



# Sprekende Cijfers Winkelmarkten Arnhem







## **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

### **Strijbosch Thunnissen Makelaars Arnhem**

Sweerts de Landasstraat 27  
6814 DA Arnhem  
arnhem@s-t.nl  
026 355 21 00

# Voorwoord

Hierbij presenteren wij het jaarrapport **Sprekende Cijfers Winkelmarkten van Strijbosch Thunnissen Makelaars**, partner in Dynamis. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de winkelmarkt in Arnhem naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat in de afgelopen twaalf maanden het centrum van Arnhem 56 nieuwe retailers heeft mogen verwelkomen. Door de beperkte omvang van de verhuurde of verkochte winkels is er geen groei in de opgenomen vierkante meters winkelruimte zichtbaar.

## Voormalig V&D pand verklaart aanboddaling

Ten opzichte van een jaar eerder is het aantal aangeboden vierkante meter winkelruimte in Arnhem met ruim een derde afgenomen, deze daling wordt voornamelijk verklaard doordat het voormalige V&D pand niet meer op de vrije markt wordt aangeboden. De gesprekken over een nieuwe invulling van dit winkelpand zijn nog altijd gaande.

## Een op de tien winkels staat leeg

In het gehele centrum heeft 11% van de winkelpanden geen gebruiker, vergeleken met vorig jaar is dit aandeel gelijk gebleven. Mede door het ontbreken van een gebruiker in het voormalige V&D-pand staat maar liefst een op de vijf vierkante meters winkelruimte leeg in dit deel van Arnhem.

## Strijbosch Thunnissen Makelaars

Arnhem

Strijbosch Thunnissen Makelaars "altijd in de buurt"! Met ruim tachtig jaar ervaring kunnen we dat wel zeggen. Al sinds 1934 zijn we actief. Begonnen in Nijmegen. Sinds 2005 ook gevestigd in Arnhem-Noord en recent ook in Arnhem-Zuid. Bent u op zoek naar een makelaar, bedrijfsmakelaar, verhuurmakelaar, hypotheekadviseur, nieuwbouwspecialist of taxateur? Bij ons vindt u alle professionals onder één dak.



**Evert den Outer**

Bedrijfsmakelaar RM

**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.

**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 <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.

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.

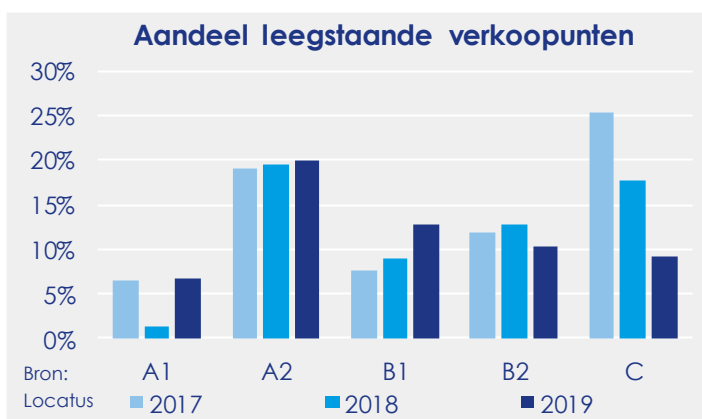
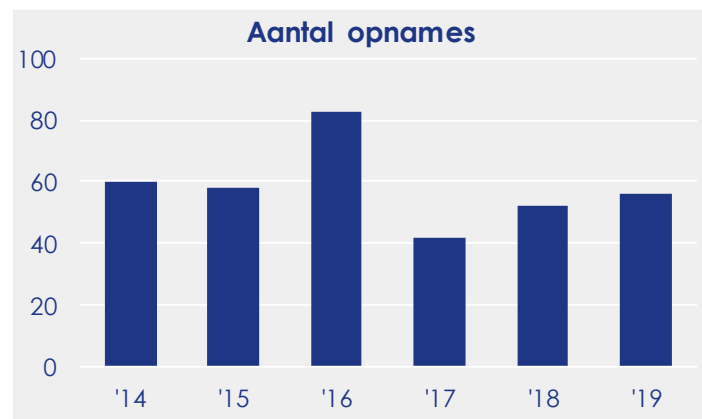
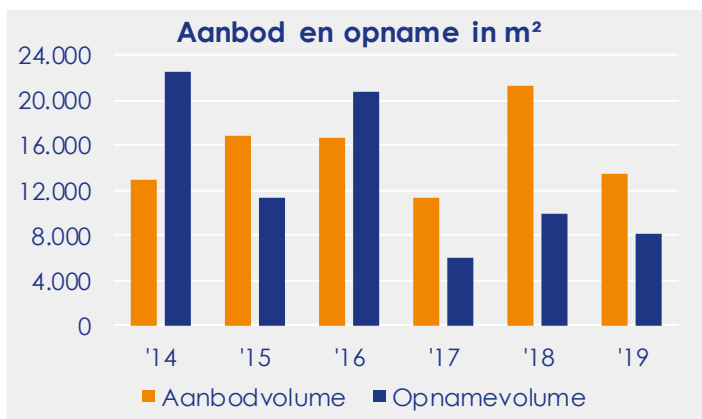


Een uitgave van:  
**Dynamis**  
Orteliuslaan 1000  
3528 BD Utrecht  
research@dynamis.nl  
dynamis.nl

De verhuisdynamiek op de Arnhemse winkelmarkt blijft van hoog niveau. In de afgelopen twaalf maanden hebben 56 retailers een nieuwe locatie gevonden. Reeds sinds de periode 2016/2017 neemt het aantal transacties toe. Tegelijkertijd is het totale oppervlakte dat op deze winkelmarkt in gebruik is genomen, gedaald ten opzichte van de voorgaande periode. Dat het totale opnamevolume met bijna een vijfde is afgenomen, wordt verklaard door het kleinere gemiddelde oppervlakte van transacties. Dit lagere gemiddelde komt voort uit een afname van de vraag van retailers naar grote panden. Waar in 2017/2018 nog vijf transacties plaatsvonden in units van meer dan 500 m<sup>2</sup>, is in de afgelopen twaalf maanden maar één transacties boven deze omvang uitgekomen. Enkel Coolblue heeft meer dan 1.000 m<sup>2</sup> winkelruimte in gebruik genomen, de eerstvolgende transactie qua omvang was de Blokker met circa 425

m<sup>2</sup>. Het beschikbare winkelaanbod in Arnhem is ten opzichte van een jaar geleden met 7.850 m<sup>2</sup> afgenomen, deze daling wordt voornamelijk verklaard doordat het voormalige V&D pand niet meer op de vrije markt wordt aangeboden, de begane grondvloer wordt in gebruik genomen door internationaal warenhuis TK Maxx. Het huidige aantal aangeboden meters winkelruimte ligt weer in lijn met het niveau voordat het voormalige warenhuis aan het Johnny van Doornplein failliet ging.

De winkelleegstand concentreert zich voornamelijk op A2-locaties, maar liefst één op de vijf winkels staat hier leeg volgens Locatus. In het gehele centrum heeft ruim 11% van de verkooppunten nog geen gebruiker. Mede door het ontbreken van een gebruiker in het voormalige V&D-pand staat maar liefst één op de vijf vierkante meter winkelruimte leeg.



**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