

Sprekende Cijfers Winkelmarkten
Twente



Almelo
Enschede
Hengelo



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

Snelder Zijlstra Makelaars

Hoedemakerplein 1
7500 CA Enschede
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
053 485 22 44

Voorwoord

Hierbij presenteren wij het jaarrapport **Sprekende Cijfers Winkelmarkten van Snelder Zijlstra Makelaars**, partner in Dynamis. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de winkelmarkt in Twente, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat voor een gezonder winkelcentrum in de steden Hengelo en Almelo gestreefd moet worden naar een kleinere kern. Om dit compactere centrum te realiseren moeten winkelpanden zonder gebruiker getransformeerd worden naar andere functies.

Meer vraag naar winkelpanden in Hengelo

Het aantal nieuw gevestigde winkels is voor het tweede jaar op rij toegenomen in het centrum van Hengelo, in de afgelopen twaalf maanden zijn er veertien winkelpanden in gebruik genomen. Deze positieve opnameontwikkeling kan samen met een actief beleid om winkelpanden te transformeren leiden tot een afname van de hoge leegstandscijfers in het centrum van Hengelo.

Ruimte voor herontwikkeling buiten kernwinkelgebied

Afgezet tegen de vraag naar winkelruimte blijkt er in Almelo en Hengelo sprake te zijn van een aanzienlijke hoeveelheid overaanbod. Met de huidige marktdynamiek is het niet de verwachting dat deze aangeboden vierkante meters winkelruimte weer in gebruik genomen gaan worden. Deze leegstaande winkelpanden bieden kansen voor herontwikkeling naar woningen of kantoren, voornamelijk buiten het kernwinkelgebied zijn transformaties kansrijk.

Snelder Zijlstra Makelaars

Enschede, Hengelo en Almelo

Snelder Zijlstra Makelaars verzorgt vanuit vestigingen in Enschede, Almelo en Hengelo de verkoop, aankoop, taxatie en financiering van zowel huizen als zakelijk onroerend goed. Niet voor niets zijn wij de sterkste makelaar in de regio Twente. Onze makelaars spelen continu in op de veranderende markt, om op de juiste manier tot het voor u beste resultaat te komen. Bij Snelder Zijlstra Makelaars doet u zaken met mensen. Mensen die trots zijn wanneer zij een oplossing vinden waar u uiteindelijk van kunt genieten. Mensen die geen ander belang hebben dan dat van u als onze opdrachtgever. Mensen van wie het hart sneller gaat kloppen wanneer zij u een thuis of een prettige werkplek kunnen geven. Daarom zien wij altijd meer dan alleen een huis of bedrijfspand en gaan wij op zoek naar persoonlijke verhalen die het verschil maken.



Peter Rotteveel MRICS RT

RICS Registered Valuer I
Bedrijfsmakelaar | Directeur |
Vennoot

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.

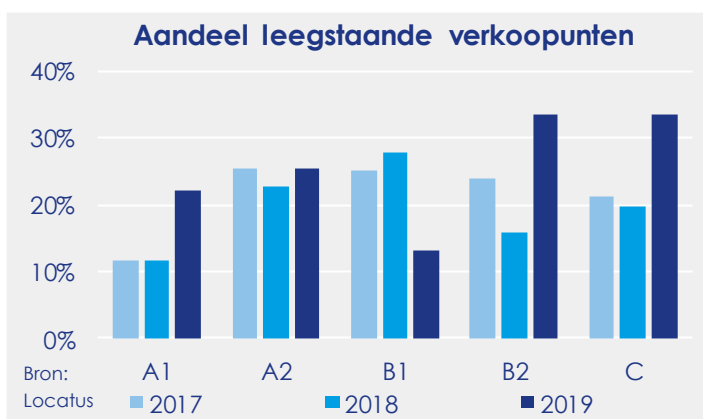
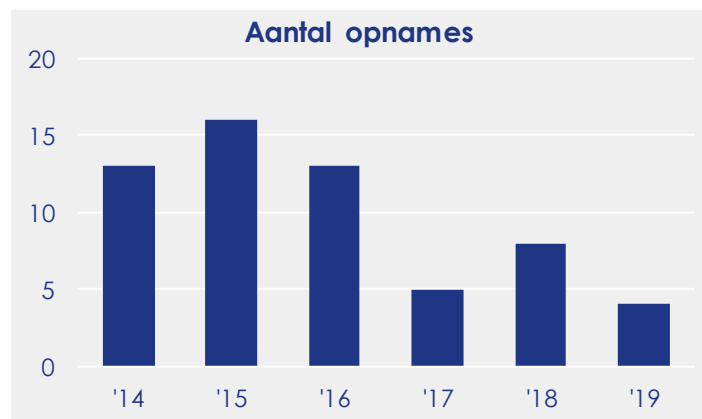
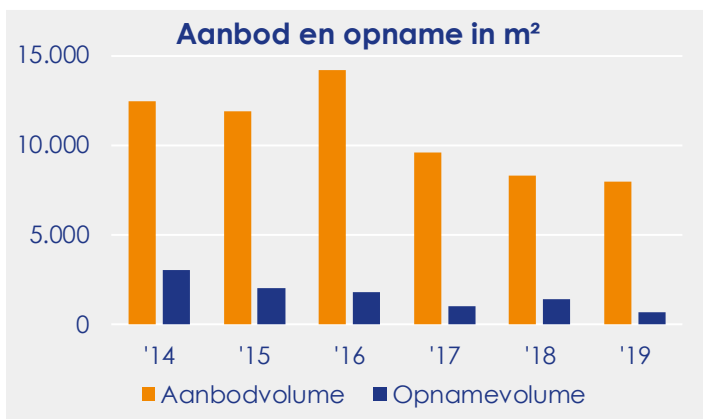


Een uitgave van:
Dynamis
Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
dynamis.nl

In het hoofdwinkelgebied van Almelo hebben in medio 2018 en medio 2019 weinig verhuizingen plaatsgevonden. In de onderzoeksperiode is slechts 700 m² 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 m². 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 m² wordt nog aangeboden op deze peildatum. Afgezet tegen het opnamevolume is er in Almelo sprake van aanzienlijk hoeveelheid overaanbod. 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.



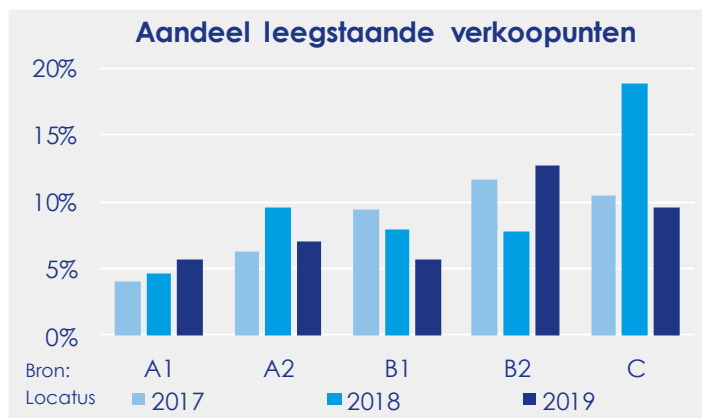
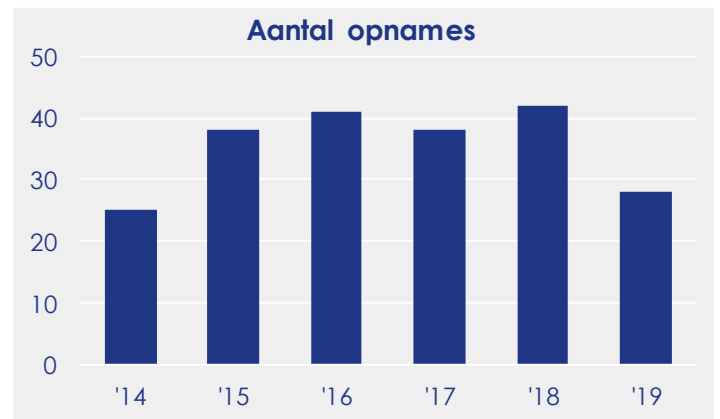
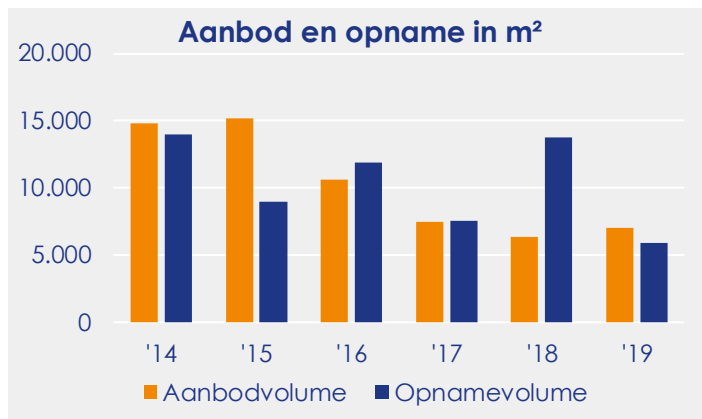
Een uitgave van:
Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars
 Hoedemakerplein 1
 7511 JR Enschede
 bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
 snelderzijlstra.nl

Partner in Dynamis

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 m². 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 m² 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 m².

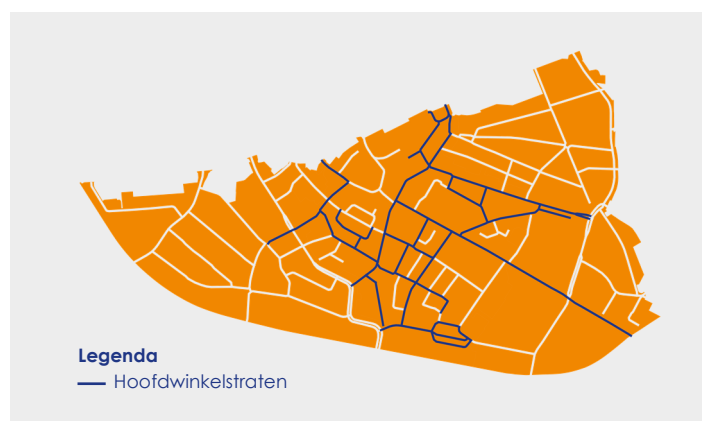
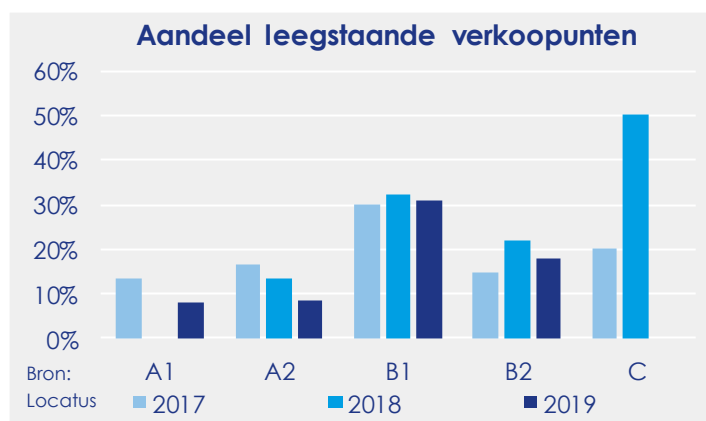
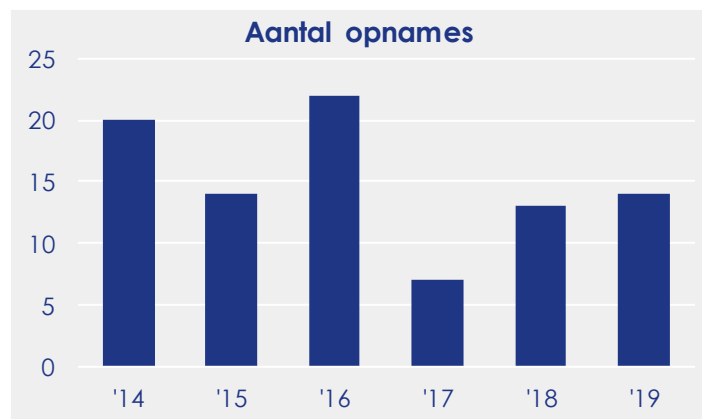
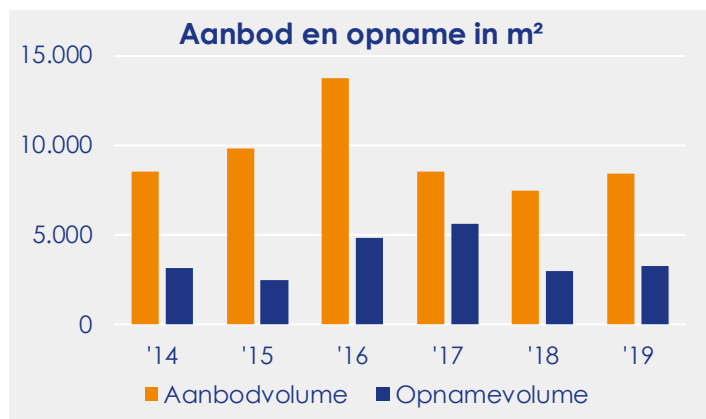
In het gehele centrum van Enschede staat 8,5% van het aantal verkooppunten leeg. De verschillende winkellocaties binnen Enschede tonen een divers beeld. Op C- en B2-locaties heeft respectievelijk een op de tien en een op de acht winkels geen gebruiker. Op de toplocaties binnen het centrum bedraagt de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



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 m². 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 m² 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 m².

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.



**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