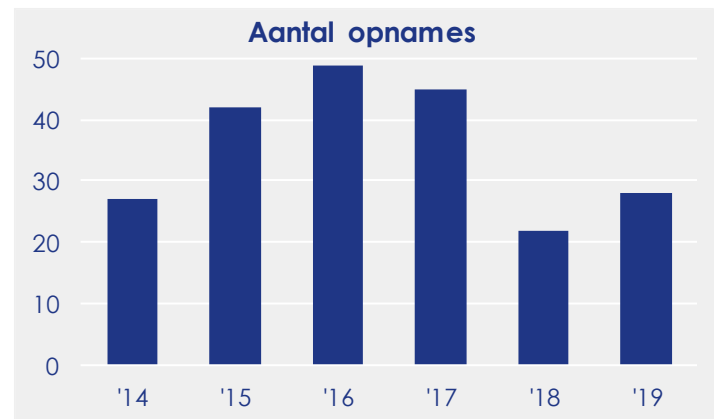
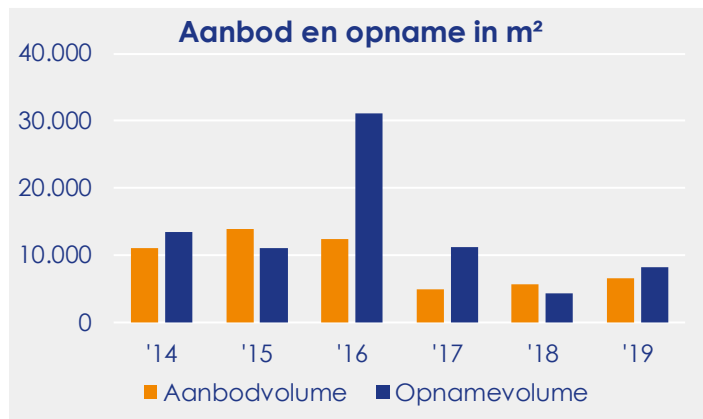
Een uitgave van:  
**Ooms Bedrijfsmakelaars**  
 Maaskade 113  
 3007 DA Rotterdam  
 bog@ooms.com  
 ooms.com

**Partner in Dynamis**

De afgelopen 12 maanden was de verhuisdynamiek in het hoofdwinkelgebied van Den Haag hoog. Waar het opnamevolume in de voorgaande periode slechts 4.300 m<sup>2</sup> bedroeg, is het verhuurde of verkochte winkeloppervlakte in 2018/2019 gestegen naar 8.250 m<sup>2</sup>. Desalniettemin blijft het opnamevolume onder het gemiddelde niveau van de afgelopen jaren. Het hoge opnamevolume wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het grotere oppervlakte per transactie. Het gemiddelde metrage is toegenomen van 195 m<sup>2</sup> naar circa 300 m<sup>2</sup>. De meest volumineuze transactie betreft de aanhuur van ruim 1.000 m<sup>2</sup> aan de Grote Marktstraat 47 door Bever Buitensport. Veruit de meeste transacties hebben plaatsgevonden aan het Noordeinde. Ondanks de sterke stijging van het opnamevolume is ook het aanbodvolume licht toegenomen. Per 1 juli 2019 was in het hoofdwinkelgebied van Den Haag 6.550 m<sup>2</sup>

winkelruimte beschikbaar. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door het volledig in aanbod komen van Vlamingstraat 18 met een oppervlakte van ruim duizend vierkante meter.

Binnen het centrum van Den Haag is de leegstand in aantallen verkooppunten licht toegenomen volgens Locatus. Medio 2019 staat ruim 7% van de verkooppunten in de binnenstad leeg. Daarentegen is het leegstaande winkelvloeroppervlak gedaald van 7,1% naar 6%. Enkel op A- en B2-locaties is het aantal leegstaande vierkante meters gelijk gebleven aan het percentage van de vorige periode (2017/2018). Opmerkelijk is de stijging van de leegstand op B2-locaties. Op deze locaties is de leegstand in vierkante meters van 5% naar 7% gestegen, terwijl de leegstand qua verkooppunten gelijk is gebleven aan het niveau van vorig jaar, 5%.



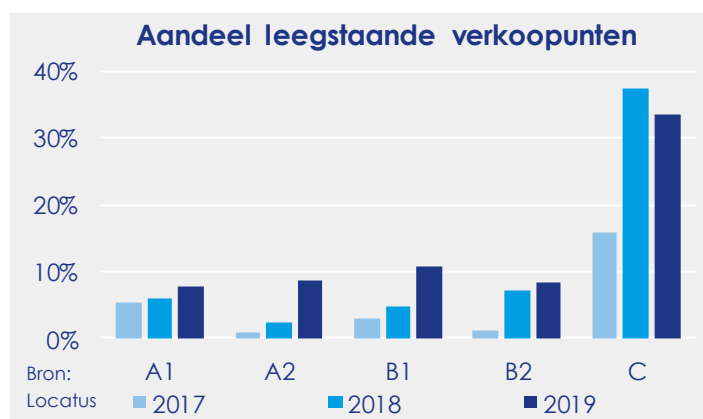
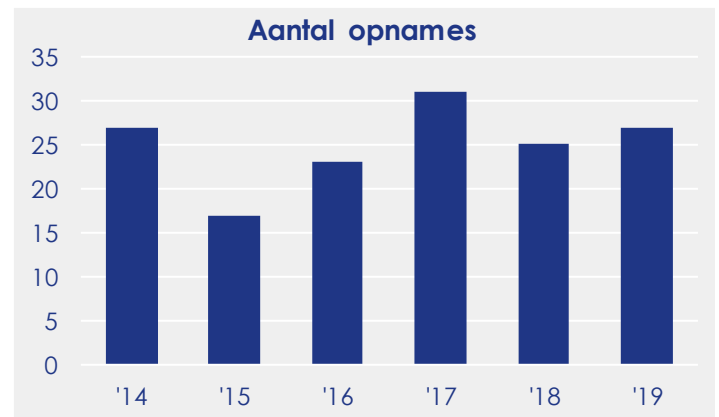
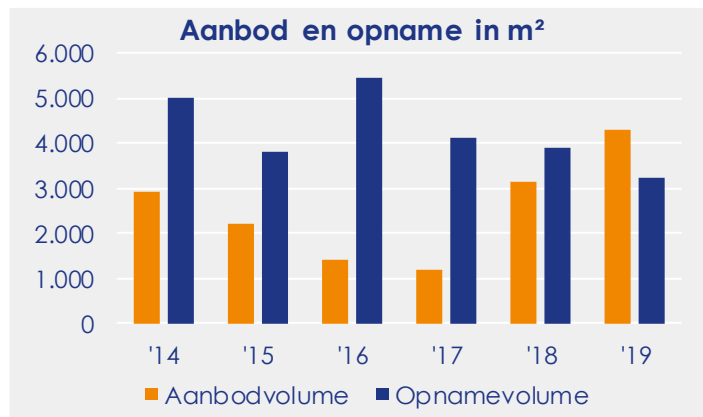
Een uitgave van:  
**Frisia Makelaars**  
 Javastraat 1a  
 2585 AA Den Haag  
 bog@frisiamakelaars.nl  
 frisiamakelaars.nl

**Partner in Dynamis**

Voor het tweede opeenvolgende jaar is het aantal aangeboden winkelmeters toegenomen in de binnenstad van Utrecht. Ruim 4.300 m<sup>2</sup> winkelruimte staat te huur of te koop per 1 juli 2019, dit is het hoogste aanbodvolume sinds 2014. Een aanzienlijk onderdeel van het aanbod wordt gevormd door het voormalige pand van Massimo Dutti aan de Steenweg, deze kledingwinkel had hier ruim 600 m<sup>2</sup> in gebruik. Ondanks de ligging aan een van de drukste winkelstraten van de Utrechtse binnenstad, staat dit pand al anderhalf jaar in aanbod. Na de verbouwing van Hoog Catharijne lijken gebruikers van grote winkelvloeren de voorkeur te geven aan een locatie in dit winkelcentrum ten opzichte van de oude binnenstad. Op termijn wordt het aanbod nog verder uitgebreid door grootschalige binnenstedelijke renovatie projecten, zoals de herontwikkeling van het oude postkantoor aan de Neude en winkelcentrum

de Planeet op de hoek van de Oudegracht en Lange Viestraat. Deze projecten moeten een nieuwe impuls geven aan de opnamedynamiek in het centrum. Tussen medio 2018 en medio 2019 zijn 27 transacties geregistreerd, die gezamenlijk goed waren voor 3.250 m<sup>2</sup>. Door het ontbreken van grootschalige opnames in de binnenstad, ligt het opnamevolume op het laagste punt sinds de start van deze registratie in 2014.

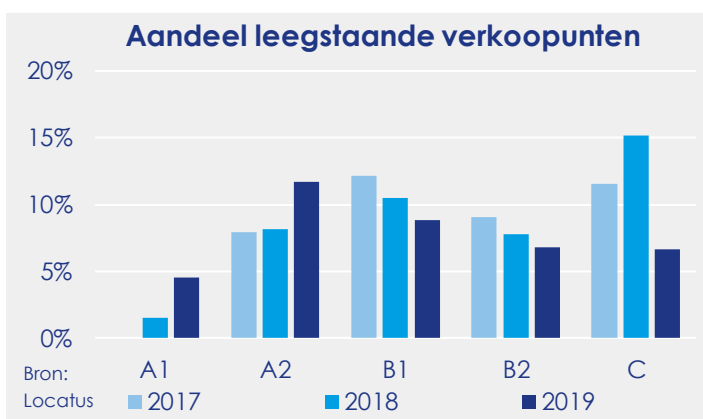
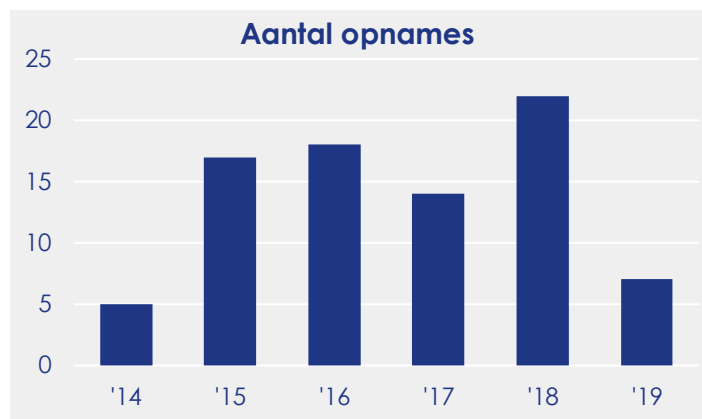
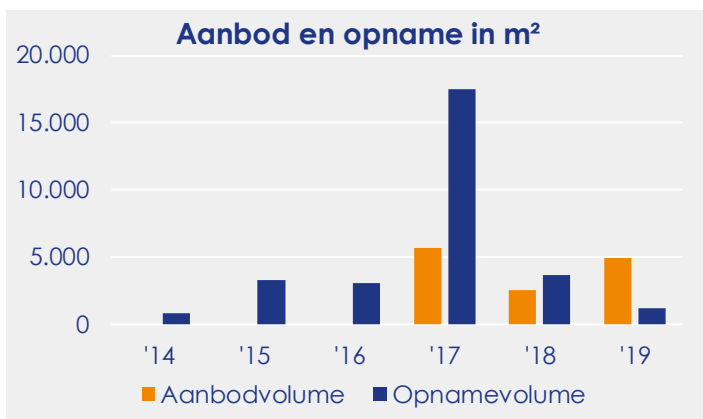
Mede door de afname in het opnamevolume en de stijging in het aanbod is het aandeel leegstaande winkels toegenomen van 4% naar ruim 8%, volgens Locatus. Opmerkelijk is de toename van de leegstand op A- en B-locaties, terwijl de leegstand op C-locaties juist is afgenomen. Desondanks staat op deze onaantrekkelijke locaties maar liefst één op de drie winkels leeg.



In de afgelopen periode was de verhuisdynamiek in het hoofdwinkelgebied van Alkmaar zeer laag. Het opnamevolume is gedaald naar een niveau van slechts 1.200 m<sup>2</sup>, dit is het laagste niveau in 5 jaar. De volumedaling wordt verklaard door het zeer beperkte aantal transacties dat in de afgelopen twaalf maanden heeft plaatsgevonden. Het huidige aantal transacties staat in schril contrast met de vorige periode tussen medio 2017 en medio 2018 waarin een transactierecord van 22 transacties werd gerealiseerd. Met zeven transacties is de marktdynamiek weer terug op het niveau van 2014. Hoewel het niet binnen het onderzoeksgebied valt, zijn er wel positieve ontwikkelingen te melden in het Ringers winkelcentrum aan de Noorderkade. In dit winkelcentrum hebben Prenatal (1.800 m<sup>2</sup>), Toychamp (1.500 m<sup>2</sup>) en Only for Men (1.500 m<sup>2</sup>)

grote winkelvloeren in gebruik genomen. De beperkte vraag vertaald zich naar een stijging van het beschikbare aanbod van 2.550 m<sup>2</sup> naar 4.900 m<sup>2</sup>. Het meeste winkelaanbod (bijna de helft) bevindt zich aan de Laar.

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



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

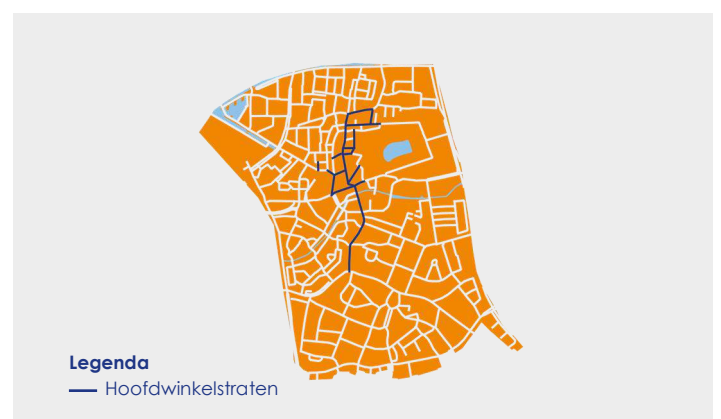
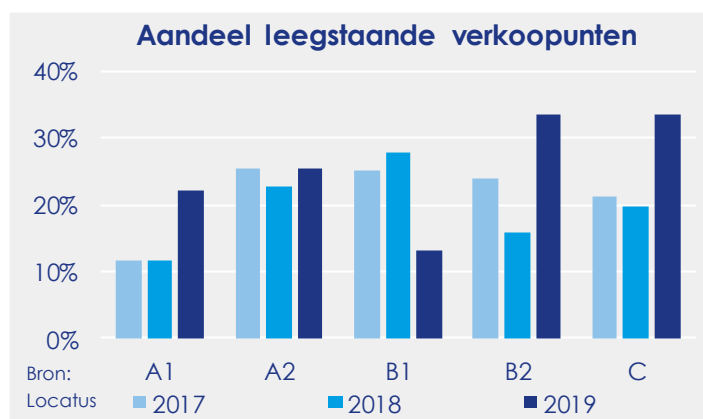
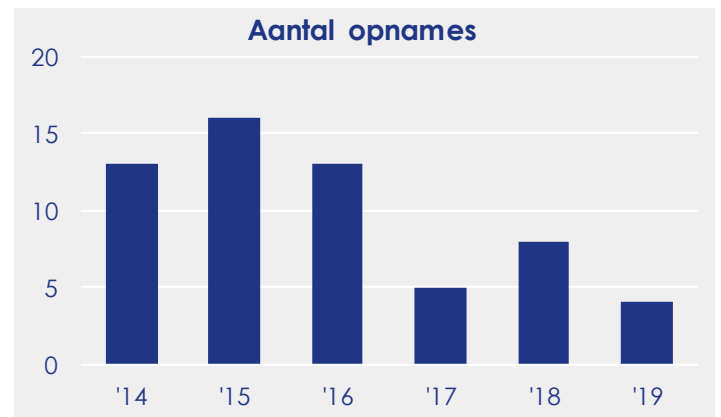
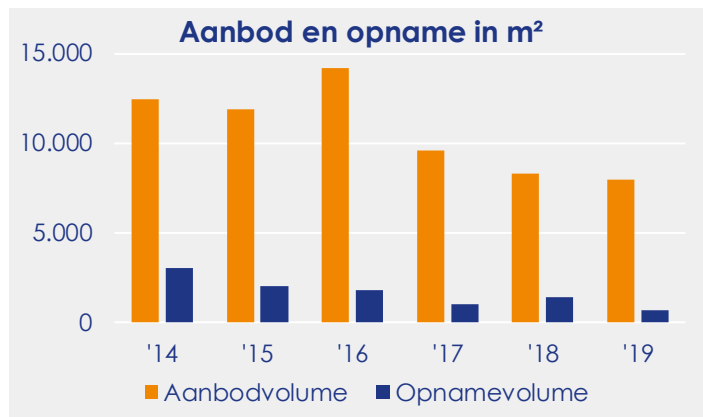
**Partner in Dynamis**



In het hoofdwinkelgebied van Almelo hebben in medio 2018 en medio 2019 weinig verhuizingen plaatsgevonden. In de onderzoeksperiode is slechts 700 m<sup>2</sup> winkelruimte verkocht of verhuurd. Vergeleken met de periode tussen medio 2017 en medio 2018 is een halvering opgetreden, het aantal transacties is op jaarbasis eveneens gehalveerd. Slechts vier winkeltransacties hebben plaatsgevonden, de grootste transactie werd gerealiseerd door I-Bike. Deze fietswinkel heeft zich aan de Grotestraat gevestigd met 375 m<sup>2</sup>. De andere drie transacties van het afgelopen jaar vonden eveneens plaats in de Grotestraat van Almelo. Het beschikbare winkelaanbod per 1 juli 2019 is ten opzichte van een jaar geleden nagenoeg gelijk gebleven. Circa 8.000 m<sup>2</sup> wordt nog aangeboden op deze peildatum. Afgezet tegen het opnamevolume is er in Almelo sprake van aanzienlijk teveel aanbod. Met

de huidige marktdynamiek is het niet de verwachting dat deze aangeboden vierkante meters winkelruimte weer in gebruik genomen gaan worden.

Vorig jaar nam het centrum van Almelo nog de derde plek wat betreft het aandeel leegstaande verkooppunten binnen Nederland, blijkt op basis van cijfers van Locatus. Van gemeenten met meer dan 50.000 inwoners moest deze Twentse gemeente alleen Rijswijk en Schiedam voor zich dulden. In 2019 is Almelo opgeschoven naar de vierde plek, alleen Rijswijk, Heerlen en Capelle aan den IJssel hebben hogere leegstandspercentages in het centrum. Ondanks de verschuiving op de ranglijst, is de leegstand nog bijzonder hoog. Meer dan een op de vijf winkels in het centrum van Almelo heeft geen gebruiker.



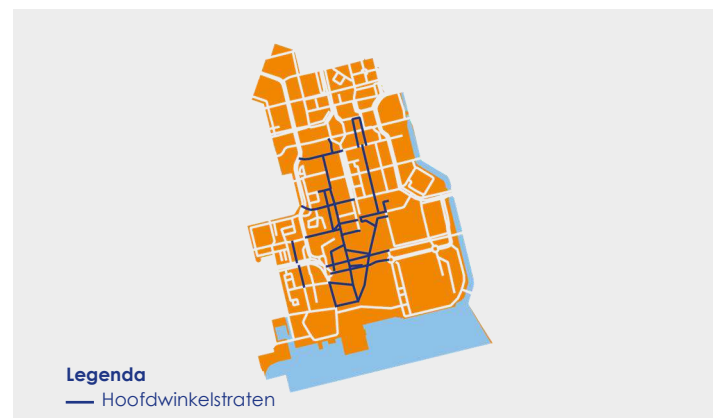
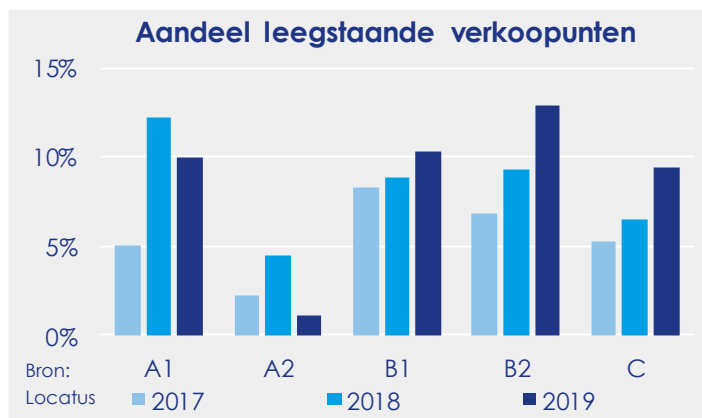
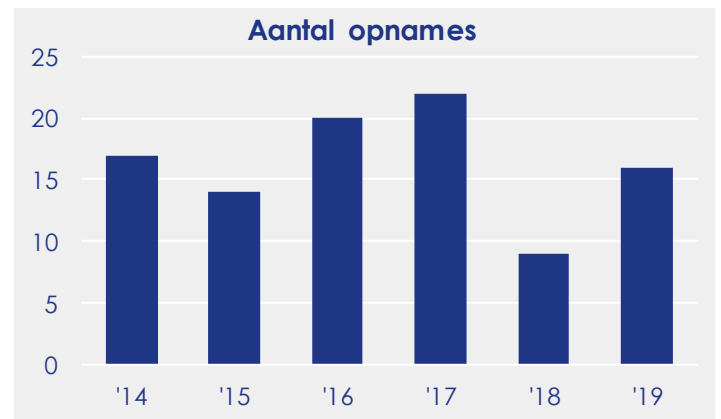
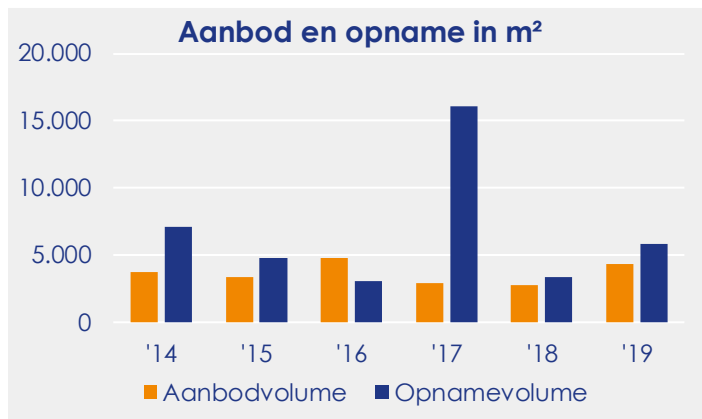
Een uitgave van:  
**Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars**  
 Hoedemakerplein 1  
 7511 JR Enschede  
 bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl  
 snelderzijlstra.nl

**Partner in Dynamis**

De winkelmarkt van Almere heeft in de afgelopen twaalf maanden een sterke opleving doorgemaakt. Na een sterke stagnatie van de dynamiek op deze winkelmarkt in 2017/2018, is in het afgelopen jaar maar liefst driekwart meer vierkante meters winkelruimte opgenomen. In totaal wisselde 5.850 vierkante meter winkelruimte van eigenaar tussen medio 2018 en medio 2019. Dit opnamevolume werd gerealiseerd in zestien transacties, aanzienlijk meer dan de negen transacties die in de voorgaande periode plaatsvonden. De vestiging van TK Maxx aan de Stationsstraat heeft het transactievolume in het hoofdwinkelgebied van Almere een forse impuls gegeven, deze multibrand retailer neemt in totaal ruim 2.100 m<sup>2</sup> winkeloppervlak in gebruik. In de voorgaande periode was de grootste transactie nog de vestiging van Costes aan Bordes, met 1.500 m<sup>2</sup>

nam deze moderetailer destijds de helft van het totale opnamevolume voor rekening. Ondanks de grotere vraag van retailers, is het totale aangeboden oppervlakte in het afgelopen jaar met meer dan de helft gestegen. De stijging wordt grotendeels verklaard doordat de Corridor 7-9 in verhuur is genomen, meer dan 1.500 m<sup>2</sup> wordt in dit pand aangeboden.

In het centrum van Almere is de leegstand in het afgelopen jaar toegenomen. Waar vorige jaren steeds minder dan een op de tien winkels te koop stonden, heeft per 1 juli 2019 meer dan 11% van de verkooppunten geen gebruiker meer volgens Locatus. De stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door toenemende leegloop op de minder drukbezochte B- en C-locaties.



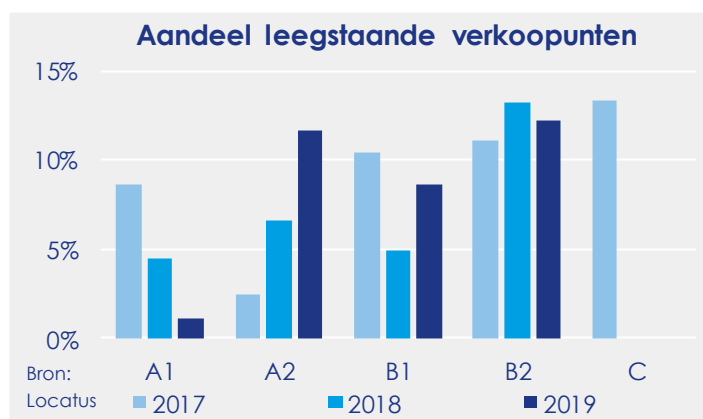
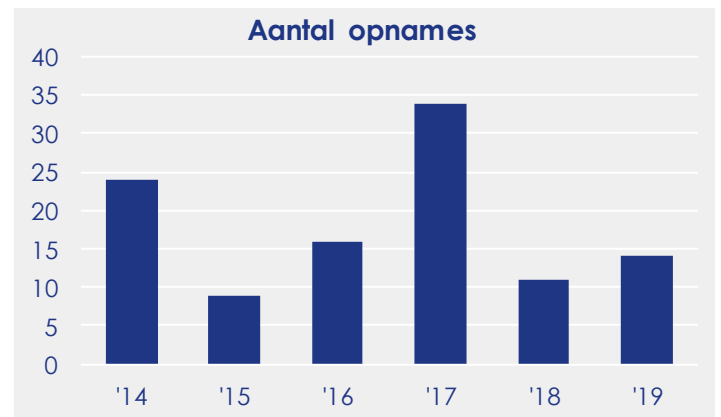
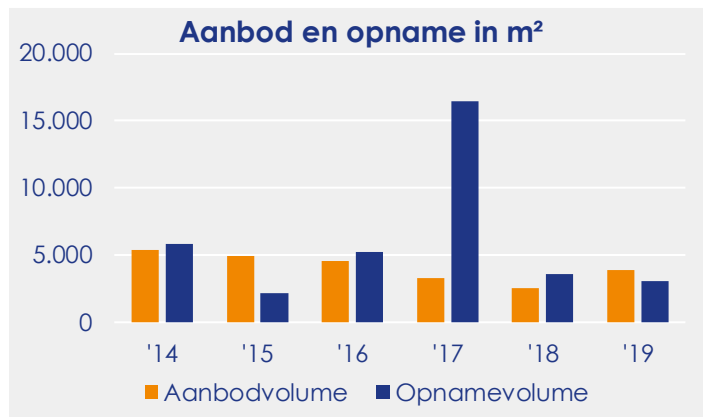
Een uitgave van:  
**Molenbeek Makelaars**  
 Emmalaan 39  
 3581 HP Utrecht  
 info@molenbeek.nl  
 Molenbeek.nl

**Partner in Dynamis**

Op de winkelmarkt van Amersfoort heeft in het afgelopen jaar een verruiming van het aanbod plaatsgevonden. Per 1 juli 2019 staat 3.900 m<sup>2</sup> winkelruimte te koop of te huur in deze stad in de provincie Utrecht, bijna de helft meer dan op dezelfde peildatum vorig jaar. De aanbodtoename wordt onder andere verklaard door het in verhuur komen van twee grote winkelpanden, bijna 600 m<sup>2</sup> aan de Kamp en 500 m<sup>2</sup> aan de Arnhemsestraat worden aangeboden sinds dit jaar. Vorig jaar had het grootste aangeboden pand een omvang van slechts circa 310 m<sup>2</sup>. Ondanks de toename van het aanbod ligt het huidige niveau nog altijd onder het langjarig gemiddelde van ruim 4.100 m<sup>2</sup>. De oorzaak voor het feit dat steeds meer grotere winkelpanden in het aanbod overblijven moet gezocht worden in een verschuiving in de vraag. Al sinds 2017 neemt het

gemiddeld opgenomen winkeloppeervlakte af. De gemiddelde ruimte die wordt aangehuurd of aangekocht is met circa 220 m<sup>2</sup> het kleinst sinds het begin van de meting. In totaal is in de periode medio 2018 tot medio 2019 circa 3.100 m<sup>2</sup> in gebruik genomen, dit volume komt voort uit een veertiental transacties.

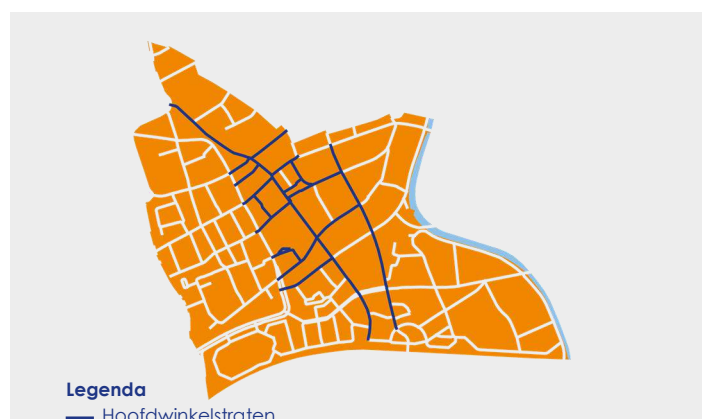
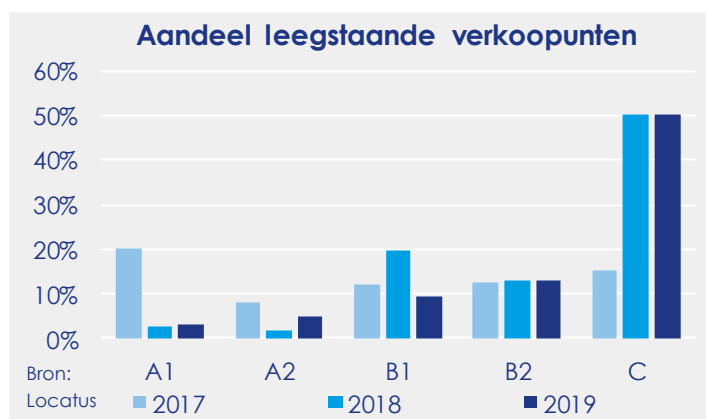
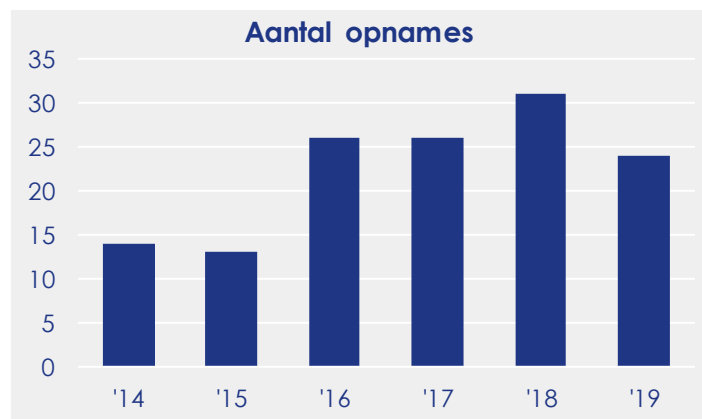
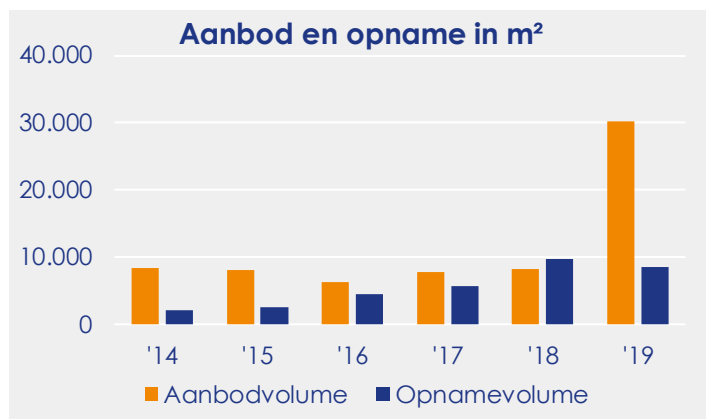
Winkelpanden op de toplocaties van het centrum van Amersfoort zijn nagenoeg volledig gevuld. Op A2 - en B-locaties is de leegstand wel van een hoger niveau, volgens Locatus heeft circa een op de tien winkels nog geen gebruiker. In totaal staat 7% van de verkooppunten leeg in de Amersfoortse binnenstad, de gemeente staat hiermee op de tiende plaats in de ranglijst van de laagste leegstand in gemeenten met meer dan 100.000 inwoners.



Het opnamevolume in het hoofdwinkelgebied van Apeldoorn is met 11% afgenomen. Deze afname komt voort uit een lager aantal gerealiseerde transacties. Het aantal transacties is namelijk van 31 in de periode 2017-2018 gedaald naar 24 in het afgelopen jaar. Als gevolg van de lagere vraag is het beschikbare winkelaanbod toegenomen. De forse aanbodstijging van 8.200 m<sup>2</sup> in 2018 naar ruim 30.000 m<sup>2</sup> in 2019 wordt echter vertekend door het in aanbod komen van het volledig gerenoveerde en heropende winkelcentrum Oranjerie. Het winkelcentrum Oranjerie omvat in totaal 20.000 m<sup>2</sup>, dit betreft twee derde van het totale aanbodvolume per 1 juli 2019. Aangezien het tot op heden onduidelijk is in welk stadium de onderhandelingen zijn, is het exacte aantal vrij beschikbare meters in de Oranjerie niet in te schatten. Wel is de verwachting dat dit winkelcentrum en de oude locatie van de

V&D en de Kruidvat op termijn een impuls gaan geven aan het totale opnamevolume in Apeldoorn. Reeds zichtbaar is de stijging van het gemiddelde metrage per transactie met 14% naar 356 m<sup>2</sup>. Sinds 2016 is dit gemiddelde metrage ieder jaar sterk gestegen. De stijging van het gemiddelde metrage in het afgelopen jaar wordt voornamelijk veroorzaakt door een aantal grootschalige transacties, zo huren Bever Zwerfsport en New Yorker respectievelijk 1.000 m<sup>2</sup> en 1.290 m<sup>2</sup> aan de Oranjerie 1.

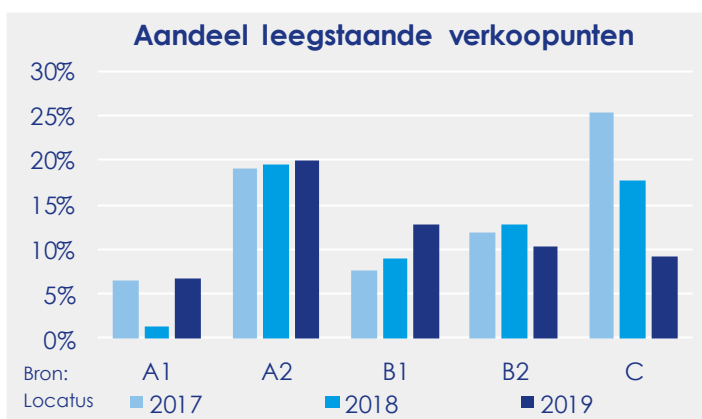
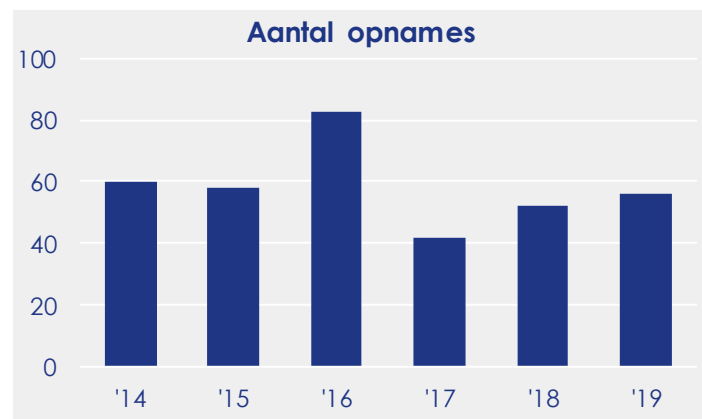
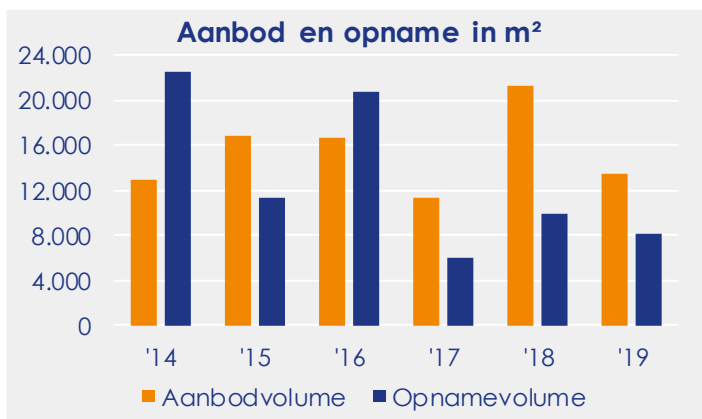
In het gehele centrum van Apeldoorn is er sprake van een afname in de leegstand, behalve op A1- en A2-locaties. Op deze toplocaties neemt de leegstand juist toe. Uit de cijfers van Locatus blijkt dat de hoogste stijging van de leegstand waar te nemen is in het oppervlakte van winkels op A1-locaties, hier heeft een stijging van 4,5%-punt plaatsgevonden.



De verhuisdynamiek op de Arnhemse winkelmarkt blijft van hoog niveau. In de afgelopen twaalf maanden hebben 56 retailers een nieuwe locatie gevonden. Reeds sinds de periode 2016/2017 neemt het aantal transacties toe. Tegelijkertijd is het totale oppervlakte dat op deze winkelmarkt in gebruik is genomen, gedaald ten opzichte van de voorgaande periode. Dat het totale opnamevolume met bijna een vijfde is afgenomen, wordt verklaard door het kleinere gemiddelde oppervlakte van transacties. Dit lagere gemiddelde komt voort uit een afname van de vraag van retailers naar grote panden. Waar in 2017/2018 nog vijf transacties plaatsvonden in units van meer dan 500 m<sup>2</sup>, is in de afgelopen twaalf maanden maar één transacties boven deze omvang uitgekomen. Enkel Coolblue heeft meer dan 1.000 m<sup>2</sup> winkelruimte in gebruik genomen, de eerstvolgende transactie qua omvang was de Blokker met circa 425

m<sup>2</sup>. Het beschikbare winkelaanbod in Arnhem is ten opzichte van een jaar geleden met 7.850 m<sup>2</sup> afgenomen, deze daling wordt voornamelijk verklaard doordat het voormalige V&D pand niet meer op de vrije markt wordt aangeboden, de begane grondvloer wordt in gebruik genomen door internationaal warenhuis TK Maxx. Het huidige aantal aangeboden meters winkelruimte ligt weer in lijn met het niveau voordat het voormalige warenhuis aan het Johnny van Doornplein failliet ging.

De winkelleegstand concentreert zich voornamelijk op A2-locaties, maar liefst één op de vijf winkels staat hier leeg volgens Locatus. In het gehele centrum heeft ruim 11% van de verkooppunten nog geen gebruiker. Mede door het ontbreken van een gebruiker in het voormalige V&D-pand staat maar liefst één op de vijf vierkante meter winkelruimte leeg.



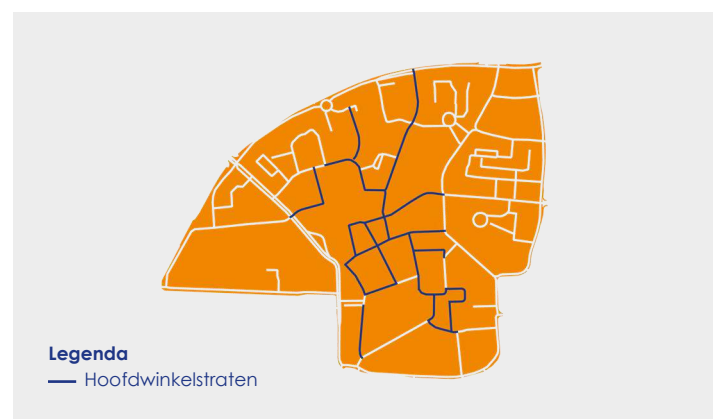
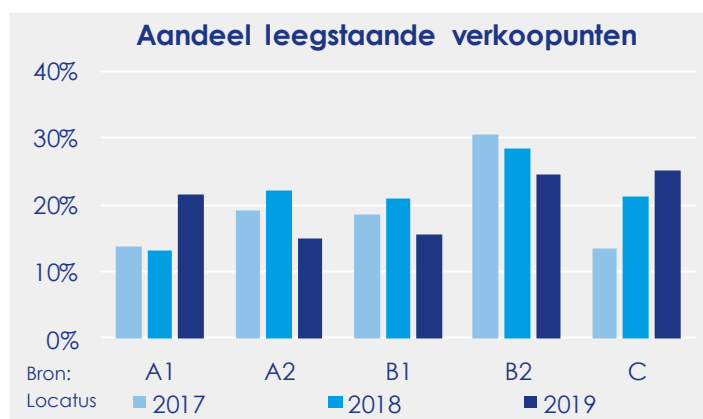
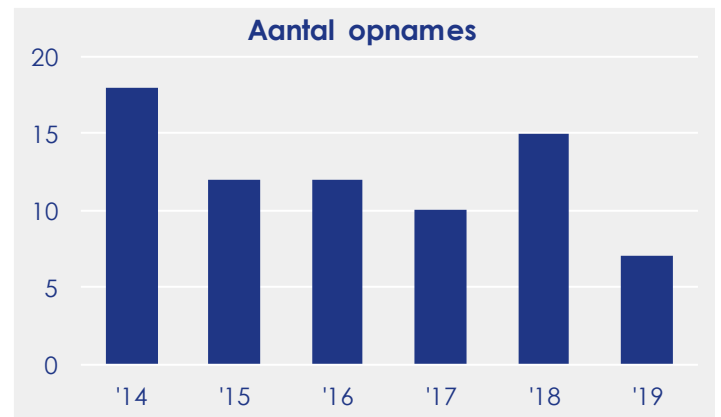
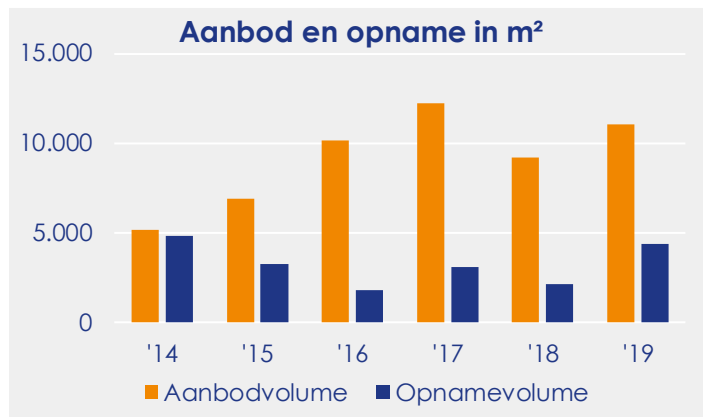
Een uitgave van:  
**Strijbosch Thunnissen Arnhem**  
Sweerts de Landasstraat 27  
6800 AN Arnhem  
arnhem@s-t.nl  
stmakelaars.nl

**Partner in Dynamis**

De verhuisdynamiek op de winkelmarkt van Assen heeft het laagste punt sinds 2014 bereikt. Slechts zeven retailers hebben in de periode tussen medio 2018 en medio 2019 een nieuw pand betrokken in het hoofdwinkelgebied van Assen. Desalniettemin is het opnamevolume ten opzichte van vorig jaar toegenomen, oorzaak hiervan is de verhuizing van meubelwinkel Sfeer.nl naar het voormalige Duthler pand van 3.400 m<sup>2</sup> aan de Marktstraat. Zonder deze grote transactie was het aantal opgenomen vierkante meter op het laagste punt sinds 2014 uitgekomen. De positieve opnamecijfers wijzen dus niet direct op herstel van de Assense winkelmarkt, dat wel in de lijn der verwachting lag na het afblazen van de plannen voor het Factory Outlet Centrum. Door de lagere ruimtevrage van winkeliers is het aanbodvolume toegenomen in het afgelopen jaar, een vijfde meer winkelruimte is per 1 juli 2019

beschikbaar vergeleken met een jaar eerder. Met ruim 11.000 m<sup>2</sup> komt het winkelaanbod in het kernwinkelgebied uit op het hetzelfde niveau als in 2016 en 2017. Deze aanbodstijging volgt op een daling in 2017/2018, in die periode nam het aanbod met maar liefst een kwart af. Deze incidentele daling is in het afgelopen jaar weer ongedaan gemaakt.

De winkelleegstand op A1-locaties in het centrum van Assen bedraagt volgens Locatus maar liefst 22%. Meer dan een op de vijf panden op toplocaties in deze gemeente staat dus leeg. Voor bezoekers aan dit winkelgebied zorgen deze leegstaande panden niet voor een plezierige winkelervaring. De leegstand loopt verder op naarmate de locatie minder aantrekkelijk is, medio 2019 staat een kwart van de verkooppunten op C-locaties leeg in Assen.



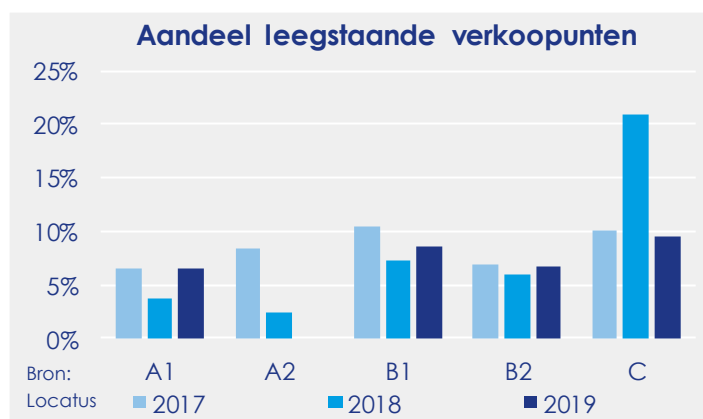
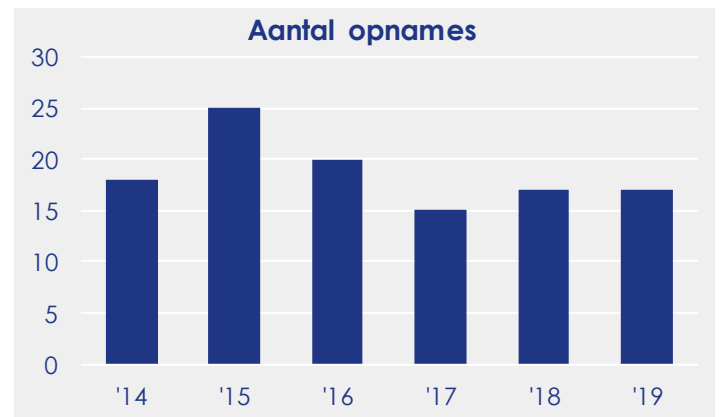
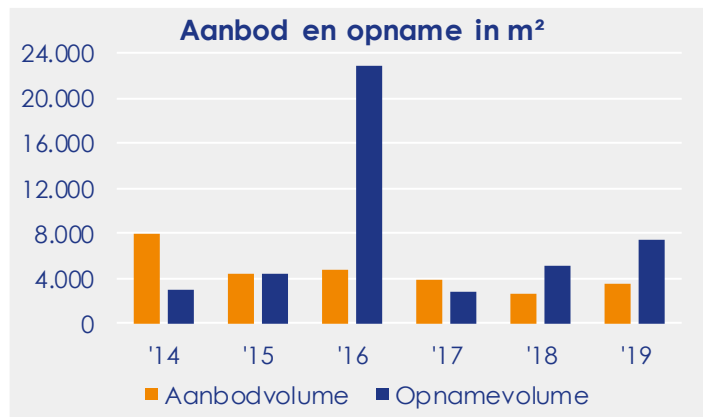
Een uitgave van:  
**Lamberink Bedrijfsmakelaars**  
 Javastraat 10 - 18  
 9401 KZ Assen  
 bedrijfsmakelaars@lamberink.nl  
 lamberink.nl

**Partner in Dynamis**

Voor het tweede opeenvolgende jaar is er sprake van een ruime toename van het opnamevolume in het hoofdwinkelgebied van Breda. In de periode medio 2018 tot medio 2019 heeft maar liefst 7.500 m<sup>2</sup> winkelruimte een nieuwe gebruiker gekregen. De gevolgen van het afblazen van de nieuwbouwplannen aan De Lange Stallen zijn zo nog merkbaar. Waar winkeliers in aanloop naar deze nieuwe ontwikkeling hun vestigingsbeslissing uitstelden, grepen de meesten nadat de plannen werden afgeblazen hun kans om binnen het bestaande winkelgebied te verhuizen. De opnamestijging komt echter niet voort uit een toename van het aantal transacties, zowel vorig jaar als dit jaar zijn zeventien transacties geregistreerd. De huidige toename van het aantal verhuurde of verkochte vierkante meters winkelruimte komt grotendeels voor rekening van de herontwikkeling van een pand aan de Ginneken-

straat ten behoeve van H&M, deze moderetailer betreft bijna 3.600 m<sup>2</sup> in dit nieuwe pand. Deze grote transacties beïnvloedt de totaalcijfers van dit jaar, maar duidt niet op een structureel stijgende trend. Het in aanbod komen van een winkelpand aan de Tolbrugstraat 1-3 veroorzaakt de aanbodtoename van een derde in Breda. Nadat Sportsworld de deuren heeft gesloten staat in dit pand in totaal 700 m<sup>2</sup> te huur.

In het Bredase centrum staat 9% van de winkelpanden leeg, vergeleken met vorig jaar is dit aandeel stabiel gekregen. Op de C-locaties staat per 1 juli 2019 een op de tien winkels leeg volgens Locatus, vorig jaar stond maar liefst een op de vijf winkels op deze locaties leeg. Hoewel daarmee sprake is van een leegstandsdeling, blijft de leegstand in dit deel van het centrum het hoogst.

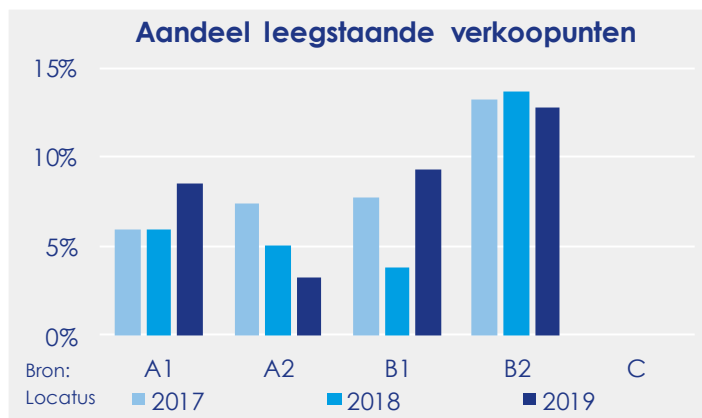
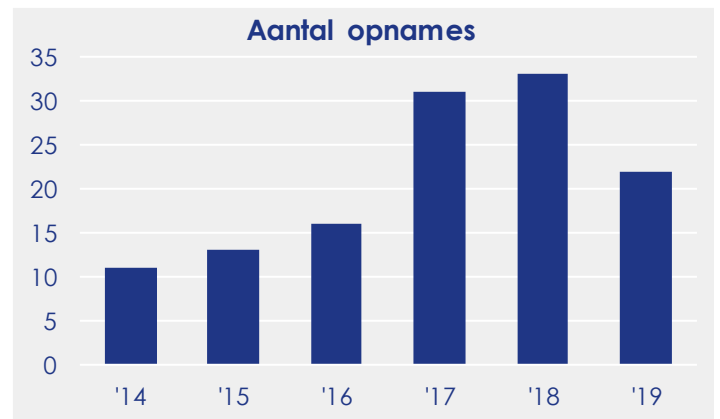
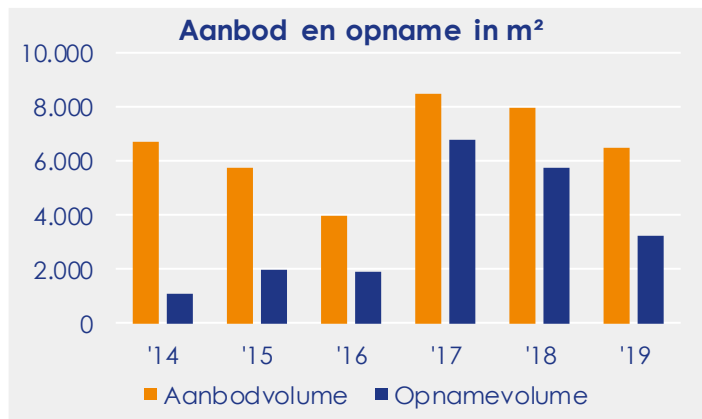


Een uitgave van:  
**Van der Sande VanOpstal**  
 Vijverstraat 1  
 4818 ST Breda  
 bog@vandersande.nl  
 vandersande.nl

**Partner in Dynamis**

Het afgelopen jaar, tussen medio 2018 en medio 2019, is het opnamevolume in het hoofdwinkelgebied van Deventer met 44% gedaald. Het totale opnamevolume bedraagt 3.200 m<sup>2</sup>. De combinatie van een daling van het aantal transacties en een daling in het gemiddelde metrage heeft geleid tot dit lagere opnamevolume. In de afgelopen twaalf maanden hebben een derde minder transacties plaatsgevonden, en waar retailers voorheen gemiddeld 174 m<sup>2</sup> winkelruimte aanhuurden betreft dit gemiddelde in 2018/2019 circa 145 m<sup>2</sup>. Het merendeel van de transacties had een metrage van boven de 100 m<sup>2</sup>. De meeste transacties vonden plaats aan de Lange Bisschopstraat en de Nieuwstraat. Het winkelaanbod is eveneens gedaald naar 6.500 m<sup>2</sup> en is daarmee weer terug op het oude niveau van 2014. Het meeste aanbod bevindt zich in de Lange Bisschopstraat.

De leegstand van verkooppunten in het centrum van Deventer is gestegen van 8,7% naar 10,2% volgens Locatus. Nog sterker was de stijging van de leegstand in meters: van 7,5% naar 9,6%. B1-locaties zijn het zwaarst getroffen en hebben een huidig leegstandspercentage van 9%, waar het voorheen 4% was. Enkel op A2-locaties is een sterke daling in de leegstand van verkooppunten waarneembaar. Opmerkelijk genoeg is er op C-locaties, waaronder de Kleine en Grote Overstraat en Nieuwstraat, nauwelijks tot geen sprake van leegstand. Hier vinden dan ook de meeste transacties plaats. Deze straten kenmerken zich door de geringe oppervlakten en toegankelijke huurprijzen en zijn daardoor aantrekkelijk voor een grote doelgroep.

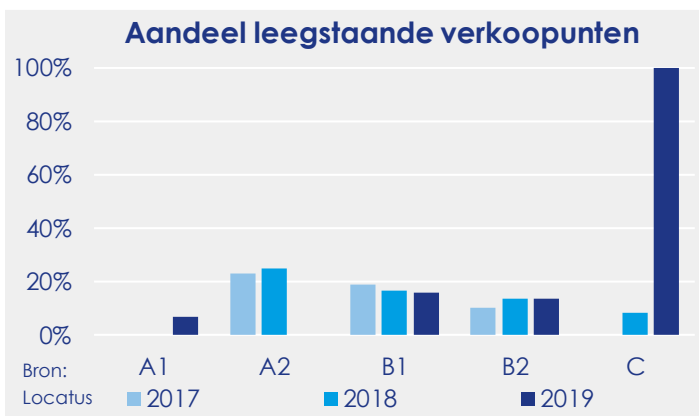
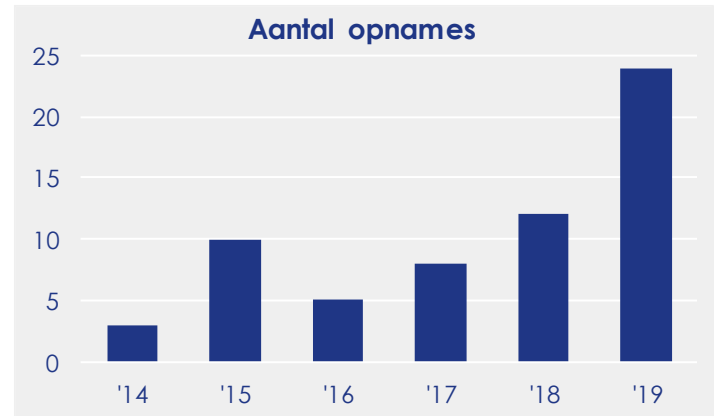
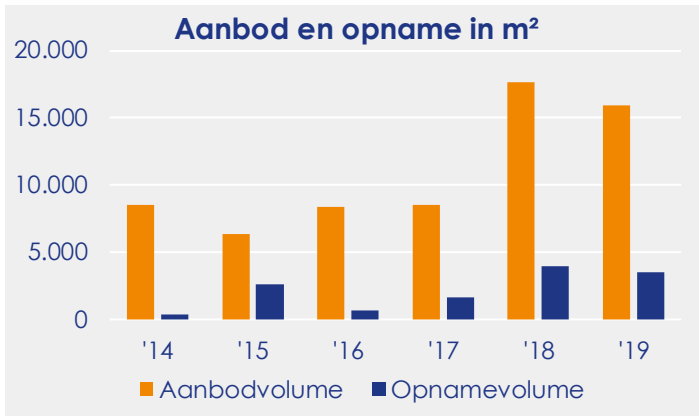




In het hoofdwinkelgebied van Dordrecht is voor het tweede jaar op rij een hoog transactievolume gerealiseerd. In totaal is 3.550 m<sup>2</sup> aan winkelruimte in gebruik genomen. Anders dan vorig jaar kwam dit hoge niveau niet voort uit een aantal grootschalige opnames, maar wordt dit verklaard door 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>.

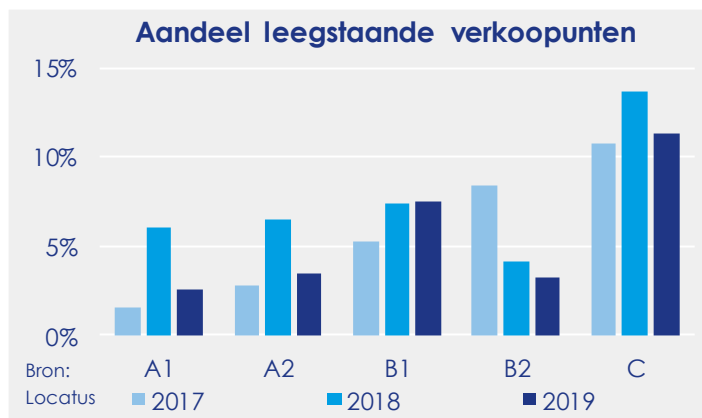
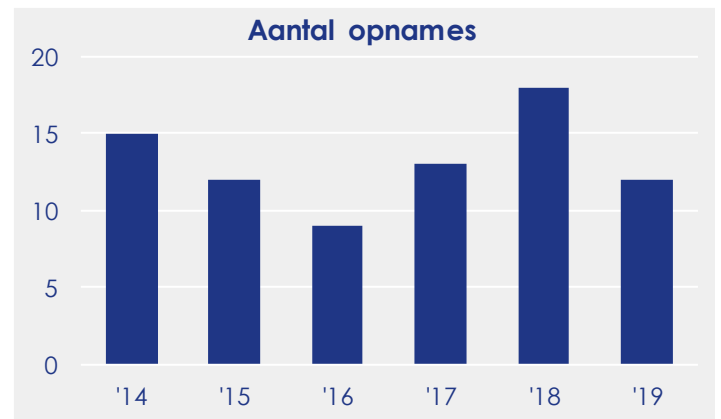
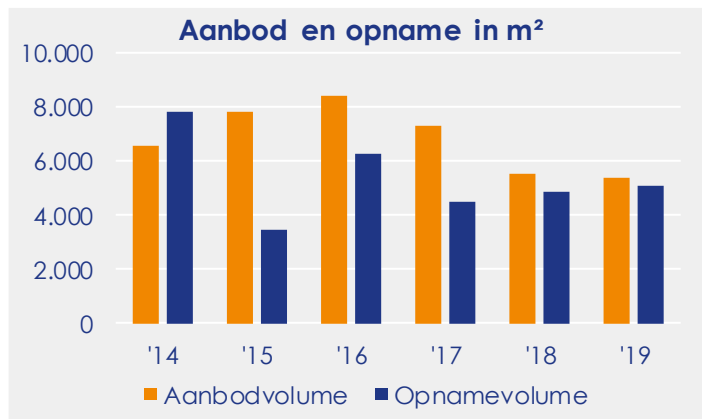
Het aantal leegstaande verkooppunten in het centrum van Dordrecht is in het afgelopen jaar verder afgenomen volgens Locatus. 12% van alle winkelpanden heeft geen gebruiker, dit is voornamelijk op de minder druk bezochte B- en C-locaties het geval. Opvallend is dat het leegstaande winkelvloeroppervlakte 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.



Op de winkelmarkt van de Eindhovense binnenstad stabiliseren de opnamevolumes in het afgelopen jaar. Het gerealiseerde volume in het kernwinkelgebied komt tussen medio 2018 en medio 2019 uit op ruim 5.000 m<sup>2</sup>. Ten opzichte van de voorgaande periode wordt hiermee een stijging van 4% gerealiseerd. Doordat de verhandelde panden gemiddeld gezien groter zijn, wordt dit hogere opnameniveau gerealiseerd binnen een kleinere hoeveelheid transacties. Slechts twaalf transacties hebben plaatsgevonden in het afgelopen jaar. De tijdelijke huisvesting van het C&A filiaal in 1.000 m<sup>2</sup> leegstaande winkelruimte in de Piazza heeft mede geleid tot het hogere gemiddelde metrage. Als gevolg van de aanhoudende verkoopdynamiek op de winkelmarkt in de Lichtstad, neemt het

winkelaanbod verder af. Vergeleken met medio 2018, staat per 1 juli 2019 circa 2% minder winkeloppervlakte te koop of te huur. Met in totaal 5.400 m<sup>2</sup> winkelruimte dat wordt aangeboden, is het laagste punt bereikt sinds 2014. Voornamelijk de aangeboden units in winkelcentrum Piazza hebben een belangrijke aandeel in het huidige aanbodtotaal.

De verhoogde dynamiek in het afgelopen jaar drukt bovendien de leegstandscijfers in Eindhoven. In 2017 stond nog bijna een op de tien winkels leeg, volgens Locatus staat medio 2019 nog slechts 6% van de verkooppunten in Eindhoven leeg. Met name op A-locaties is het aantal leegstaande verkooppunten sterk afgenomen.

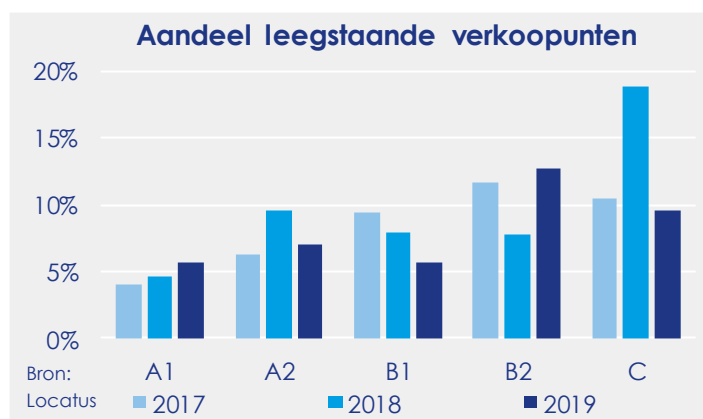
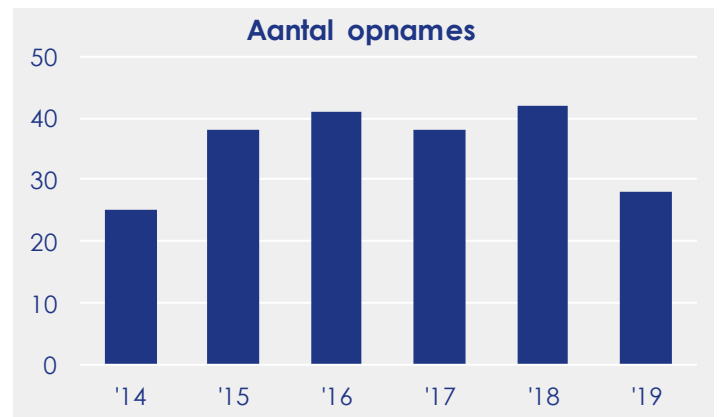
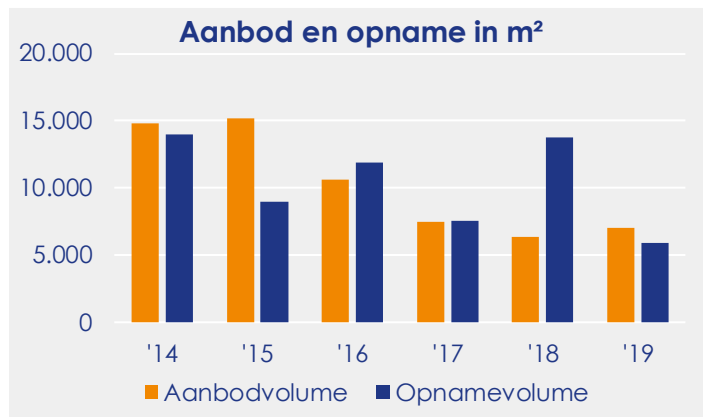


Een uitgave van:  
**Dynamis**  
Orteliuslaan 1000  
3528 BD Utrecht  
research@dynamis.nl  
dynamis.nl

Na drie jaar van aanboddalingen in het hoofdwinkelgebied van Enschede, is in 2019 het aanbod licht toegenomen. Vergeleken met het voorgaande jaar staat medio 2019 een tiende meer winkelvloeroppervlakte te koop of te huur. In totaal bedraagt het aanbod 7.000 m<sup>2</sup>. De aanbodtoename kan niet worden verklaard vanuit een enkel groot object, maar ligt in het feit dat er meer winkels aangeboden worden. Vorig jaar stonden nog 31 panden te koop of te huur, dit jaar worden er 7 winkelpanden meer aangeboden. De toename aan de aanbodzijde kan verklaard worden door een lagere gebruikersvraag naar winkelpanden in Enschede. In de afgelopen twaalf maanden is het aantal opgenomen winkelmeters meer dan gehalveerd ten aanzien van de voorgaande periode. Slechts 5.900 m<sup>2</sup> winkelruimte was betrokken

bij een transactie. Een groot deel van dit volume komt tot stand door de vestiging van kledingwinkel Vero Moda aan het Hendrik Jan van Heekplein met bijna 1.150 m<sup>2</sup>.

In het gehele centrum van Enschede staat 8,5% van het aantal verkooppunten leeg. De verschillende winkellocaties binnen Enschede tonen een divers beeld. Op C- en B2-locaties heeft respectievelijk een op de tien en een op de acht winkels geen gebruiker. Op de toplocaties binnen het centrum bedraagt de leegstand slechts 6%. In vierkante meters wordt zelfs een leegstand van circa 1% geregistreerd op A1-locaties.



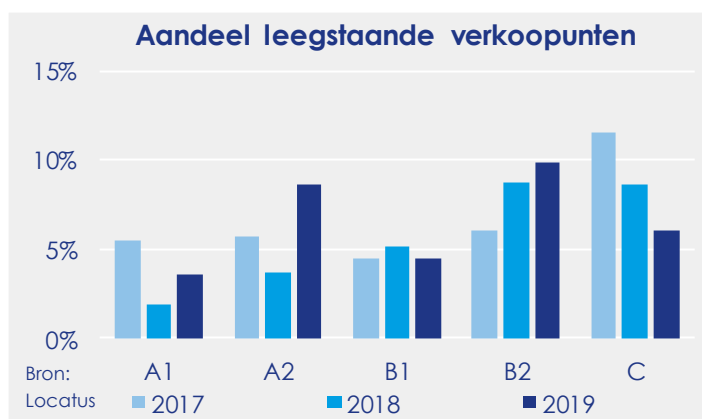
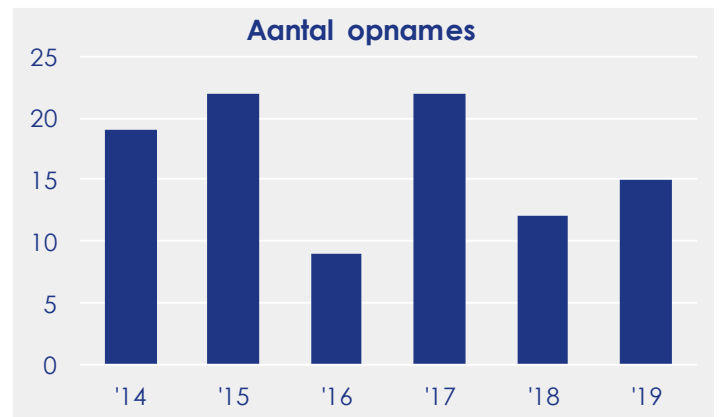
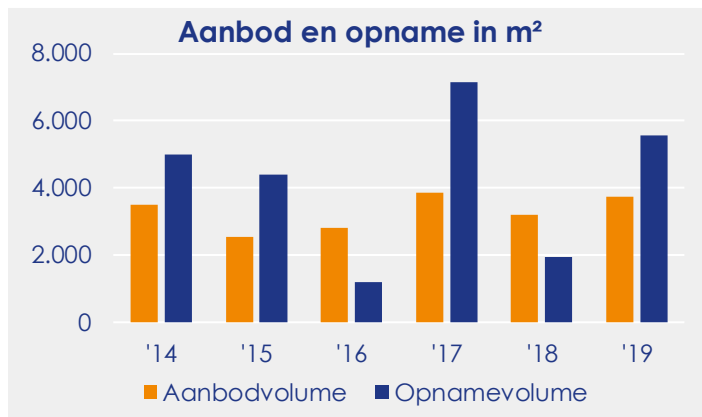
Een uitgave van:  
**Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars**  
 Hoedemakerplein 1  
 7511 JR Enschede  
 bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl  
 snelderzijlstra.nl

**Partner in Dynamis**

De Groningse winkelmarkt heeft in het afgelopen jaar een sterke opleving doorgemaakt. In het hoofdwinkelgebied is het aantal verhuurde of verkochte vierkante meters winkelruimte tussen medio 2018 en medio 2019 bijna verdriedubbeld ten opzichte van de periode ervoor. Ruim 5.500 m<sup>2</sup> was in de afgelopen periode betrokken bij een transactie, in totaal zijn vijftien winkelpanden van gebruiker gewisseld. Twee transacties aan de Vismarkt van respectievelijk 1.870 en ruim 1.600 m<sup>2</sup> hebben een belangrijk aandeel in de opnamestijging van het afgelopen jaar. Deze opnames hebben een sterk opwaarts effect gehad op de gemiddelde omvang van de transacties in afgelopen jaar. Ondanks de hogere gebruikersvraag is het winkelaanbod toegenomen, 17% meer winkelmeters worden in Groningen op de vrije markt te koop of te huur

aangeboden dan een jaar geleden.

Het aantal leegstaande verkooppunten in het centrum van Groningen is voor het derde jaar op rij aan het afnemen. Medio 2019 staan volgens Locatus slechts 5% van alle verkooppunten in de stad Groningen leeg. De gemeente staat hiermee op de vierde plek in de ranglijst van de laagste centrumleegstand in gemeenten met meer dan 50.000 inwoners. Deze positieve tendens wordt voornamelijk veroorzaakt door de hoge opnamecijfers van het afgelopen jaar. De leegstand is het hoogst op B2-locaties, bijna een op de tien winkels staat leeg in deze straten. In termen van vloeroppervlakte is de leegstand echter wel toegenomen in Groningen, van circa 8% in 2018 naar bijna 11% in 2019.



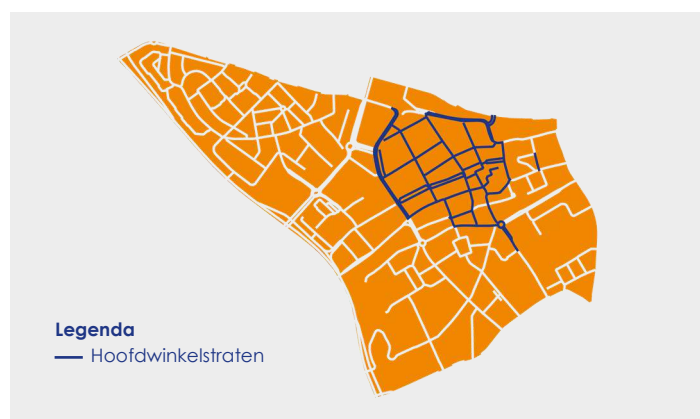
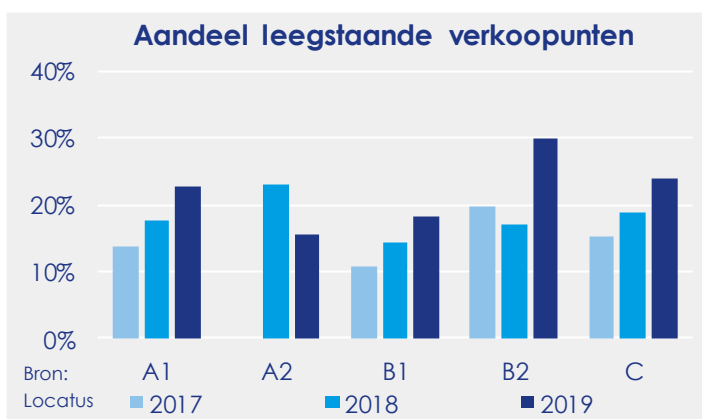
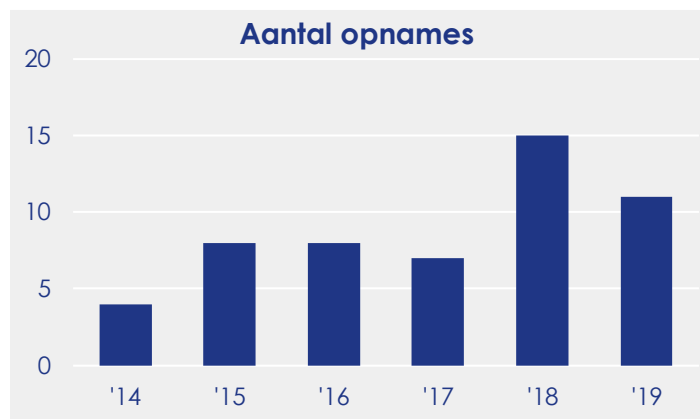
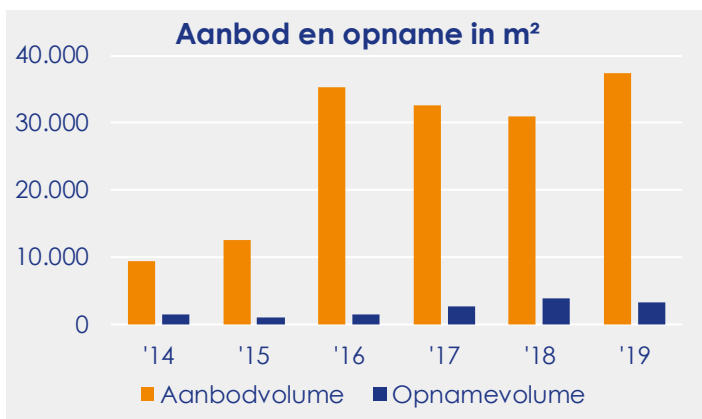
Een uitgave van:  
**Lamberink Bedrijfsmakelaars**  
 Leonard Springerlaan 7  
 9727 KB Groningen  
 bedrijfsmakelaars@lamberink.nl  
 lamberink.nl

**Partner in Dynamis**

Het aantal aangeboden vierkante meters winkelruimte in het centrum van Heerlen staat al jaren op een uitzonderlijk hoog niveau. In het afgelopen jaar is het aanbodniveau verder toegenomen, vergeleken met 1 juli 2018 staan een vijfde meer winkelmeters in aanbod. Het totale aanbod in het kernwinkelgebied komt door deze toename uit op het hoogste niveau sinds 2014, met ruim 37.000 m<sup>2</sup> winkelruimte. De nieuwbouwontwikkelingen aan het Maanplein zijn mede verantwoordelijk voor dit hoge niveau. Gezien het reeds grote aantal aangeboden meters winkelruimte is de vraag in hoeverre deze nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan een gezondere winkelmarkt in Heerlen. De vraag naar winkelruimte is bovendien verder afgenomen in het afgelopen jaar, 15% minder winkelruimte is opgenomen door gebruikers. Geconcludeerd kan worden dat vanuit

de vraagzijde het aanbodoverschot niet opgelost zal worden, alternatieve toepassingen van het winkelvastgoed zijn noodzakelijk om het overaanbod te verminderen.

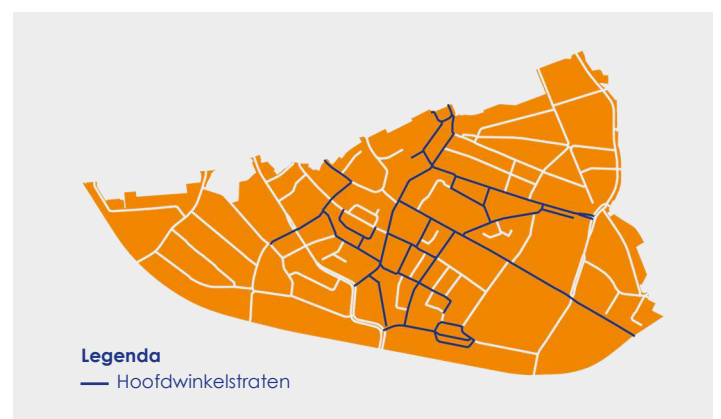
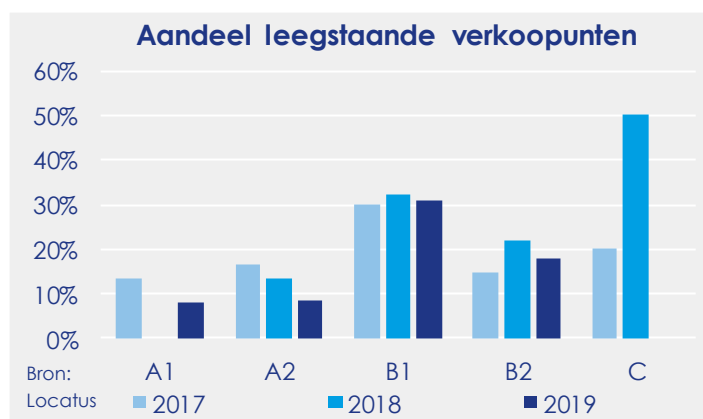
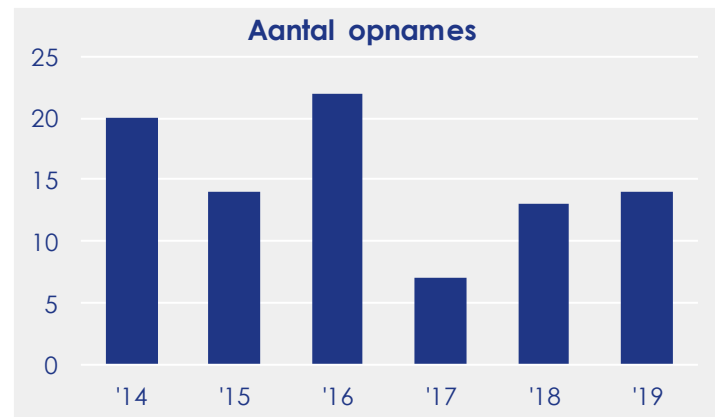
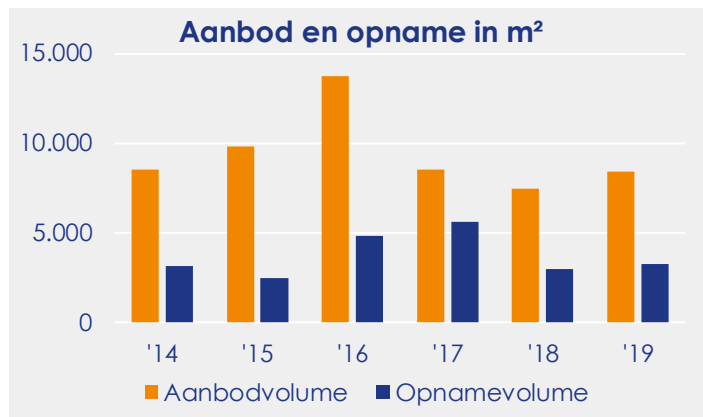
De hoge aanbodvolumes worden weerspiegeld in de leegstand, bijna een kwart van de verkooppunten staat leeg volgens Locatus. De gemeente staat hiermee op de vierde plek van de hoogste centrumleegstand van alle Nederlandse gemeenten, alleen in Rijswijk, Landgraaf en Kerkrade is dit aandeel hoger. Binnen het centrum varieert de leegstand van verkooppunten tussen 15% op A2-locaties tot maar liefst 30% leegstand op B2-locaties. In termen van vloeroppervlak is de situatie op C-locaties het slechtst, meer dan de helft van het winkelvloeroppervlak staat leeg op deze locaties.



De winkelmarkt van Hengelo heeft zich in het afgelopen jaar in een gematigd tempo doorontwikkeld. In het hoofdwinkelgebied is tussen medio 2018 en medio 2019 een tiende meer winkeloppervlak opgenomen vergeleken met de voorgaande periode. Het opnamevolume beweegt zich daarmee meer richting het langjarig gemiddelde van bijna 3.800 m<sup>2</sup>. De oorzaak van de opnamestijging is de verhuizing binnen Hengelo van Van Uffelen. Deze modewinkel is vanaf de Brink verhuisd naar een pand van 1.200 m<sup>2</sup> aan de Markt. In een winkelmarkt als Hengelo beïnvloedt een dergelijke transactie het marktbeeld van het gehele centrum. De toegenomen vraag naar winkelruimte heeft in het afgelopen jaar niet geleid tot een verdere aanboddaling. Vanaf 2017 was een dalende trend zichtbaar in de aanbodvolumes, in 2019 is deze trend echter doorbroken. In het afgelopen jaar heeft

er een aanbodtoename van 13% plaatsgevonden. Het huidige aanbodvolume ligt weer in lijn met het niveau van medio 2017 en betreft 8.400 m<sup>2</sup>.

De aanbodtoename wordt gereflecteerd in de leegstandscijfers. Na twee opeenvolgende jaren van toenemende leegstandscijfers, komt het aandeel leegstaande verkooppunten in 2019 voor het eerst boven de 20% uit volgens Locatus. Dit geeft aan dat meer dan één op de vijf winkels in het centrum van Hengelo geen gebruiker heeft. Op B1-locaties heeft maar liefst één op de drie winkelpanden geen gebruiker. De hoge leegstandscijfers geven aan dat er nog geen sprake is van een gezonde winkelmarkt in Hengelo, op bepaalde locaties in het centrum is de leegstand dermate hoog dat inkrimping van het winkelbestand noodzakelijk is.



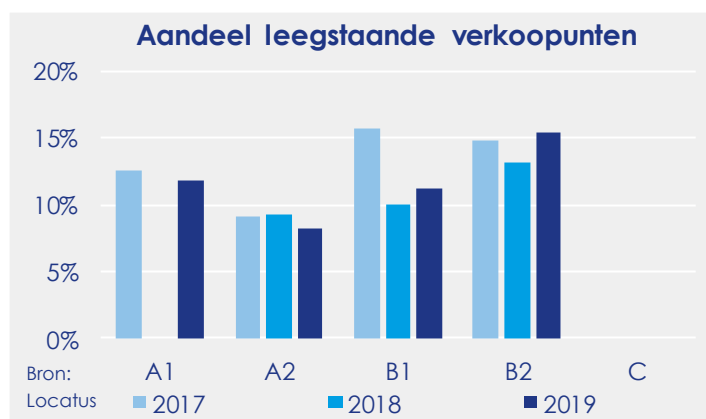
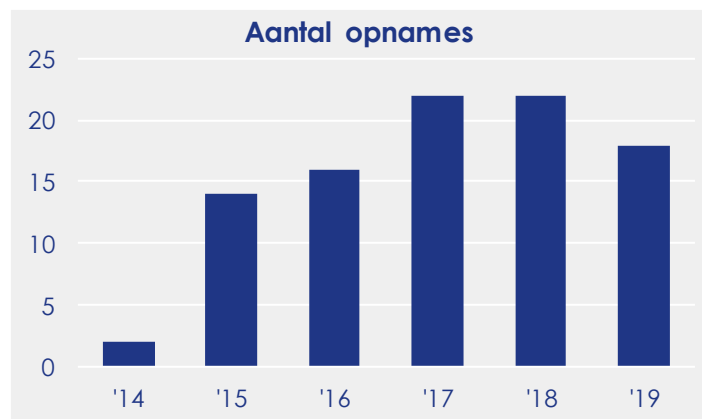
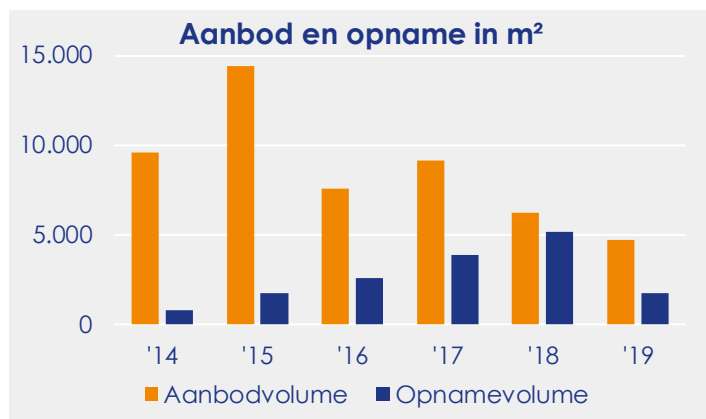
Een uitgave van:  
**Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars**  
 Hoedemakerplein 1  
 7511 JR Enschede  
 bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl  
 snelderzijlstra.nl

**Partner in Dynamis**

Na meerdere jaren van veel beweging op de winkelmarkt van Leeuwarden, is de dynamiek in de afgelopen twaalf maanden afgenomen. Vergeleken met de voorgaande periode is in de periode 2018/2019 twee derde minder winkelruimte is verhuurd of verkocht. De huidige opnamedaling is een trendbreuk met de continue stijgingen die de opnames sinds 2014 hebben doorgemaakt. Het hoogtepunt werd bereikt in 2017/2018 met maar liefst 5.150 m<sup>2</sup> verhandelde winkelruimte. Door de neerwaartse correctie in de afgelopen twaalf maanden komen de opnames weer uit op het niveau van 2015. De lagere vraag naar winkelruimte in de Friese hoofdstad heeft echter niet geleid tot een verruiming van het aanbod. Het aanbod per 1 juli 2019 is een kwart lager dan een jaar eerder. Slechts 4.700 m<sup>2</sup> winkelruimte staat te koop of te huur in

Leeuwarden, hiermee is het laagste punt bereikt sinds het begin van de meting in 2014. Het grootste beschikbare pand is een monumentaal winkelpand gelegen aan de Nieuwestad met bijna 650 m<sup>2</sup>.

De stagnatie op de winkelmarkt van Leeuwarden heeft geleid tot een lichte toename van de leegstand. In het centrum van Leeuwarden ligt het aantal leegstaande verkooppunten 4%-punt hoger dan een jaar geleden. De leegstand in het gehele centrale winkelgebied komt uit op 9,4% volgens Locatus. Opvallend is dat op A1-locaties vorig jaar geen enkel pand leeg stond, medio 2019 is de leegstand in aantal verkooppunten opgelopen naar 12%.



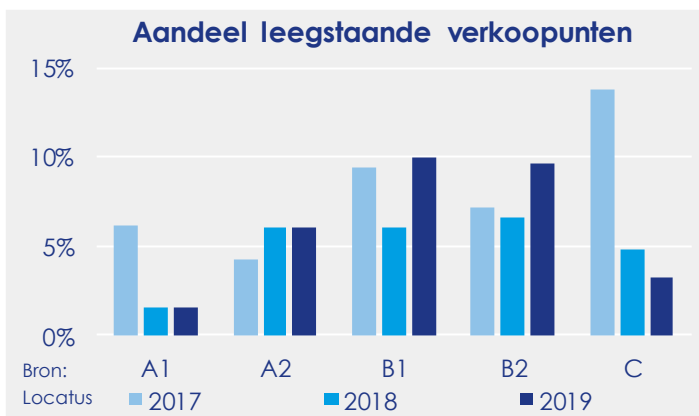
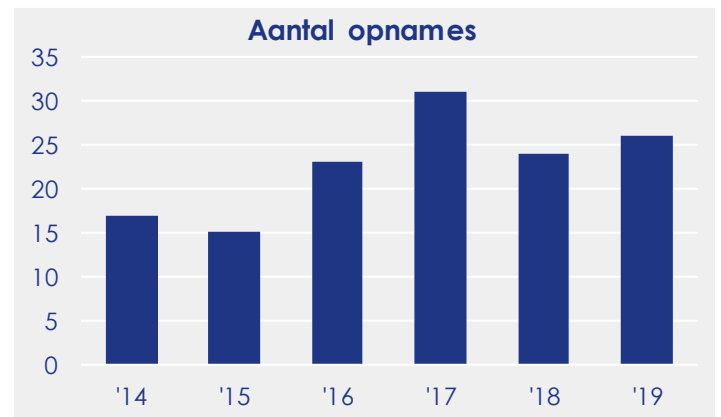
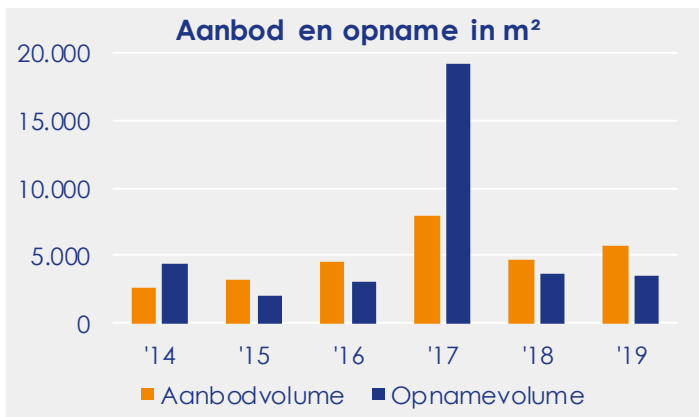
Een uitgave van:  
**Lamberink Bedrijfsmakelaars**  
 Javastraat 10 - 18  
 9401 KZ Assen  
 bedrijfsmakelaars@lamberink.nl  
 lamberink.nl

**Partner in Dynamis**

De ontwikkelingen op de winkelmarkt in Maastricht liggen in lijn met de voorgaande jaren. Tussen medio 2018 en medio 2019 is in totaal 3.500 m<sup>2</sup> winkelruimte opgenomen in de hoofdstraten van Maastricht, nagenoeg evenveel vierkante meters als in de voorgaande periode. Op jaarbasis hebben er twee transacties meer plaatsgevonden in de afgelopen twaalf maanden. Dat het opnamevolume van het voorgaande jaar niet wordt overtroffen wordt verklaard door het kleinere gemiddelde metrage van 135 m<sup>2</sup>. De Deense winkelketen Sostrene Grene realiseert met 360 m<sup>2</sup> de grootste transacties van het afgelopen jaar, in de voorgaande periode nam Snipes nog 600 m<sup>2</sup> in gebruik. Opvallend in de periode 2018/2019 is de vestiging van drie juweliers in Maastricht: Schaap & Citroen aan de Maastrichter Brugstraat, Lucardi Juweliers aan de Muntstraat en

Siebel Juweliers aan de Spilstraat. In het afgelopen jaar is het aanbodvolume met ruim een vijfde toegenomen, waardoor circa 5.700 m<sup>2</sup> winkelruimte beschikbaar is in de binnenstad. De huidige aanbodtoename wordt primair veroorzaakt door het in aanbod komen van 1.100 m<sup>2</sup> winkelruimte in winkelcentrum Mosae Forum.

Op A1-locaties is er nauwelijks sprake van leegstand in Maastricht. Het tijdens de crisis ontstane overaanbod is op de toplocaties in de Limburgse hoofdstad nagenoeg volledig verdwenen. Uit de cijfers van Locatus blijkt dat in de aanloopstraten op B-locaties nog wel een op de tien verkooppunten leeg staat. Gezien de stijgende tendens van de leegstand op deze locatie, zullen deze panden moeilijk opnieuw ingevuld gaan worden.



Een uitgave van:  
**Boek & Offermans Bedrijfsmakelaars**  
 Schamerweg 116  
 6224 JK Maastricht  
[maastricht@boek-offermans.nl](mailto:maastricht@boek-offermans.nl)  
[boek-offermans.nl](http://boek-offermans.nl)

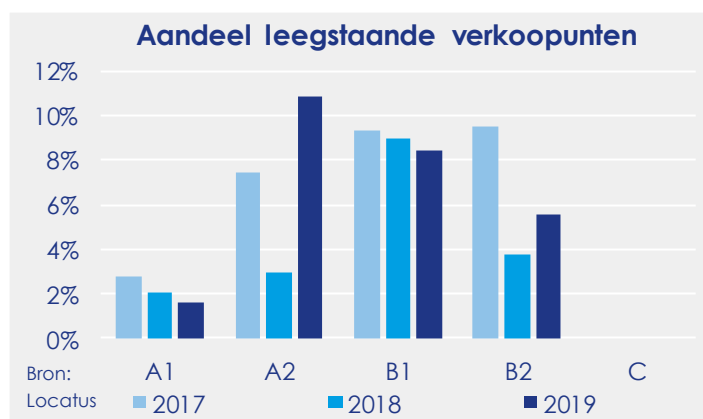
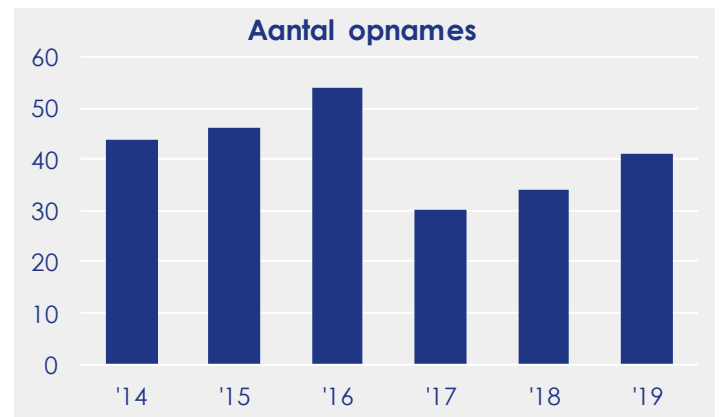
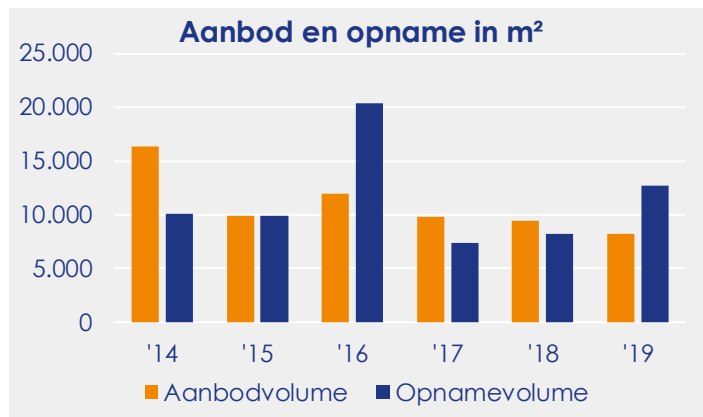
**Partner in Dynamis**



In het afgelopen jaar was de verhuisdynamiek in het hoofdwinkelgebied van Nijmegen hoog. Het opnamevolume is met ruim de helft toegenomen naar een niveau van 12.750 m<sup>2</sup>. Dit hoge opnamevolume wordt gerealiseerd in maar liefst 41 transacties, in de voorgaande periode medio 2017 – medio 2018 wisselden slechts 34 retailers van pand. Kantekening hierbij is dat het onderzoeksgebied is uitgebreid met twee straten, te weten de Mariënburgsestraat en Van der Bruggenstraat. Een volgende verklaring voor het sterk gestegen opnamevolume ligt in de toename van het aantal volumineuze transacties. Waar er voorheen gemiddeld 241 m<sup>2</sup> in gebruik werd genomen is het gemiddelde metrage in deze onderzoeksperiode opgelopen naar 311 m<sup>2</sup>. Dit hogere metrage wordt volledig verklaard door het aanhuren van ruim 3.200 m<sup>2</sup> door Decatlon en bijna 2.500 m<sup>2</sup> door TK Maxx aan

de Grote Markt 1-3. Als gevolg van de toegenomen vraag naar winkelruimte in Nijmegen is er minder winkelruimte voor verhuur of verkoop beschikbaar. Het totale winkelaanbod is in een jaar tijd licht afgenomen naar 8.200 m<sup>2</sup>.

Volgens de cijfers van Locatus is de leegstand in het centrum van Nijmegen toegenomen. Het huidige leegstandspercentage betreft 6,3%. Op A1-locaties is de leegstand van verkooppunten echter op hetzelfde niveau als vorig jaar gebleven. A2- en B2-locaties kampen juist met een sterke toename. Enkel B1-locaties hebben te maken met een daling in de leegstand. Met nieuwe plannen zoals het herontwikkelen en toevoegen van woningen in de winkelassage Molenpoort tracht de gemeente het winkelgebied aantrekkelijker te maken en de leegstand te doen afnemen.



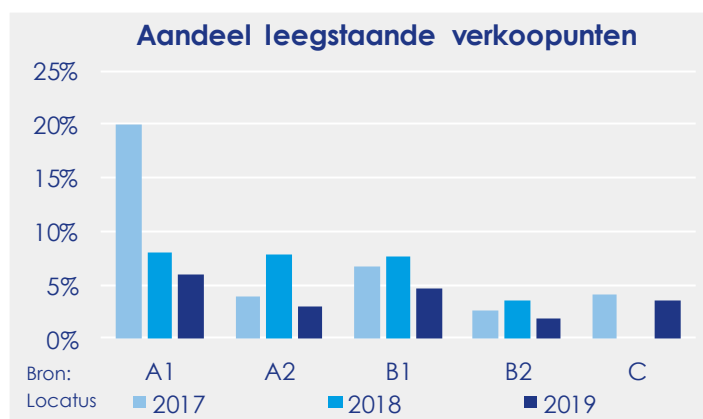
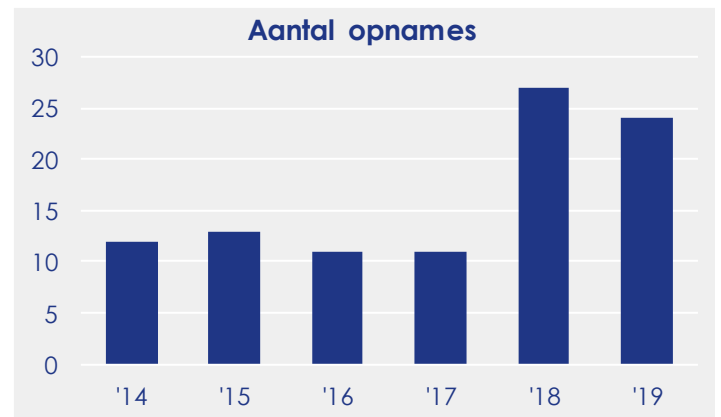
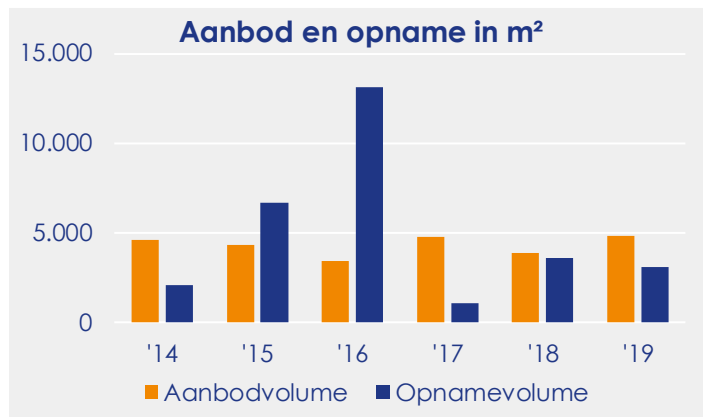
Een uitgave van:  
**Strijbosch Thunnissen Nijmegen**  
 St. Canisiussingel 22  
 6511 TJ Nijmegen  
 info@s-t.nl  
 stmakelaars.nl

**Partner in Dynamis**

Op de winkelmarkt van Den Bosch heeft tussen medio 2018 en 2019 een lichte terugval plaatsgevonden. Vergeleken met de voorgaande periode zijn 14% minder vierkante meters verhandeld, in totaal is 3.100 m<sup>2</sup> verkocht of verhuurd. Dit volume werd in de afgelopen twaalf maanden gerealiseerd in 24 transacties, de grootste transactie vond plaats aan het Hinthamereinde met 500 m<sup>2</sup>. Met negen transacties vond in de Vughterstraat de meeste dynamiek plaats. In totaal is in deze straat 1.400 m<sup>2</sup> winkelruimte in gebruik genomen. Onder andere Symphony (damesmode) heeft 200 m<sup>2</sup> aangekocht. Een franchiser van Oil & Vinegar heeft in deze straat 130 m<sup>2</sup> aangehuurd. Door de terugval in de vraag is het winkelaanbod met een kwart toegenomen. In totaal wordt 4.800 m<sup>2</sup> aangeboden. Met name het in aanbod komen van het voormalige warenhuis

Robbies van ruim 1.300 m<sup>2</sup> aan de Verwersstraat en ruim 1.000 m<sup>2</sup> aan de Marktstraat hebben geleid tot dit hoge aanbodvolume.

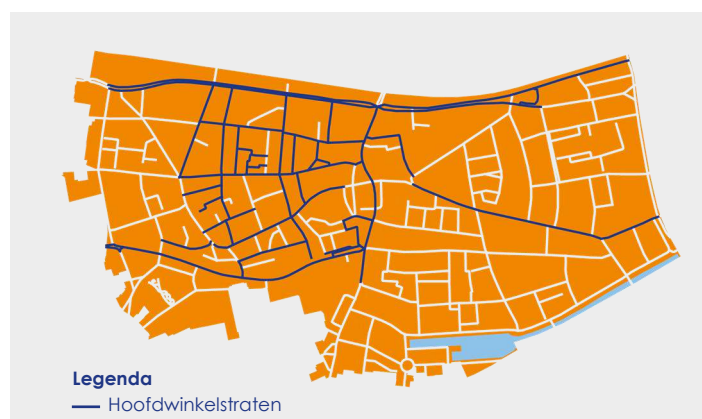
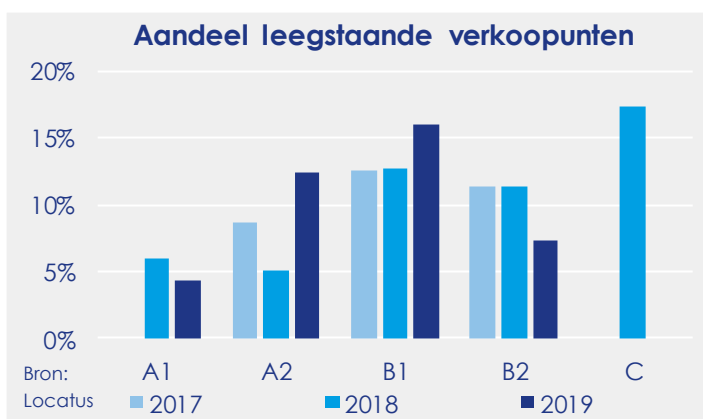
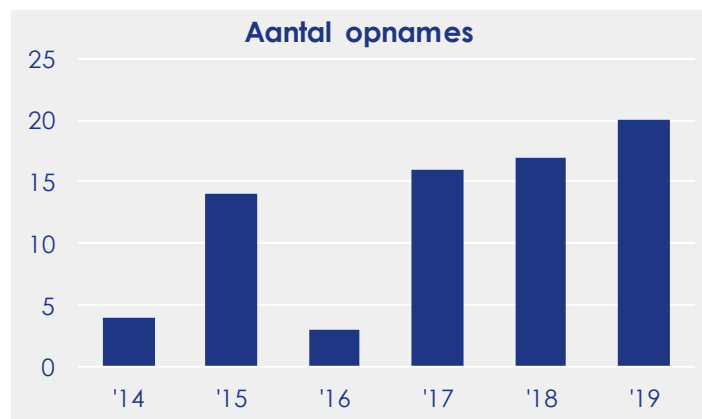
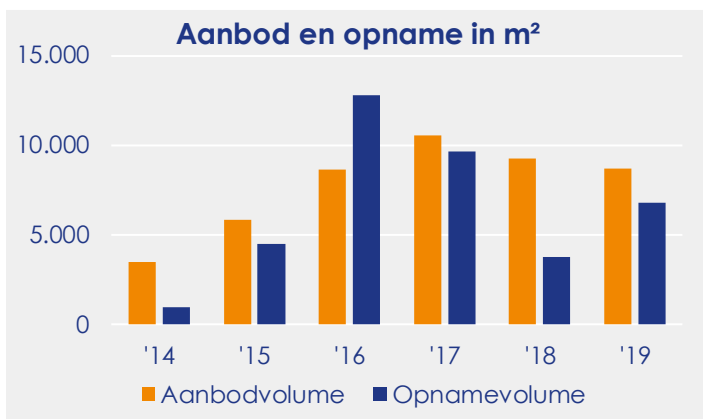
Positief nieuws voor de Bossche winkelmarkt is dat de leegstand aan het afnemen is. Zowel het aandeel leegstaande verkooppunten als winkelvloeroppervlak vertoont een dalende tendens. Uit de cijfers van Locatus blijkt dat slechts 6% van de winkels en 5% van het oppervlakte geen gebruiker heeft. Op A- en B-locaties is de leegstand vergeleken met vorig jaar afgenomen, enkel op C-locaties staan meer panden en meters leeg. Door het lage leegstandspercentage staat de gemeente op de vijfde plaats in de ranglijst van de laagste centrumleegstand in gemeenten met meer dan 50.000 inwoners.



Na een dip in het voorgaande jaar wordt de winkelmarkt van Tilburg weer gekenmerkt door een hoge dynamiek. Het aantal opgenomen vierkante meters winkelruimte is in de periode medio 2018 tot medio 2019 bijna verdubbeld ten opzichte van de voorgaande periode. In totaal is 6.800 m<sup>2</sup> in gebruik genomen in het hoofdwinkelgebied van Tilburg, het opnamevolume ligt daarmee in lijn met het langjarig gemiddelde. Het aantal transacties bereikt in de afgelopen twaalf maanden het hoogste punt sinds 2014, maar liefst 20 retailers hebben nieuwe ruimte gevonden in het hoofdwinkelgebied van Tilburg. Coolblue heeft een belangrijk aandeel in het huidige opnamevolume, de internetretailer heeft ruim 1.300 m<sup>2</sup> winkelruimte in gebruik genomen aan het Piusplein. Andere bekende winkelketens die in Tilburg ruimte hebben betrokken zijn Rituals en Van Haaren,

beide aan de Heuvelstraat. De hoge dynamiek in de Brabantse universiteitsstad heeft geleid tot een afname van het beschikbare winkelaanbod met 6%. Per 1 juli 2019 staat nog 8.700 m<sup>2</sup> winkelruimte te koop of te huur. De in 2017 en 2018 ontstane aanbodpiek is door deze daling weer teniet gedaan.

De toegenomen vraag naar winkelruimte in het centrum van Tilburg neemt niet weg dat een aanzienlijk deel van de Tilburgse winkelvoorraad nog leegstand kent. Medio 2019 staat volgens Locatus nog 9% van alle verkooppunten in het centrum leeg, dit is ruim een procentpunt hoger dan een jaar geleden. De grootste concentratie van de leegstand is zichtbaar op B1-locaties, maar liefst 16% van de winkelpanden heeft geen gebruiker in dit deel van het Tilburgse winkelgebied.



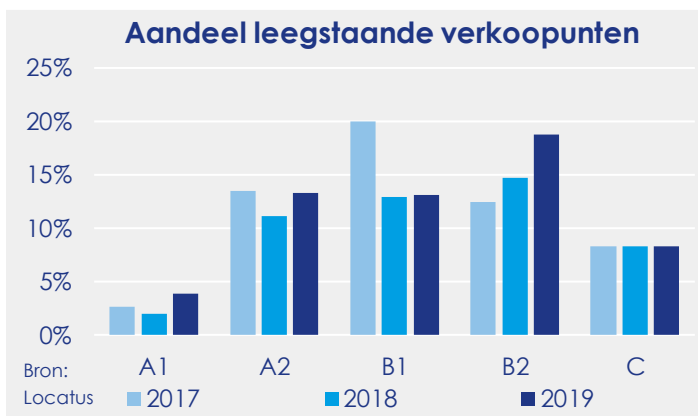
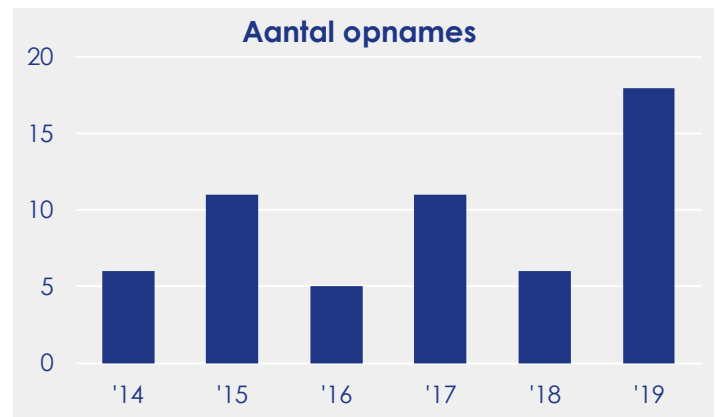
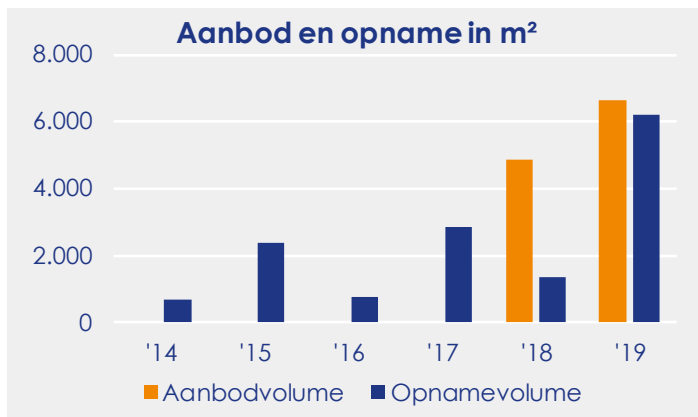
Een uitgave van:  
**HRS Bedrijfsmakelaars**  
 Heraclesstraat 6  
 5048 CG Tilburg  
 info@hrs.nl  
 hrs.nl

**Partner in Dynamis**

Tussen medio 2018 en medio 2019 was de verhuisdynamiek in het hoofdwinkelgebied van Venlo hoog. In totaal is maar liefst 6.200 m<sup>2</sup> in gebruik genomen, in dezelfde periode vorig jaar betrof dit nog slechts 1.400 m<sup>2</sup>. Kantekening hierbij is dat het onderzoeksgebied is uitgebreid met de Kwartelenmarkt en Tegelpoort, maar deze uitbreiding heeft geen invloed gehad op de genoemde opnamestijging. Het aantal transacties is vergeleken met vorig jaar gestegen van 6 naar 19. De grootste transactie die heeft plaatsgevonden is de verhuur van de Vleesstraat 32-34 (voormalige V&D) met een oppervlak van circa 3.450 m<sup>2</sup> aan SoLow. Doordat dit pand niet actief werd aangeboden, heeft de opname niet geleid tot een aanbodvolume afname. In het aanbod is de toevoeging van de twee straten aan het onderzoeksgebied wel

zichtbaar, dit volume is gestegen van 4.850 naar 6.650 m<sup>2</sup>. Deze toename wordt bijna volledig verklaard door uitbreiding, in deze straten staat circa 1.730 m<sup>2</sup> in aanbod. Indien het onderzoeksgebied hetzelfde was gebleven, was de aanbodstijging slechts 2% geweest.

In de Venlose binnenstad wordt volop ingezet op bewoning. Kantoorgebouwen en leegstaande winkelverdiepingen worden op grote schaal getransformeerd. De diverse transformatieprojecten alsmede de recent geopende campus van Maastricht University dragen bij aan een verbeterde leefbaarheid. Desalniettemin is de leegstand door het hele centrum toegenomen. Van het totale winkelloppervlakte in het centrum van Venlo heeft circa één op de zes winkels geen gebruiker, op de toplocaties ligt het aandeel echter ruim lager.



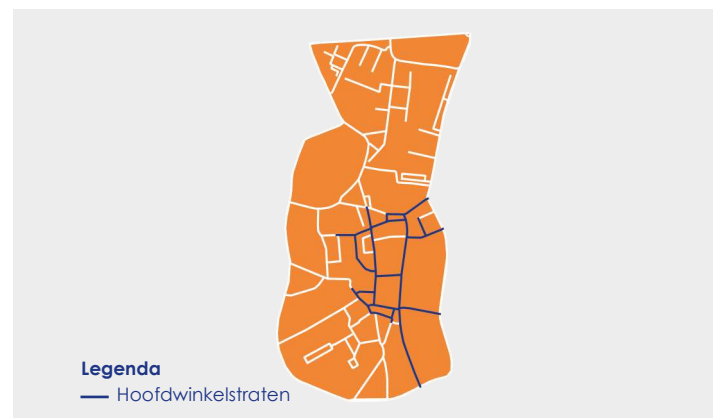
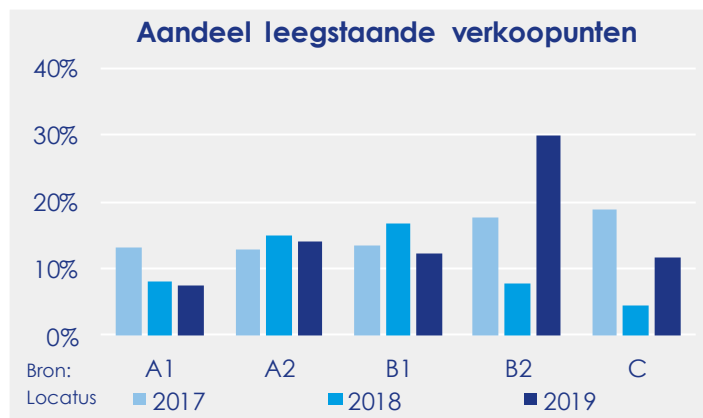
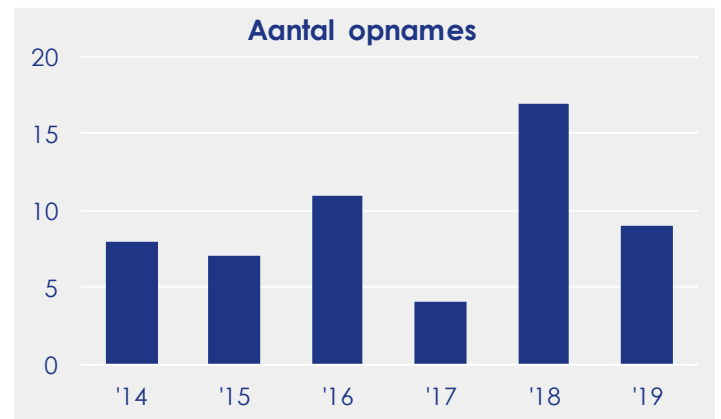
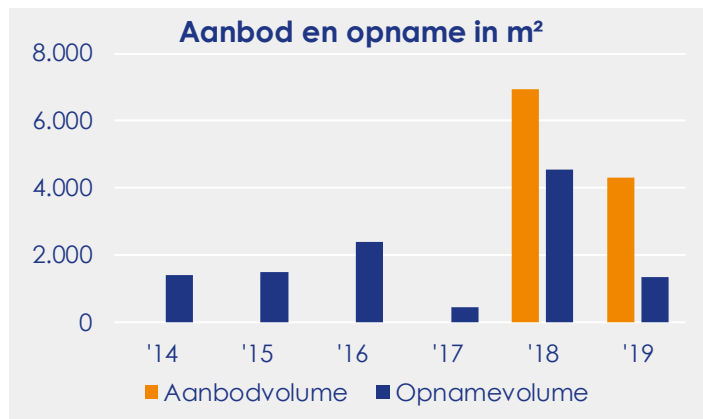
Een uitgave van:  
**Boek & Offermans Bedrijfsmakelaars**  
 Kaldenkerkerweg 20  
 5913 AE Venlo  
 venlo@boek-offermans.nl  
 boek-offermans.nl

**Partner in Dynamis**

Na het historisch hoge opnamevolume in de vorige onderzoeksperiode, treedt er in periode medio 2018 tot medio 2019 een stagnatie op. In de afgelopen twaalf maanden zijn in de hoofdstraten van Venray maar liefst 70% minder vierkante meters winkelruimte verkocht of verhuurd vergeleken met de voorgaande periode. Daarnaast is het aantal verhandelde winkelpanden bijna gehalveerd. De stagnatie wordt versterkt doordat in het hoofdwinkelgebied van Venray geen grote transacties zijn geregistreerd, de grootste transactie van de afgelopen twaalf maanden had een omvang van circa 350 m<sup>2</sup> aan de Schoolstraat. Ter vergelijking: in de periode 2017/2018 werd nog een vijftal transacties genoteerd met een grotere omvang, waaronder 2Switch met ruim 800 m<sup>2</sup> en Only met 760 m<sup>2</sup>. Desondanks is het winkelaanbod in het centrum van Venray in het afgelopen jaar aanzienlijk afgenomen, een daling van bijna 40% is

geregistreerd. De belangrijkste oorzaak voor deze daling is het uit het aanbod verdwijnen van het pand Henseniusplein 7 met ruim 2.100 m<sup>2</sup>. De gemeente heeft dit pand gekocht en is voornemens hierin de bibliotheek te vestigen. Dit stuit echter op veel weerstand van verschillende partijen, waardoor het pand momenteel nog leegstaat.

De aanboddaling wordt weerspiegeld in de leegstandscijfers van deze Limburgse gemeente. Zowel in aantallen verkooppunten als in het winkelvloeroppervlakte zijn er voorzichtige dalingen van de leegstand zichtbaar. Deze positieve ontwikkelingen staan in contrast met de toenemende leegstandspercentages die zichtbaar zijn in het nabijgelegen Venlo. In het centrum van Venray staat circa 13% van de verkooppunten leeg, in Venlo komt de leegstand dit jaar boven de 17% uit.



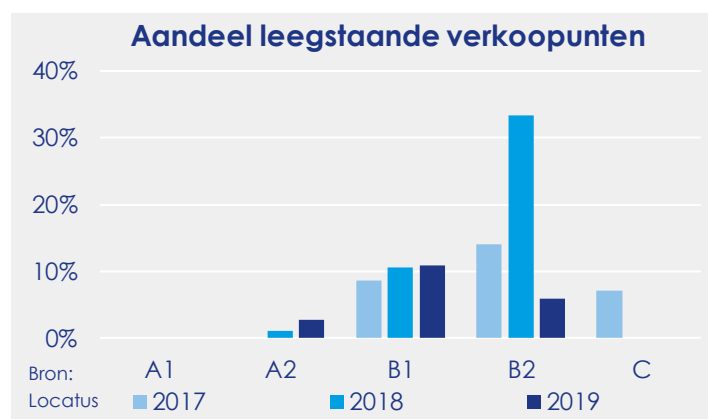
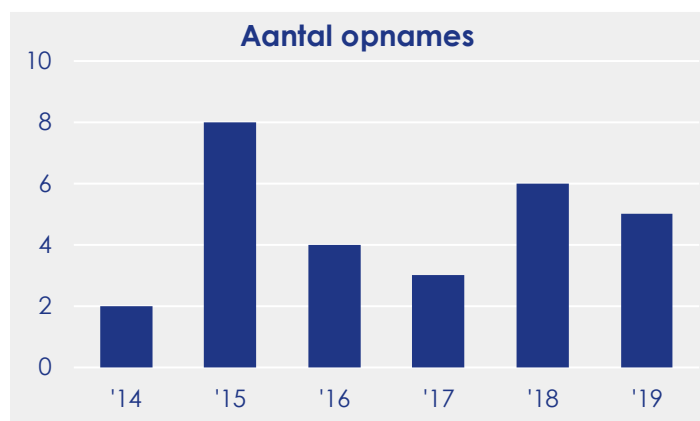
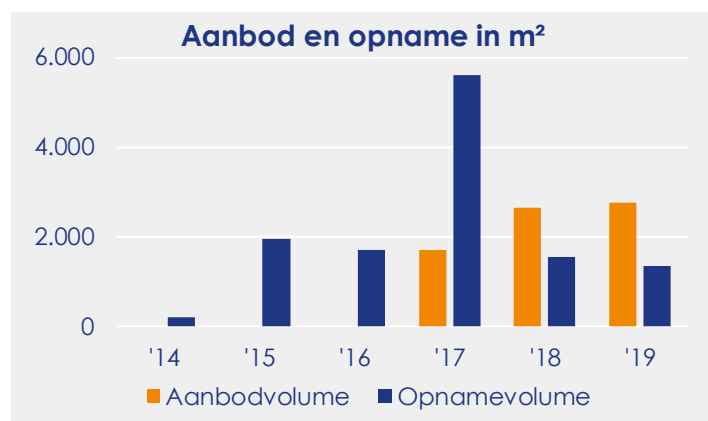
Een uitgave van:  
**Boek & Offermans Bedrijfsmakelaars**  
 Poststraat 9  
 5801 BC Venray  
 venray@boek-offermans.nl  
 boek-offermans.nl

**Partner in Dynamis**

Het centrum van Zaanstad heeft een jaar met weinig dynamiek op de winkelmarkt achter de rug. Het opnamevolume in het hoofdwinkelgebied van Zaanstad is licht gedaald, tussen medio 2018 en medio 2019 wisselde ruim een tiende minder vierkante meters winkelruimte van eigenaar vergeleken met de voorgaande periode. Dit lagere volume is gerealiseerd met één transactie minder in deze onderzoeksperiode. De grootste transactie van de afgelopen twaalf maanden betreft 550 m<sup>2</sup> winkelruimte aan de Westzijde 95 door Mega wonen. Door beperkte interesse van retailers om nieuwe ruimte in gebruik te nemen in het centrum van Zaanstad, is het aanbod met 4% licht gestegen. Zowel aan de aanbodzijde als aan de opnamezijde staat het overgrote merendeel van de panden aan de Westzijde. Buiten de Westzijde wordt slechts één

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

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



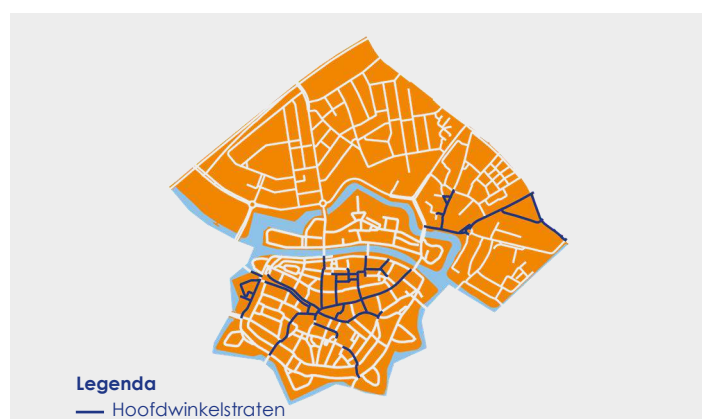
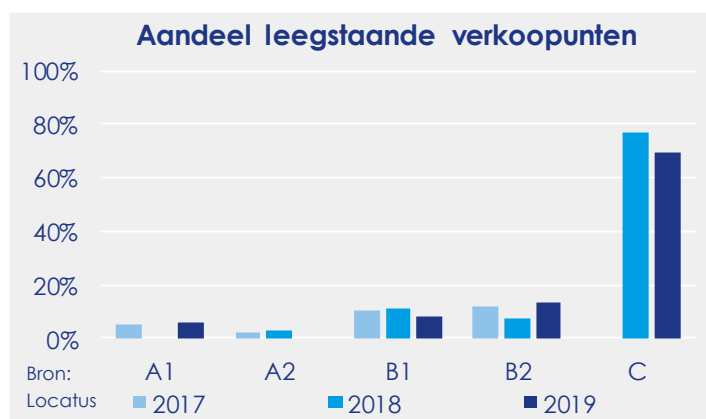
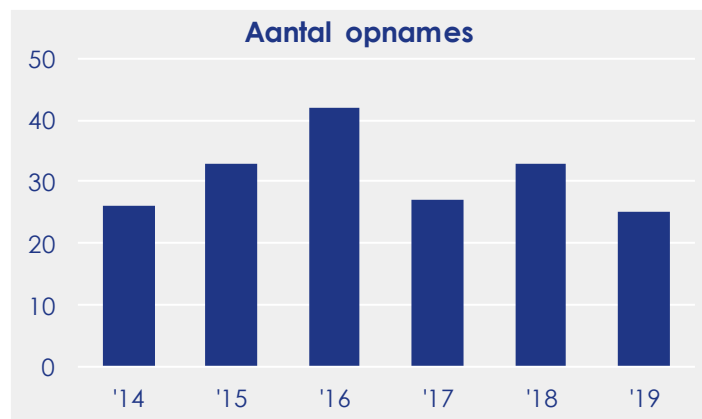
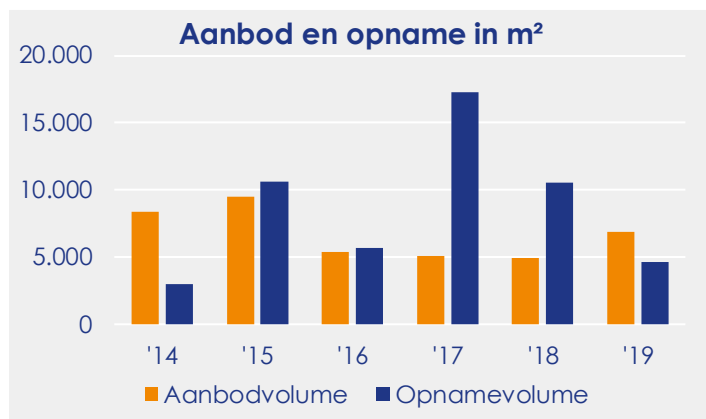
Een uitgave van:  
**Kuijs Reinder Kakes**  
 Westzijde 340  
 1506 GK Zaandam  
 bog@krk.nl  
 krk.nl

**Partner in Dynamis**

De vraag naar winkelruimte in het hoofdwinkelgebied van Zwolle is in het afgelopen jaar zeer beperkt gebleven. In de periode tussen medio 2018 en medio 2019 is het opnamevolume in dit hoofdwinkelgebied met meer dan de helft gedaald naar een niveau van 4.650 m<sup>2</sup>. Naast de daling van het aantal verhuurde of verkochte meters winkelruimte heeft ook het aantal transacties een terugval van bijna een kwart doorgemaakt. In de voorgaande onderzoeksperiode heeft met name de aanhuur van 4.000 m<sup>2</sup> aan Diezerstraat 80 door Zara en bijna 1.300 m<sup>2</sup> aan Eiland 9 door Bever het opnamevolume gestuwd. Dergelijke volumineuze transacties hebben niet plaatsgevonden in de periode 2018/2019. De grootste transactie van de afgelopen twaalf maanden betreft de aanhuur van ruim 1.100 m<sup>2</sup> aan Eiland 12 door Trendhopper. Door het ontbreken van grote transacties is het

gemiddelde metrage gedaald van 320 m<sup>2</sup> naar 186 m<sup>2</sup>. De achterblijvende vraag heeft geleid tot een stijging van het winkelaanbod met ruim een derde en komt daarmee uit op 6.900 m<sup>2</sup>. Dit is het hoogste behaalde aanbodvolume in de afgelopen vier jaar.

Ten opzichte van 2018 is de leegstand in het centrum van Zwolle volgens Locatus gestegen naar 8,8% in 2019. Voornamelijk A1-locaties kampen met een toename, van 0% leegstand in 2018 naar 6% dit jaar. Met name de grote landelijke partijen trekken zich terug, waardoor huurprijzen onder druk komen te staan. Naast de A1-locaties hebben ook de B2-locaties het zwaar. C-locaties hebben daarentegen te maken met een afnemende leegstand. Dit wordt veroorzaakt door een toename van het aantal home accessoires/meubel winkels op deze locaties.



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

**Partner in Dynamis**

## Begrippen

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 leegstandscijfers zijn afkomstig van Locatus.



**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