

Sprekende Cijfers Winkelmarkten Noord-Nederland



Groningen
Leeuwarden
Assen



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

Lamberink Makelaars & Adviseurs

Javastraat 10-18
9401 KZ Assen
bedrijfsmakelaars@lamberink.nl
0592 33 84 20

Voorwoord

Hierbij presenteren wij het jaarrapport **Sprekende Cijfers Winkelmarkten van Lamberink Makelaars & Adviseurs**, partner in Dynamis. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de winkelmarkt in Noord-Nederland, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat het centrum van de gemeente Groningen op de vierde plek in de ranglijst van de laagste winkelleegstand in Nederland staat (van gemeenten met meer dan 50.000 inwoners). Een tegenovergesteld beeld is zichtbaar in Assen: bijna een op de vijf winkelpanden in het centrum wordt niet gebruikt.

Voor derde jaar op rij sprake van dalende leegstandscijfers in Groningen

De Groningse winkelmarkt heeft in de afgelopen twaalf maanden een sterke opleving doorgemaakt. In het hoofdwinkelgebied van Groningen is het aantal verhuurde of verkochte vierkante meters winkelruimte tussen medio 2018 en medio 2019 bijna verdriedubbeld ten opzichte van de periode ervoor. Dit heeft geresulteerd in een verdere afname van de leegstandcijfers, halverwege 2019 heeft slechts een op de twintig winkelpanden geen gebruiker.

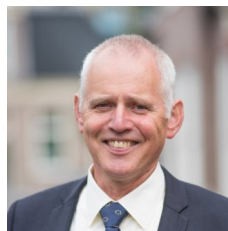
Dynamiek op winkelmarkt Assen bereikt laagtepunt

Slechts zeven retailers hebben in de periode tussen medio 2018 en medio 2019 een nieuw pand betrokken in het centrum van de Drentse hoofdstad, in de voorgaande twaalf maanden betrof dit nog het dubbele. Het gebrek aan dynamiek is een belangrijke oorzaak van de leegstandsproblematiek in Assen. Voor bezoekers aan dit winkelgebied zorgen de leegstaande panden niet voor een plezierige winkelervaring. Er zal moeten worden gezocht naar een alternatieve aanwending van de leegstaande winkels, om zo de aantrekkelijkheid van het centrum te vergroten.

Lamberink Makelaars & Adviseurs

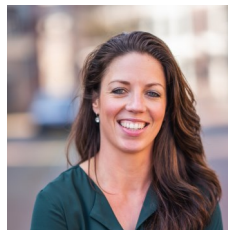
Assen, Appingedam, Emmen, Groningen, Hardenberg, Rolde, Zuidlaren, Coevorden

Lamberink Makelaars & Adviseurs is een familiebedrijf dat inmiddels meer dan 30 jaar bestaat. Sinds de start in 1988 vanuit een voormalige garage in Assen is het bedrijf uitgegroeid tot een van de grootste makelaarsorganisaties van het noorden. Met een enthousiast team van 65 medewerkers biedt Lamberink vanuit 8 vestigingen verspreid over Noord-Nederland complete dienstverlening op het gebied van wonen, bedrijfshuisvesting, nieuwbouw, taxaties, vastgoedbeheer, financieren en verzekeren.



Rinus Lameijer RM RT

Bedrijfsmakelaar
Vestiging Assen



Esther Heemstra

Vastgoedadviseur Bedrijfshuisvesting
Vestiging Groningen

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.

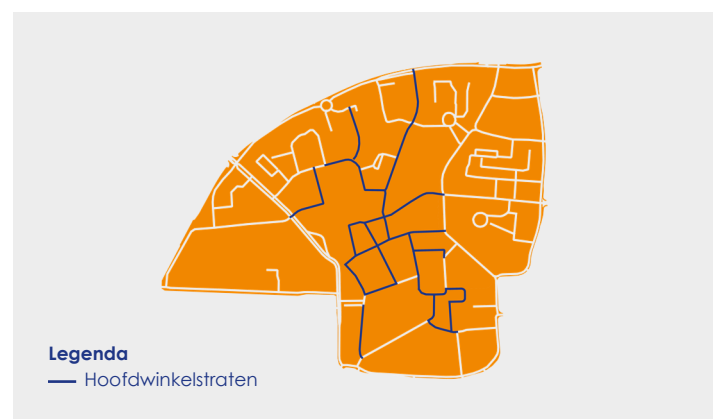
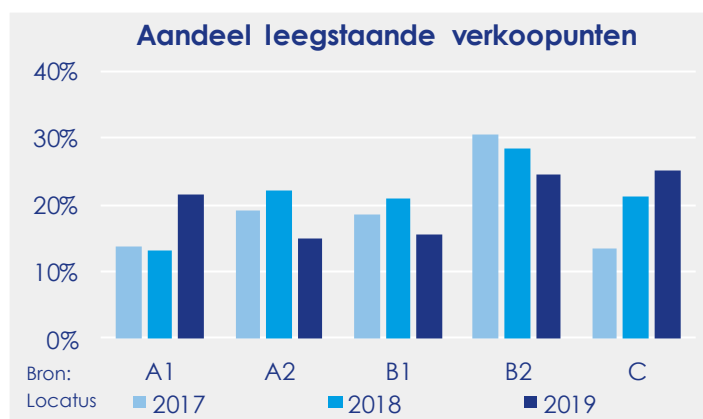
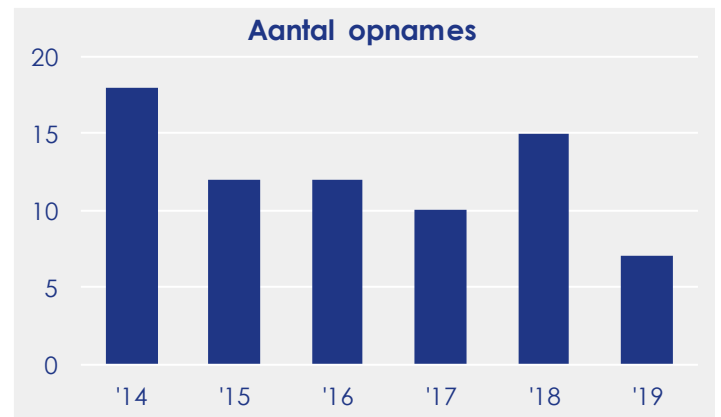
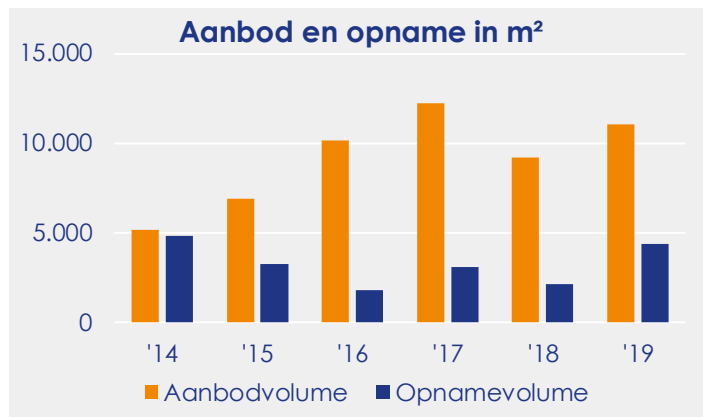


Een uitgave van:
Dynamis
Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
dynamis.nl

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 m² 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 m² 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.



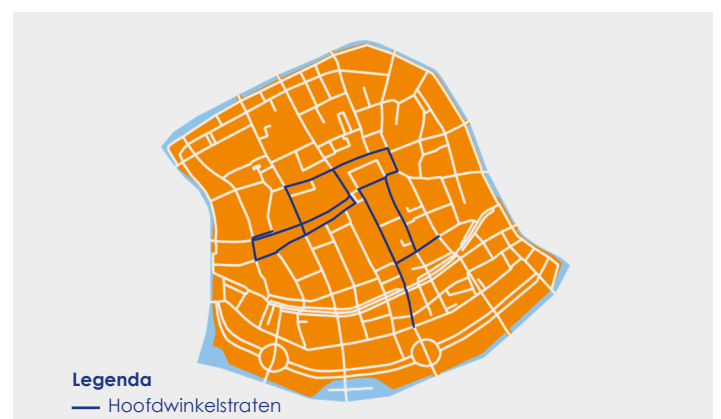
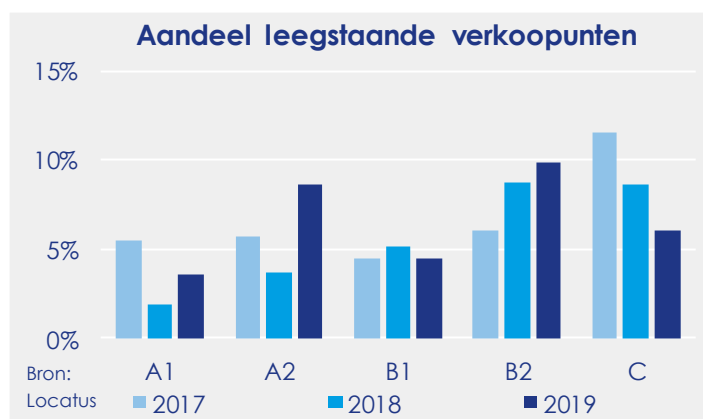
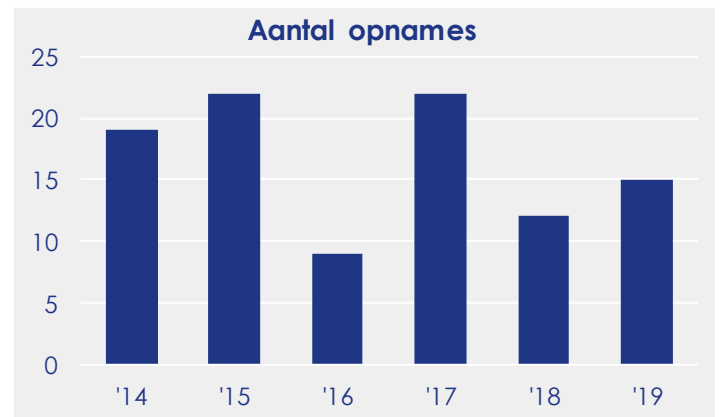
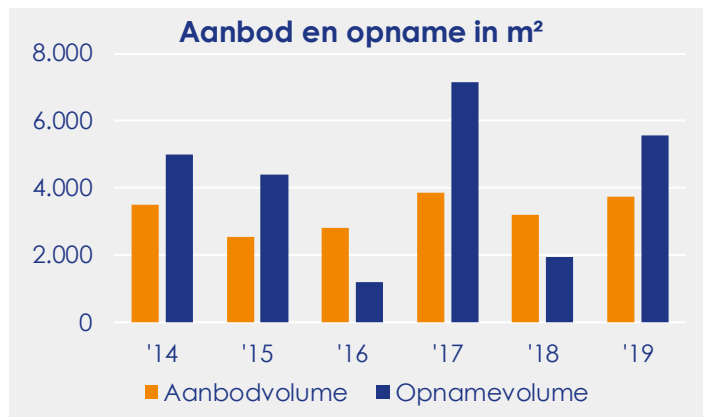
Een uitgave van:
Lamberink Bedrijfsmakelaars
 Javastraat 10 - 18
 9401 KZ Assen
 bedrijfsmakelaars@lamberink.nl
 lamberink.nl

Partner in Dynamis

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 m² 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 m² 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.



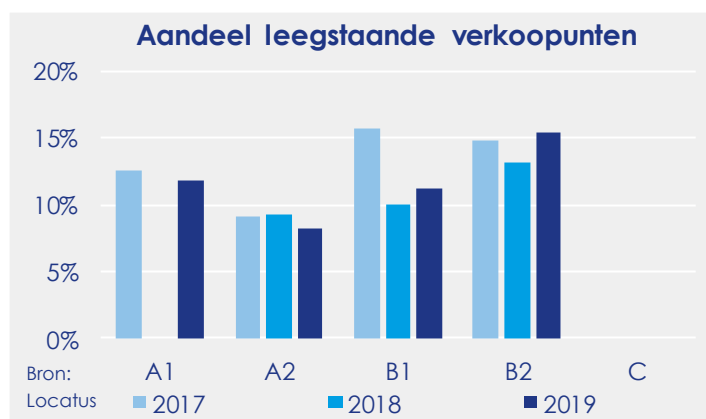
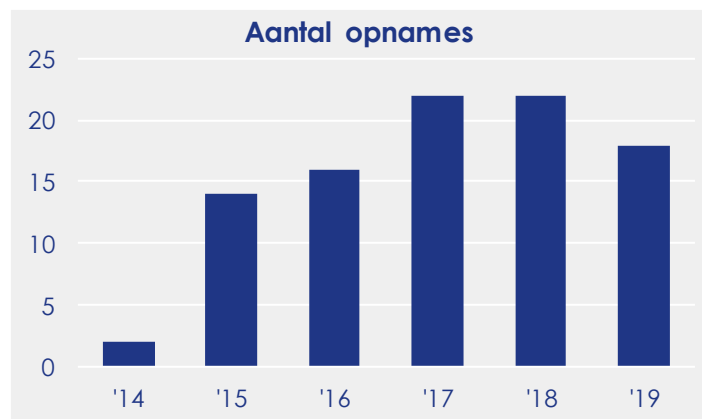
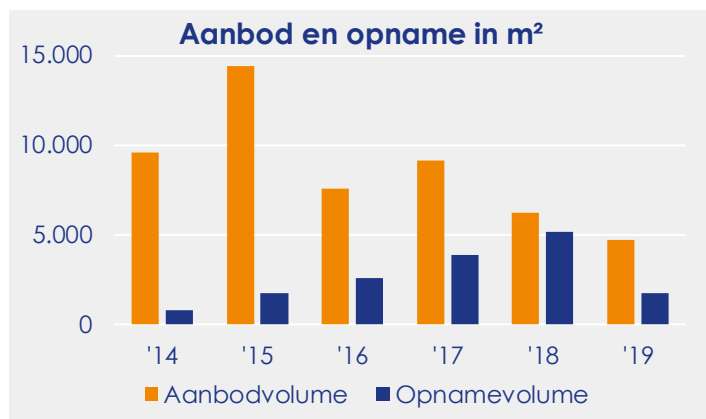
Een uitgave van:
Lamberink Bedrijfsmakelaars
 Leonard Springerlaan 7
 9727 KB Groningen
 bedrijfsmakelaars@lamberink.nl
 lamberink.nl

Partner in Dynamis

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 m² 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 m² 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 m².

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

**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