

Sprekende Cijfers Winkelmarkten Noord-Holland



Alkmaar
Amsterdam
Zaanstad

Voorwoord

Hierbij presenteren wij het jaarrapport **Sprekende Cijfers Winkelmarkten van Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs**, partner in Dynamis. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de winkelmarkt in Alkmaar, Amsterdam en Zaandam, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat de vraag naar winkelvastgoed in Alkmaar en Amsterdam is toegenomen tussen medio 2019 en medio 2020. De vestiging van een aantal grote moderetailers hebben in de hoofdstad een impuls gegeven aan de opnamedynamiek. Na de start van de lockdown is de dynamiek echter sterk gestagneerd in Amsterdam.

Schaars aanbod belemmert nieuwe retailers in binnenstad Amsterdam

Door de aanhoudende vraag is het beschikbare winkelaanbod in Amsterdam met bijna een derde afgenomen op jaarbasis. Het grootste aangeboden pand heeft een omvang van slechts circa 400 m². Grotere retailers die zich hier willen vestigen gaan grote moeite ondervinden om een geschikt winkelpand te vinden.

Een op de tien winkels leeg in Zaanstad

De dynamiek op de winkelmarkt van Zaanstad is tijdens de coronacrisis sterk gereduceerd. Het opnamevolume komt in 2019/2020 ruim de helft lager uit dan in de voorgaande periode. Mede als gevolg van de lagere vraag is de leegstand in de binnenstad van Zaanstad verder gestegen, bijna 10% van de winkels heeft geen gebruiker.

Kuijs Reinder Kakes Makelaars & Adviseurs

Alkmaar, Amsterdam, Heerhugowaard,
Krommenie & Zaandam

Kuijs Reinder Kakes makelaars en adviseurs bestaat al 96 jaar en heeft vijf vestigingen in Noord-Holland. Kuijs Reinder Kakes is actief op de gebieden woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, hypotheek- en verzekeringsadvies, taxaties en financieel advies. In Amsterdam, Zaandam, Krommenie, Alkmaar en Heerhugowaard werken in totaal 68 medewerkers. Kuijs Reinder Kakes heeft zich in 2014 aangesloten bij het landelijke Dynamis netwerk.



Marc Wolthuis MRICS RT

Makelaar commercieel vastgoed |
Venoot
Vestiging Amsterdam



Edwin Doets MRICS RM RT

Registermakelaar/taxateur o.g. |
Venoot
Vestiging Zaandam



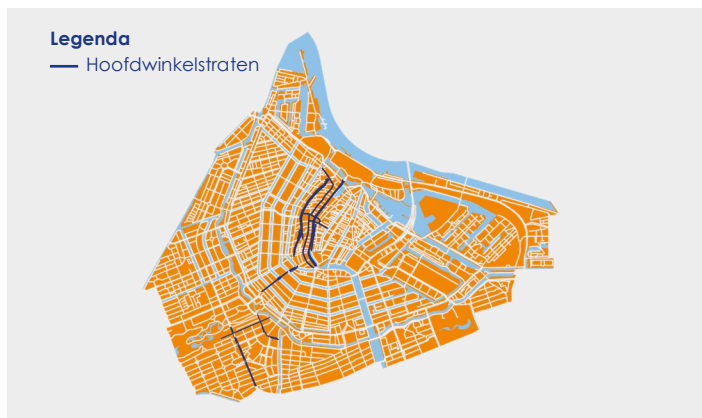
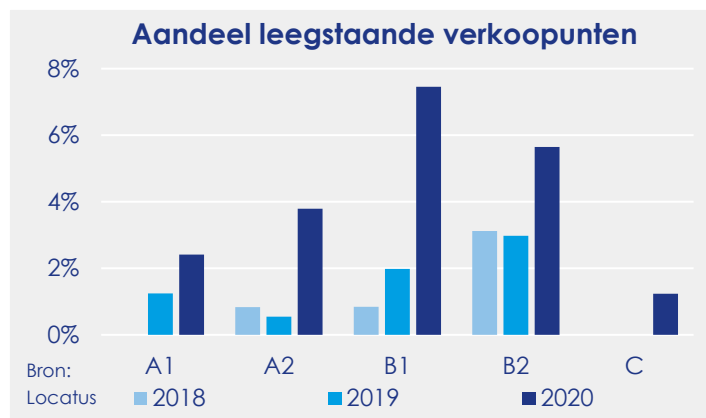
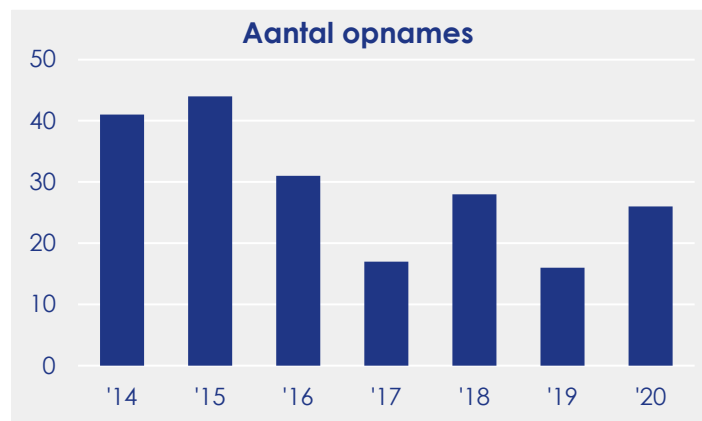
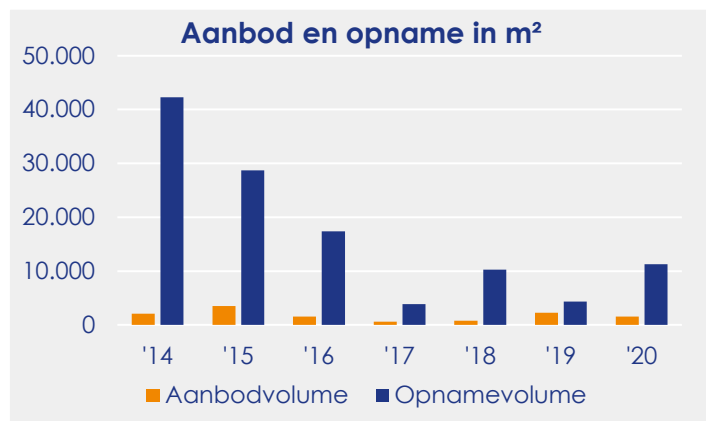
ing. Sander Caldenhove

Adviseur Commercieel Vastgoed
Vestiging Alkmaar

De vraag naar winkelvastgoed is sterk toegenomen, veel retailers hebben nieuwe ruimte betrokken in het hoofdwinkelgebied van de hoofdstad. In totaal komt het opnamevolume uit op 11.300 m² tussen medio 2019 en medio 2020, dit is een toename van maar liefst 160%. In de afgelopen vier jaar is een dermate hoog niveau niet geregistreerd. Het totale volume is gerealiseerd in 26 transacties, 10 meer dan in de voorgaande onderzoeksperiode. Sinds de start van de lockdown heeft er echter maar één transactie plaatsgevonden. De hoge dynamiek wordt dus voornamelijk verklaard door transacties in de periode voor de pandemie Nederland bereikte. The Sting had een belangrijk aandeel in het recordvolume van de afgelopen periode, in totaal nam dit modemerck circa 4.700 m² winkelruimte in gebruik aan zowel de Kalverstraat en de Nieuwendijk. Ook modemerck Hollister betrok in de tweede helft van 2019 winkelruimte aan de Kalverstraat, de winkel meet een omvang van maar liefst 1.210 m². Zowel de grotere omvang van de transacties als het grotere aantal transacties heeft geleid tot de hoge

dynamiek in de afgelopen twaalf maanden. Door de aanhoudende vraag is het beschikbare winkelaanbod met bijna een derde afgenomen op jaarbasis. Halverwege 2020 is nog slechts 1.550 m² winkelruimte beschikbaar in het hoofdwinkelgebied van Amsterdam, waarvan het grootste pand slechts een omvang van circa 400 m² heeft. Grotere retailers die zich willen vestigen in Amsterdam gaan in dit beperkte aanbod grote moeite ondervinden om een geschikt winkelpand te vinden.

De krappe situatie is eveneens zichtbaar in de leegstandsstatistieken van Locatus. In het gehele Amsterdamse centrum staat slechts circa 3% van de verkooppunten leeg. Van alle Nederlandse gemeenten met meer dan 50.000 inwoners heeft Amsterdam het laagste leegstandspercentage. Ondanks dit uitzonderlijk lage leegstandspercentage in 2020, is ten opzichte van vorig jaar een toename zichtbaar. Halverwege 2019 stond namelijk nog slechts 1,4% van de winkelpanden leeg.



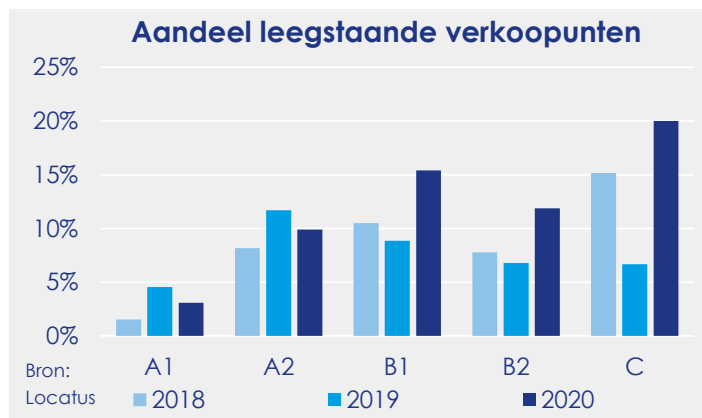
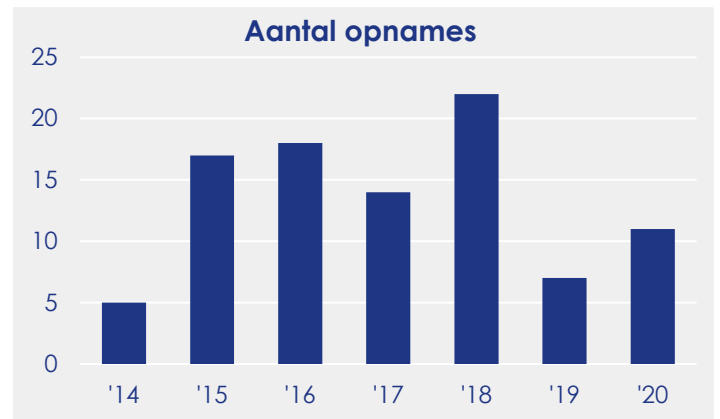
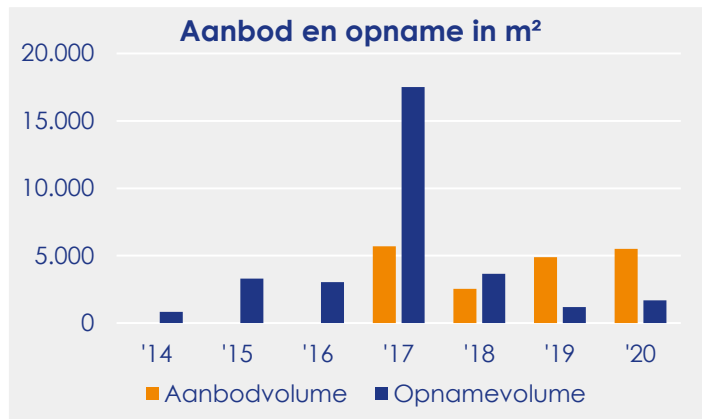
Een uitgave van:
Kuijs Reinder Kakes
 Valkenburgerstraat 67a/b
 1011 MG Amsterdam
 amsterdam@krk.nl
 krk.nl

Partner in Dynamis

Op de winkelmarkt van Alkmaar is een forse stijging van de vraag naar winkelruimte zichtbaar. Tussen medio 2019 en medio 2020 is circa 1.700 m² winkelruimte aangehuurd of aangekocht in het hoofdwinkelgebied van Alkmaar. Vergeleken met de voorgaande twaalf maanden is daarmee een stijging van ruim 40% gerealiseerd. Ondanks deze groei ligt het huidige niveau nog ver onder het langjarig gemiddelde van ongeveer 5.000 m². De coronacrisis heeft dus wel degelijk invloed gehad op de dynamiek in de binnenstad van Alkmaar. De huidige stijging wordt verklaard door de uitzonderlijk lage verhuisdynamiek in de voorgaande periode. Met zeven transacties werd tussen medio 2018 en medio 2019 het laagste niveau sinds 2015 geregistreerd. Dat er een stijging heeft plaatsgevonden vanaf dit lage niveau is dan ook niet verwonderlijk. De grotere vraag naar winkelvastgoed in het centrum van Alkmaar heeft niet

voorkomen dat het aanbod voor het tweede jaar op rij is gestegen. In totaal is halverwege 2020 circa 5.500 m² winkelruimte te koop of te huur, ruim een tiende meer dan een jaar geleden.

Het toegenomen aanbodvolume is tevens zichtbaar in de leegstandsstatistieken van Locatus. In het gehele centrum staat maar liefst ruim 11% van de verkooppunten leeg. In de voorgaande drie jaar schommelde dit leegstandscijfer tussen de 7,5% en 8%. Deze leegstandsstijging moet aanleiding vormen om het winkelgebied van Alkmaar compacter te maken. Doordat de stijging van de leegstand alleen op B- en C-locaties plaatsvindt kunnen snel stappen gemaakt worden om de focus van het winkelgebied op A-locaties te richten.



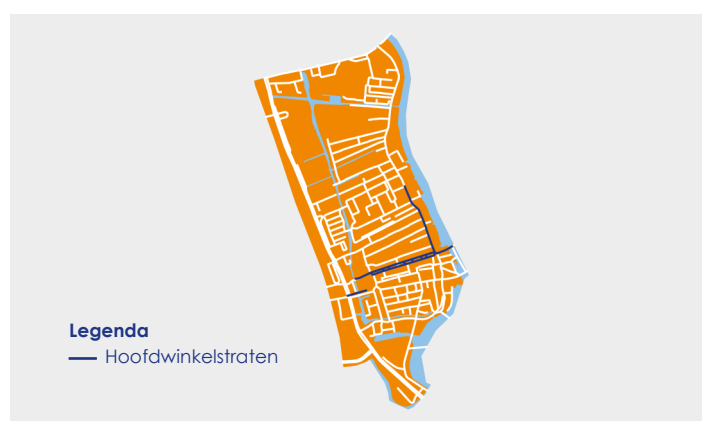
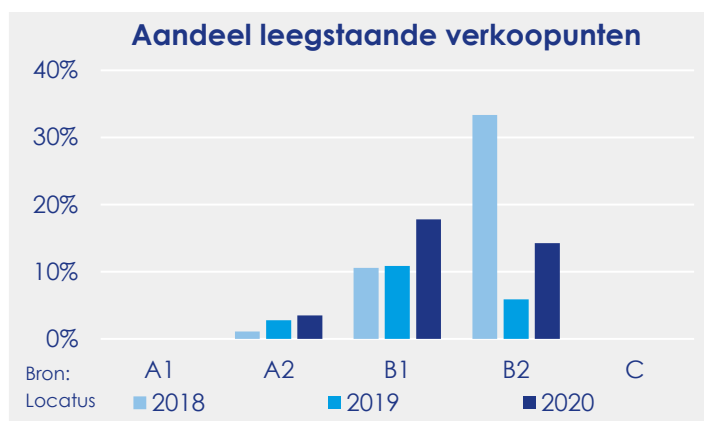
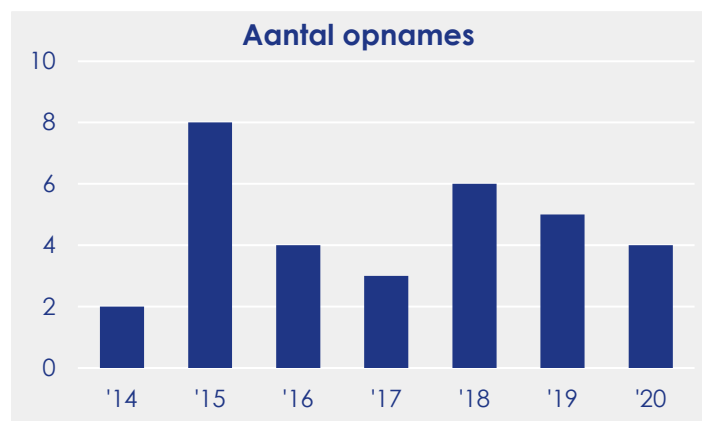
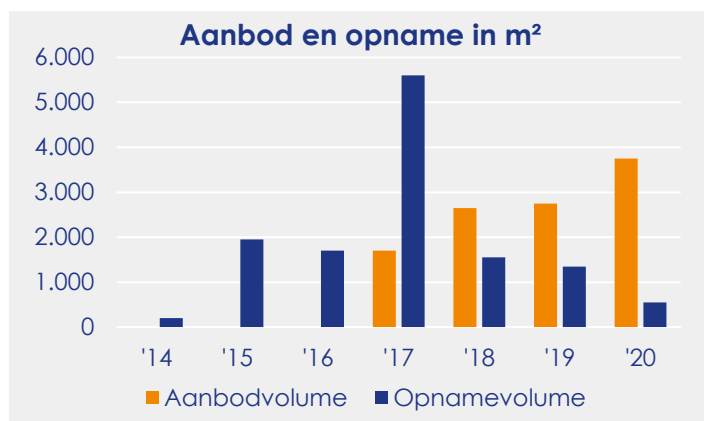
Een uitgave van:
Kuijs Reinder Kakes
Kanaalkade 91
1811 LT Alkmaar
alkmaar@krk.nl
krk.nl

Partner in Dynamis

De dynamiek op de winkelmarkt van Zaanstad is tijdens de coronacrisis sterk gereduceerd. Door de combinatie van minder transacties en een kleinere omvang van die transacties, komt het opnamevolume ruim de helft lager uit dan in de voorgaande periode. Opgeteld is 550 m² aan winkelruimte verkocht of verhuurd in het hoofdwinkelgebied van Zaanstad. Dit volume is gerealiseerd met vier transacties, met een gemiddelde omvang van slechts 138 m². De voorgaande twee jaren bedroeg dit gemiddelde nog ruim 260 m² per transacties. Retailers blijken dus terughoudend te zijn om grotere winkelruimten in gebruik te nemen. De oorzaak hiervoor ligt in de grotere risico's die grotere panden en huurcontracten met zich meebrengen, tijdens de lockdown waren retailers niet bereid om deze risico's te nemen. Door de afname van de vraag is het beschikbare winkelaanbod verder gegroeid.

Vergeleken met medio 2019 staat medio 2020 ruim een derde meer winkelruimte te koop of te huur. Het totale aanbodvolume in de Zaanse binnenstad beland daardoor op een niveau van maar liefst 3.750 m².

De leegstand in de binnenstad van Zaanstad is navenant gestegen, halverwege 2020 staat een op de tien winkels leeg. Het aantal vierkante meters zonder gebruiker is zelfs nog hoger met een leegstandspercentage van 13,6%. Positief te melden is dat op A-locaties een beperkt aantal winkels leeg staat, voor een gezonde binnenstad is het noodzakelijk dat de hoofdstraten levendig blijven. In de aanloopstraten moet daarentegen sterk ingezet worden op sanering van het winkelbestand. Met respectievelijk 18% en 14% leegstand op B1- en B2-locaties is overheidsactie vereist om meer woningtransformaties mogelijk te maken.



Een uitgave van:
Kuijs Reinder Kakes
 Westzijde 340
 1506 GK Zaandam
 bog@krk.nl
 krk.nl

Partner in Dynamis



DYNAMIS

Kuijs Reinder Kakes

Makelaardij • Hypotheken • Verzekeringen

Marktleider in commercieel vastgoed in haar werkgebied en bijna 100 jaar ervaring, dat is Kuijs Reinder Kakes. Met vestigingen in Amsterdam, Zaandam, Alkmaar, Krommenie en Heerhugowaard zijn onze makelaars en adviseurs dé specialist als het gaat om kwalitatieve kantoren, winkels en bedrijfsruimten. Ons netwerk is groot en uniek. Kuijs Reinder Kakes is naast de bedrijfsmakelaardij actief in (commerciële) taxaties, woningmakelaardij, hypotheek en verzekeringen.

Kuijs Reinder Kakes is aangesloten bij Dynamis, een landelijk samenwerkingsverband met meer dan 46 kantoren en meer dan 600 (vastgoed)professionals. Samen lopen wij voorop op het gebied van marktkennis, research en marketing. Ons netwerk, uw voordeel.

Meer informatie op: krk.nl en dynamis.nl



Amsterdam

Valkenburgerstraat 67 A/B
020 44 000 44
amsterdam@krk.nl

Alkmaar

Kanaalkade 91
072 555 55 50
alkmaar@krk.nl

Zaandam

Westzijde 340
075 612 64 00
zaandam@krk.nl

Krommenie

Provincialeweg 1
075 642 60 10
krommenie@krk.nl

Heerhugowaard

Middenwaard 2 C
072 555 55 00
heerhugowaard@krk.nl