



Frisia Makelaars

2019

Sprekende Cijfers Winkelmarkten Den Haag





Sprekende Cijfers Winkelmarkten

Een uitgave van Dynamis

© Copyright 2019

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd en/of veeleelvoudigd 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

Frisia Makelaars

Javastraat 1a
2585 AA Den Haag
bog@frisiamakelaars.nl
070 342 01 01

Voorwoord

Hierbij presenteren wij het jaarrapport **Sprekende Cijfers Winkelmarkten van Frisia Makelaars**, partner in Dynamis. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de winkelmarkt in Den Haag, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat na een terugval in de vraag naar winkelruimte in de Haagse binnenstad, het aantal verhuurde of verkochte meters winkelruimte in de afgelopen twaalf maanden weer is toegenomen. De dynamiek ligt echter nog onder het niveau van de voorgaande jaren.

Grotere transacties verantwoordelijk voor positief beeld

De sterke groeicijfers worden verklaard door het grotere oppervlakte per transactie. In de periode medio 2018 tot medio 2019 is een vijftal winkels geopend met een oppervlakte groter dan 500 m², in het voorgaande jaar betroffen dit er slechts twee. Dat de dynamiek nog niet terug is op het oude niveau wordt bevestigd door het aantal nieuwe retailers, dit ligt nog ver onder het gemiddelde van de afgelopen jaren.

Aanbodstijging zet onverminderd door

De toegenomen vraag naar winkelruimte heeft in Den Haag niet geleid tot een aanboddaling. Voor het tweede jaar op rij staat er juist meer winkelruimte te koop of te huur dan in het voorgaande jaar. De stijging in het afgelopen jaar wordt voornamelijk veroorzaakt door het volledig in verhuur komen van de voormalige kledingzaak Shoeby aan de Vlamingstraat, hiermee is ruim duizend vierkante meter toegevoegd aan het aanbod.

Frisia Makelaars

Den Haag

Frisia Makelaars is een allround dienstverlener in vastgoed. Ruim veertig enthousiaste medewerkers vormen een krachtige organisatie die vanuit het kantoor in Den Haag werkzaam is binnen de gehele regio Haaglanden. Door jarenlange ervaring op elk gebied van de onroerend goed markt heeft Frisia Makelaars zich weten te ontwikkelen tot een zeer betrouwbare adviseur.



Henry Zuiderwijk

Vennoot | NVM Makelaar BOG

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.

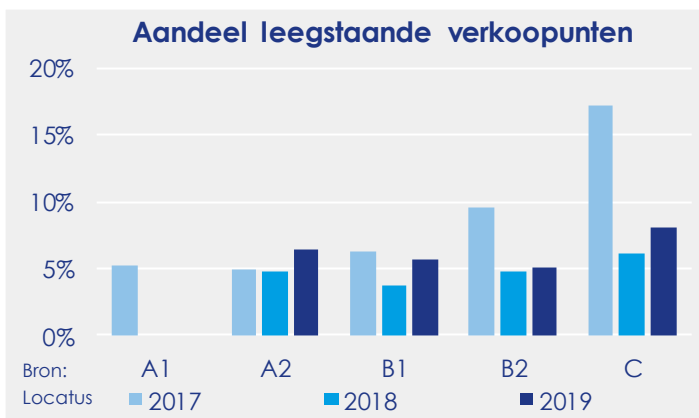
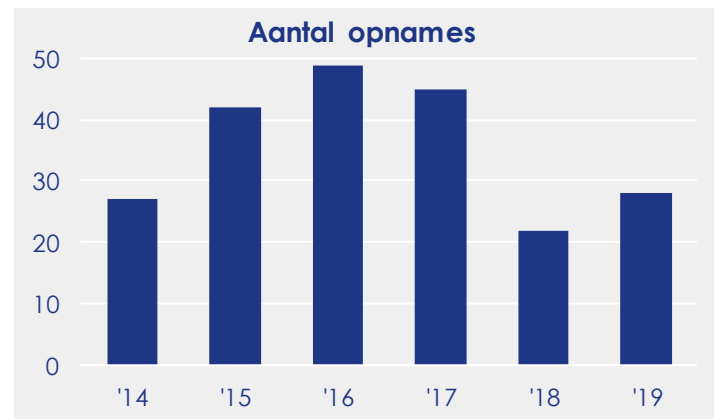
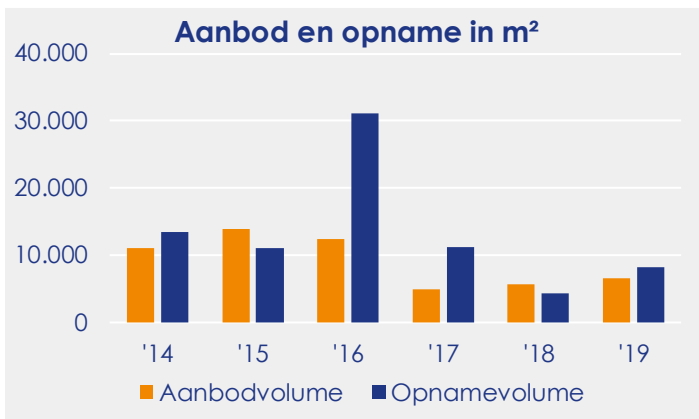


Een uitgave van:
Dynamis
Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
dynamis.nl

De afgelopen 12 maanden was de verhuisdynamiek in het hoofdwinkelgebied van Den Haag hoog. Waar het opnamevolume in de voorgaande periode slechts 4.300 m² bedroeg, is het verhuurde of verkochte winkeloppervlakte in 2018/2019 gestegen naar 8.250 m². Desalniettemin blijft het opnamevolume onder het gemiddelde niveau van de afgelopen jaren. Het hoge opnamevolume wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het grotere oppervlakte per transactie. Het gemiddelde metrage is toegenomen van 195 m² naar circa 300 m². De meest volumineuze transactie betreft de aanhuur van ruim 1.000 m² aan de Grote Marktstraat 47 door Bever Buitensport. Veruit de meeste transacties hebben plaatsgevonden aan het Noordeinde. Ondanks de sterke stijging van het opnamevolume is ook het aanbodvolume licht toegenomen. Per 1 juli 2019 was in het hoofdwinkelgebied van Den Haag 6.550 m²

winkelruimte beschikbaar. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door het volledig in aanbod komen van Vlamingstraat 18 met een oppervlakte van ruim duizend vierkante meter.

Binnen het centrum van Den Haag is de leegstand in aantallen verkooppunten licht toegenomen volgens Locatus. Medio 2019 staat ruim 7% van de verkooppunten in de binnenstad leeg. Daarentegen is het leegstaande winkelvloeroppervlak gedaald van 7,1% naar 6%. Enkel op A- en B2-locaties is het aantal leegstaande vierkante meters gelijk gebleven aan het percentage van de vorige periode (2017/2018). Opmerkelijk is de stijging van de leegstand op B2-locaties. Op deze locaties is de leegstand in vierkante meters van 5% naar 7% gestegen, terwijl de leegstand qua verkooppunten gelijk is gebleven aan het niveau van vorig jaar, 5%.



Een uitgave van:
Frisia Makelaars
 Javastraat 1a
 2585 AA Den Haag
 bog@frisiamakelaars.nl
 frisiamakelaars.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