

# Sprekende Cijfers Winkelmarkten Twente



Almelo  
Enschede  
Hengelo

*Engbers*  
**SALE**  
UP TO  
**60% OFF**

**eye**

# 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 terwijl de vraag naar winkelruimte in Enschede en Hengelo sterk te lijden heeft gehad onder de coronacrisis, de dynamiek in Almelo juist het hoogste punt bereikte van de afgelopen vier jaar.

## Vraag naar winkelruimte stagneert in Enschede en Hengelo

De vraag naar winkelruimte in het hoofdwinkelgebied van Enschede en Hengelo is in het afgelopen jaar met respectievelijk 46% en 35% afgenomen. Naar verwachting zijn de gevolgen van de coronacrisis van tijdelijke aard voor de winkelmarkt van Enschede. De winkelmarkt van Almelo heeft juist een sterke inhaalslag doorgemaakt. Het voorgaande jaar was bijzonder mager met slechts vier transacties. In de afgelopen twaalf maanden is deze achterstand echter ruim ingehaald.

## Leegstandssituatie sterk verbeterd in Almelo

Door de aanhoudende vraag naar winkelruimte in de afgelopen twaalf maanden is Almelo gedaald op de landelijke ranglijst van leegstaande verkooppunten. In 2018 nam het centrum van Almelo nog de derde plek in onder gemeenten met meer dan 50.000 inwoners, in 2020 duikt deze Twentse gemeente pas op bij de twaalfde plaats. De nijpende leegstandssituatie wordt daarmee gestaag verbeterd, ondanks het nog altijd hoge leegstandspercentage.

### **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.



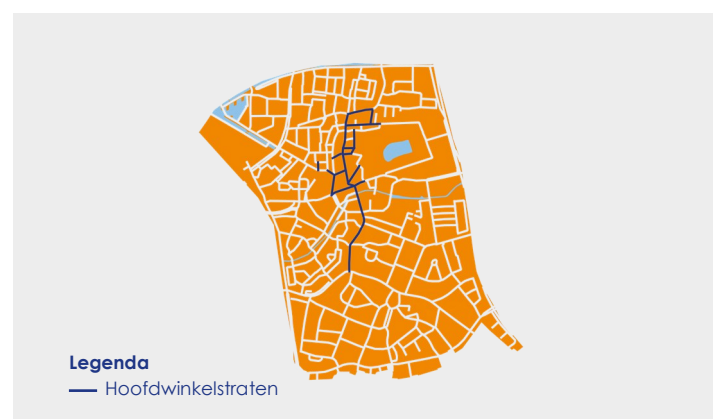
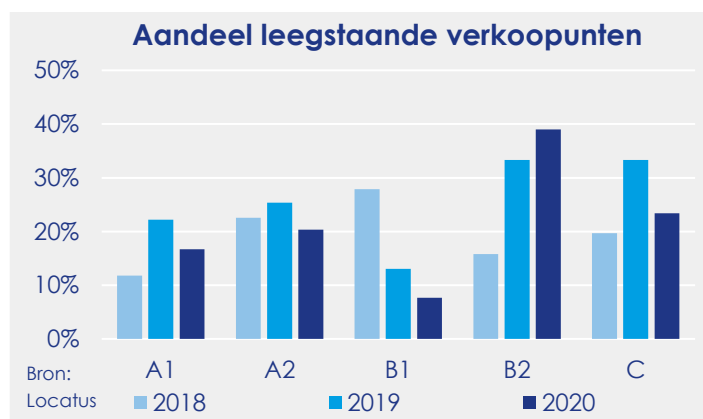
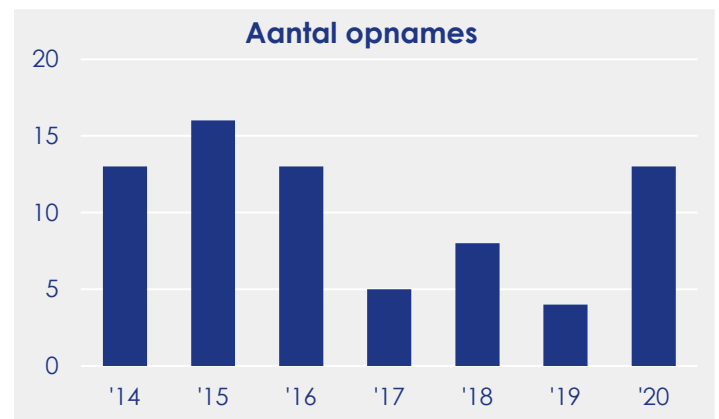
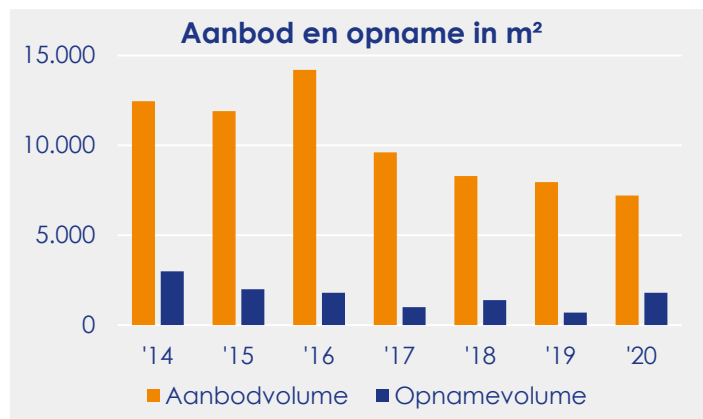
### **Peter Rotteveel MRICS RT**

RICS Registered Valuer I  
Bedrijfsmakelaar | Directeur |  
Vennoot

Met slechts vier transacties kende de winkelmarkt van Almelo in de periode '18/'19 een bijzonder mager jaar, in de afgelopen twaalf maanden is deze achterstand echter ingehaald. Tussen medio 2019 en medio 2020 is maar liefst 1.800 m<sup>2</sup> winkelruimte verkocht of verhuurd in het hoofdwinkelgebied van Almelo, een ruime verdubbeling van het opnamevolume in de voorgaande periode. Het huidige opnamevolume is daarmee in lijn gekomen met het langjarig gemiddelde tussen 2014 en 2018. Ondanks de kleinere omvang van de opnames in deze onderzoeksperiode, hebben de dertien transacties geleid tot het hoogste opnamevolume sinds 2016. Zoals verwacht heeft de aantrekkende vraag geleid tot een daling van het beschikbare aanbod. Bijna een tiende minder winkelruimte staat te koop of te huur in het hoofdwinkelgebied van Almelo. De dalende aanbodtrend was al sinds medio 2017 aan de gang, halverwege 2020 wordt deze trend verder doorgezet en

wordt het laagste punt sinds het begin van de meting geregistreerd.

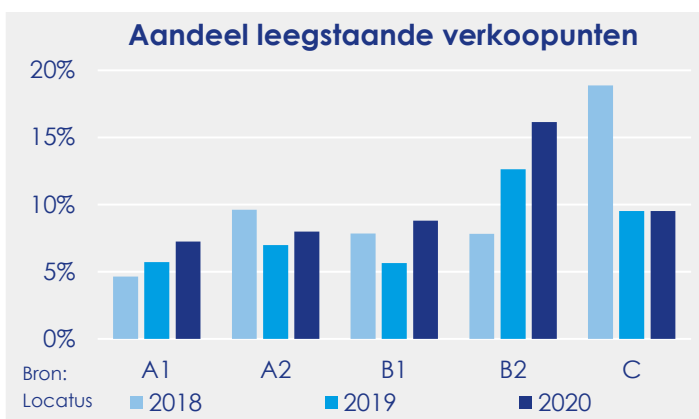
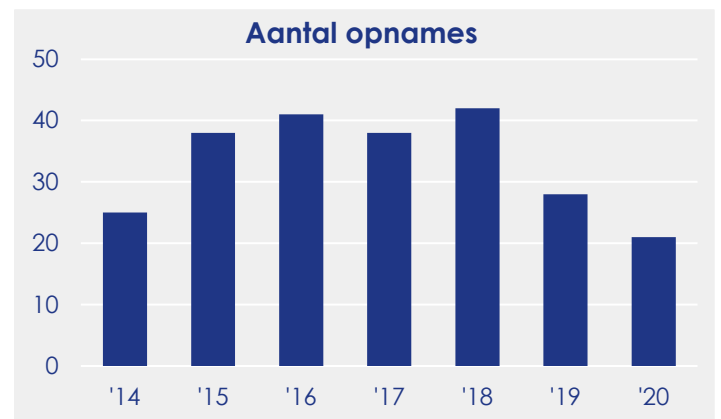
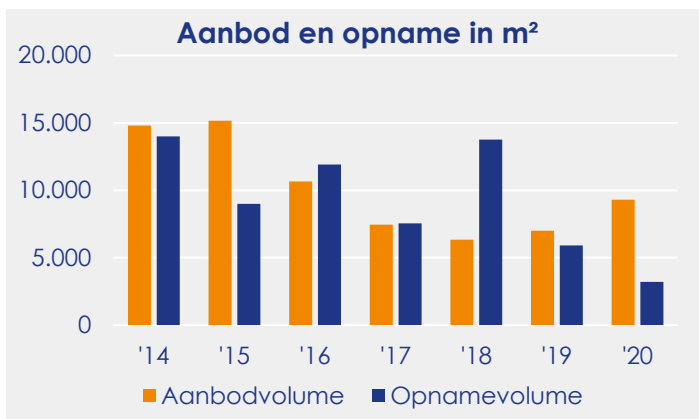
Door de aanhoudende vraag naar winkelruimte in de afgelopen twaalf maanden is Almelo gedaald op de landelijke ranglijst van leegstaande verkooppunten. In 2018 nam het centrum van Almelo nog de derde plek in onder gemeenten met meer dan 50.000 inwoners, in 2019 is Almelo opgeschoven naar de vierde plek. In 2020 valt Almelo zelfs buiten de top-10 van hoogste leegstand, deze Twentse gemeente duikt dit jaar op bij de twaalfde plaats. De nijpende leegstandssituatie wordt daarmee gestaag verbeterd, ondanks het nog altijd hoge leegstandspercentage. Eén op de vijf verkooppunten staat ook in 2020 nog leeg in het centrum van Almelo. Actief beleid om de leegstand terug te dringen door onder andere functieveranderingen blijft derhalve noodzakelijk.



De winkelmarkt van Enschede heeft de gevolgen van de coronacrisis niet kunnen vermijden. De vraag naar winkelruimte in het hoofdwinkelgebied is in het afgelopen jaar met bijna 50% afgenomen, het totale opnamevolume tussen medio 2019 en medio 2020 bedraagt 3.200 m<sup>2</sup>. Dit niveau ligt fors onder het langjarig gemiddelde in Enschede van ruim 10.000 m<sup>2</sup>. Ook in aantallen transacties wordt het laagste niveau sinds '13/'14 gemeten. Slechts 21 retailers hebben ruimte betrokken in de laatste twaalf maanden, waarvan 5 retailers na de lockdown nog een pand hebben aangehuurd. Naar verwachting is de terugvallende vraag echter tijdelijk. Na de eerste schok van de coronacrisis zal de verhuur van winkelpanden in Enschede weer aantrekken. De tijdelijke terughoudendheid bij retailers is ook zichtbaar in het aanbod, de voor verhuur of verkoop beschikbare winkelruimte is verder toegenomen. Na een stijging van

ruim een derde komt het totale aanbodvolume uit op 9.300 m<sup>2</sup>. De sterke stijging is mede veroorzaakt door het in aanbod komt van ruim 2.000 m<sup>2</sup> winkelruimte aan de Korte Hengelosestraat. De vorderingen met het terugdringen van het aanbod in de afgelopen jaren wordt in 2020 deels teniet gedaan. Het huidige aanbodtotaal komt weer in de buurt van het niveau in 2016.

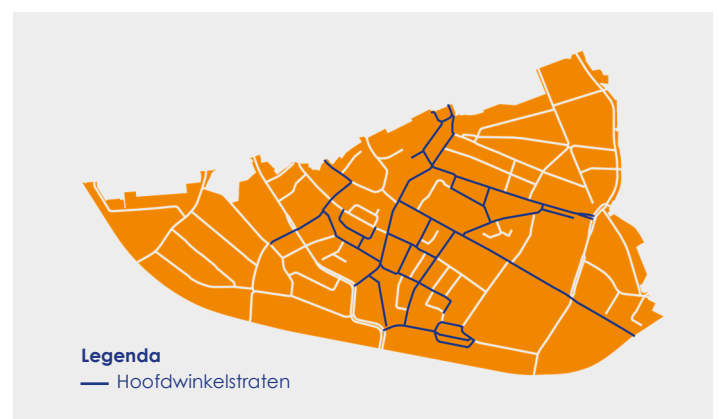
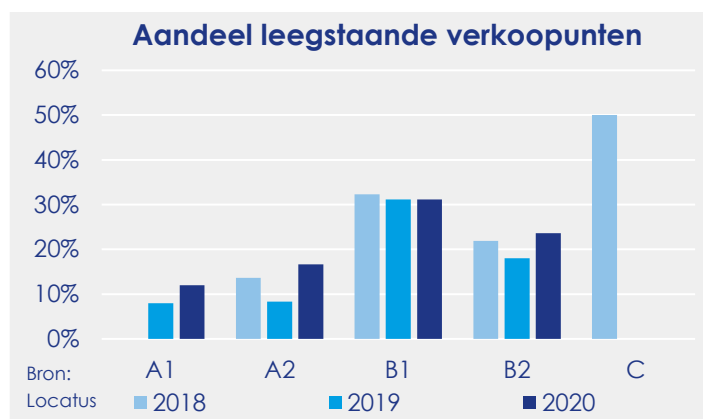
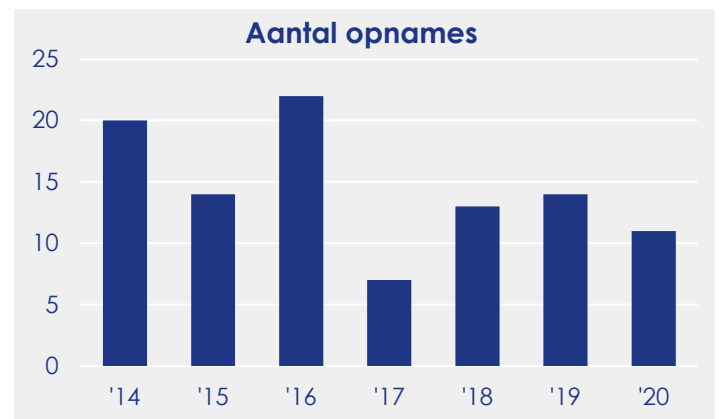
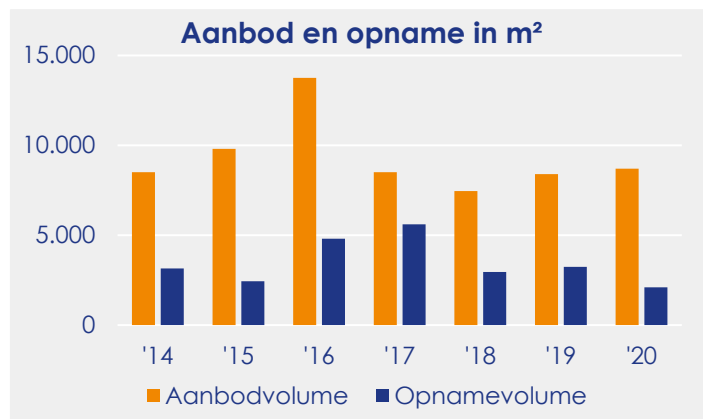
De verslechtering van de verhouding tussen vraag en aanbod op de winkelmarkt van Enschede, wordt weerspiegeld in de leegstandsniveaus. Halverwege 2020 staat meer dan één op de tien winkels leeg in het centrum van Enschede, waarbij de A-locaties beter presteren dan de B- en C-locaties. Dit is een ommekeer van de dalende leegstandstrend die tussen 2017 en 2019 zichtbaar was.



In Hengelo is de vraag naar winkelruimte met ruim een derde afgenomen in de afgelopen twaalf maanden. Tussen medio 2019 en medio 2020 is in het kernwinkelgebied slechts 2.100 m<sup>2</sup> winkelruimte verkocht of verhuurd. De coronacrisis heeft daarmee ook in Hengelo geleid tot een tijdelijke afzwakking van de dynamiek. De beperkingen op winkelgebied als gevolg van de lockdown hebben retailers terughoudend gemaakt om uit te breiden of nieuwe ruimte aan te huren. De kleine gemiddelde omvang van de transacties geeft bovendien aan dat met name grotere vestigingen zijn uitgesteld. Aan de aanbodzijde is een beperkte toename zichtbaar, slechts 4% meer vierkante meters winkelruimte worden aangeboden in het hoofdwinkelgebied van Hengelo. Vraag en aanbod blijven daardoor relatief in balans in deze Twentse gemeente vergeleken met voorgaande jaren. Dat neemt niet weg dat er nog

altijd ruime aanbodoverschotten zijn, transformaties op B- en C-locaties zijn noodzakelijk om de aantrekkelijkheid van dit winkelgebied op termijn te waarborgen. Boven winkels wordt er reeds veel getransformeerd, wat op termijn positief kan uitpakken voor het winkelgebied indien men erin slaagt om het centrum compacter te krijgen.

De noodzaak om actief in te grijpen in de lokale winkelmarkt blijkt eveneens uit de leegstandscijfers van Locatus. Maar liefst één op de vijf winkels staat leeg in het centrum, waarbij het in sommige B-locaties zelfs oploopt tot circa één op de drie. Deze hoge leegstandscijfers kunnen niet toegerekend worden aan een tijdelijke terugval in de dynamiek door de coronacrisis, al sinds 2018 worden in het centrum van Hengelo leegstandscijfers van boven de 18% geregistreerd.





**Snelder Zijlstra**  
Bedrijfsmakelaars

Snelder Zijlstra Makelaars verzorgt vanuit vestigingen in Enschede, Almelo en Hengelo de verkoop, aankoop, taxatie en financiering van zowel huizen als zakelijk onroerend goed. Onze makelaars spelen continu in op de veranderende markt, om op de juiste manier tot het beste resultaat voor u 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.

Snelder Zijlstra Makelaars is aangesloten bij Dynamis. In dit landelijke samenwerkingsverband hebben dertien regionale full service makelaarskantoren hun krachten gebundeld. Zij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: [snelderzijlstra.nl](http://snelderzijlstra.nl) en [dynamis.nl](http://dynamis.nl)



### **Almelo**

Wierdensestraat 39 B  
0546 850 111  
[almelo@snelderzijlstra.nl](mailto:almelo@snelderzijlstra.nl)

### **Enschede**

Hoedemakerplein 1  
053 485 22 22  
[enschede@snelderzijlstra.nl](mailto:enschede@snelderzijlstra.nl)

### **Hengelo**

Bornsestraat 1-101  
074 291 58 40  
[hengelo@snelderzijlstra.nl](mailto:hengelo@snelderzijlstra.nl)