



Sprekende Cijfers Winkelmarkten
Utrecht e.o.



Almere
Amersfoort
Utrecht



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

Molenbeek Makelaars

Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
utrecht@molenbeek.nl
030 256 88 11

Voorwoord

Hierbij presenteren wij het jaarrapport **Sprekende Cijfers Winkelmarkten van Molenbeek Makelaars**, partner in Dynamis. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de winkelmarkt in Utrecht, Almere en Amersfoort, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat na de verbouwing van Hoog Catharijne dit winkelcentrum op grote interesse kan rekenen van grote winkelketens. Winkeliers met een grote ruimtevraag geven de voorkeur aan deze moderne winkelomgeving boven een vestiging in de oude binnenstad van Utrecht. Als gevolg hiervan staan grote panden in de drukste winkelstraten van het historische centrum lang te koop of te huur.

Niet eerder zo weinig winkelmeters in gebruik genomen

In de afgelopen twaalf maanden hebben 27 retailers een nieuwe vestiging geopend in de oude binnenstad, gezamenlijk waren ze goed voor een opnamevolume van 3.250 m². Door het ontbreken van grootschalige transacties is dit het laagste opnamevolume sinds het begin van de meting in 2014.

Uitbreidingen moeten binnenstad een nieuwe impuls geven

Op termijn wordt het aanbod verder uitgebreid door grootschalige binnenstedelijke renovatieprojecten, 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 de binnenstad.

Molenbeek Makelaars

Utrecht, Zeist en Woudenberg

Molenbeek Makelaars is, met een brede historie van ruim 60 jaar, een toonaangevende speler op het gebied van bedrijfsmatig onroerend goed en woningmakelaardij in de gehele provincie Utrecht en het Gooi. Het gemak voor de klant staat voorop. Molenbeek Makelaars kan u alles uit handen nemen. Met vele specialisten in huis met elk hun eigen passie in de vastgoedmarkt maakt Molenbeek Makelaars tot een excellente adviseur wiens dienstverlening vaak zelfs verder gaat dan de cliënt verwacht. Alles wat met bedrijfshuisvesting en financiën te maken heeft, hangt nauw met elkaar samen. Vandaar dat Molenbeek Makelaars specialisten op elk van deze terreinen in dienst heeft.



Gert-Jaap van Keulen MRICS

Makelaar o.z. | partner

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 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 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.

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.

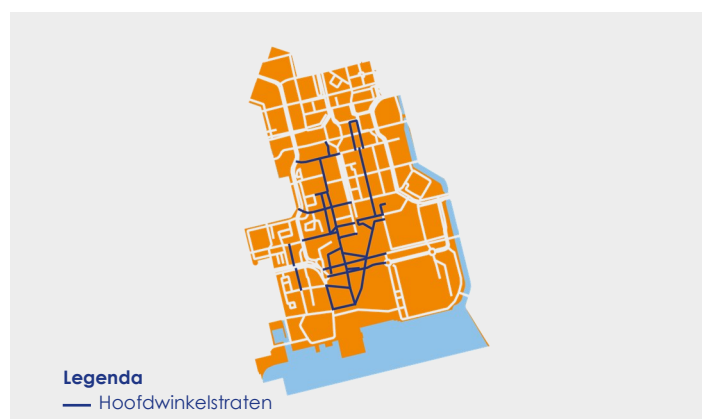
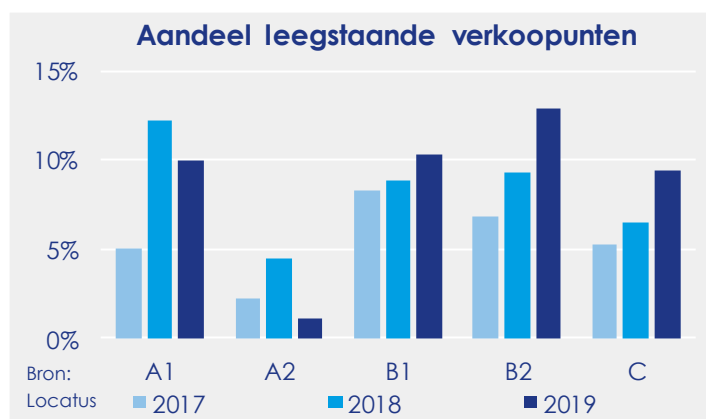
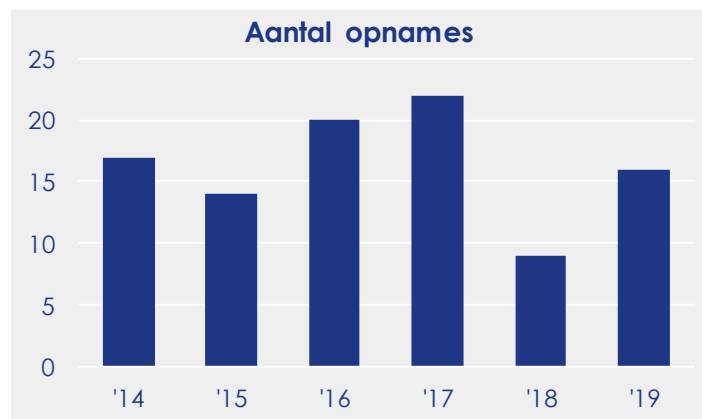
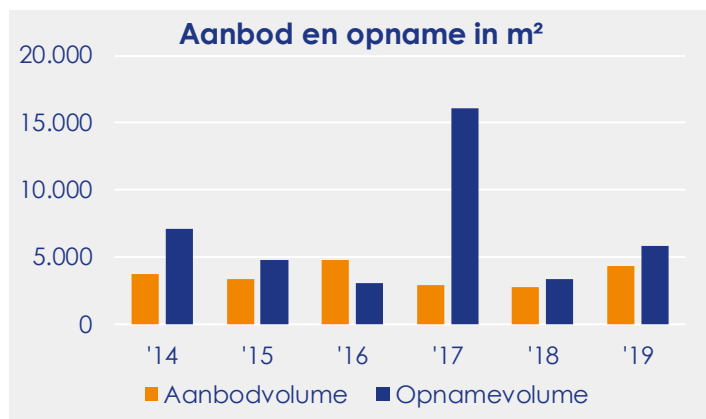


Een uitgave van:
Dynamis
Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
dynamis.nl

De 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 m² winkeloppervlak in gebruik. In de voorgaande periode was de grootste transactie nog de vestiging van Costes aan Bordes, met 1.500 m²

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 m² 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.

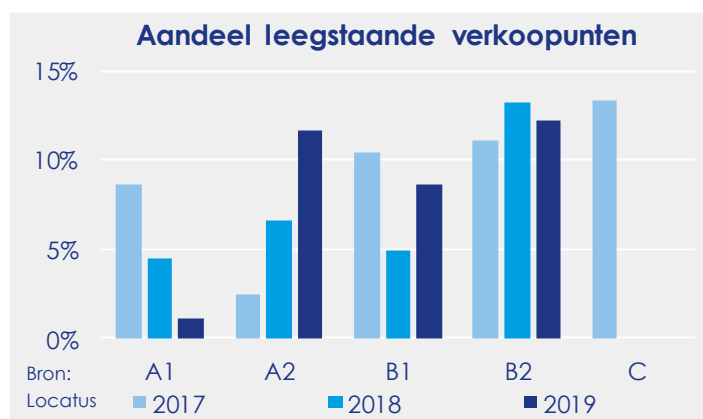
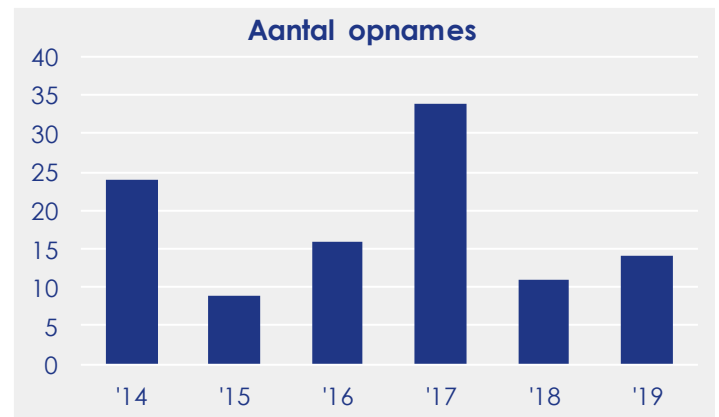
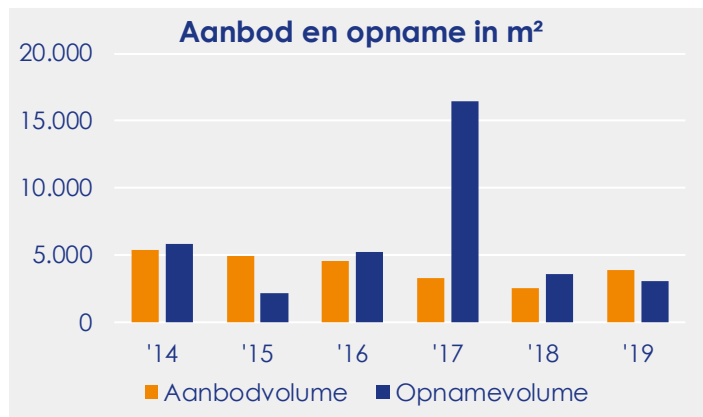


Een uitgave van:
Molenbeek Makelaars
 Emmalaan 39
 3581 HP Utrecht
 info@molenbeek.nl
 Molenbeek.nl
Partner in Dynamis

Op de winkelmarkt van Amersfoort heeft in het afgelopen jaar een verruiming van het aanbod plaatsgevonden. Per 1 juli 2019 staat 3.900 m² 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 m² aan de Kamp en 500 m² aan de Arnhemsestraat worden aangeboden sinds dit jaar. Vorig jaar had het grootste aangeboden pand een omvang van slechts circa 310 m². Ondanks de toename van het aanbod ligt het huidige niveau nog altijd onder het langjarig gemiddelde van ruim 4.100 m². 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 m² het kleinst sinds het begin van de meting. In totaal is in de periode medio 2018 tot medio 2019 circa 3.100 m² in gebruik genomen, dit volume komt voort uit een veertiental transacties.

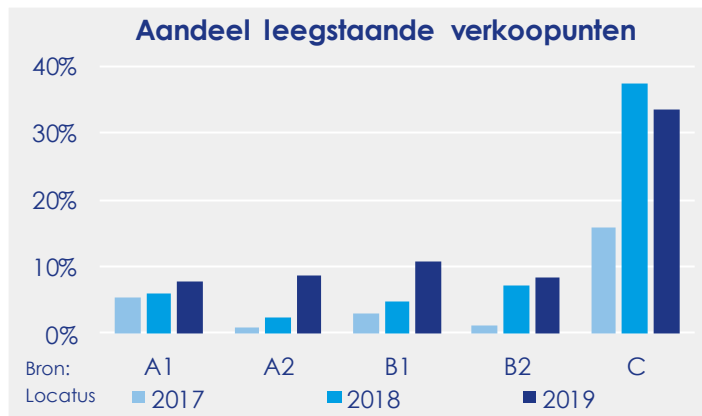
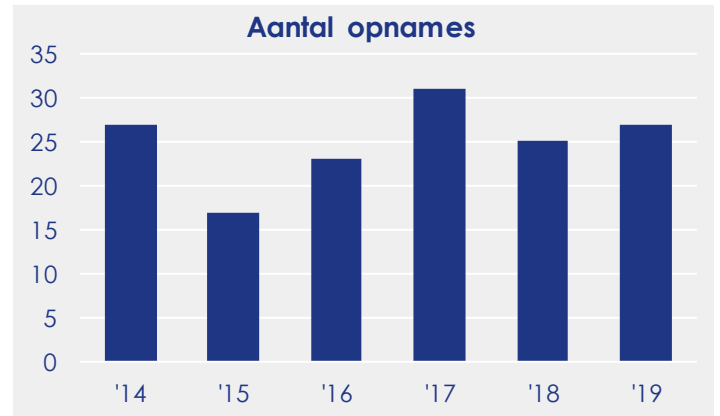
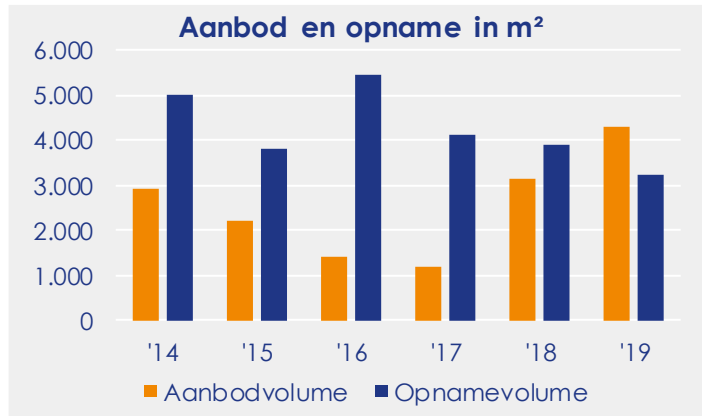
Winkelpanden op de toplocaties van het centrum van Amersfoort zijn nagenoeg volledig gevuld. Op A2 - en B-locaties is de leegstand wel van een hoger niveau, volgens Locatus heeft circa een op de tien winkels nog geen gebruiker. In totaal staat 7% van de verkooppunten leeg in de Amersfoortse binnenstad,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



Voor het tweede opeenvolgende jaar is het aantal aangeboden winkelmeters toegenomen in de binnenstad van Utrecht. Ruim 4.300 m² 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 m² 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 m². 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.



**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