

Sprekende Cijfers Winkelmarkten Breda





Sprekende Cijfers Winkelmarkten

Een uitgave van Dynamis

© Copyright 2019

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd en/of veeleelvoudigd 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

Van der Sande VanOpstal

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

Voorwoord

Hierbij presenteren wij het jaarrapport **Sprekende Cijfers Winkelmarkten van Van der Sande VanOpstal bedrijfsmakelaars, partner in Dynamis**. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de winkelmarkt in Breda, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat de gevolgen van het afblazen van de nieuwbouwplannen aan De Lange Stallen nog duidelijk merkbaar zijn in Breda. In aanloop naar deze nieuwe ontwikkeling stelden winkeliers hun vestigingsbeslissing uit, maar nadat de plannen werden afgeblazen hebben velen hun kans gegrepen om binnen het bestaande winkelgebied te verhuizen.

Helpt meer winkelmeters in gebruik genomen vergeleken met vorig jaar

In de afgelopen twaalf maanden verwelkomde de Bredase binnenstad zeventien nieuwe retailers, evenveel als in het voorgaande jaar. Alsnog is het in gebruik genomen winkeloppervlakte fors toegenomen. Aanleiding hiervoor is de vestiging van H&M in een nieuwbouwpand aan de Ginnekenstraat van maar liefst 3.600 m².

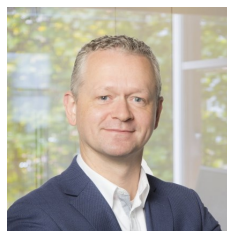
Winkelaanbod neemt alsnog toe

Ondanks de hoge dynamiek is het aantal aangeboden winkelmeters in een jaar tijd met een derde toegenomen. Een belangrijke aanleiding hiervoor is het sluiten van de deuren van Sportsworld aan de Tolbrugstraat. De sportwinkel laat hier maar liefst 700 m² achter. Het aanbod is door de toename vergelijkbaar aan dat van halverwege 2017.

Van der Sande VanOpstal bedrijfsmakelaars Breda

Of u nu een woning wilt verkopen of verhuren, een bedrijfspand wilt huren, op zoek bent naar een nieuwbouwwoning of een hypotheekadvies wenst, bij Van der Sande Makelaars in Breda kunnen wij het allemaal! Onze makelaars en adviseurs gaan met veel enthousiasme graag voor u aan de slag.

In de makelaardij werken we met en voor mensen. De vele gezichten van Van der Sande Makelaars zijn stuk voor stuk mensen met een passie voor hun vak, ieder op zijn of haar eigen manier. Prettig en succesvol zaken doen met kundige mensen is voor u als opdrachtgever natuurlijk het allerfijnst. En wij doen niets liever dan dat!



Maarten van Tijen RM
Bedrijfsmakelaar

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.

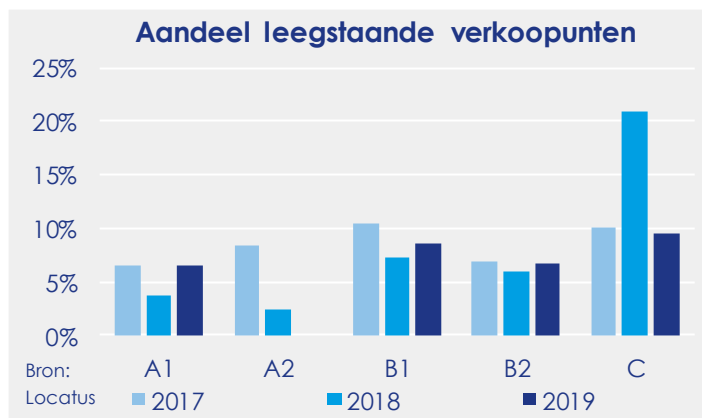
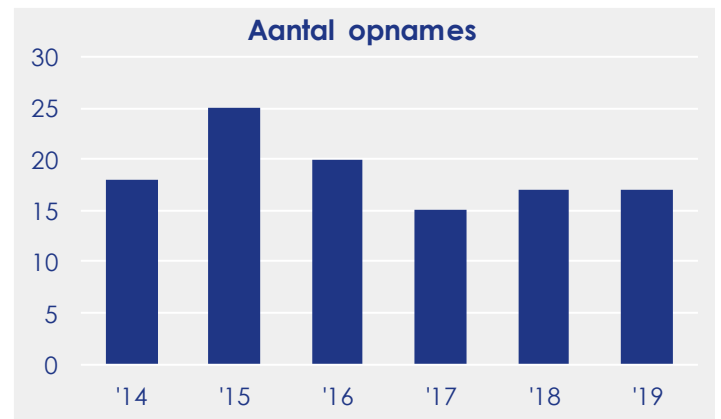
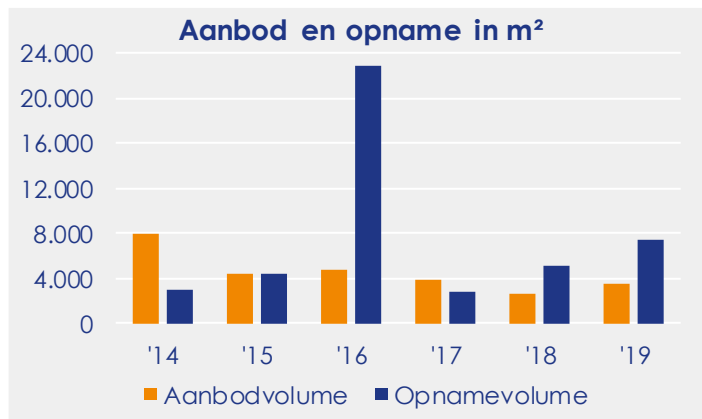


Een uitgave van:
Dynamis
Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
dynamis.nl

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 m² 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 m² 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 m² 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 leegstandsval, blijft de leegstand in dit deel van het centrum het hoogst.



**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