

# Sprekende Cijfers Winkelmarkten Apeldoorn, Deventer en Zwolle





### **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

#### **Rodenburg Makelaars**

Paslaan 20  
7311 AL Apeldoorn  
info@rodenburg.nl  
055 526 82 68

# Voorwoord

Hierbij presenteren wij het jaarrapport **Sprekende Cijfers Winkelmarkten van Rodenburg Makelaars**, partner in Dynamis. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de winkelmarkt in Apeldoorn, Deventer en Zwolle, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat in de afgelopen twaalf maanden de vraag naar winkelruimte in het centrum in zowel Apeldoorn, Deventer als Zwolle lager is uitgekomen. Vergeleken met vorig jaar kwamen in alle drie de gemeenten minder nieuwe retailers en werden minder vierkante meters winkelruimte verhuurd of verkocht.

## Historisch hoog winkelaanbod in Apeldoorn door winkelcentrum Oranjerie

In het centrum van Apeldoorn staan bijna vier keer zo veel vierkante meters winkelruimte in aanbod als vorig jaar. Deze sterke toename wordt grotendeels veroorzaakt door het in aanbod komen van het volledig gerenoveerde en heropende winkelcentrum Oranjerie. Naar verwachting zullen de transacties in dit winkelcentrum op termijn een impuls gaan geven aan het totale opnamevolume in Apeldoorn.

## Toplocaties winkelgebied Zwolle onder druk

Waar vorig jaar nog geen leegstand zichtbaar was op de A1-locaties van de Zwolse winkelmarkt, staat halverwege 2019 circa 6% van de winkelpanden leeg. Met name de grotere landelijke partijen trekken zich terug, waardoor tevens de huurprijzen onder druk komen te staan. Op A2-locaties is de leegstand juist afgenomen naar 0% in 2019.

### Rodenburg Makelaars

Apeldoorn, Deventer en Zwolle

Een begrip in de regio! Ons kantoor bestaat maar liefst al ruim 85 jaar. Bij ons werken enthousiaste medewerkers met passie voor hun vak. Onze makelaars hebben lokale kennis, kennen iedere steeptegel in hun regio en zijn diep geworteld in de stad en netwerk.



#### Marcel van de Velde

Bedrijfsmakelaar  
Vestiging Apeldoorn



#### Ellis Kersten

Bedrijfsmakelaar  
Vestiging Deventer



#### Eva Olde Rikkert

Bedrijfsmakelaar  
Vestiging Zwolle

**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 <sup>1</sup> (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	↑

<sup>1</sup>De 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 <sup>1</sup> (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	↑

<sup>1</sup>De 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.

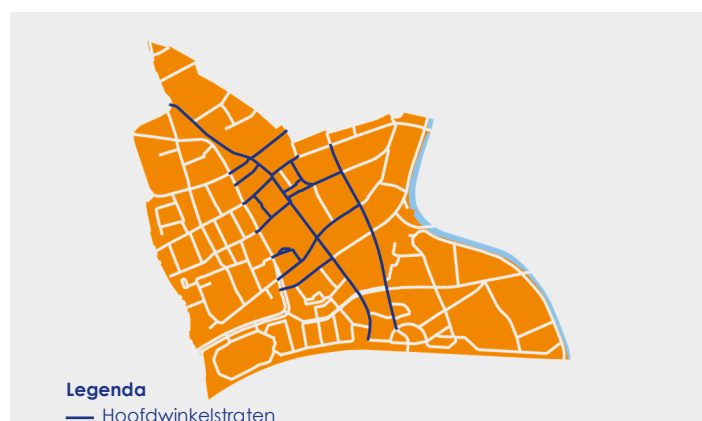
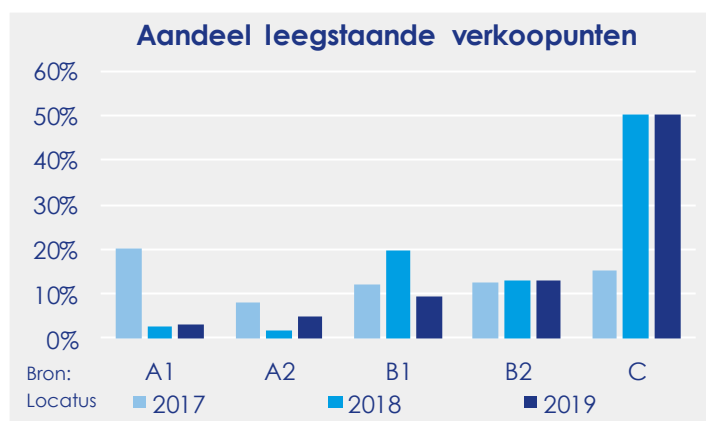
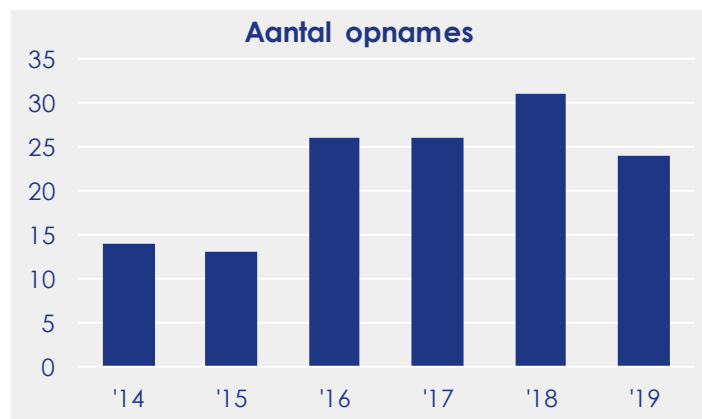
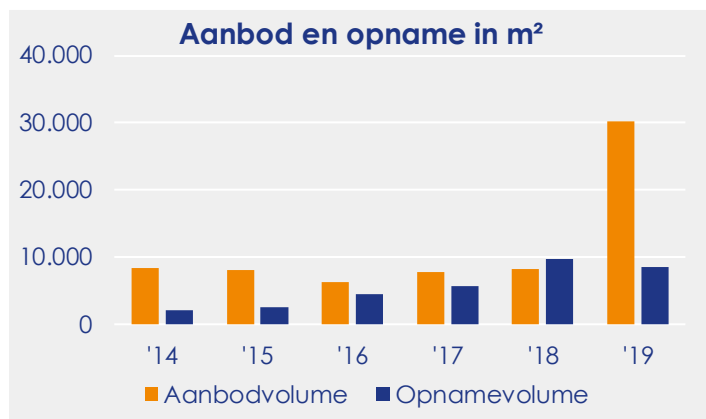


Een uitgave van:  
**Dynamis**  
Orteliuslaan 1000  
3528 BD Utrecht  
research@dynamis.nl  
dynamis.nl

Het opnamevolume in het hoofdwinkelgebied van Apeldoorn is met 11% afgenomen. Deze afname komt voort uit een lager aantal gerealiseerde transacties. Het aantal transacties is namelijk van 31 in de periode 2017-2018 gedaald naar 24 in het afgelopen jaar. Als gevolg van de lagere vraag is het beschikbare winkelaanbod toegenomen. De forse aanbodstijging van 8.200 m<sup>2</sup> in 2018 naar ruim 30.000 m<sup>2</sup> in 2019 wordt echter vertekend door het in aanbod komen van het volledig gerenoveerde en heropende winkelcentrum Oranjerie. Het winkelcentrum Oranjerie omvat in totaal 20.000 m<sup>2</sup>, dit betreft twee derde van het totale aanbodvolume per 1 juli 2019. Aangezien het tot op heden onduidelijk is in welk stadium de onderhandelingen zijn, is het exacte aantal vrij beschikbare meters in de Oranjerie niet in te schatten. Wel is de verwachting dat dit winkelcentrum en de oude locatie van de

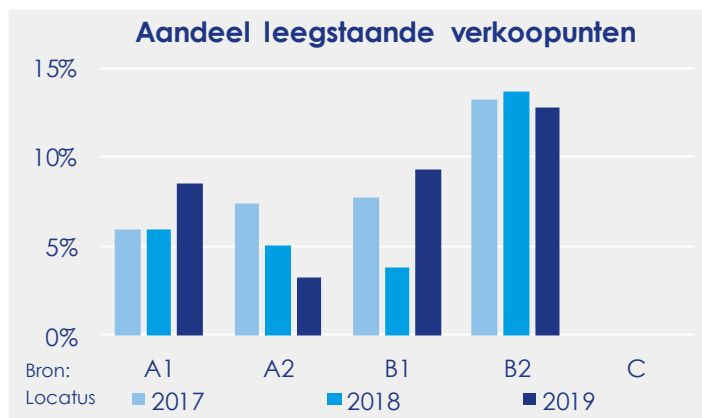
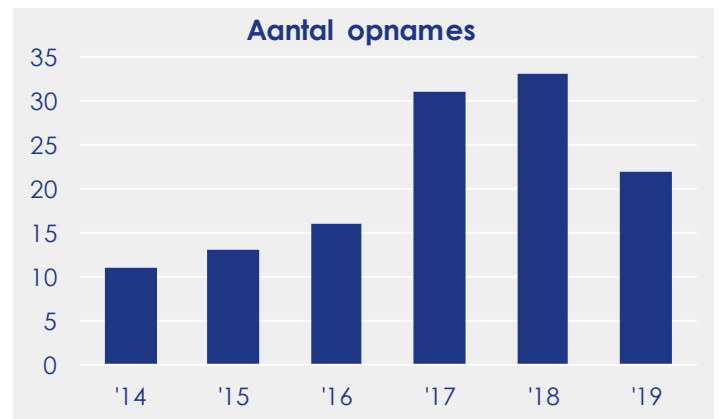
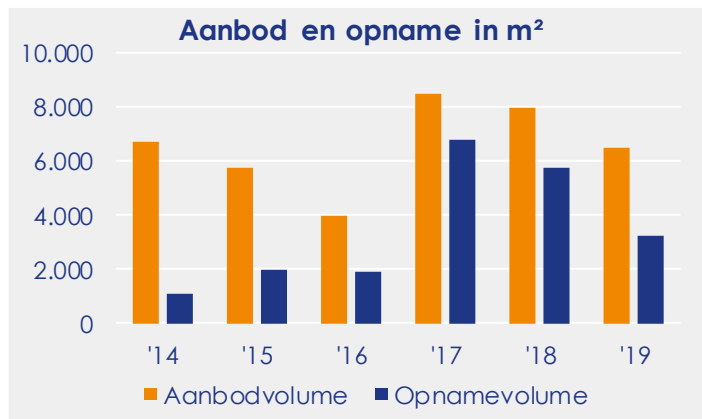
V&D en de Kruidvat op termijn een impuls gaan geven aan het totale opnamevolume in Apeldoorn. Reeds zichtbaar is de stijging van het gemiddelde metrage per transactie met 14% naar 356 m<sup>2</sup>. Sinds 2016 is dit gemiddelde metrage ieder jaar sterk gestegen. De stijging van het gemiddelde metrage in het afgelopen jaar wordt voornamelijk veroorzaakt door een aantal grootschalige transacties, zo huren Bever Zwerfsport en New Yorker respectievelijk 1.000 m<sup>2</sup> en 1.290 m<sup>2</sup> aan de Oranjerie 1.

In het gehele centrum van Apeldoorn is er sprake van een afname in de leegstand, behalve op A1- en A2-locaties. Op deze toplocaties neemt de leegstand juist toe. Uit de cijfers van Locatus blijkt dat de hoogste stijging van de leegstand waar te nemen is in het oppervlakte van winkels op A1-locaties, hier heeft een stijging van 4,5%-punt plaatsgevonden.



Het afgelopen jaar, tussen medio 2018 en medio 2019, is het opnamevolume in het hoofdwinkelgebied van Deventer met 44% gedaald. Het totale opnamevolume bedraagt 3.200 m<sup>2</sup>. De combinatie van een daling van het aantal transacties en een daling in het gemiddelde metrage heeft geleid tot dit lagere opnamevolume. In de afgelopen twaalf maanden hebben een derde minder transacties plaatsgevonden, en waar retailers voorheen gemiddeld 174 m<sup>2</sup> winkelruimte aanhuurden betreft dit gemiddelde in 2018/2019 circa 145 m<sup>2</sup>. Het merendeel van de transacties had een metrage van boven de 100 m<sup>2</sup>. De meeste transacties vonden plaats aan de Lange Bisschopstraat en de Nieuwstraat. Het winkelaanbod is eveneens gedaald naar 6.500 m<sup>2</sup> en is daarmee weer terug op het oude niveau van 2014. Het meeste aanbod bevindt zich in de Lange Bisschopstraat.

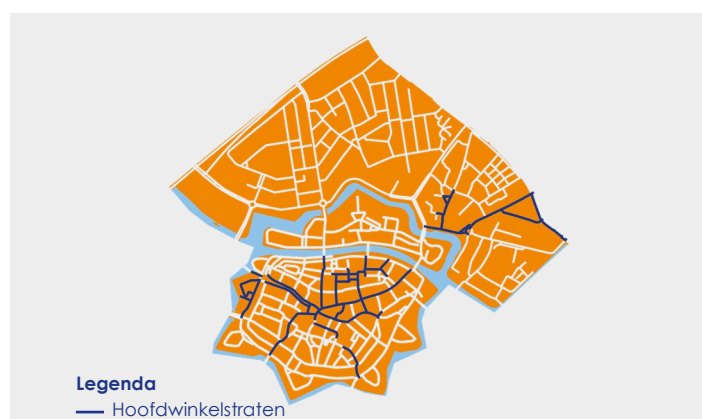
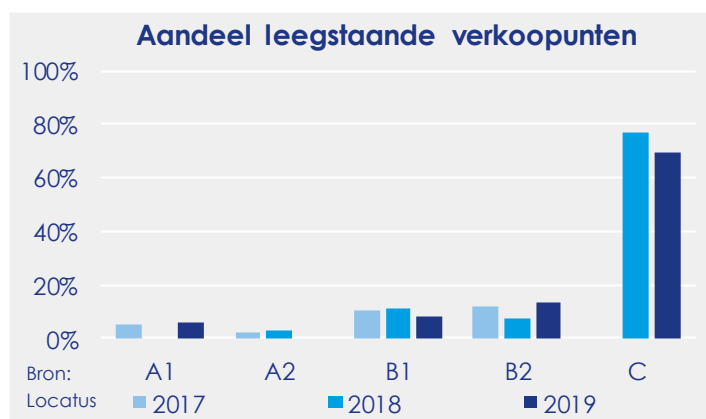
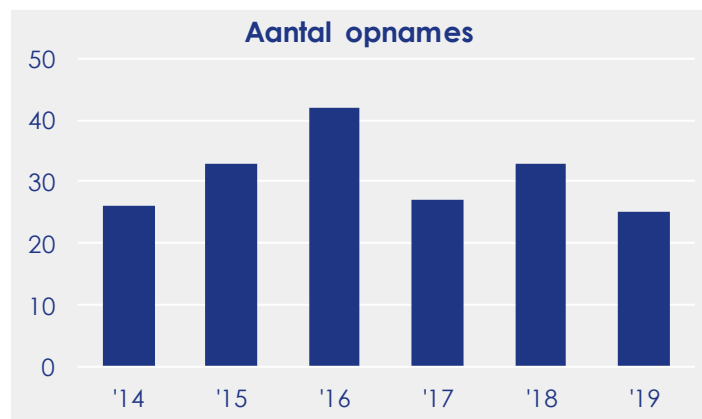
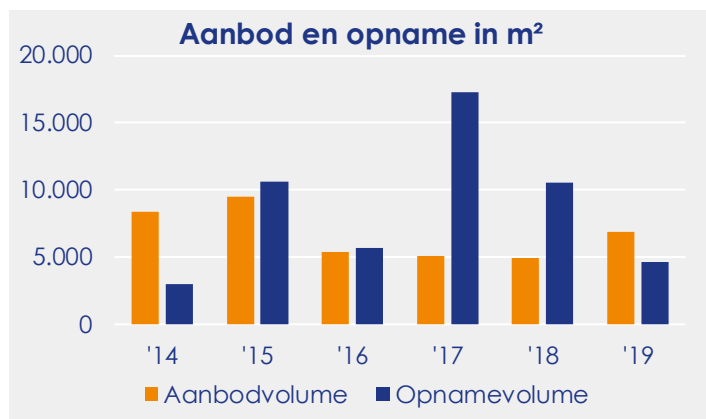
De leegstand van verkooppunten in het centrum van Deventer is gestegen van 8,7% naar 10,2% volgens Locatus. Nog sterker was de stijging van de leegstand in meters: van 7,5% naar 9,6%. B1-locaties zijn het zwaarst getroffen en hebben een huidig leegstandspercentage van 9%, waar het voorheen 4% was. Enkel op A2-locaties is een sterke daling in de leegstand van verkooppunten waarneembaar. Opmerkelijk genoeg is er op C-locaties, waaronder de Kleine en Grote Overstraat en Nieuwstraat, nauwelijks tot geen sprake van leegstand. Hier vinden dan ook de meeste transacties plaats. Deze straten kenmerken zich door de geringe oppervlakten en toegankelijke huurprijzen en zijn daardoor aantrekkelijk voor een grote doelgroep.



De vraag naar winkelruimte in het hoofdwinkelgebied van Zwolle is in het afgelopen jaar zeer beperkt gebleven. In de periode tussen medio 2018 en medio 2019 is het opnamevolume in dit hoofdwinkelgebied met meer dan de helft gedaald naar een niveau van 4.650 m<sup>2</sup>. Naast de daling van het aantal verhuurde of verkochte meters winkelruimte heeft ook het aantal transacties een terugval van bijna een kwart doorgemaakt. In de voorgaande onderzoeksperiode heeft met name de aanhuur van 4.000 m<sup>2</sup> aan Diezerstraat 80 door Zara en bijna 1.300 m<sup>2</sup> aan Eiland 9 door Bever het opnamevolume gestuwd. Dergelijke volumineuze transacties hebben niet plaatsgevonden in de periode 2018/2019. De grootste transactie van de afgelopen twaalf maanden betreft de aanhuur van ruim 1.100 m<sup>2</sup> aan Eiland 12 door Trendhopper. Door het ontbreken van grote transacties is het

gemiddelde metrage gedaald van 320 m<sup>2</sup> naar 186 m<sup>2</sup>. De achterblijvende vraag heeft geleid tot een stijging van het winkelaanbod met ruim een derde en komt daarmee uit op 6.900 m<sup>2</sup>. Dit is het hoogste behaalde aanbodvolume in de afgelopen vier jaar.

Ten opzichte van 2018 is de leegstand in het centrum van Zwolle volgens Locatus gestegen naar 8,8% in 2019. Voornamelijk A1-locaties kampen met een toename, van 0% leegstand in 2018 naar 6% dit jaar. Met name de grote landelijke partijen trekken zich terug, waardoor huurprijzen onder druk komen te staan. Naast de A1-locaties hebben ook de B2-locaties het zwaar. C-locaties hebben daarentegen te maken met een afnemende leegstand. Dit wordt veroorzaakt door een toename van het aantal home accessoires/meubel winkels op deze locaties.



Een uitgave van:  
**Rodenburg Bedrijfsmakelaars**  
 Aagje Dekenstraat 51  
 8023 BZ Zwolle  
 zwolle@rodenburg.nl  
 rodenburg.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