

Sprekende Cijfers Winkelmarkten 's-Hertogenbosch en Tilburg





Sprekende Cijfers Winkelmarkten

Een uitgave van Dynamis

© Copyright 2019

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

Dynamis

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

HRS Makelaars

Pettelaarpark 36
5216 PD 's-Hertogenbosch
info@hrs.nl
073 80 000 08

Voorwoord

Hierbij presenteren wij het jaarrapport **Sprekende Cijfers Winkelmarkten** van HRS bedrijfsmakelaars, partner in Dynamis. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de winkelmarkt in 's-Hertogenbosch en Tilburg, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat in de afgelopen twaalf maanden een recordaantal winkelpanden in gebruik is genomen in het centrum van Tilburg, maar liefst twintig retailers hebben een nieuwe ruimte gevonden. Ook in 's-Hertogenbosch blijft de dynamiek van een hoog niveau.

Aantal in gebruik genomen winkelmeters verdubbeld in Tilburg

Na een dip in het voorgaande jaar wordt de winkelmarkt van Tilburg weer gekenmerkt door een hoge dynamiek. In de periode van medio 2018 tot medio 2019 verwelkomde de binnenstad een recordaantal van twintig nieuwe retailers. Door de kleinere omvang van deze panden ligt het totale aantal vierkante meters nog onder dat van 2016 en 2017.

Ondanks hoge dynamiek neemt winkelaanbod toe in 's-Hertogenbosch

Voor het tweede opeenvolgende jaar is er sprake van een groot aantal nieuwe retailers in de Bossche binnenstad. Desalniettemin is het aantal aangeboden winkelmeters met ruim een kwart toegenomen. De aanbodtoename is het gevolg van het in verhuur komen van twee grootschalige winkelpanden, namelijk het voormalige warenhuis Robbies aan de Verwersstraat en Men at Work in de Marktstraat.

HRS Bedrijfsmakelaars

's-Hertogenbosch en Tilburg

Met beide benen stevig in het gebied staan, dat is onze kracht. Wij denken met u mee en zorgen door creativiteit, inventiviteit, betrouwbaarheid en deskundigheid voor het optimale resultaat voor uw organisatie. Door gewoon te doen waar wij goed in zijn, kunt u van ons verwachten dat wij niet alleen kijken naar vandaag, maar dat we ook altijd in een langetermijnrelatie investeren.



Arjan Rens MRICS

Partner | Makelaar

Grootse nieuwbouw heeft averechts effect

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

Meer Limburgse gemeenten in leegstands-top 10

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

Top 10: Hoogste winkelleegstand centrumgebied ¹ (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	↑

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

Beperkt deel van de achtergelaten winkelpanden behoudt potentie

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

Gemeenten moeten uitbreidingen winkelbestand expliciet uitsluiten

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

Top 10: Hoogste winkelleegstand centrumgebied van grote gemeenten ¹ (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	↑

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

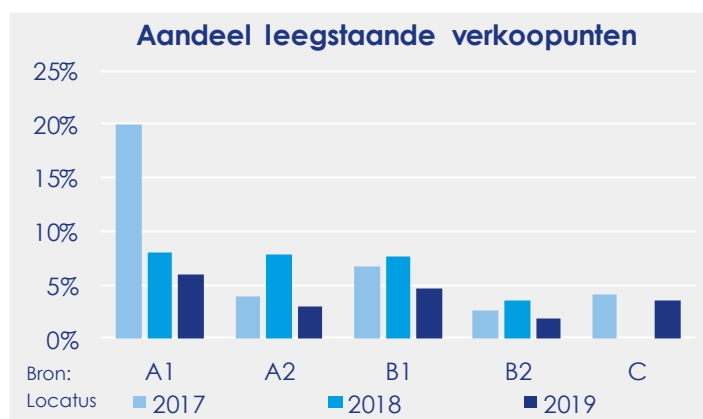
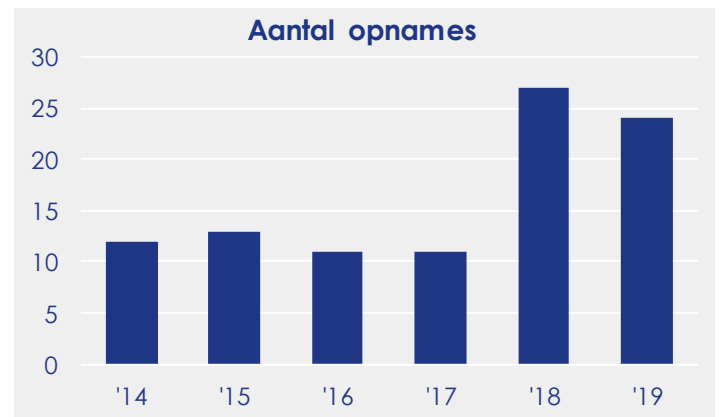
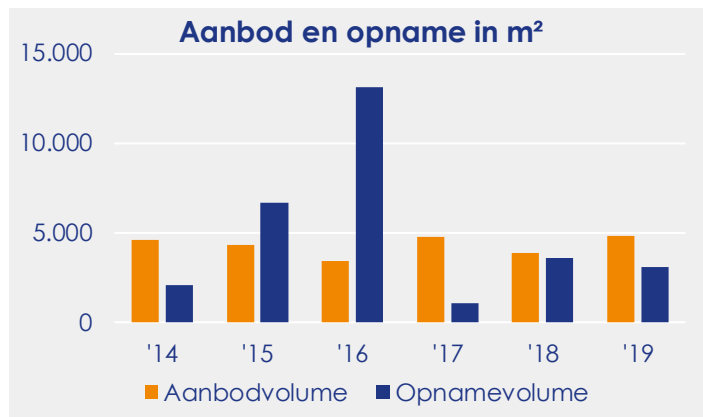


Een uitgave van:
Dynamis
Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
dynamis.nl

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 m² 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 m². Met negen transacties vond in de Vughterstraat de meeste dynamiek plaats. In totaal is in deze straat 1.400 m² winkelruimte in gebruik genomen. Onder andere Symphony (damesmode) heeft 200 m² aangekocht. Een franchiser van Oil & Vinegar heeft in deze straat 130 m² aangehuurd. Door de terugval in de vraag is het winkelaanbod met een kwart toegenomen. In totaal wordt 4.800 m² aangeboden. Met name het in aanbod komen van het voormalige warenhuis

Robbies van ruim 1.300 m² aan de Verwersstraat en ruim 1.000 m² 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.



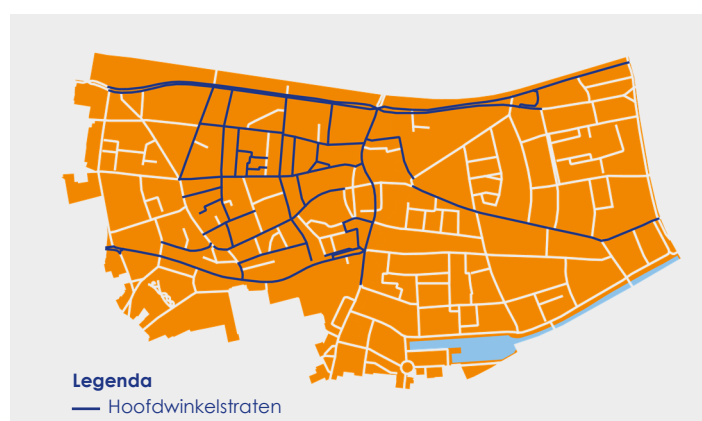
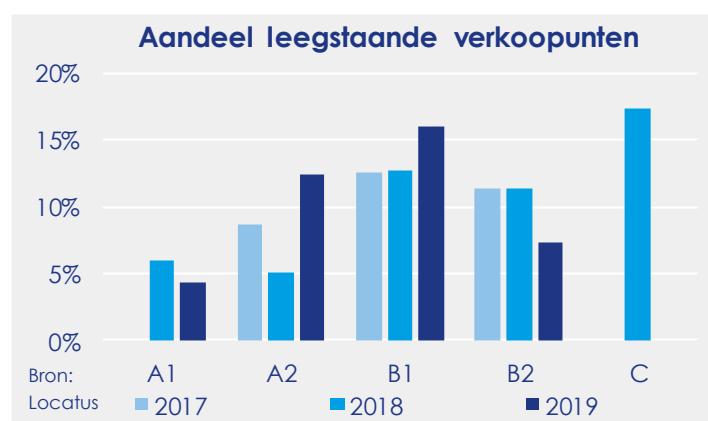
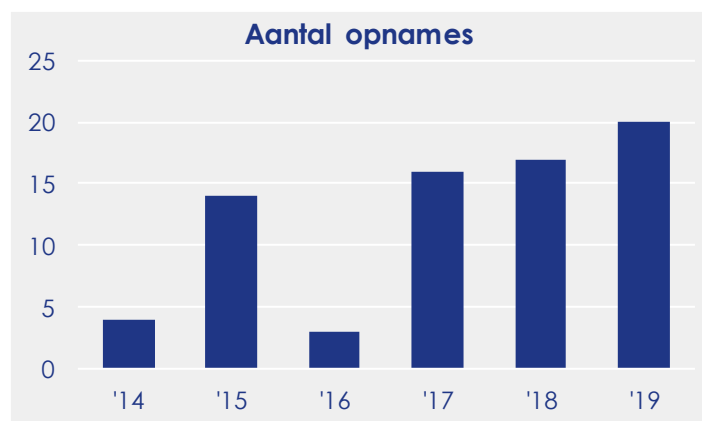
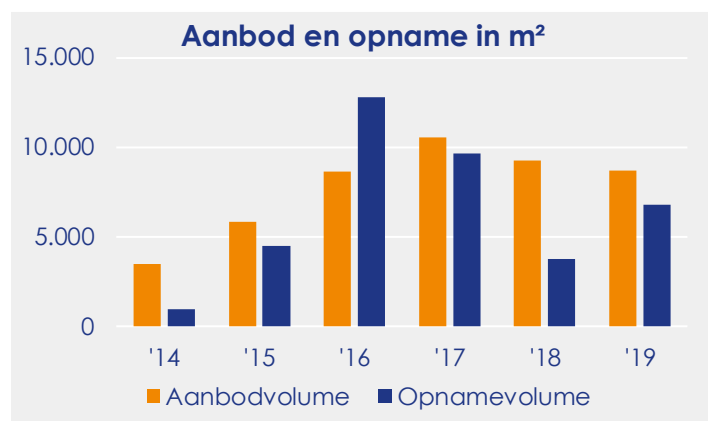
Een uitgave van:
HRS Bedrijfsmakelaars
 Pettelaarpark 36
 5216 PD 's-Hertogenbosch
 info@hrs.nl
 hrs.nl

Partner in Dynamis

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 m² 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 m² 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 m² 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

**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