

Sprekende Cijfers Winkelmarkten Apeldoorn, Deventer en Zwolle



Voorwoord

Hierbij presenteren wij het jaarrapport **Sprekende Cijfers Winkelmarkten van Rodenburg Makelaars**, partner in Dynamis. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de winkelmarkt in Apeldoorn, Deventer en Zwolle, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat op de winkelmarkten van Apeldoorn, Deventer en Zwolle de leegstand op A1-locaties is toegenomen tijdens de coronacrisis. Om de leegstandstoename op de meest aantrekkelijke locaties in deze centra te remmen zijn de gemeenten en de vastgoedeigenaren aan zet.

Meeste leegstand op toplocaties van Apeldoorn

Leegstand in de hoofdwinkelstraten brengen de aantrekkelijkheid van het gehele winkelgebied in gevaar. Medio 2020 staat op A1-locaties maar liefst 17% van de winkels leeg in Apeldoorn, maar ook in Deventer (15%) en Zwolle (12%) wordt de situatie steeds nijpender. Zowel de gemeenten als de vastgoedeigenaren moeten daarom ingrijpen om de leegstand terug te dringen op de toplocaties.

Focus op toplocaties

Vanuit de vraag zal de leegstand niet opgelost worden. In alle drie de gemeenten is minder winkelruimte verhuurd of verkocht dan een jaar geleden. Door het versnellen van transformatieprocessen in aanloopstraten en het verleiden van winkeliers naar A1-locaties kan de leegstand teruggedrongen worden.

Rodenburg Makelaars

Apeldoorn, Deventer en Zwolle

Een begrip in de regio! Ons kantoor bestaat maar liefst al ruim 85 jaar. Bij ons werken enthousiaste medewerkers met passie voor hun vak. Onze makelaars hebben lokale kennis, kennen iedere stoeptegels in hun regio en zijn diep geworteld in de stad en netwerk.



Marcel van de Velde

Bedrijfsmakelaar
Vestiging Apeldoorn



Ellis Kersten

Bedrijfsmakelaar
Vestiging Deventer



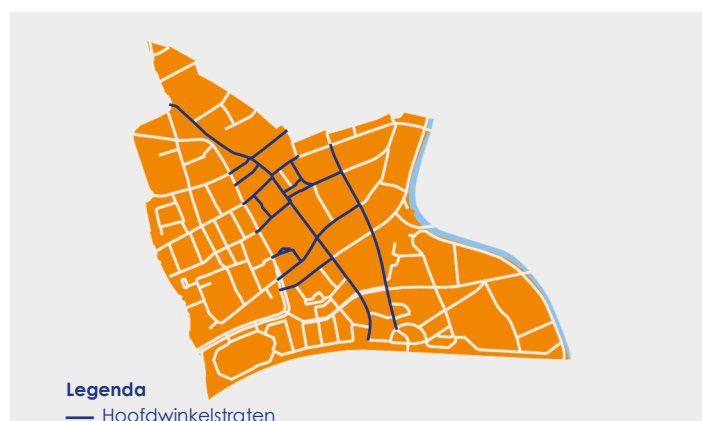
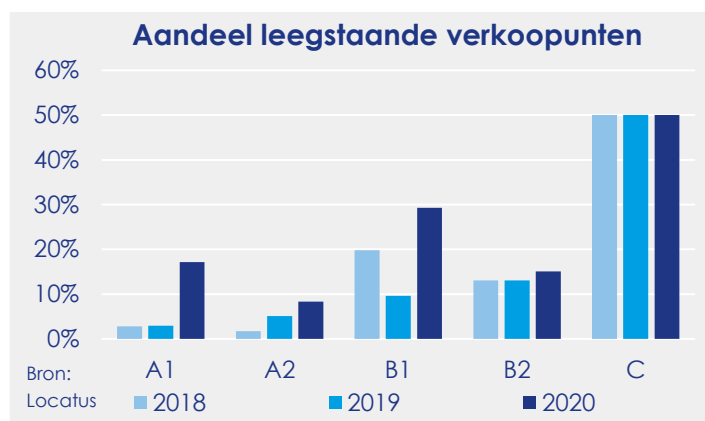
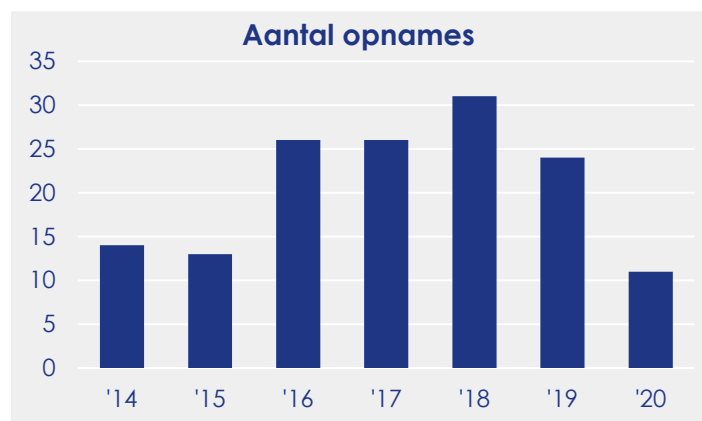
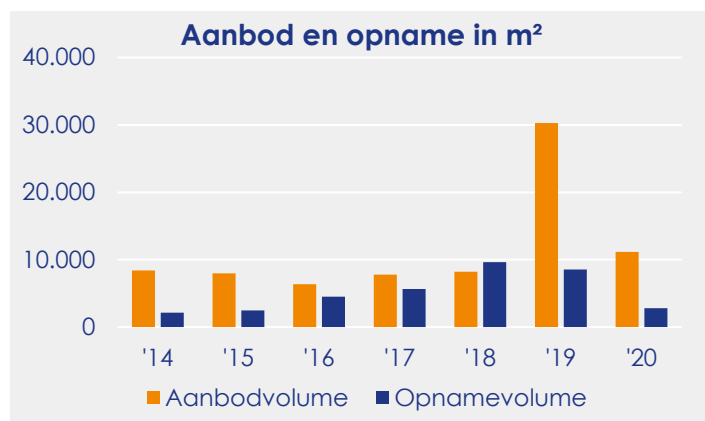
Eva Olde Rikkert

Bedrijfsmakelaar
Vestiging Zwolle

De vraag naar winkelruimte is door de coronacrisis sterk afgenomen in Apeldoorn. In het hoofdwinkelgebied is een daling van ruim twee derde opgetreden van het aantal verhuurde of verkochte vierkante meters. Door deze daling komt het totale opnamevolume tussen medio 2019 en medio 2020 uit op 2.800 m². Een groot deel van dit volume wordt verklaard door transacties in het vernieuwde winkelcentrum Oranjerie, onder andere kledingwinkel Mango heeft 1.000 m² in gebruik genomen. Een groot deel van de transacties op de Apeldoornse winkelmarkt zijn verplaatsingen van retailers naar 'betere' locaties tegen vergelijkbare of betere condities. Structurele problemen aan de aanbodzijde worden door deze interne vraag dus niet opgelost. In totaal wordt er nog 11.150 m² voor verhuur of verkoop aangeboden in het centrum van Apeldoorn. Op korte termijn is de verwachting dat het aanbod verder toe zal nemen als gevolg van de structurele

veranderingen in het winkelgedrag van consumenten, mede gedreven door de coronacrisis. Op lange termijn bieden transformaties van winkelruimte naar woningen kansen om het aanbodoverschot te verminderen. In het centrumgebied hebben veel winkels nog opslagruimtes op de verdiepingen, woningtransformaties van deze ruimtes ligt voor de hand.

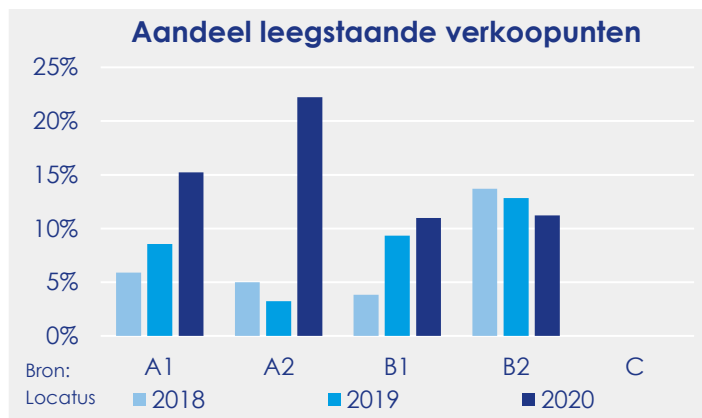
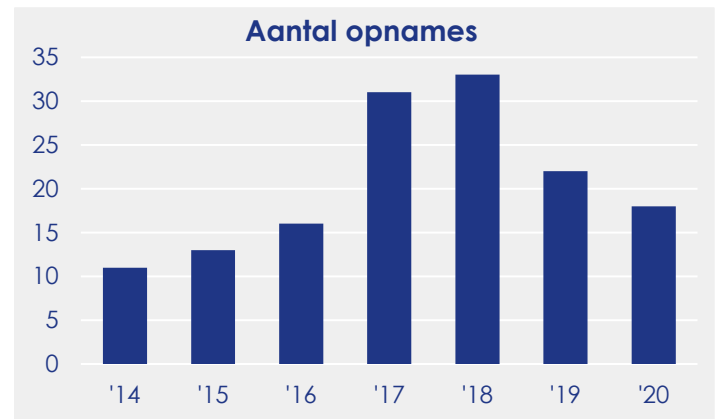
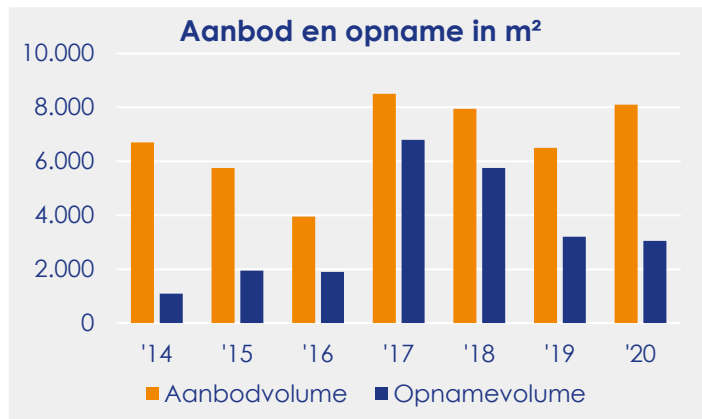
De leegstand op de winkelmarkt van Apeldoorn is al jaren een uitdaging. Hoewel de verkoop en verbouwing van winkelcentrum de Oranjerie heeft geleid tot afnemende leegstandscijfers, staat mede door de coronacrisis in 2020 één op de vijf vierkante meters winkelruimte leeg. De gemeente is aan zet om ook in aanloopstraten wonen op de begane grond toe te staan en waar mogelijk transformatieprocessen te versnellen.



De vraag naar winkelruimte in het centrum van Deventer bereikt in het afgelopen jaar een dieptepunt. Mede gedreven door de coronacrisis is 5% minder winkelruimte aangehuurd of aangekocht in het hoofdwinkelgebied van Deventer. De dalende tendens was echter al vanaf '17/'18 zichtbaar, in '19/'20 is de afname verder doorgezet. Na deze daling komt het opnamevolume uit op 3.050 m². Met vijf transacties heeft de Lange Bisschopstraat een belangrijk aandeel in de totale dynamiek van Deventer. Echter juist met name buiten het A1 winkelgebied, zoals o.a. de Nieuwstraat, Proosdijpassage, Grote Overstraat en Kleine Overstraat en Walstraat vinden de meeste transacties plaats. Tegelijkertijd is de dalende aanbodtrend in 2020 ten einde gekomen. In de voorgaande twee jaren nam het totale aanbodvolume gestaag af, in dit jaar is het aanbod weer met een kwart gestegen. Ook daarin heeft de Lange Bisschopstraat een belangrijk aandeel. In totaal is er 8.100 m² winkelruimte beschikbaar voor

zoekers in de binnenstad van Deventer. Voor de winkelruimtes gelegen in kleinere straten in het centrum blijft vraag vanuit kleine, zelfstandige retailers. Structurele aanbodproblemen zullen waarschijnlijk ontstaan op de A-locaties waar normaliter de landelijke ketens gevestigd zijn.

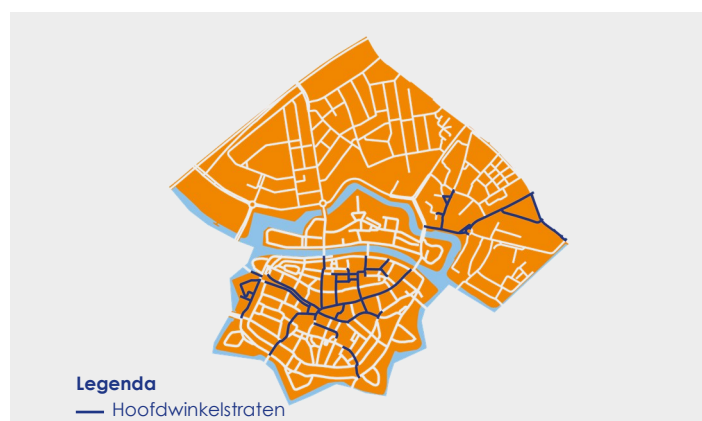
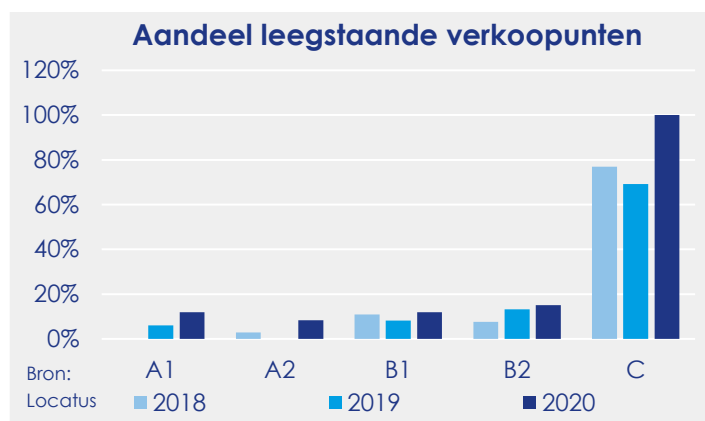
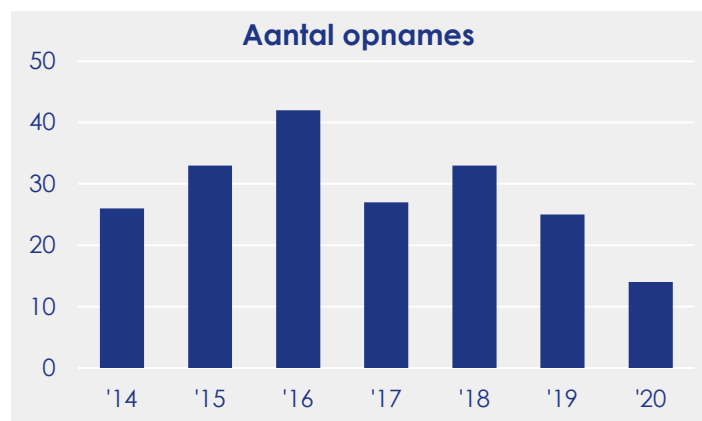
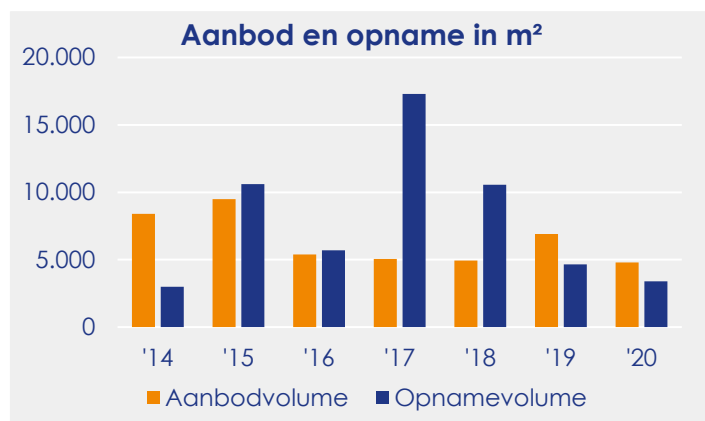
De eerste tekenen van een oplopende leegstand op A-locaties zijn reeds zichtbaar in de cijfers van Locatus. Op A1- en A2-locaties staat halverwege 2020 al respectievelijk een tiende en een kwart van het totale oppervlakte leeg. Tegelijkertijd is het aantal leegstaande vierkante meters op B-locaties juist afgenomen ten opzichte van vorig jaar. Hoewel deze straten dus minder passantenstromen trekken, toont de leegstandsdeling de aantrekkelijkheid van deze locaties aan. Gemeentelijk leegstandsbeleid moet dus focussen op de A-locaties in het centrum van Deventer.



De winkelmarkt van Zwolle kent in het afgelopen jaar wederom een zeer beperkte dynamiek. Versterkt door de coronacrisis is het opnamevolume tussen medio 2019 en medio 2020 afgenomen tot 3.400 m². Gebruikers bleken zeer terughoudend bij het aanhuren of aankopen van nieuwe ruimte in het hoofdwinkelgebied van Zwolle. Voor het tweede jaar op rij is er sprake van een laag opnameniveau, het langjarig gemiddelde bedraagt ruim het dubbele van wat er in het afgelopen jaar is gerealiseerd. In totaal hebben 14 transacties plaatsgevonden, in de Melkmarkt en de Sassenstraat zijn de meeste nieuwe retailers gevestigd. De vestiging van kledingwinkel Distrikt Nørrebro aan de Diezerstraat heeft met 880 m² het grootste aandeel in het totale volume in vierkante meters. Onder andere door het verdwijnen van het voormalige Kijkshop-pand aan de Melkmarkt uit het aanbod, is het totale aanbodvolume afgenomen in

Zwolle. In totaal is er 4.800 m² winkelruimte beschikbaar halverwege 2020, bijna een derde minder dan een jaar geleden.

De coronacrisis heeft de leegstand op A1-locaties vergroot in Zwolle. In voorgaande jaren bedroeg de oppervlakteleegstand in A1-straten gemiddeld circa 1%. Medio 2020 is de leegstand echter explosief gestegen naar bijna 10%, dit betekent dat één op de tien vierkante meters in het centrum van Zwolle geen gebruiker meer hebben. Problematisch is dat woningtransformaties vaak niet mogelijk zijn door de locatie in een hoofdwinkelstraat en de vaak grote omvang van de panden. Actief ingrijpen is noodzakelijk aangezien leegstand in de kern van een winkelgebied de beleving van een totale binnenstad kan schaden.



Een uitgave van:
Rodenburg Bedrijfsmakelaars
 Aagje Dekenstraat 51
 8023 BZ Zwolle
 zwolle@rodenburg.nl
 rodenburg.nl

Partner in Dynamis



Rodenburg
Bedrijfsmakelaars

Een begrip in de regio! Ons kantoor bestaat maar liefst al ruim 85 jaar. Bij ons werken enthousiaste medewerkers met passie voor hun vak. Onze makelaars hebben lokale kennis, kennen iedere steeptegel in hun regio en zijn diep geworteld in de stad en netwerk.

Rodenburg 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: rodenburg.nl en dynamis.nl



Apeldoorn

Paslaan 20
055 5 268 268
apeldoorn@rodenburg.nl

Deventer

Mr. H.F. de Boerlaan 32
0570 745 245
deventer@rodenburg.nl

Zwolle

Aagje Dekenstraat 51
038 4 222 222
zwolle@rodenburg.nl