



Sprekende Cijfers Winkelmarkten Nijmegen





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

St. Canisiussingel 22
6501 BA Nijmegen
info@s-t.nl
024 365 10 10

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 Nijmegen naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat de binnenstad van Nijmegen tussen medio 2018 en medio 2019 ruim veertig nieuwe retailers heeft verwelkomd. Door dit ruime aantal transacties is de meeste winkelruimte in drie jaar tijd verhandeld.

Grote gebruikers betrekken het voormalige V&D pand

De twee grootste transacties van de afgelopen twaalf maanden hebben beide plaatsgevonden in het voormalige V&D pand. De Decathlon en TK Maxx betrokken respectievelijk ruim 3.200 m² en bijna 2.500 m² in het pand aan de Grote Markt. Deze vestigingen drukken een duidelijk stempel op de winkelmarkt van Nijmegen, zonder deze twee transacties was het totaalvolume lager uitgekomen dan vorig jaar.

Herontwikkeling winkelpassage Molenpoort moet leegstand doen afnemen

Een op de zestien winkels in het centrum van Nijmegen heeft halverwege 2019 geen gebruiker. Om de leegstand te beperken, wil de gemeente de winkelpassage Molenpoort herontwikkelen en woningen toevoegen. Door een multifunctioneel winkelgebied te creëren moet dit deel van de stad aantrekkelijker worden.

Strijbosch Thunnissen Makelaars Nijmegen

Strijbosch Thunnissen Makelaars is sinds 1934 actief in de Nijmeegse vastgoedwereld. Het professionele team bestaat uit makelaars, taxateurs en hypotheekadviseurs die u adviseren en begeleiden in de aankoop, verkoop, verhuur en taxatie van uw woning. Daarnaast zijn wij actief op het gebied van verhuur en verkoop van bedrijfsmatig onroerend goed, zoals winkels, kantoren en bedrijfsruimten. Naast onze vestiging in Nijmegen zijn wij sinds 2005 ook gevestigd in Arnhem, waardoor wij zijn uitgegroeid tot een sterk en dynamisch kantoor in Gelderland.



Sophie van Loon
Vastgoedadviseur

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.

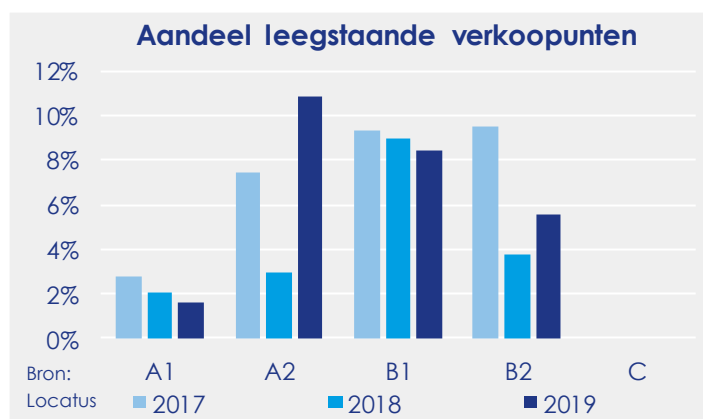
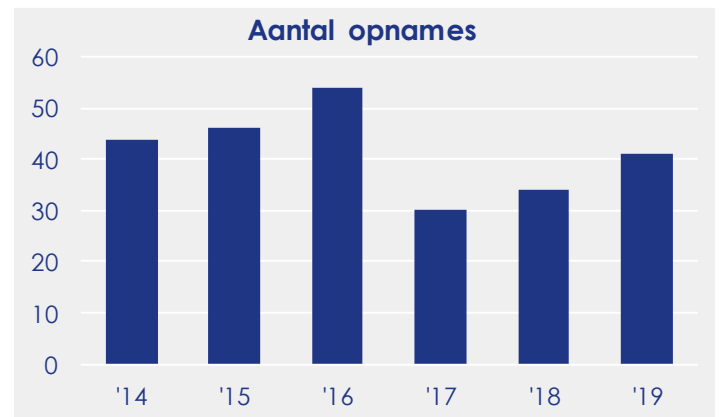
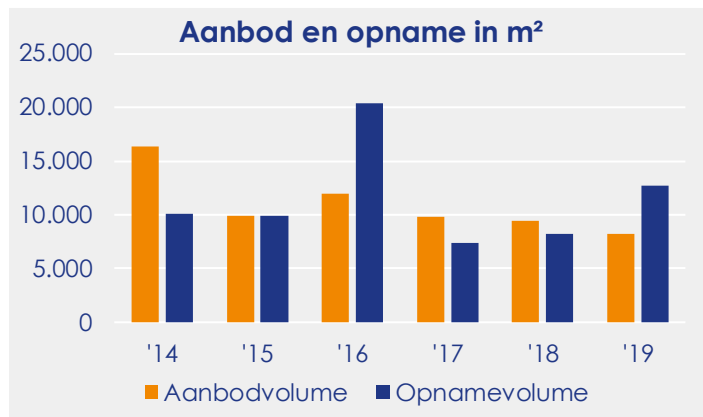


Een uitgave van:
Dynamis
Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
dynamis.nl

In het afgelopen jaar was de verhuisdynamiek in het hoofdwinkelgebied van Nijmegen hoog. Het opnamevolume is met ruim de helft toegenomen naar een niveau van 12.750 m². Dit hoge opnamevolume wordt gerealiseerd in maar liefst 41 transacties, in de voorgaande periode medio 2017 – medio 2018 wisselden slechts 34 retailers van pand. Kantekening hierbij is dat het onderzoeksgebied is uitgebreid met twee straten, te weten de Mariënburgsestraat en Van der Bruggenstraat. Een volgende verklaring voor het sterk gestegen opnamevolume ligt in de toename van het aantal volumineuze transacties. Waar er voorheen gemiddeld 241 m² in gebruik werd genomen is het gemiddelde metrage in deze onderzoeksperiode opgelopen naar 311 m². Dit hogere metrage wordt volledig verklaard door het aanhuren van ruim 3.200 m² door Decatlon en bijna 2.500 m² door TK Maxx aan

de Grote Markt 1-3. Als gevolg van de toegenomen vraag naar winkelruimte in Nijmegen is er minder winkelruimte voor verhuur of verkoop beschikbaar. Het totale winkelaanbod is in een jaar tijd licht afgenomen naar 8.200 m².

Volgens de cijfers van Locatus is de leegstand in het centrum van Nijmegen toegenomen. Het huidige leegstandspercentage betreft 6,3%. Op A1-locaties is de leegstand van verkooppunten echter op hetzelfde niveau als vorig jaar gebleven. A2- en B2-locaties kampen juist met een sterke toename. Enkel B1-locaties hebben te maken met een daling in de leegstand. Met nieuwe plannen zoals het herontwikkelen en toevoegen van woningen in de winkelassage Molenpoort tracht de gemeente het winkelgebied aantrekkelijker te maken en de leegstand te doen afnemen.



**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