

Stand van zaken **Winkelruimte- markt 2022**

De belangrijkste ontwikkelingen op
nationaal en regionaal niveau

S
A
L
E





Inhoud

De Nederlandse Winkelruimtemarkt	4
Provincie Groningen	12
Provincie Friesland	14
Provincie Drenthe	16
Provincie Overijssel	18
Provincie Gelderland	20
Provincie Utrecht	22
Provincie Flevoland	24
Provincie Noord-Holland	26
Provincie Zuid-Holland	28
Provincie Zeeland	30
Provincie Noord-Brabant	32
Provincie Limburg	34
Bijlage	36
Definities	39

Voorwoord

Een veelbewogen jaar leidt tot onzekere tijden voor retailers en beleggers in winkelvastgoed. Stijgende rentes, dalend consumentenvertrouwen en hoge inflatie zijn ongunstig voor de gehele economie en dus automatisch ook voor de winkelmarkt.

Het Centraal Bureau voor de Statistiek ziet in veel branches nog wel stijgende omzetten, maar dit komt alleen door de prijsstijgingen van de producten. De volumes dalen echter. Niet alleen de fysieke winkels zien dit gebeuren, ook grote onlinewinkels merken dat consumenten minder geld uitgeven door inflatie en stijgende energieprijzen. Bol.com heeft daarom het besluit genomen om 300 arbeidsplaatsen te schrappen.

De hoge jaarlijkse huurprijsindexering is een extra belasting voor het resultaat van de ondernemer. Verhuurders mogen conform de ROZ-huurovereenkomst vaak de volledige CPI-index doorbelasten. Hoe je daar nu naar moet kijken, hebben we met verschillende eigenaren besproken. Zo is er al gesproken over een oplossing door bij een hoge inflatie niet de hele inflatiecorrectie toe te passen, maar bijvoorbeeld de helft. Het andere deel wordt dan niet kwijtgescholden, maar voorlopig opgeschort. Het volgende jaar kan dan worden gekeken, hoe de situatie dan is. Uiteindelijk is het in ieders belang om tot een acceptabele overeenkomst te komen, waarbij wij als NVM Business-makelaars eigenaren en huurders van vakkundig advies kunnen voorzien.

De winkelleegstand is over het algemeen nog beperkt. Hierbij zijn echter wel verschillen te zien tussen regio's en de functie en omvang van een gebied. Gebieden met veel dagelijkse winkels presteren over het algemeen beter. Dat de leegstand nog beperkt is, is toe te schrijven aan invulling van leegstand met andere branches, zoals horeca en dienstverlening, of door herbestemming naar woningen. De komende tijd zal de druk op de winkelmarkt blijven bestaan. Marktinitiatieven vanuit vastgoedeigenaren en overheden en een actieve samenwerking tussen beide partijen helpen om gebieden toekomstbestendig te maken en leefbaar te houden.

Mr S. (Sander) Heidinga MRICS REV RT RM
Voorzitter NVM Business

De Nederlandse winkelruimtemarkt



Sinds het uitbreken van de oorlog in Oekraïne aan het begin van 2022 zien we een kentering op de Nederlandse winkelmarkt. De vraag naar winkelruimten neemt af, omdat winkeliers worden geconfronteerd met oplopende kosten en onzekerheid. Door de hoge inflatie, stijgende energieprijzen en dalende koopkracht stapelen de risico's zich op. Dit maakt het perspectief voor winkelbedrijven minder positief dan in andere jaren. Bovendien zorgt het voor druk op huur- en koopprijzen van winkelvastgoed. De verschillen tussen regio's, typen winkelgebieden en soorten objecten zijn echter aanzienlijk. En ondanks de onzekerheid bij de gebruikers van winkelvastgoed, neemt het beschikbare aanbod van winkelruimten fors af en daalt ook het aantal leegstaande winkels.

*In dit sectorrapport gebruiken we cijfers op basis van het **kwartaalvoortschrijdend jaartotaal**. Door cijfers van de **laatste vier kwartalen** op te tellen kunnen we rapporteren op jaarbasis. Het resultaat is het zogenaamd **kwartaalvoortschrijdend jaartotaal**. Deze methode corrigeert voor seizoenseffecten in kwartaalcijfers en maakt het mogelijk om recente kwartaalgegevens te vergelijken met jaaruitkomsten. In dit rapport rapporteren we over het kwartaalvoortschrijdend jaartotaal van het derde kwartaal van 2022. Hiertoe behoren Q4 van 2021 en Q1, Q2 en Q3 van 2022. Het voortschrijdend jaartotaal van het vierde kwartaal is altijd het jaartotaal van het gehele kalenderjaar. In dit rapport gebruiken we de term voortschrijdend jaartotaal en laten dan 'kwartaal' weg.*

Economische omstandigheden drukken op de winkelmarkt

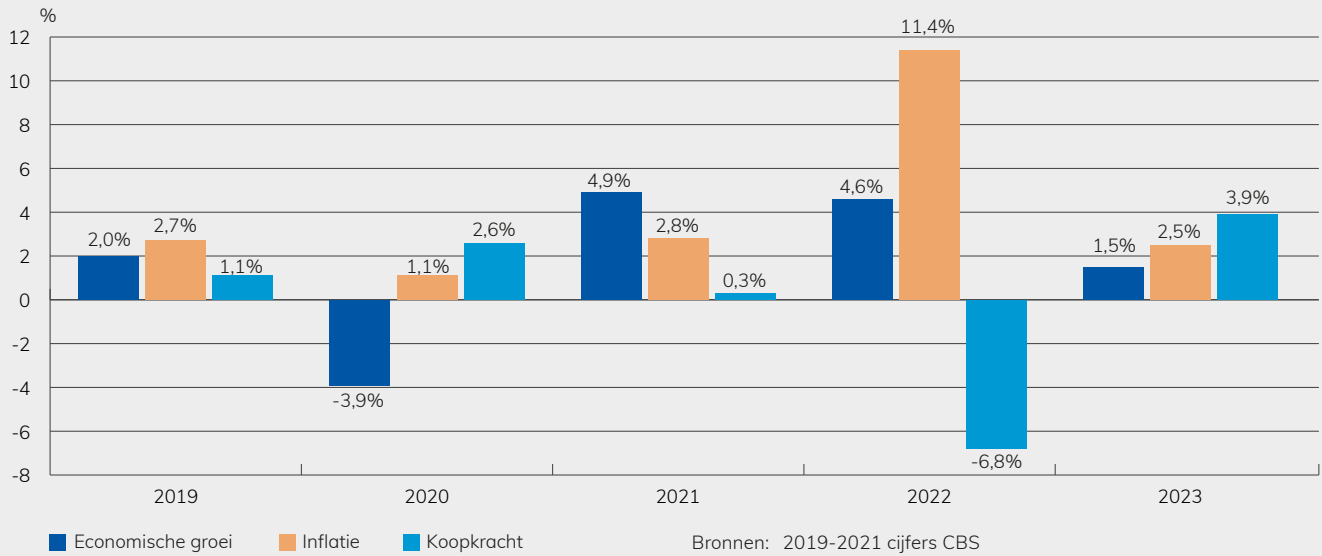
De markt voor winkelvastgoed heeft een sterke relatie met economische ontwikkelingen. Na de terugval in 2020 door de coronapandemie, maakten we in 2021 met 4,9% de grootste economische groei door in ruim 20 jaar. Ook voor geheel 2022 wordt vooralsnog een sterke groei van de economie verwacht, namelijk 4,6%. De korte termijneffecten van de coronacrisis lijken hierdoor weggewerkt. Het CPB verwacht echter in 2023, mede door de stijgende lasten, een lagere economische groei (1,5%) dan in de afgelopen twee jaren. Bovendien verhullen de groeicijfers de huidige situatie en het perspectief van gebruikers van winkelvastgoed. Zij zijn afhankelijk van bestedingen, omzetten en kosten en de ontwikkeling hiervan baren veel ondernemers zorgen.

De inflatie is namelijk nooit zo hoog geweest als in 2022. In september bereikte de inflatie (HICP) een recordhoogte van 17,1%. Volgens het CBS komt de inflatie in 2022 uit op gemiddeld 11,4%. Door de hoge inflatie en de gestegen energiekosten is de koopkracht van consumenten flink

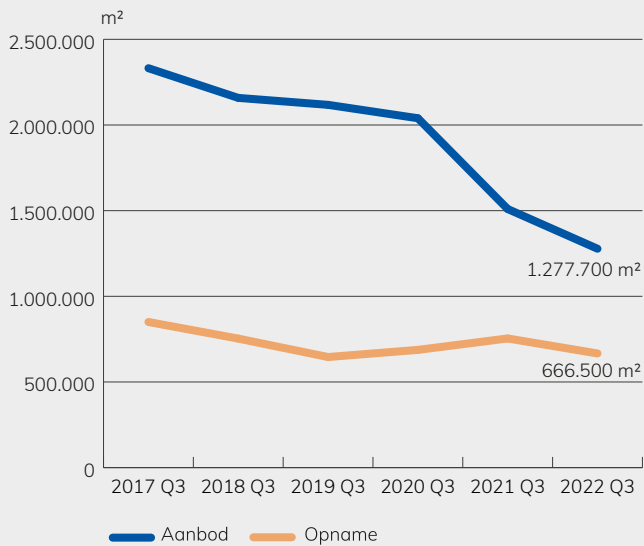
achteruitgegaan. Winkeliers en andere gebruikers van winkelvastgoed voelen dat direct terug in hun resultaten. Het kabinet heeft tijdens Prinsjesdag diverse maatregelen aangekondigd om de economie en koopkracht te stimuleren.

Ondanks de koopkrachtperikelen en het lage consumentenvertrouwen is de detailhandelsomzet in 2022 gestegen. De omzet lag volgens het CBS in oktober 4,2% hoger dan in dezelfde periode vorig jaar, maar het verkoopvolume daalde (-5,2%). Consumenten kopen dus minder, maar betalen wel meer dan een jaar geleden. Vooral de foodsector zag een forse groei in omzet (+7,8%), maar het volume daalde vergeleken met een jaar eerder (-3,2%). De non-foodsector liet een lagere groei (+1,7%) zien dan de foodsector en ook hier kromp het verkoopvolume (-6,7%). Verder stegen de online verkopen (+4,2%), maar was de groei niet zo hoog als tijdens de Coronaperiode. Een deel van de online omzet vloeit dus weer terug naar fysieke winkels sinds de beperkende maatregelen zijn opgeheven. Winkels die zowel fysiek als online verkopen, noteerden een forsere groei (+7,5%).

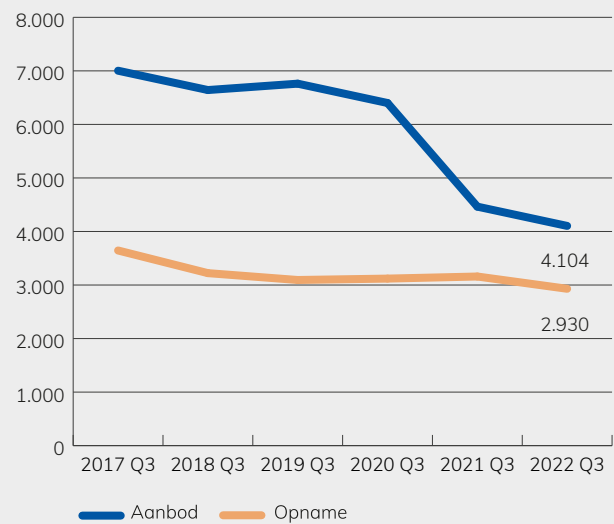
Ontwikkeling economische groei, inflatie en koopkracht (% verandering t.o.v. een jaar eerder)



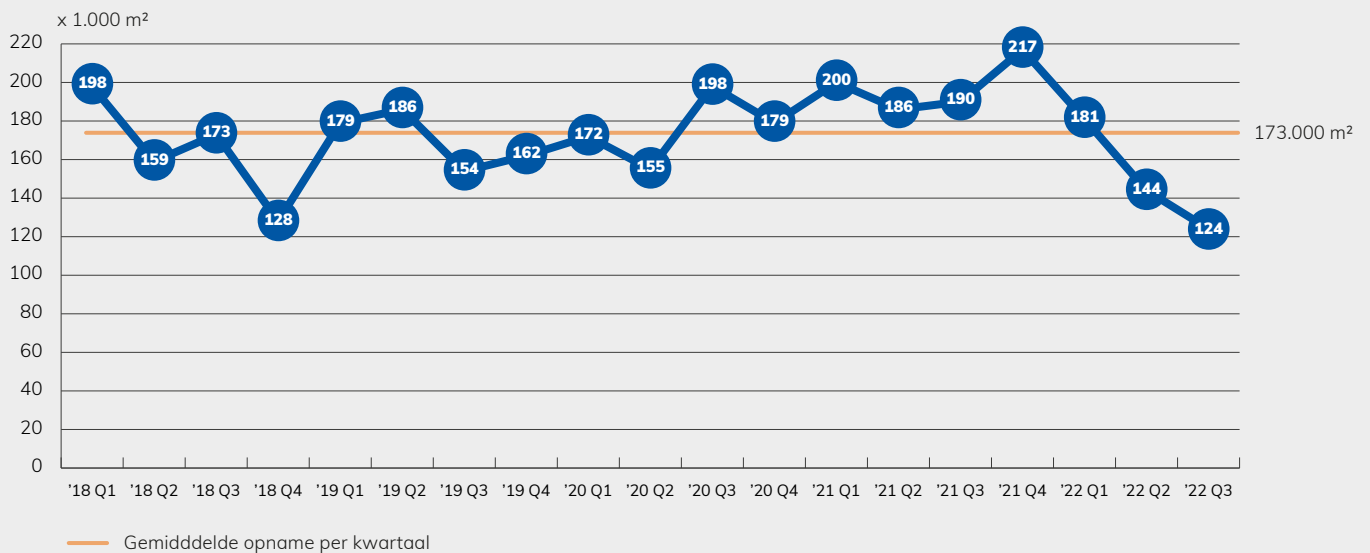
Aanbod en opname*



Aanbod en opname* (in aantal)



Opnamevolume winkelruimte per kwartaal



Hoge kosten en tekorten raken ondernemers

Energiekosten vormen een steeds grotere factor in de bedrijfskosten. Voor de uitbraak van de oorlog in Oekraïne was al sprake van stijgende energieprijzen, maar sindsdien zijn de prijzen geëxplodeerd en daarmee ook de exploitatiekosten van veel winkeliers. Vooral energie-intensieve ondernemers zoals bakkers en de horeca worden hard geraakt. Modezaken of drogisten verbruiken minder energie en besparen gemakkelijker op verbruik. Veel ondernemers kunnen of willen de gestegen energieprijzen niet doorberekenen aan klanten. Dit heeft ertoe geleid dat ondernemers hun activiteiten tijdelijk stopzetten of soms beëindigen ondanks dat de overheid een deel van energiekostenstijging (met name het energie-intensieve MKB), gaat compenseren.

De stijgende inflatie werkt ook door in hogere huurkosten. De jaarlijkse huurindexatie is voor de meeste ondernemers gebaseerd op de inflatie. Veel ondernemers hebben hier vorig jaar geen rekening mee gehouden, omdat in voorgaande jaren nog geen sprake was van zulke extreme huurverhogingen. Een ander probleem bij retailers is de terugbetaling van schulden die tijdens de coronapandemie zijn ontstaan. Door gestegen inflatie en schaarste aan producten stijgen ook de inkooprijzen van ondernemers. De verkoopvolumes dalen. Ondernemers zien hun winstmarges verder dalen en ontkomen niet meer aan het doorvoeren van prijsverhogingen.

Een ander kosten opdrijvende factor is het medewerkerstekort. Het wordt voor winkeliers steeds lastiger om geschikte medewerkers te vinden en ook de horeca kampt met grote tekorten. Dit komt vooral doordat tijdens de lockdowns veel medewerkers hun heil zochten in een andere sector. Oud-werknemers keren niet zomaar weer terug. Door het medewerkerstekort moeten winkels vaker hun deuren sluiten en worden koopavonden beperkt. Ook stijgt per 1 januari 2023 het minimumloon, waardoor winkelbedrijven met extra personele lasten worden geconfronteerd.

Opname valt weg na tweede kwartaal

De verslechterde marktomstandigheden voor gebruikers van winkelvastgoed hebben in 2022 geleid tot een lagere opname van winkelruimten. Op de vrije markt (huur- en koop voor eigen gebruik) is de opname in het voortschrijdend jaartotaal van 2022 uitgekomen op 666.500 m². In dezelfde periode van het voorgaande jaar lag het opnameniveau 12% hoger. Destijds was bovendien sprake van minder winkelopeningen door langdurige lockdowns. Na het eerste kwartaal in 2022 zakte de opname van winkelruimten flink weg (zie figuur rechts). Met 144.000 m² in Q2 en 124.000 m² in Q3 werd uitzonderlijk weinig winkelruimte door de markt opgenomen. Het kwartaalgemiddelde ligt sinds 2018 namelijk op 173.000 m². In Q4 van 2021 werd nog uitzonderlijk veel winkelruimte in gebruik genomen (217.000 m²), terwijl het niveau in Q1 2022 ook boven het gemiddelde lag.

De daling van de opname heeft niet in alle oppervlakteklassen effect. In het afgelopen jaar bleef de opname van de kleinste metrages tot 100 m² op peil. Ook in het grootste segment boven de 5.000 m² bleef de opname op een nagenoeg gelijk niveau. In deze categorie zagen we vooral in de eerste jaarhelft verschillende transacties op meubelboulevards en andere locaties voor grootschalige detailhandel voorbijkomen. De oppervlakteklassen tussen 100 tot 200 m², 200 tot 500 m² en 500 tot 2.000 m² noteerden een forse afname van het opnamevolume. Uiteraard treden er verschillen op per regio en type winkelgebied. Hierop gaan we verderop in het rapport in, bij de regionale verdieping op provinciaal niveau. Ook blijven Nederlandse winkelgebieden interessant voor expansie van bestaande en nieuwe (internationale) ketens. In de markt is bijvoorbeeld nog veel interesse in goede winkelunits van 100 tot 200 m² in de belangrijkste binnensteden van Nederland.

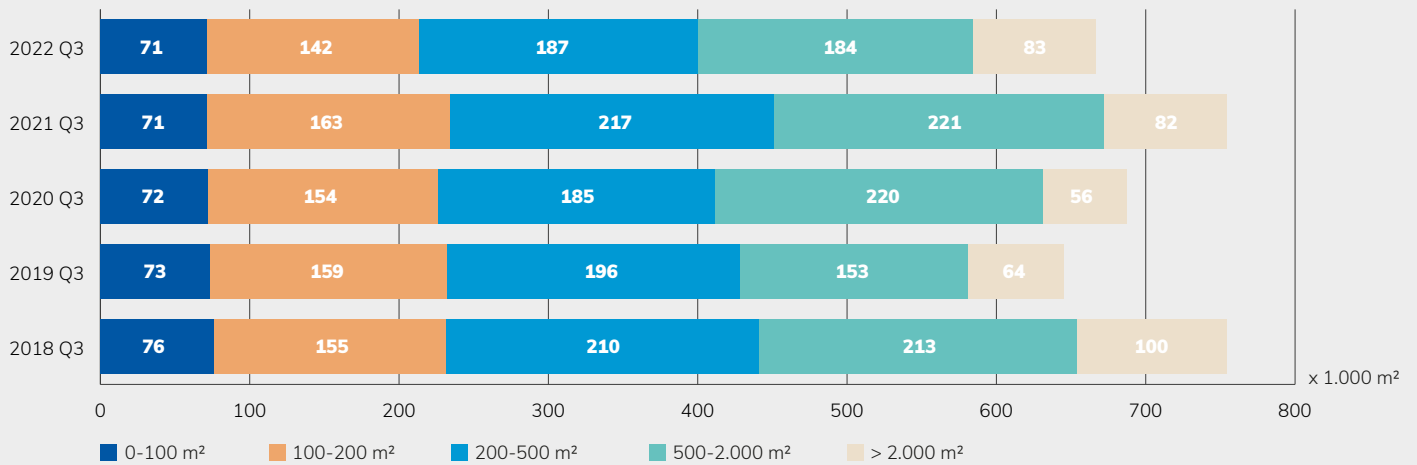
Dalende trend beschikbaar aanbod ten einde?

Ook de aanbodzijde van de markt toont signalen van een kantelende markt. We zien onder meer een stijging van het aantal aanmeldingen van winkelpanden door NVM-makelaars (zie figuur). Onder aanmeldingen verstaan we winkels die beschikbaar komen voor de markt, nadat zij door makelaars als aanbod te koop of te huur worden aangeboden bij Funda in Business. Makelaars melden sinds het tweede kwartaal van 2022 aanzienlijk meer nieuwe winkelmeters aan in vergelijking met dezelfde periode in het voorgaande jaar. In Q2 was de stijging 35% en in Q3 57%. In voorgaande perioden zagen we juist een dalende trend en kwam dus minder beschikbaar aanbod op de markt. Ook neemt het aanbod dat één jaar of korter wordt aangeboden weer toe (zie figuur). Meer kortlopend aanbod duidt op een mismatch tussen vraag en aanbod. De hoeveelheid nieuw aanbod is dus groter dan de vraag in de markt. Maar kan ook wijzen op aanbod dat voor te hoge prijzen op de markt komt dan gebruikers willen betalen.

Toch zien we in het afgelopen jaar nog een daling van het totale aanbod. Het beschikbare aanbod van winkelruimten is in één jaar tijd met 15% gedaald tot 1,28 miljoen m². Een opvallend grote daling is geregistreerd in de oppervlakteklassen boven 2.000 m², waar het beschikbare aanbod met 30% slonk. Dit zijn hoofdzakelijk winkels op meubelboulevards en op andere grootschalige detailhandelslocaties die in gebruik zijn genomen of om andere redenen niet meer beschikbaar zijn. Ook zien we dat grotere ruimten die voorheen in gebruik waren van de detailhandel, worden ingevuld door leisure-functies zoals sportscholen of door horeca. In veel gevallen is dit aanbod dat langere tijd op de markt is en die voor fors lagere prijzen in gebruik wordt genomen.

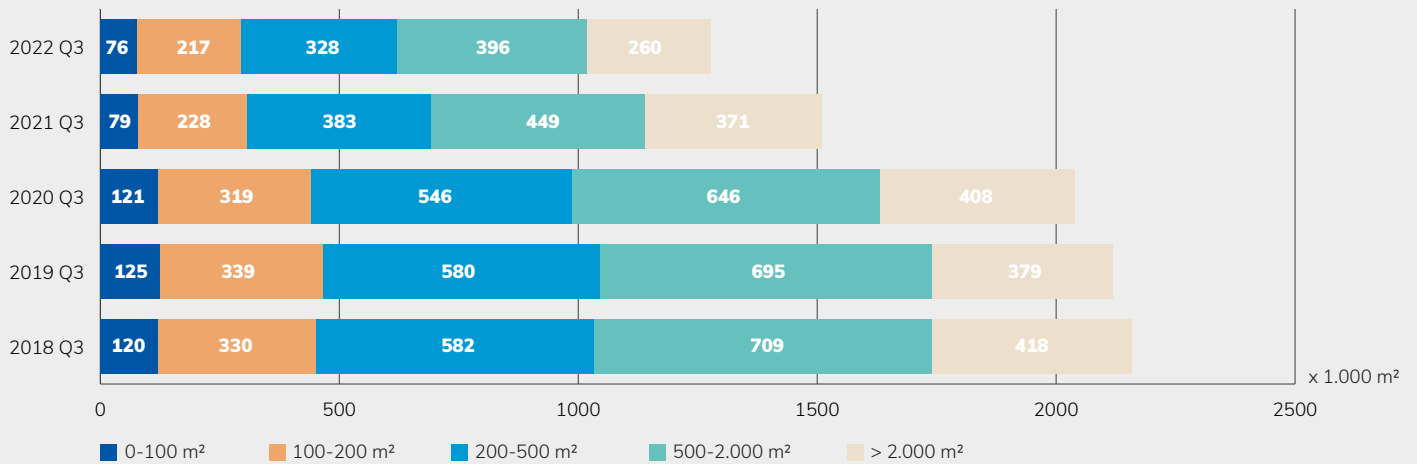
De spectaculaire daling van het aanbod in de laatste jaren komt deels doordat nauwelijks nieuwe winkelruimten zijn gerealiseerd. Gebruikers zijn dus afhankelijk van de bestaande voorraad. Daarnaast is ook een deel

Opname* naar oppervlakteklassen

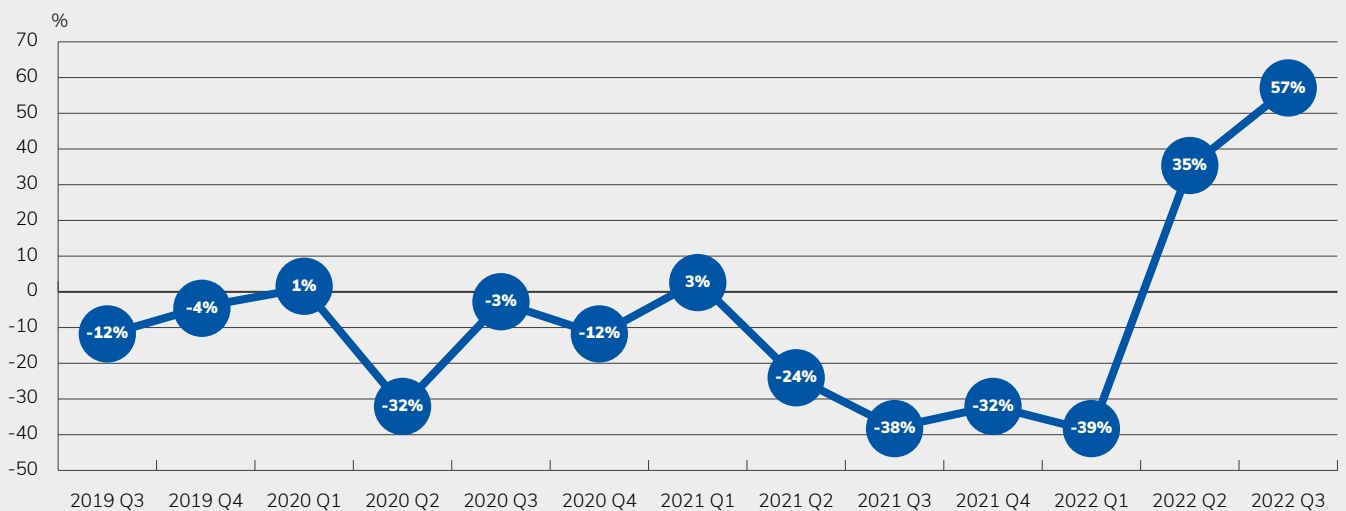


*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q3

Aanbod naar oppervlakteklassen



Aanmeldingen per kwartaal (% verschil t.o.v. zelfde periode voorgaand jaar)



van het aanbod, veelal langdurig aanbod, uit de markt gehaald vanwege sloop of herbestemming. Dit zien we bijvoorbeeld terug op bedrijventerreinen, waar voormalige winkels en showrooms worden getransformeerd tot bedrijfsruimten. Ook in binnensteden worden winkels herbestemd tot woningen of andere gebruiksfuncties zoals kleinschalige kantoren. Steeds meer gemeenten verruimen de mogelijkheden tot herbestemming van locaties in de centrale winkelgebieden. Stijgende bouwkosten en regelgeving rondom de opkoopbescherming, zorgen er echter wel voor dat partijen terughoudender worden om winkels te transformeren tot woningen.

Leegstand neemt verder af, de rol van de binnenstad verandert

De transformatie van winkelpanden is de belangrijkste aanjager voor de dalende winkelleegstand. Van alle verkooppunten in Nederland staat 6,9% leeg aan het einde van Q3 2022 (zie figuur). Ondersteunende winkelgebieden in wijken en buurten maken de opvallendste ontwikkeling door. Tijdens de coronapandemie waren meer consumenten aangewezen op winkellocaties dichtbij huis. Dit pakte positief uit voor het gebruik van winkelruimten op deze locaties en daardoor nam de leegstand af van 8% tot 6%. In de grote Nederlandse binnensteden met meer dan 400 winkels zoals Amsterdam, Groningen en Nijmegen vielen dagjesmensen en toeristen weg. Deze doelgroep keert weliswaar terug, maar van volledig herstel is nog geen sprake. In middelgrote binnensteden (100 tot 400 winkels) is de leegstand nog erg hoog (12%), maar daalt het niveau scherp. In het vervolg van dit rapport gaan we verder in op de ontwikkeling van leegstand en branchering in de provincies en de belangrijkste binnensteden.

De rol van de binnenstad als plek om aankopen te doen neemt al jaren af. Het aandeel detailhandel in Nederlandse binnensteden kromp sinds het einde van 2017 van 48% tot 44% (per Q3 2022). Vooral mode- en luxewinkels zien veel omzet naar e-commerce afvloeien. Hun aandeel daalde in deze periode van 24% naar 21%. Illustratief is de ontwikkeling van de 'grote drie' moderetailers Inditex, Bestseller en H&M (zie figuur). Zij focussen zich op een kleiner aantal winkels in combinatie met een sterk online verkoopkanaal. Het gevolg is dat zij structureel winkels afstoten in de laatste tien jaar. De grootste afname vond plaats in middelgrote binnensteden (200-400 winkels). Tegenover de kleinere rol van de detailhandel, staat de opmars van functies die gericht zijn op vermaak en dienstverlening. In bijna vijf jaar tijd groeide het aandeel horeca van 23% naar 26% en nam het aandeel cultuur en ontspanning toe van 3 naar 4%. Dienstverleners zoals kappers, nagelstudio's en uitzendbureaus vormen gezamenlijk 16% van de verkooppunten in Nederland.

Huurprijzen blijven voorlopig onder druk staan

De opgelopen risico's leiden ertoe dat winkeliers terughoudender zijn om langjarige huurcontracten af te sluiten. De 'traditionele' huurcontracten van 5 jaar of langer, maken vaker plaats voor contracten met een eenzijdige break optie na anderhalf tot twee jaar. Een ruime opzegtermijn van de huurder is daarbij wel noodzakelijk. Sinds dit jaar proberen meer huurders de huurprijsindexering te maximeren op een af te spreken niveau om zo de maximale huurprijsstijging te ontlopen. Niet alle eigenaren willen hierin meegaan. Zij hebben tijdens de coronaperiode tijdelijke huurverlagingen doorgevoerd. Bovendien hebben ook winkeleigenaren te maken met oplopende kosten. Door de hogere rente zijn de kosten voor (her)financiering fors opgelopen.

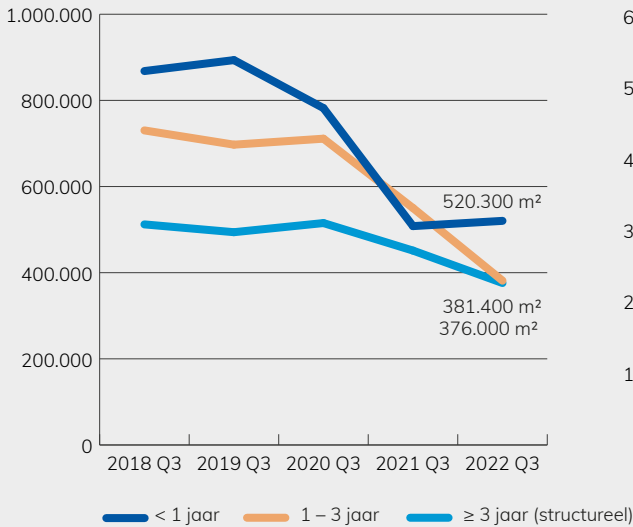
Daarnaast hebben winkeleigenaren ook te maken met het uitvoeren van achterstallig onderhoud en verduurzaming en hebben daarbij te maken met de gestegen bouw- en materiaalkosten. Ook wordt bezit en aankoop van commercieel vastgoed extra belast door de overheid. Door wel te indexeren kan een ondernemer in de knel komen en daar zijn ook eigenaren niet bij gebaat. In de praktijk zien we dat het beeld wisselend is en verschilt per eigenaar. Er zijn verhuurders die de volledige indexering in rekening brengen, maar daarnaast ook partijen die behoud van huurders prefereren en bereid zijn tot compromissen.

De geringere financiële mogelijkheden van veel gebruikers zet huurprijzen onder druk. Wel is door de flinke huurdalings in de afgelopen jaren al veel pijn genomen door eigenaren. Dat neemt niet weg dat de gerealiseerde huurprijzen in grote delen van de markt onder neerwaartse druk staan. Dit beeld wordt bevestigd door NVM makelaars. In enquêtes die we op kwartaalbasis uitvoeren komt duidelijk naar voren dat een meerderheid huurdalings signaleert in de winkelmarkt in hun werkgebied. Zo gaf 52% van de leden in het derde kwartaal van 2022 aan dat de huurprijzen dalen in het segment tussen 100 en 500 m².

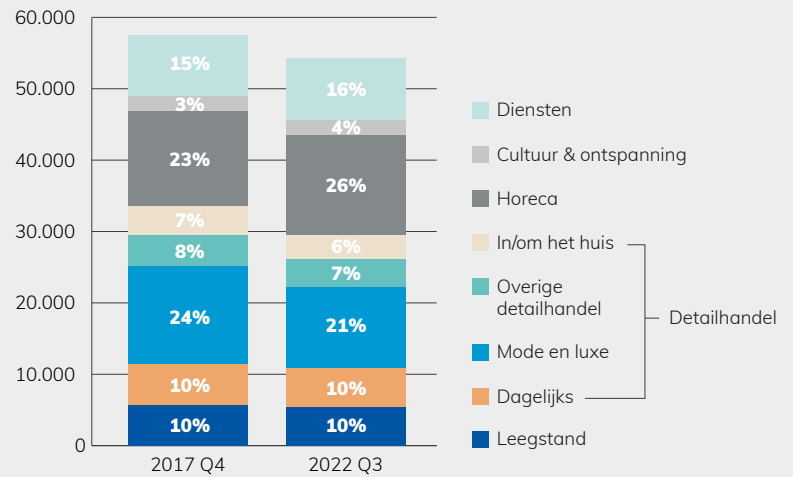
Beleggingen in winkels

Het sentiment op de beleggingsmarkt is dit jaar sterk verslechterd. Na de scherpe stijging van de rente sinds begin 2022, zijn de rendementseisen van beleggers vaak niet haalbaar. Vooral bij de afhankelijkheid van financiering. Beleggers stellen aankopen uit vanwege de hoge vraagprijzen in de markt. Daarnaast is ook het acceptatiebeleid van banken sinds de coronacrisis aangescherpt en kijken zij nog kritischer naar commercieel vastgoed. Winkelruimten worden veelal als zeer risicovol gezien (m.u.v. supermarkten) en beleggers moeten vaker op zoek naar alternatieve financieringsmogelijkheden. Partijen met veel eigen vermogen hebben daarmee een duidelijk voordeel in de huidige markt.

Looptijd van het aanbod per fase

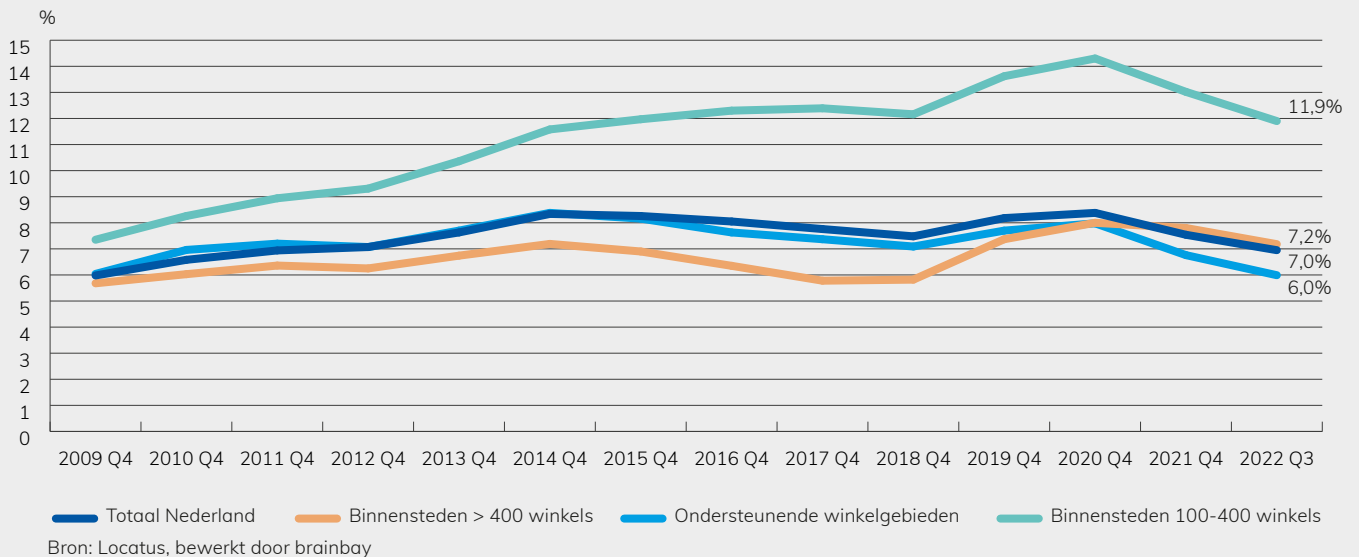


Branchering in binnensteden* (aantal verkooppunten + percentage van het totaal)

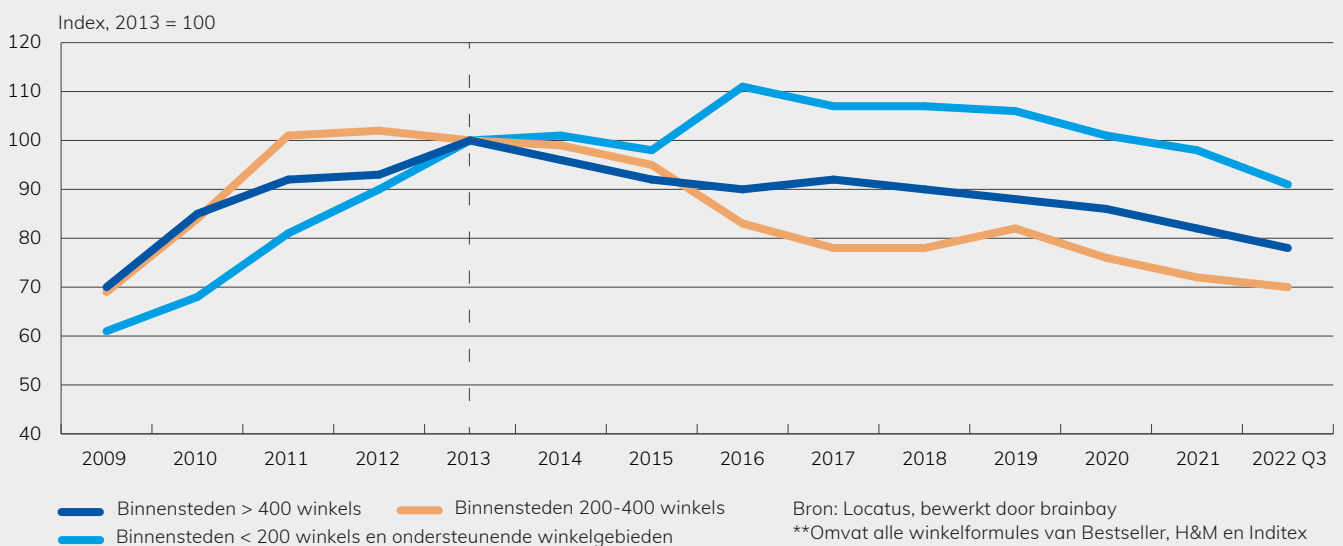


Bron: Locatus, bewerkt door brainbay / *Binnensteden > 100 verkooppunten

Leegstand naar type winkelgebied (verkooppunten met leegstand als percentage van totaal)



Ontwikkeling aantal winkels 'grote drie'** per type winkelgebied



Ook de toegenomen risico's op de gebruikersmarkt maken beleggers risicomijdend. Het aantal transacties loopt verder terug en de huurprijzen dalen. De verhuurbaarheid van veel winkels is een steeds groter risico net als objecten in krimpgebieden. Dat neemt niet weg dat er wel degelijk interesse is in winkelbeleggingen. Vooral supermarkten zijn vanwege het lage risicoprofiel in trek. Het aanbod hiervan is echter klein en er vinden veel transacties plaats tussen beleggers onderling. Daarnaast zijn locaties met een goed verzorgingsgebied en een compleet aanbod van winkels zeer gewild, zoals bepaalde wijkwinkelcentra. Ook het energieverbruik weegt zwaarder mee in de waarde van een winkelobject, omdat een laag energieverbruik de verhuurbaarheid bevordert. Beleggers zullen kritischer worden en de energieprestatie van een pand gaat vaker een rol spelen bij zowel aan- als verkoop.

Eind 2022 bevindt de beleggingsmarkt zich grotendeels in een impasse. Met de huidige hoge rentestand wordt pas bij een (forse) daling van de prijzen weer beweging verwacht bij beleggers. De afgelopen jaren is al flink afgewaardeerd op winkelvastgoed, in tegenstelling tot andere vastgoed categorieën. De hefboomwerking met financiering is hierdoor in veel gevallen nog realiseerbaar en dat biedt mogelijkheden voor partijen die kansen zien in winkelvastgoed. Toch is met het huidige sentiment een verdere waardedaling realistisch.

Vooruitzichten winkelvastgoed

Eind 2022 wijzen verschillende indicatoren op uitdagende omstandigheden voor de winkelmarkt. De waarschijnlijke economische recessie en de daarmee gepaard gaande lagere bestedingen, gaan onherroepelijk effect krijgen op het gebruik van winkelruimten. De kosten voor energie, huisvesting (huur) en medewerkers blijven naar verwachting voorlopig op een hoog of stijgen voor ondernemers. Omdat ook de koopkracht onder druk staat en het bestedingspatroon van consumenten verandert, staan bedrijfsresultaten druk. De vraag is waar en voor wie de gevolgen zwaarder gaan wegen. Grotere winkelketens kunnen bijvoorbeeld gemakkelijker ingrijpen in hun winkelbestand dan een zelfstandig ondernemer. Van winkeleigenaren wordt meer verwacht als het gaat om de wensen van hun huurders, die vragen om flexibiliteit en een verlichting van de kosten.



Provincie Groningen



Ontwikkelingen aan de vraagzijde

In het afgelopen jaar* is de opname van winkelruimten in de provincie Groningen uitgekomen op 23.500 m². In de provincie wordt jaarlijks grofweg tussen 20.000 en 25.000 m² opgenomen.

In de laatste twee jaren zien we vooral een opmars van kleinere opnames tot 200 m². In de grotere oppervlakteklassen wordt juist minder opgenomen. Binnen de provincie vindt veruit de meeste dynamiek plaats in de stad Groningen. Ten opzichte van het vijfjarig gemiddelde noteerde de stad vorig jaar een kleine plus met een totale opname van 11.400 m². Vooral in het centrum was veel activiteit. Hier registreerden we 50 transacties met een totaal volume van ruim 7.600 m². Ook andere gemeenten vielen in positieve zin op. In Stadskanaal, Oldambt en Midden-Groningen is relatief veel winkeloppervlak in gebruik genomen. Alleen Veendam viel uit de toon door een sterke terugval in de opname.

Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

In drie jaar tijd is het beschikbare aanbod van winkelruimten in de provincie flink afgenomen. Momenteel wordt een kleine 50.000 m² winkelruimte voor koop of verhuur aangeboden. De afname zien we in de laatste jaren terug over de gehele breedte van de markt. Wel staat de groei van het aanbod van kleine metrages tot 200 m² in contrast met de gestegen

opname in deze klasse. Per saldo is in deze categorie dus meer aanbod beschikbaar gekomen. Ondanks de aangetrokken vraag in de stad Groningen, nam het beschikbare aanbod toe tot 14.300 m². De stad heeft zich tijdens de coronapandemie goed staande gehouden, ondanks de afhankelijkheid van toeristen en dagjesmensen. De afname van het totale aanbodcijfer in de provincie komt vooral voor rekening van Stadskanaal, Oldambt en de overige gemeenten.

Branchering en binnensteden

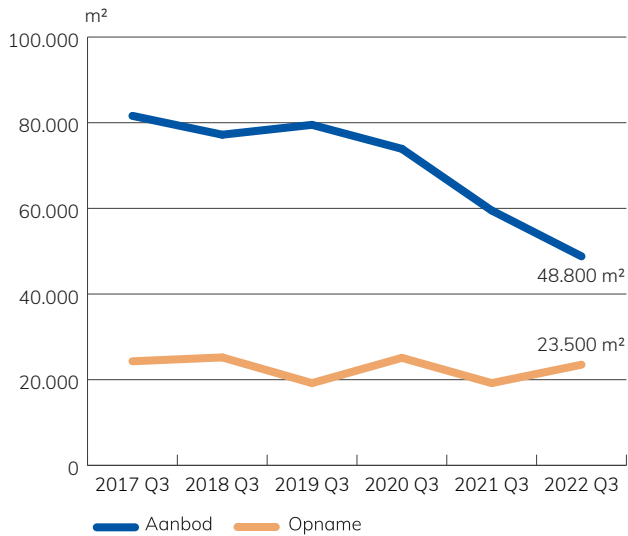
Het aantal verkooppunten in de provincie Groningen is in vijf jaar tijd met 7% gekrompen. De afname is vooral groot in de kleine kernen in de provincie die te kampen hebben met vergrijzing en bevolkingskrimp. Als gevolg hiervan staat het draagvlak voor voorzieningen hier onder druk en concentreren de winkels zich op minder locaties. Ook de binnensteden van grotere plaatsen zoals Winschoten, Veendam en Stadskanaal verliezen steeds meer winkelvoorzieningen. De leegstand is hier al langere tijd hoog, waardoor een verdere krimp van winkelmeters het logische gevolg is. In zowel Delfzijl als Veendam staat 24% van alle verkooppunten leeg (zie bijlage). Het centrum van de stad Groningen wordt steeds prominenter als centraal winkelgebied van Noord-Nederland, met een groeiende focus op horeca en vermaak. Van alle verkooppunten in de binnenstad is inmiddels 34% in gebruik door de horeca. Vijf jaar geleden was dit nog 30%. Het aandeel detailhandel in de verkooppunten daalde in deze periode van 44% naar 38%.

Opname* en aanbod in belangrijkste gemeenten Groningen

Gemeente	Opname gemiddeld 2017-2021	Opname 2022 Q3	Aanbod 2021 Q3	Aanbod 2022 Q3
Groningen	10.900	11.400	13.600	14.300
Veendam	2.300	600	7.700	8.000
Stadskanaal	1.800	2.500	6.000	2.400
Oldambt	1.500	3.200	6.900	3.000
Westerkwartier	1.800	1.400	2.200	3.200
Midden-Groningen	1.300	3.000	7.900	8.400
Overig Groningen	4.200	1.400	13.200	7.400

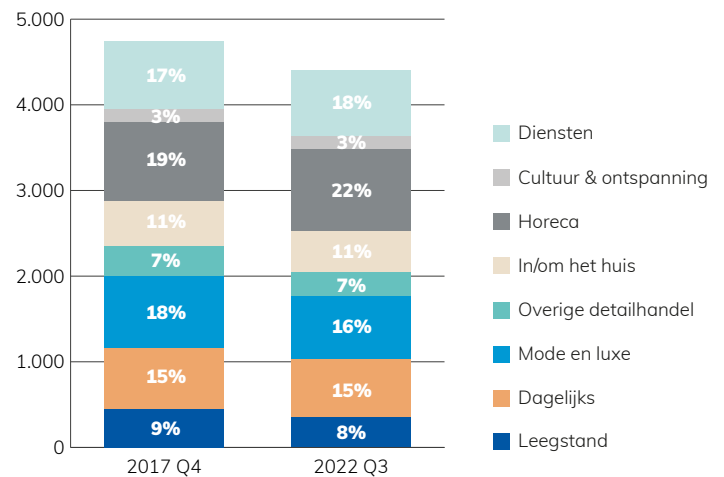
*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q3

Aanbod en opname*



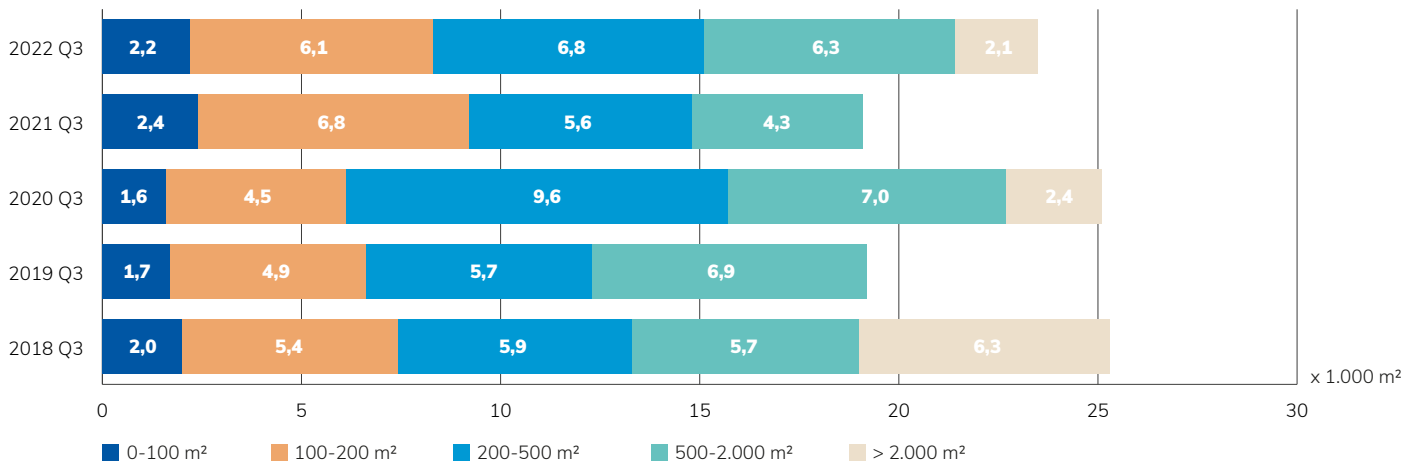
Branchering in winkelgebieden**

(aantal verkooppunten + percentage van het totaal)

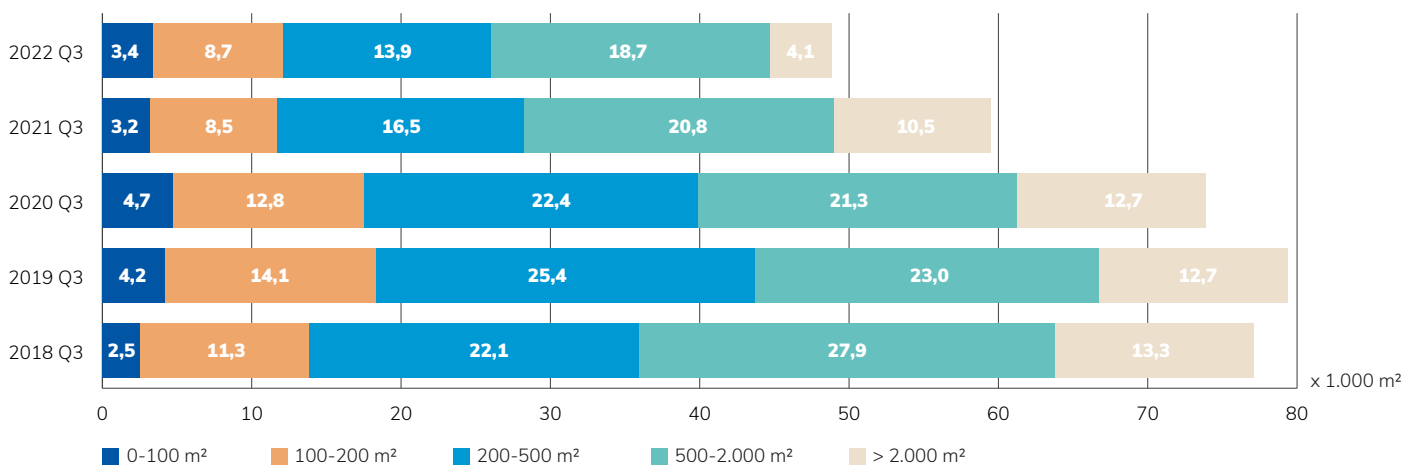


Bron: Locatus, bewerkt door brainbay
**exclusief verspreide bewinkeling

Opname* naar oppervlakteklassen



Aanbod naar oppervlakteklassen



*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q3

Provincie Friesland



Ontwikkelingen aan de vraagzijde

In Friesland is in het afgelopen jaar* circa 17.000 m² winkelruimte opgenomen. Dit is 43% minder dan in het voorgaande jaar. De lagere opname sluit aan bij het beeld van verminderd sentiment onder gebruikers. Vooral de opname van metrages tussen 500 en 2.000 m² is opvallend laag. Maar ook in het segment tussen 100 en 200 m² is de opname in historisch perspectief relatief beperkt. Binnen de provincie zien we in veel gemeenten een lager opnameniveau. In de Friese hoofdstad Leeuwarden bedroeg de opname 5.300 m², dit is 1.400 m² minder dan het historisch gemiddelde. In de gemeente Heerenveen is slechts 800 m² aan transacties geregistreerd, de opname in Smallingerland (Drachten) halveerde. In Súdwest-Fryslân (Sneek) daalde het transactievolume licht.

Ontwikkeling aan de aanbodzijde

Het beschikbare aanbod is in een korte periode fors afgenomen. Aan het einde van het derde kwartaal van 2022 is circa 40.000 m² winkelruimten beschikbaar in Friesland. In dezelfde periode in 2020 was dit nog iets meer dan het dubbele. Naast de aanhoudende vraag (ook tijdens de coronapandemie), is in de laatste jaren ook aanbod aan de voorraad onttrokken door transformatie en werd er nauwelijks nieuwbouw opgeleverd. De afname in het afgelopen jaar is deels toe te schrijven aan een groot object op de woonboulevard in Joure (gemeente Fryske Marren) dat grotendeels niet meer in aanbod staat. De daling van het aanbod heeft hoofdzakelijk

plaats gevonden buiten de grootste gemeenten. Het aanbodniveau in Leeuwarden stabiliseerde op 8.100 m². In zowel Smallingerland als Heerenveen is zelfs sprake van een lichte toename. Súdwest-Fryslân zag het aanbod licht dalen.

Branchering en binnensteden

In Friesland is het aantal verkooppunten in vijf jaar tijd met 9% afgenomen tot circa 5.100. Net als in de rest van Nederland krimpt het aandeel detailhandel. Friesland heeft naar verhouding veel kleine kernen. Het draagvlak voor winkelvoorzieningen staat hier al jaren onder druk door demografische ontwikkelingen en de opkomst van e-commerce. Illustratief is de 10% daling van het aantal dagelijkse verkooppunten in de provincie, dat nergens anders in Nederland zo hoog is. Het betreft hierbij vooral zelfstandigen in kleinere kernen zoals bakkers, slaggers en kleine supermarkten. Ondanks deze ontwikkeling, nam de leegstand in de provincie in vijf jaar tijd af van 9% tot 6%.

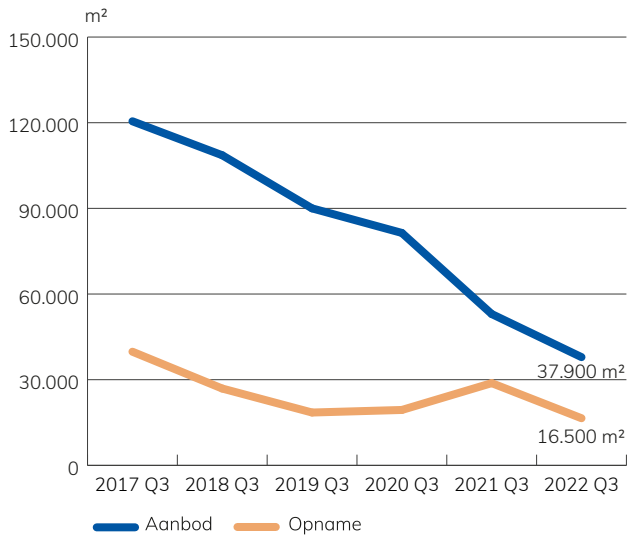
In de grootste Friese binnenstad Leeuwarden is het percentage leegstand in vijf jaar tijd gedaald van 12% tot 7% (zie bijlage). Duidelijk is de verschuiving van het aandeel detailhandel naar horeca. Een vergelijkbare ontwikkeling is te zien in het centrum van Drachten. In de binnensteden van Sneek en Heerenveen is het aandeel detailhandel hoger, maar stijgt ook de leegstand. In beide plaatsen heeft de horeca een minder sterke groei doorgemaakt dan in Leeuwarden en Drachten. Leegstand uit zich in de Friese binnensteden vooral buiten de hoofdwinkelstraten.

Opname* en aanbod in belangrijkste gemeenten Friesland

Gemeente	Opname gemiddeld 2017-2021	Opname 2022 Q3	Aanbod 2021 Q3	Aanbod 2022 Q3
Leeuwarden	6.700	5.300	8.100	8.100
Smallingerland	4.100	2.100	4.800	6.100
Heerenveen	3.700	800	3.400	4.800
Súdwest-Fryslân	3.000	2.600	10.700	8.300
De Fryske Marren	2.200	2.300	14.700	3.400
Achtkarspelen	1.300	200	1.600	700
Ooststellingwerf	1.200	500	1.600	100
Overig Friesland	7.100	2.700	8.000	6.400

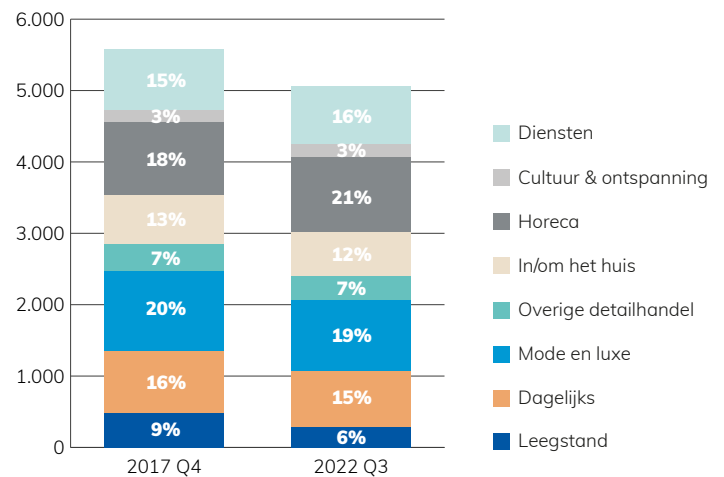
*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q3

Aanbod en opname*



Branchering in winkelgebieden**

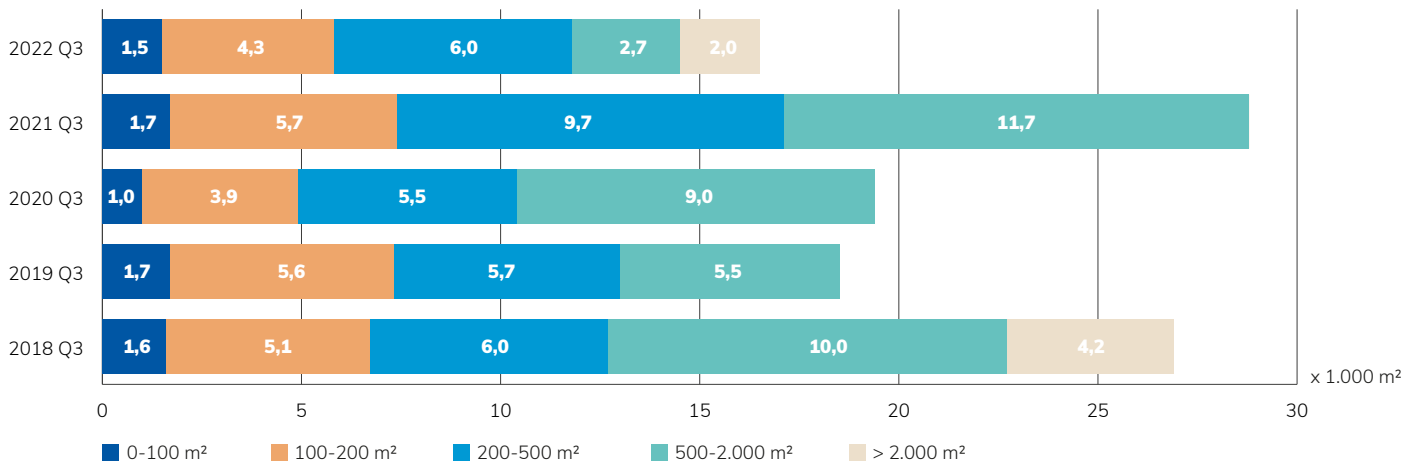
(aantal verkooppunten + percentage van het totaal)



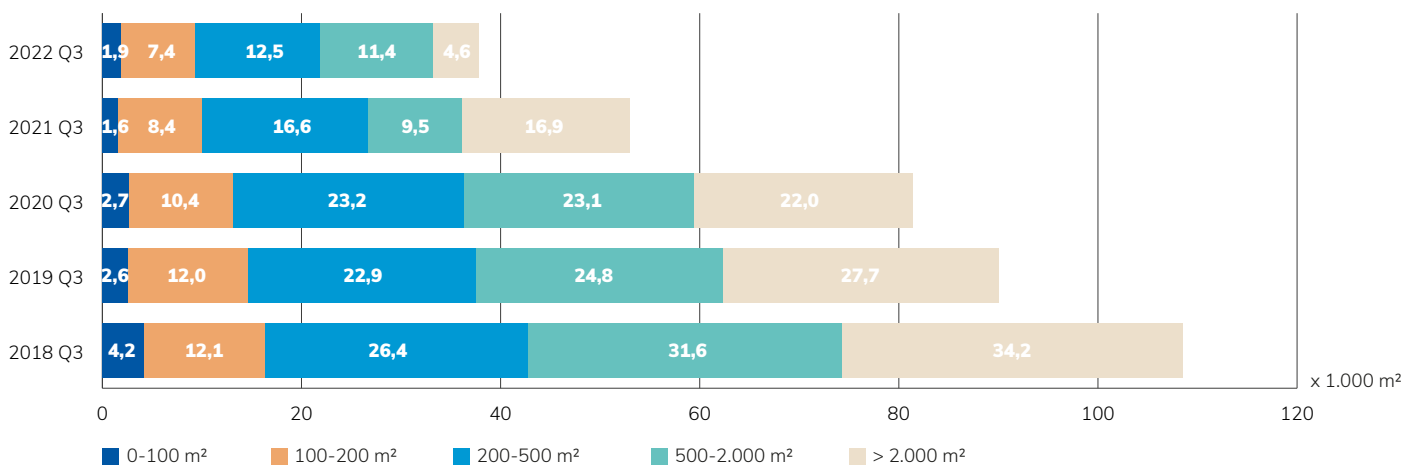
Bron: Locatus, bewerkt door brainbay

**exclusief verspreide bewinkeling

Opname* naar oppervlakteklassen



Aanbod naar oppervlakteklassen



*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q3

Provincie Drenthe



Ontwikkelingen aan de vraagzijde

De opname van winkelruimten in Drenthe is in het afgelopen jaar* uitgekomen op 22.800 m². Deze opname ligt ruim 48% hoger dan in dezelfde periode vorig jaar en is ook meer dan het vijfjarig

gemiddelde van 21.800 m². Opvallend is dat in de gemeenten Hogeveen en Noordenveld de meeste meters winkelruimten zijn opgenomen. Het aantal opgenomen meters in Noordenveld groeide hoofdzakelijk door de verhuur van een winkel op de meubelboulevard Westeresch in Roden. De gemeenten met de grootste winkelvoorraad Emmen en Assen, hebben beiden een relatief laag opnamevolume. Daarnaast is de opname van metrages onder de 100 m² net zoals andere jaren laag. In alle grotere oppervlakteklassen is er een stijging te zien.

Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

Aan het einde van het derde kwartaal van 2022 is 47.500 m² winkelruimten beschikbaar in Drenthe. Het aanbod lag vorig jaar nog 15% hoger en daalt voor het vijfde jaar op rij. Vooral in de gemeenten Emmen, Hogeveen en Noordenveld nam het aanbod aanzienlijk af. In Assen en Coevorden was juist sprake van een stijging. Waar vorig jaar het meeste aanbod winkelruimten in Emmen beschikbaar was, is momenteel het meeste aanbod te vinden in Assen (13.000 m²). In Meppel en Midden-Drenthe steeg het aanbod licht met elk 300 m² vergeleken met voorgaand jaar.

Branchering en binnensteden

In de afgelopen vijf jaar is het aantal verkooppunten met bijna 7% afgenomen naar circa 3.700. Drenthe heeft na Zeeland en Flevoland het laagste aantal inwoners van Nederland. Door dalende bezoekersaantallen en de opkomende trend van onlineshopping staat fysiek winkelen onder druk. Vooral in de mode & luxe branche is dit beeld herkenbaar. In de meeste branches was er een daling van het aantal verkooppunten te zien in de laatste vijf jaar.

Wel is het opvallend dat het aantal locaties in de sectoren cultuur en ontspanning steeg met 14%. In de coronacrisis was deze sector één van de hardst getroffen branches door de beperkende maatregelen. Ook werd de horeca hard getroffen tijdens de lockdowns, maar het aantal verkooppunten in Drenthe liet net als in de rest van het land een stijging zien. De procentuele leegstand nam in de provincie in vijf jaar tijd af van 12% naar 11%.

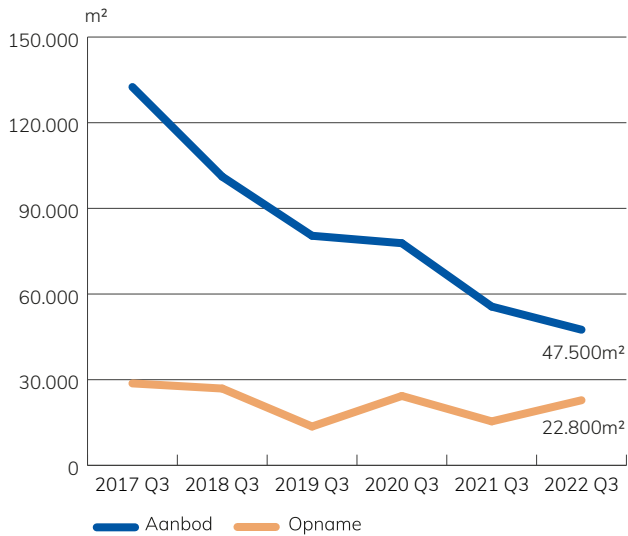
In het centrum van Emmen is de leegstand met twee procentpunt toegenomen vergeleken met vijf jaar geleden. Ondanks dat de gemeente Emmen sinds 2017 streeft naar het verkleinen van het aantal winkelmeters, blijft de leegstand ook voor de komende jaren een uitdaging. Ook in Meppel, Hogeveen en Coevorden is de leegstand toegenomen. Het lijkt erop dat veel binnensteden in Drenthe te groot zijn voor het verzorgingsgebied en transformatie onvoldoende plaatsvindt. Zo heeft Assen de meeste leegstand, maar het percentage blijft stabiel vergeleken met Q4 2017. Roden zag de leegstand juist licht dalen.

Opname* en aanbod in belangrijkste gemeenten Drenthe

Gemeente	Opname gemiddeld 2017-2021	Opname 2022 Q3	Aanbod 2021 Q3	Aanbod 2022 Q3
Emmen	6.500	3.000	15.500	11.900
Assen	4.800	3.500	10.200	13.000
Meppel	2.600	1.900	5.100	5.400
Hogeveen	2.400	4.700	9.800	6.400
Noordenveld	2.100	5.800	7.200	2.100
Midden-Drenthe	1.700	300	900	1.200
Coevorden	700	2.000	5.600	6.600
Overig Drenthe	1.800	1.600	1.200	900

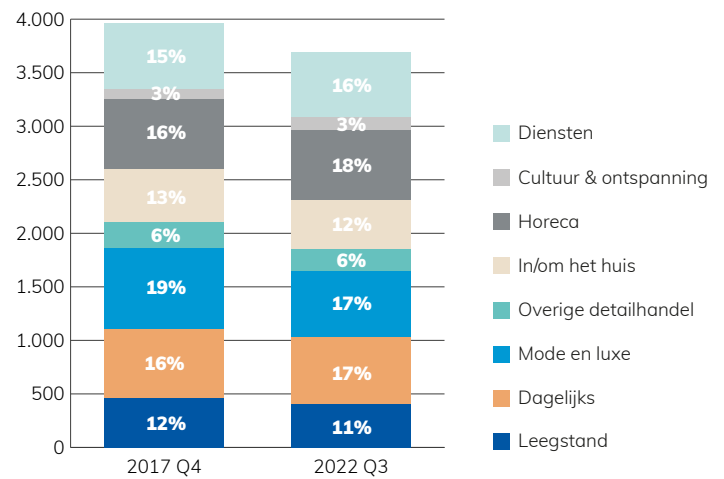
*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q3

Aanbod en opname*



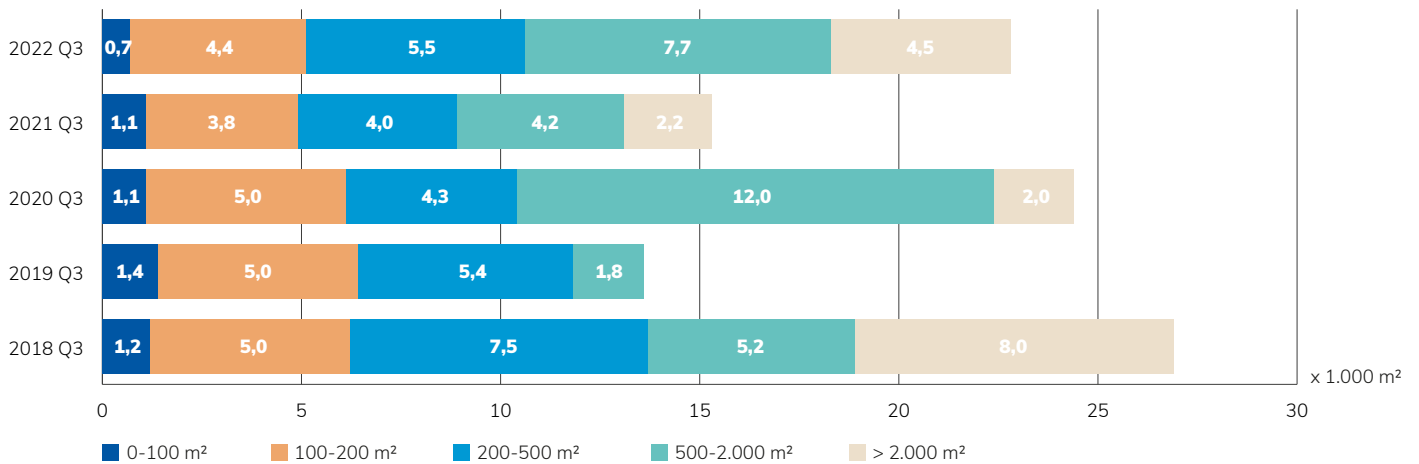
Branchering in winkelgebieden**

(aantal verkooppunten + percentage van het totaal)

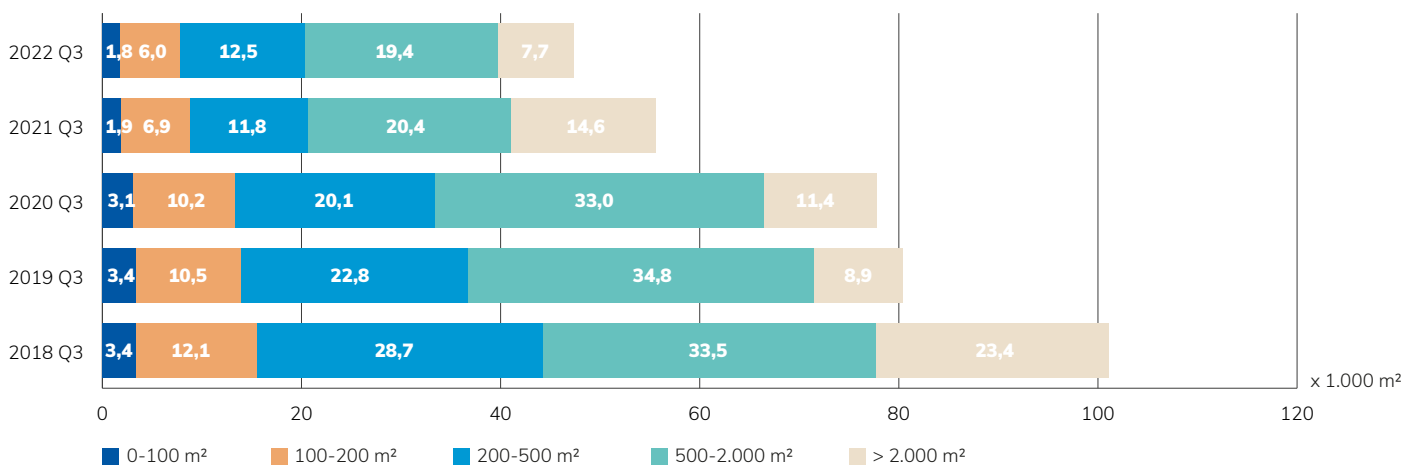


Bron: Locatus, bewerkt door brainbay
**exclusief verspreide bewinkeling

Opname* naar oppervlakteklassen



Aanbod naar oppervlakteklassen



*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q3

Provincie Overijssel



Ontwikkelingen aan de vraagzijde

De opname* van winkelruimten in Overijssel daalt voor het tweede jaar op rij en komt uit op 54.500 m². Ten opzichte van vorig jaar komt de daling voort uit minder dynamiek in de oppervlakteklassen

tussen 100 en 200 m², 200 en 500 m² en boven de 2.000 m². In de overige categorieën registreerden we juist meer opnamevolume. Vooral de kleinste categorie tot 100 m² viel op, omdat in deze categorie de opname het meeste is gestegen. In Enschede komt de opname uit op 11.100 m², wat circa 26% lager ligt dan het vijfjarig gemiddelde. Voor Zwolle geldt een nog sterkere afname en is de opname (4.200 m²) 46% lager. Ook in Deventer en Hengelo is de opname gedaald, terwijl Almelo juist meer opname registreert. De opname in Hardenberg is sterk gestegen tot 6.700 m² door enkele grote transacties.

Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

Aan het einde van het derde kwartaal van 2022 is 115.000 m² winkelruimte beschikbaar in Overijssel. Het aanbod neemt al twee jaar op rij af, maar de afname is dit jaar niet zo sterk als vorig jaar. Het meeste aanbod is te vinden in Deventer (28.900 m²). Ook Enschede heeft met 13.400 m² veel aanbod, maar hier daalt het niveau snel. In Zwolle, Almelo en Hengelo is het aanbodniveau juist gestegen. Vooral in Zwolle en Almelo steeg het aanbod flink, met respectievelijk 12% en 11%.

In alle oppervlakteklassen is het aanbod gedaald in het afgelopen jaar. Vooral in de oppervlakteklasse tussen de 200 en 500 m² is de daling groot. In de kleinste klasse tot 100 m² nam het aanbod af, mede door de eerder vastgestelde hoge opname.

Branchering en binnensteden

Het aantal verkooppunten in de Overijsselse winkelgebieden is de laatste vijf jaar met 7% gedaald. Het leegstandspercentage nam in deze periode af van 11% naar 8%. Door de opkomst van online winkelen worden fysieke winkels minder bezocht. Zo kromp in vijf jaar tijd het aantal verkooppunten in de detailhandel met 9%. De daling is vooral zichtbaar in de mode & luxe branche. Daarentegen groeide het gezamenlijke aandeel verkooppunten in de horeca, cultuur & ontspanning en diensten van 36% tot 39%.

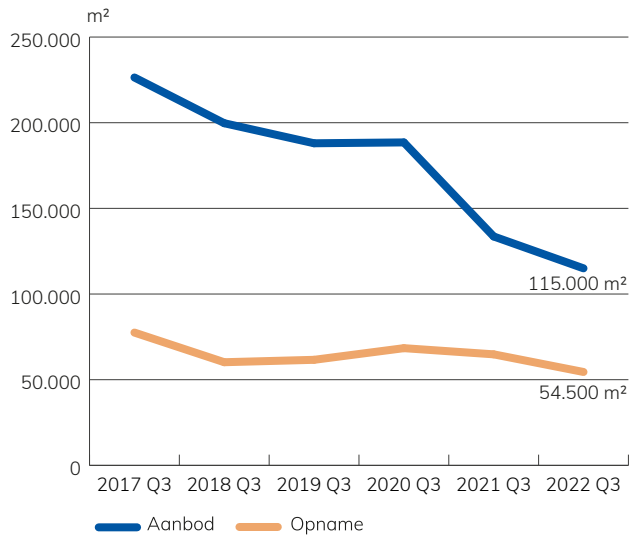
In de binnensteden van Enschede en Zwolle is de procentuele leegstand licht toegenomen in vijf jaar tijd (zie bijlage). In beide binnensteden steeg de leegstand met een procentpunt naar respectievelijk 9% en 7%. De in omvang vergelijkbare binnenstad van Deventer zag de leegstand dalen van 11% naar 8%. Het draagvlak voor winkelvoorzieningen in de binnenstad van Hengelo staat al jarenlang onder druk en dat leidt tot hoge winkelleegstand. Daarentegen daalt de leegstand in Almelo ondanks deze druk. Ook in Oldenzaal en Hardenberg zien we een dalende trend van de leegstand.

Opname* en aanbod in belangrijkste gemeenten Overijssel

Gemeente	Opname gemiddeld 2017-2021	Opname 2022 Q3	Aanbod 2021 Q3	Aanbod 2022 Q3
Enschede	15.000	11.100	20.800	13.400
Deventer	8.100	5.700	32.300	28.900
Zwolle	7.800	4.200	9.400	10.500
Almelo	5.900	6.500	8.400	9.300
Hengelo	5.800	2.900	10.300	10.700
Hardenberg	2.600	6.700	8.800	7.600
Hellendoorn	2.500	3.500	7.900	1.800
Oldenzaal	2.600	2.500	3.600	3.400
Overig Overijssel	16.700	11.400	32.100	29.300

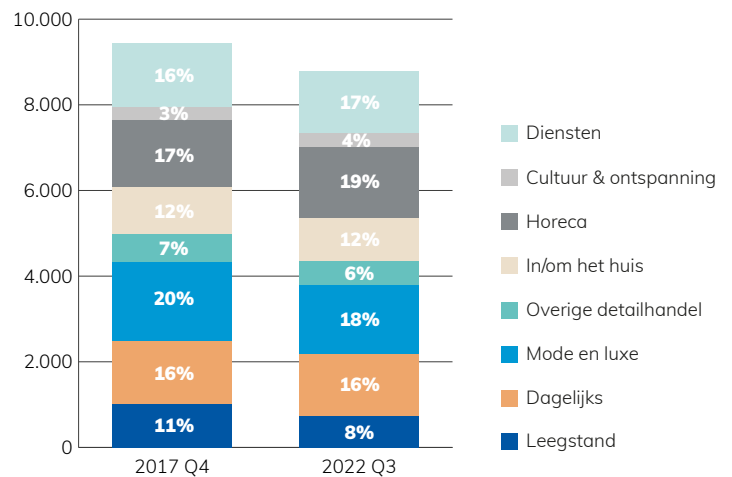
*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q3

Aanbod en opname*



Branchering in winkelgebieden**

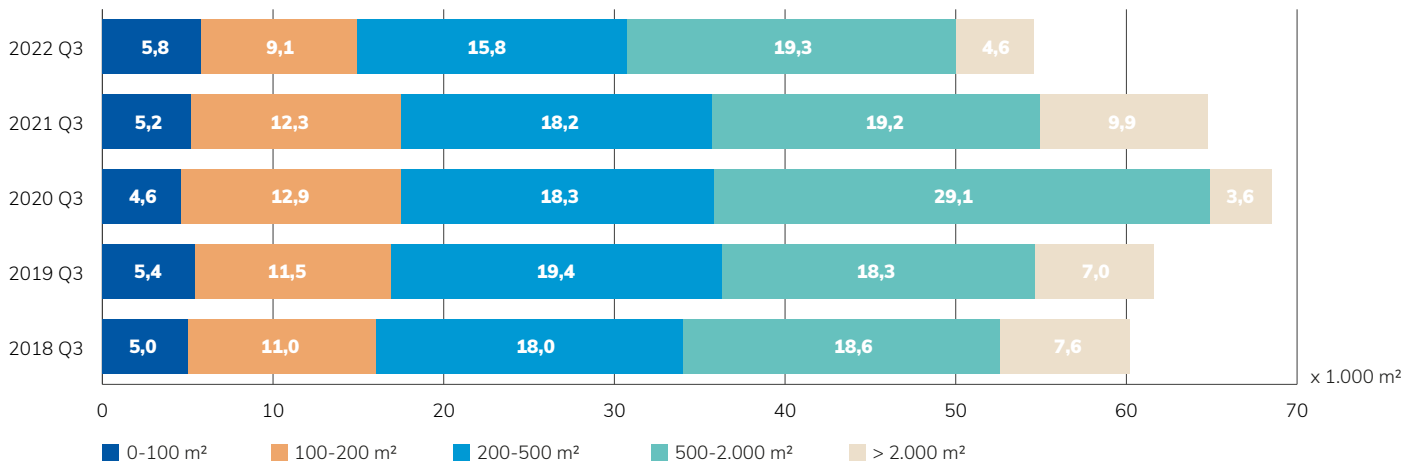
(aantal verkooppunten + percentage van het totaal)



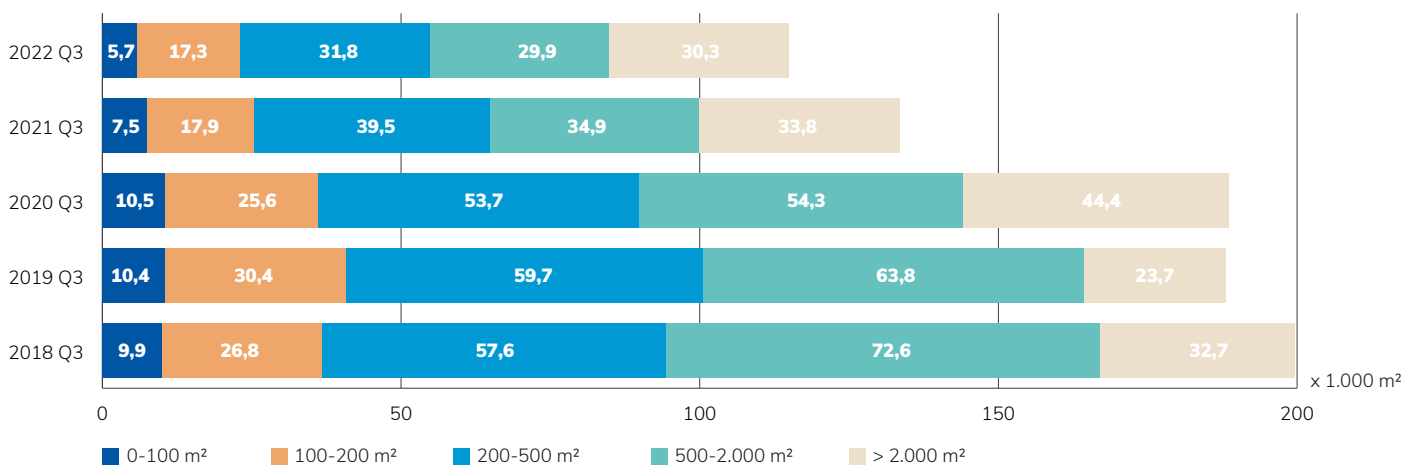
Bron: Locatus, bewerkt door brainbay

**exclusief verspreide bewinkeling

Opname* naar oppervlakteklassen



Aanbod naar oppervlakteklassen



*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q3

Provincie Gelderland



Ontwikkelingen aan de vraagzijde

De opname van winkelruimten in de provincie Gelderland is in het afgelopen jaar* uitgekomen op 97.000 m².

Ondanks dat dit niveau 7% lager ligt dan in het voorgaande jaar, is in

historische perspectief sprake van veel opname. Opvallend zijn de hoge opnamevolumes in de grootteklassen tussen 200 en 500 m² en tussen 500 en 2.000 m². Binnen de provincie springt het hoge opnamevolume in Arnhem in het oog. De Gelderse hoofdstad noteerde met 18.100 m² een zeer hoog opnameniveau ten opzichte van het historisch gemiddelde (12.800 m²). Ook in Harderwijk en Nijkerk is een fors hoger opnameniveau genoteerd. In de overige gemeenten is de opname veelal lager. In zowel Nijmegen (9.400 m²) als Apeldoorn (8.100 m²) is weliswaar een daling geregistreerd, maar blijft het niveau redelijk op peil.

Ontwikkeling aan de aanbodzijde

Het beschikbare aanbod in de provincie is in de laatste jaren scherp gedaald. Ten opzichte van vorig jaar lag het aanbod in Q3 2022 circa 10% lager. In vier jaar tijd is het aanbodniveau bijna gehalveerd. De afname van het aanbod is in de recente jaren zichtbaar in alle oppervlakteklassen. Wel zien we een lichte toename van de categorie winkelruimten tussen 100 en 200 m² in het afgelopen jaar. Niet in alle gemeenten is de dalende lijn zichtbaar. Zo heeft Ede al jarenlang een hoog aanbodniveau. In het afgelopen jaar is het aanbod gestegen

naar 19.400 m², een niveau dat niet in verhouding staat tot de jaarlijkse vraag naar winkelruimten. Om die reden heeft Ede zeer veel langjarig aanbod. In iets mindere mate geldt dit ook voor Zutphen en Apeldoorn. In Arnhem daalde het aanbod vorig jaar met ruim 6.000 m² tot 11.300 m².

Branchering en binnensteden

De laatste vijf jaar is het aantal verkooppunten in Gelderse winkelgebieden met 6% gedaald. In deze periode is het aandeel leegstaande objecten afgenomen van 10% tot 8%. Ook in Gelderland verschuift het gebruik van verkooppunten van de detailhandel naar andere functies. In de laatste vijf jaar is de detailhandel gekrompen met 783 vestigingen en nam het aandeel in de winkelgebieden af van 54% naar 51%. De invulling van horeca, cultuur & ontspanning en diensten groeide met 160 vestigingen en is als aandeel van het totaal toegenomen van 37% naar 40%.

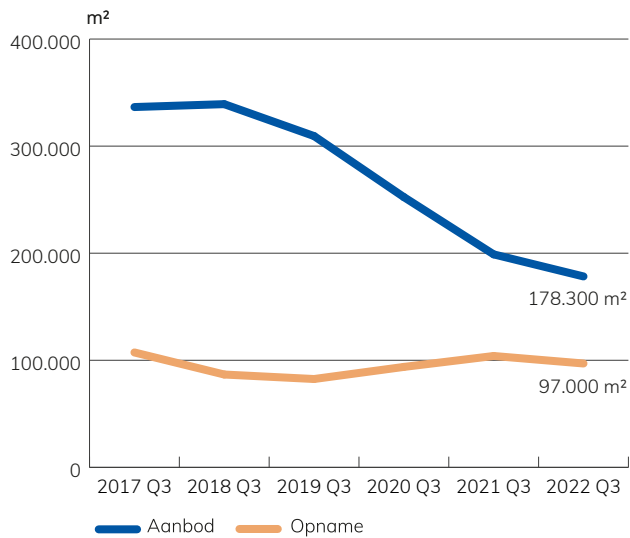
Een aantal Gelderse binnensteden heeft een relatief hoog leegstandspercentage (zie bijlage). De hoeveelheid verkooppunten lijkt hier niet meer aan te sluiten bij vraag uit de markt. Ondanks de dalende trend in de laatste jaren is het leegstandspercentage in Apeldoorn en Doetinchem flink toegenomen. Nijmegen en Arnhem hebben de grootste en meest complete binnensteden van de provincie. Leegstand uit zich hier vooral buiten de hoofdwinkelstraten. De horeca vult in deze binnensteden 31% van alle verkooppunten in, veruit het hoogste aandeel van alle Gelderse binnensteden.

Opname* en aanbod in belangrijkste gemeenten Gelderland

Gemeente	Opname gemiddeld 2017-2021	Opname 2022 Q3	Aanbod 2021 Q3	Aanbod 2022 Q3
Arnhem	12.800	18.100	17.400	11.300
Nijmegen	10.000	9.400	11.400	12.100
Apeldoorn	9.000	8.100	16.300	14.100
Doetinchem	7.100	5.100	9.400	10.800
Zutphen	3.800	4.000	11.800	10.700
Harderwijk	2.800	5.500	4.600	7.100
Winterswijk	2.900	1.600	2.900	2.100
Ede	2.700	1.700	18.700	19.400
Nijkerk	2.200	3.600	5.300	5.400
Overig Gelderland	44.800	39.900	101.100	85.300

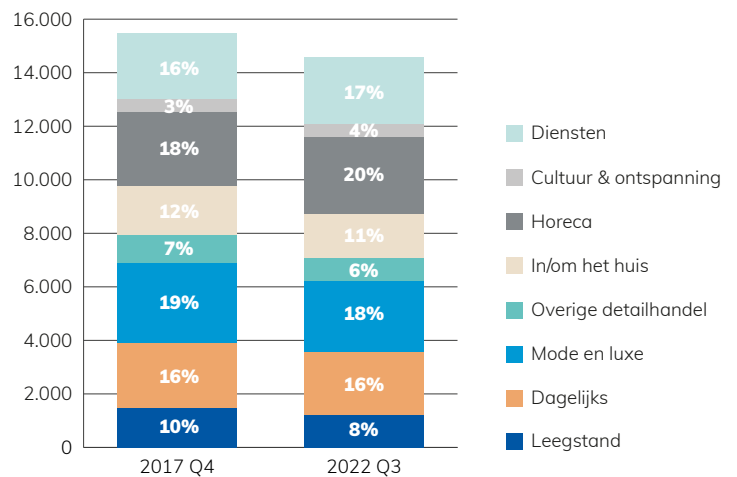
*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q3

Aanbod en opname*



Branchering in winkelgebieden**

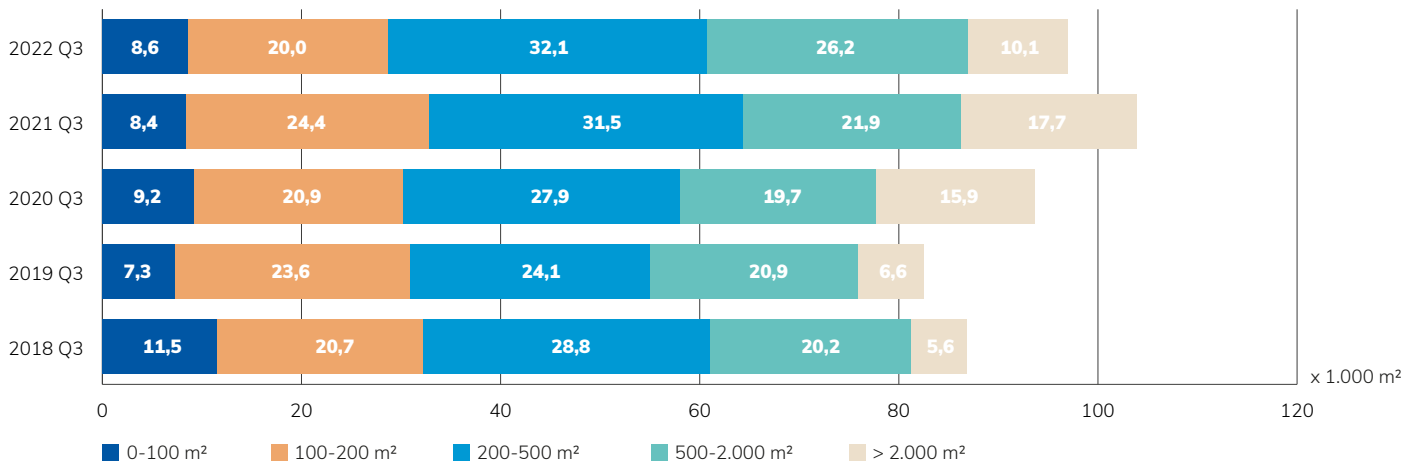
(aantal verkooppunten + percentage van het totaal)



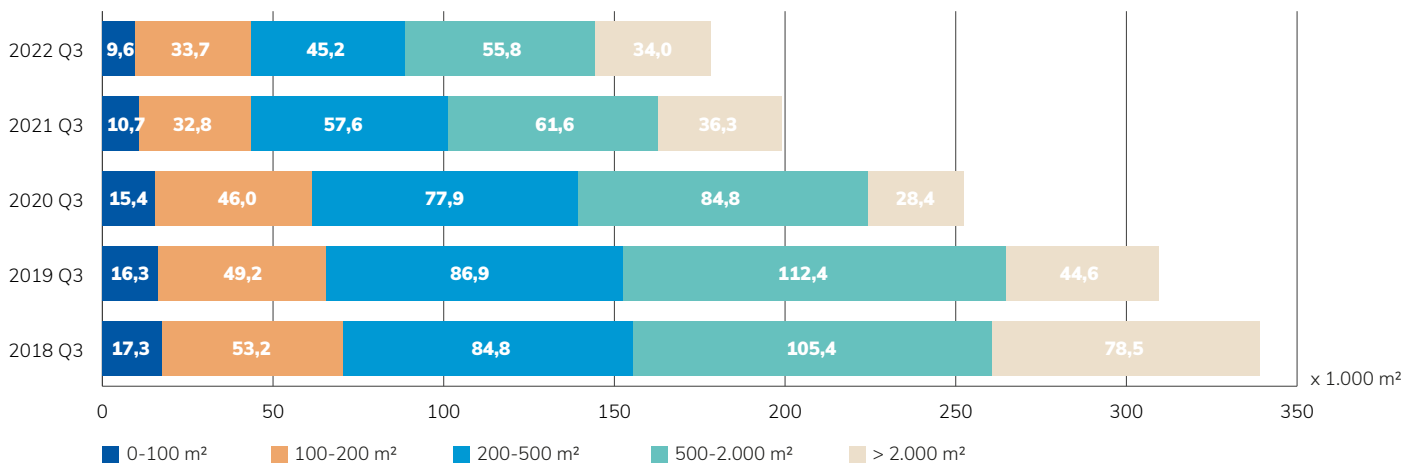
Bron: Locatus, bewerkt door brainbay

**exclusief verspreide bewinkeling

Opname* naar oppervlakteklassen



Aanbod naar oppervlakteklassen



*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q3

Provincie Utrecht



Ontwikkelingen aan de vraagzijde

De opname* van winkelruimten in de provincie Utrecht is afgelopen jaar uitgekomen op 44.500 m². Het opnamevolume ligt circa 17% lager dan vorig jaar. Opvallend is de toename van

de opname in de oppervlakteklasse tussen de 200-500 m². In de overige oppervlakteklassen onder de 2.000 m² is een daling te zien. In de grootste gemeente Utrecht, viel de opname vorig jaar fors lager uit dan het vijfjarig gemiddelde. Het aantal transacties in de Domstad bleef redelijk op peil, terwijl er een gebrek was aan grotere opnames. Ook in Amersfoort en Woerden is minder winkeloppervlak in gebruik genomen. Het niveau in Zeist stabiliseert. In Nieuwegein is sprake van een flinke toename. Reden hiervoor is een grootschalige transactie op bedrijventerrein Laagraven-Liesbosch.

Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

Aan het einde van het derde kwartaal van 2022 is 89.000 m² winkelruimte beschikbaar in Utrecht. Het aanbodniveau schommelt sinds 2017, maar de afgelopen twee jaar daalt het beschikbare aanbod. Alleen in de oppervlakteklassen tot 100 m² groeide vorig jaar het aanbod, in de overige oppervlakteklassen nam het aanbod verder af. Het meeste aanbod is geconcentreerd in de gemeente Utrecht, waar het niveau met 1.600 m² naar 29.100 m² is gestegen. Ook in Woerden zien we een lichte toename. In de overige

gemeenten in de provincie daalde het aanbod. Zo is het aanbodniveau in de gemeenten Zeist en Soest fors afgenomen. In Amersfoort nam het aanbod licht toe tot 12.400 m².

Branchering en binnensteden

In de provincie Utrecht is het aantal verkooppunten in vijf jaar tijd toegenomen tot 9.700. Dit is opvallend omdat dit aantal in geen andere provincie groeit. De groei is hoofdzakelijk toe te rekenen aan de stad Utrecht waar veel nieuwe winkelruimten zijn gerealiseerd in Hoog Catharijne en Leidsche Rijn Centrum. De stad trekt veel bezoekers uit de regio en heeft een hoge bevolkingsgroei. Net als in de rest van Nederland daalt het aandeel verkooppunten van de detailhandel in de provincie. Ook zien we dat het aandeel verkooppunten in de branches horeca, cultuur & ontspanning en diensten is gestegen.

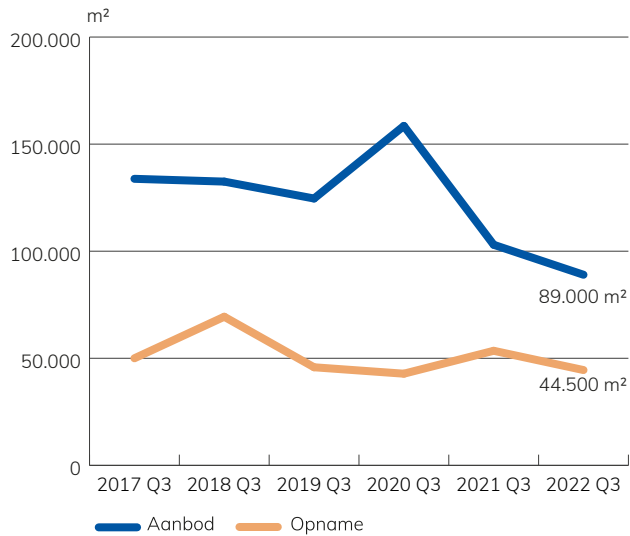
De procentuele leegstand in de provincie is in vijf jaar tijd gestegen van 7% naar 8%. In de Utrechtse binnenstad is de leegstand in deze periode toegenomen van 3% naar 7% (zie bijlage). Hoewel het gros van de leegstand zich begeeft buiten de hoofdwinkelstraten, vallen er zichtbaar gaten in het winkelgebied. Ook in andere binnensteden zien we meer leegstand. In Amersfoort steeg de leegstand van 7% naar 9% en in Zeist van 12% naar 13%. Daarentegen is de leegstand in Veenendaal nog hoog (16%), maar er is wel een daling ingezet. Voor zowel Veenendaal als Zeist geldt dat het winkeloppervlak in de binnenstad relatief omvangrijk is in vergelijking tot het verzorgingsgebied.

Opname* en aanbod in belangrijkste gemeenten Utrecht

Gemeente	Opname gemiddeld 2017-2021	Opname 2022 Q3	Aanbod 2021 Q3	Aanbod 2022 Q3
Utrecht	19.500	13.700	27.500	29.100
Amersfoort	7.700	6.700	13.700	12.400
Veenendaal	4.400	4.700	18.200	16.900
Zeist	2.700	2.700	9.300	5.800
Woerden	3.000	1.100	600	900
Soest	2.200	1.800	3.200	1.300
De Bilt	1.700	1.300	3.000	2.800
Nieuwegein	700	4.500	200	-
Overig Utrecht	11.500	8.000	27.300	19.800

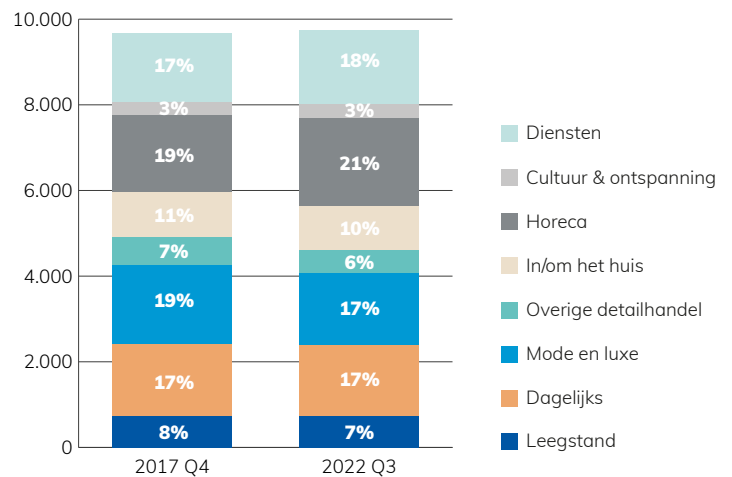
*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q3

Aanbod en opname*



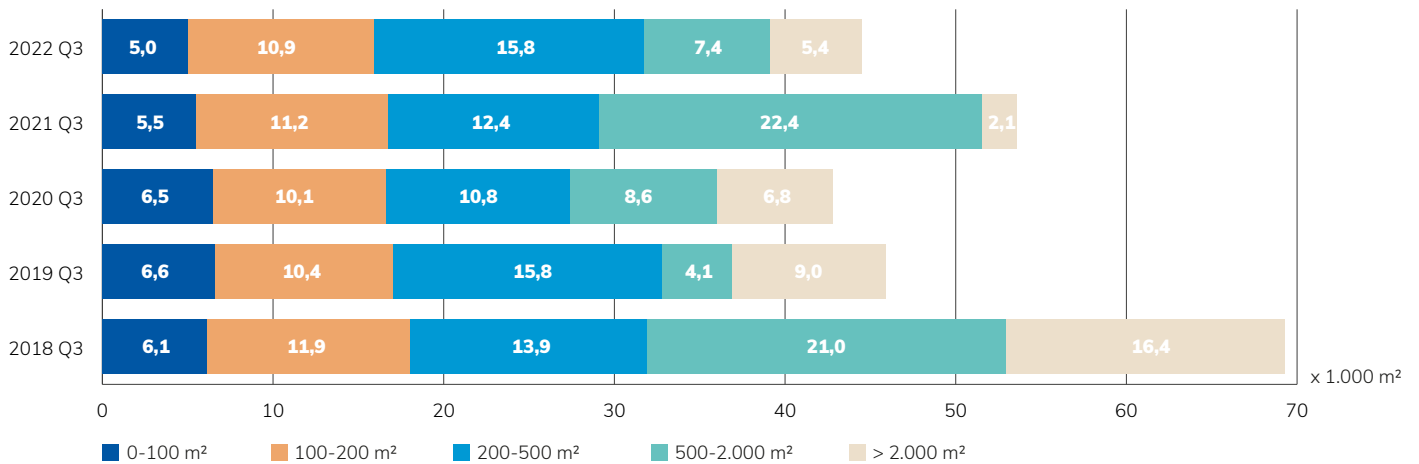
Branchering in winkelgebieden**

(aantal verkooppunten + percentage van het totaal)

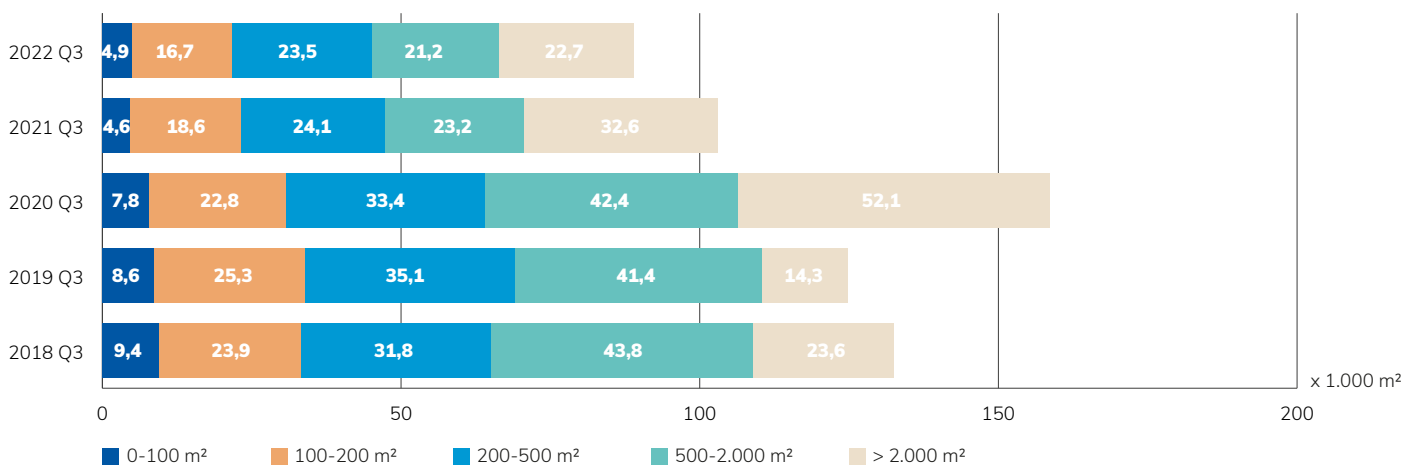


Bron: Locatus, bewerkt door brainbay
**exclusief verspreide bewinkelings

Opname* naar oppervlakteklassen



Aanbod naar oppervlakteklassen



*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q3

Provincie Flevoland



Ontwikkelingen aan de vraagzijde

In het afgelopen jaar* is de opname van winkelruimten in Flevoland uitgekomen op 15.000 m². Dit is een daling van 1.600 m² (-10%) vergeleken met dezelfde periode vorig jaar. De opname bleef op

peil door de hoge opname in Almere, waar na een daling in het opname volume in de afgelopen vier jaren, nu een stijging te zien is. Deze toename wordt volledig verklaard door de nieuwe winkel van Peek & Cloppenburg, die in het derde kwartaal van 2022 is geopend in Almere Centrum. De overige gemeenten laten een daling zien. Zo lag het opnameniveau in Lelystad (2.300 m²) circa de helft lager dan het vijfjarig gemiddelde. Het lage opnameniveau van vorig jaar is terug te zien in bijna alle oppervlakteklassen. De opname van metrages tussen 200 en 500 m² halveerde en is ook zeer laag vergeleken met voorgaande jaren. Het opnamevolume in de oppervlakteklasse tot 100 m² is stabiel gebleven.

Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

Het beschikbare aanbod in Flevoland is vorig jaar licht afgenomen naar 22.000 m². Dit is het derde jaar op rij dat het aanbod daalt, echter is de afname niet zo sterk als vorig jaar. Toen daalde het aanbod met ruim de helft. Lelystad heeft al jaren het hoogste aanbod in de provincie, al daalde het aanbod vergeleken met een jaar eerder. Almere

heeft in vergelijking met Lelystad veel minder beschikbaar aanbod (4.700 m²). Het aanbod in de provincie is vooral in de kleinere oppervlakteklassen tot 500 m² toegenomen. In de oppervlakteklasse tussen 500 en 2.000 m² was een daling te zien. Het aanbod in de oppervlakteklasse boven de 2.000 m² bleef stabiel in het afgelopen jaar.

Branchering en binnensteden

In vijf jaar tijd is het aantal verkooppunten in de Flevolandse winkelgebieden met 6% gedaald. Het leegstandspercentage nam in deze periode af van 11% naar 9%. De detailhandel heeft net als in de rest van het land last van dalende bezoekersaantallen en een verschuiving van omzet naar online. In vijf jaar tijd kromp het aandeel detailhandel van 39% naar 34%. Er heeft een duidelijke verschuiving plaatsgevonden naar andere branches zoals horeca en diensten. Het aandeel verkooppunten in horeca, cultuur & ontspanning en diensten groeide van 34% naar 40%.

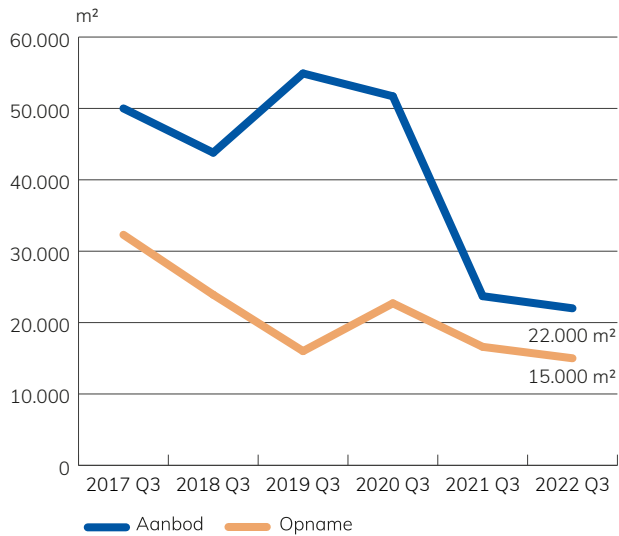
In Almere en Lelystad, de grootste binnensteden van de provincie, is in vijf jaar tijd de leegstand toegenomen (zie bijlage). Almere zag de leegstand groeien van 10% naar 14%. In Lelystad liep het leegstandscijfer op van 18% naar 23%. Het is duidelijk dat de vraag naar winkelruimten niet in verhouding staat tot de voorraad winkelruimten. Ook in Emmeloord is een lichte stijging van de leegstand zichtbaar. In de kleinere binnensteden van Dronten en Zeewolde is juist sprake van een daling van het leegstandspercentage.

Opname* en aanbod in belangrijkste gemeenten Flevoland

Gemeente	Opname gemiddeld 2017-2021	Opname 2022 Q3	Aanbod 2021 Q3	Aanbod 2022 Q3
Almere	13.900	11.500	5.400	4.700
Lelystad	3.200	2.300	13.500	12.200
Noordoostpolder	2.100	800	2.800	2.700
Dronten	1.900	300	1.300	1.600
Zeewolde	1.100	200	600	300
Urk	200	-	200	600

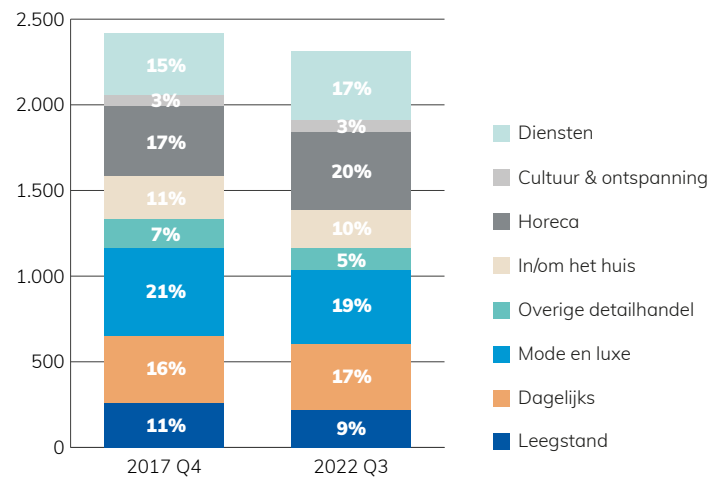
*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q3

Aanbod en opname*



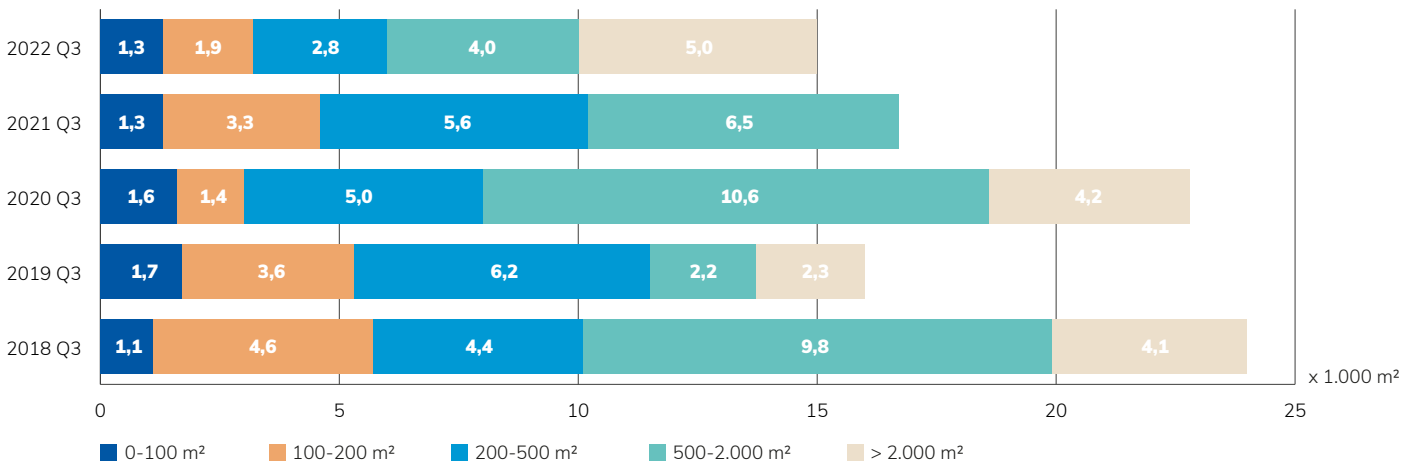
Branchering in winkelgebieden**

(aantal verkooppunten + percentage van het totaal)

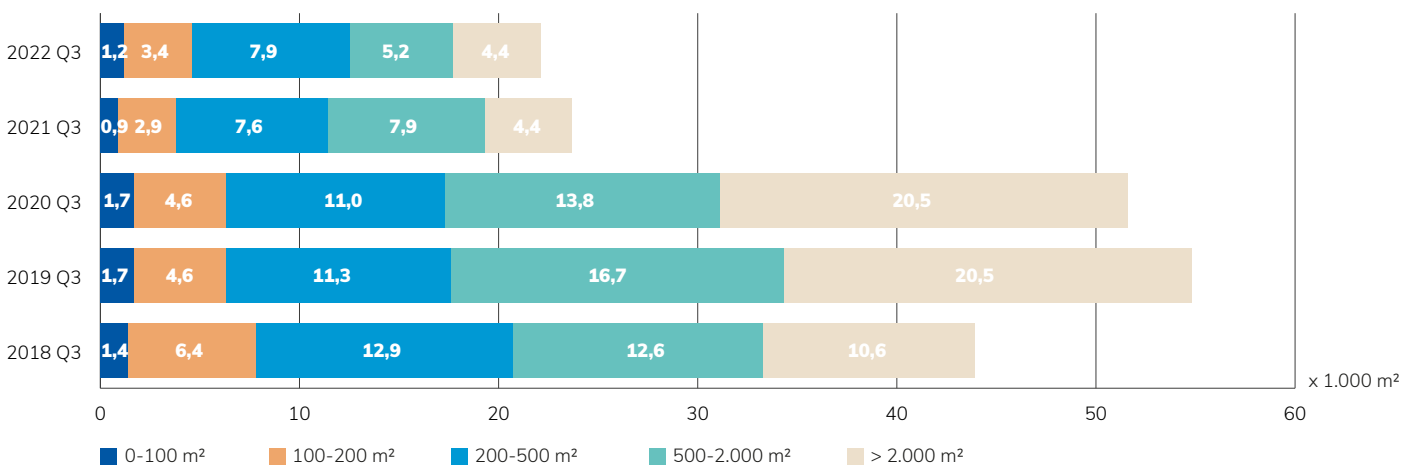


Bron: Locatus, bewerkt door brainbay
**exclusief verspreide bewinkeling

Opname* naar oppervlakteklassen



Aanbod naar oppervlakteklassen



*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q3

Provincie Noord-Holland



Ontwikkelingen aan de vraagzijde

De opname* van winkelruimte in de provincie Noord-Holland nam na een opleving in het vorige jaar af tot bijna 108.000 m². Vergeleken met de laatste jaren valt op dat vooral de

grotere transacties boven 2.000 m² zijn uitgebleven. De opname in het afgelopen jaar werd vooral opgestuwd door de vraag naar winkelruimten in Amsterdam. De opname van 38.000 m² in de hoofdstad ligt boven het historisch gemiddelde. Vanwege de afhankelijkheid van dagjesmensen en het toerisme, viel de vraag in de hoofdstad weg tijdens de coronapandemie. In de andere gemeenten in de provincie is het beeld wisselend. Zo was in Alkmaar, Beverwijk en Hoorn sprake van een relatief laag opnamevolume terwijl de vraag in Zaanstad, Haarlem en Haarlemmermeer iets aantrok.

Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

Aan het einde van het derde kwartaal van 2022 staat 159.000 m² winkelruimte in aanbod in Noord-Holland. Ten opzichte van vorig jaar daalde het niveau met 7%, maar per oppervlakteklasse treden er verschillen op. Beschikbare metrages tussen 200 en 500 m² en tussen 500 en 2.000 m² zijn met respectievelijk 17% en 14% flink afgenomen. In de categorie boven 2.000 m² is het aanbod juist verder gestegen. Een deel van deze grotere objecten staan in de binnensteden, zoals het voormalige V&D pand in Alkmaar. Voor dit pand zijn plannen gemaakt om het te

transformeren in onder andere woningen en een supermarkt. In de aanbodontwikkeling vallen de verschillen per gemeente op. In Amsterdam is het aanbodvolume met 13% flink toegenomen door de naweeën van de corona-lockdowns en de oplopende kosten voor winkeliers. De forse krimp in Zaanstad wordt verklaard doordat twee grootschalige winkels op de woonboulevard niet meer beschikbaar zijn. Ook in de gemeenten Hilversum en Haarlem groeide het aanbod.

Branchering en binnensteden

In Noord-Holland is het aantal verkooppunten in winkelgebieden met 4% gedaald in vijf jaar tijd. Van de ruim 27.000 verkooppunten staat circa 6% leeg. Vijf jaar geleden lag het leegstandpercentage nog op 5%, waarmee de provincie dus een lichte stijging laat zien. De hoofdreden hiervoor is de gestegen leegstand in het centrum van Amsterdam. Die is in vijf jaar tijd gestegen van 2% tot 5% (zie bijlage), wat overeenkomt met ruim 160 verkooppunten. Ook de binnensteden van Hilversum en Zaanstad hadden te maken met meer leegstand. Dit neemt niet weg dat in de provincie ook veel leegstand aan de voorraad is onttrokken en getransformeerd tot functies zoals wonen of kantoor.

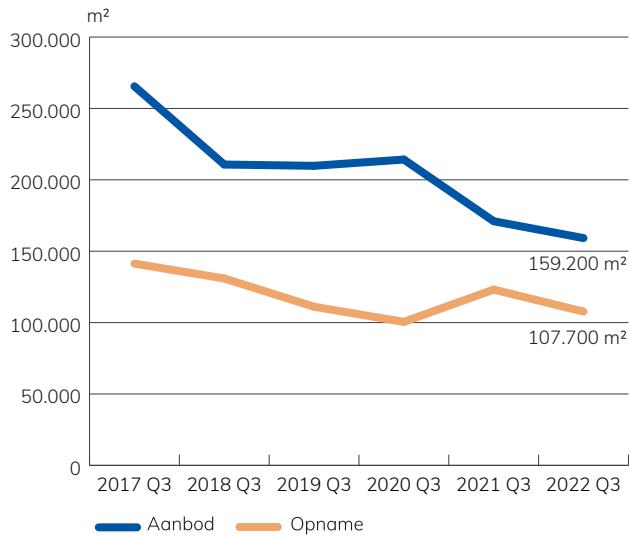
Detailhandel neemt steeds minder ruimte in binnensteden in beslag. In de grootste binnensteden van de provincie is het aandeel detailhandel ruim onder de 50% gedoken in de laatste vijf jaar. Vooral de mode- en luxewinkels kregen het te verduren. Het aandeel hiervan daalde op provinciaal niveau van 18% tot 15%, een verlies van bijna 900 verkooppunten.

Opname* en aanbod in belangrijkste gemeenten Noord-Holland

Gemeente	Opname gemiddeld 2017-2021	Opname 2022 Q3	Aanbod 2021 Q3	Aanbod 2022 Q3
Amsterdam	37.300	38.000	43.400	48.900
Alkmaar	11.500	6.500	10.800	10.400
Zaanstad	7.200	7.900	20.100	8.300
Hilversum	6.300	6.000	9.000	12.800
Haarlem	5.800	7.200	6.700	9.200
Hoorn	5.300	2.800	5.000	6.900
Beverwijk	5.200	2.600	13.900	12.700
Haarlemmermeer	3.900	5.300	7.400	3.100
Overig Noord-Holland	42.200	31.500	54.700	46.900

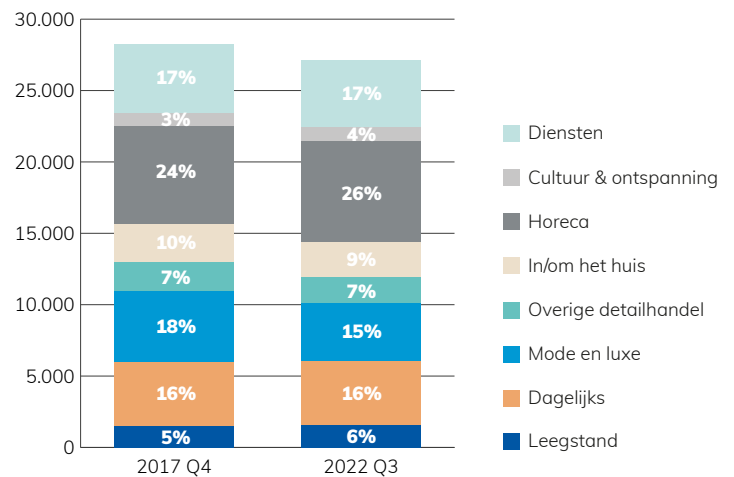
*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q3

Aanbod en opname*



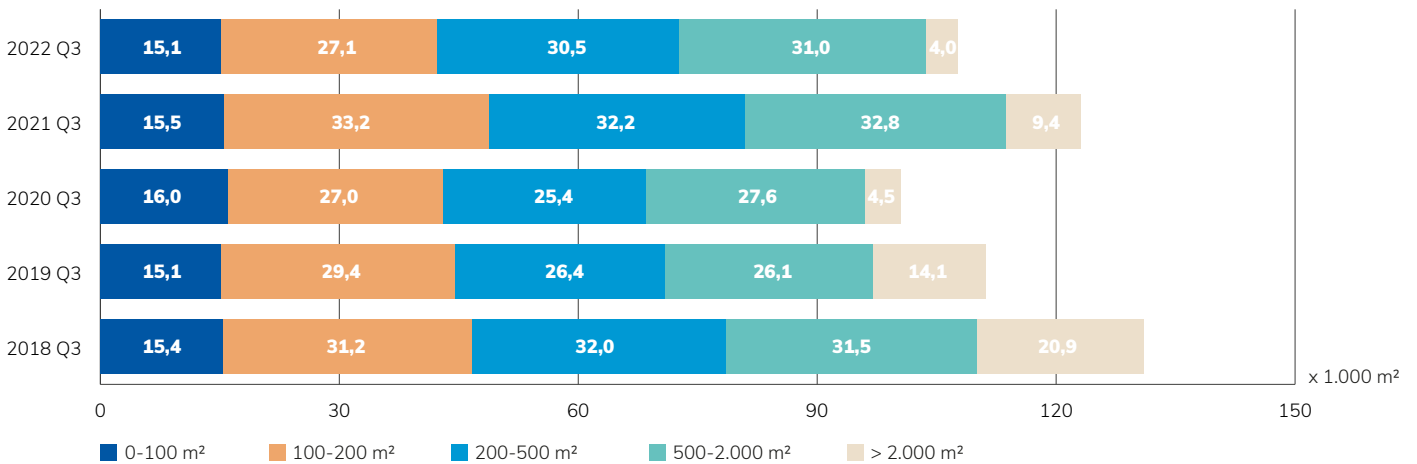
Branchering in winkelgebieden**

(aantal verkooppunten + percentage van het totaal)

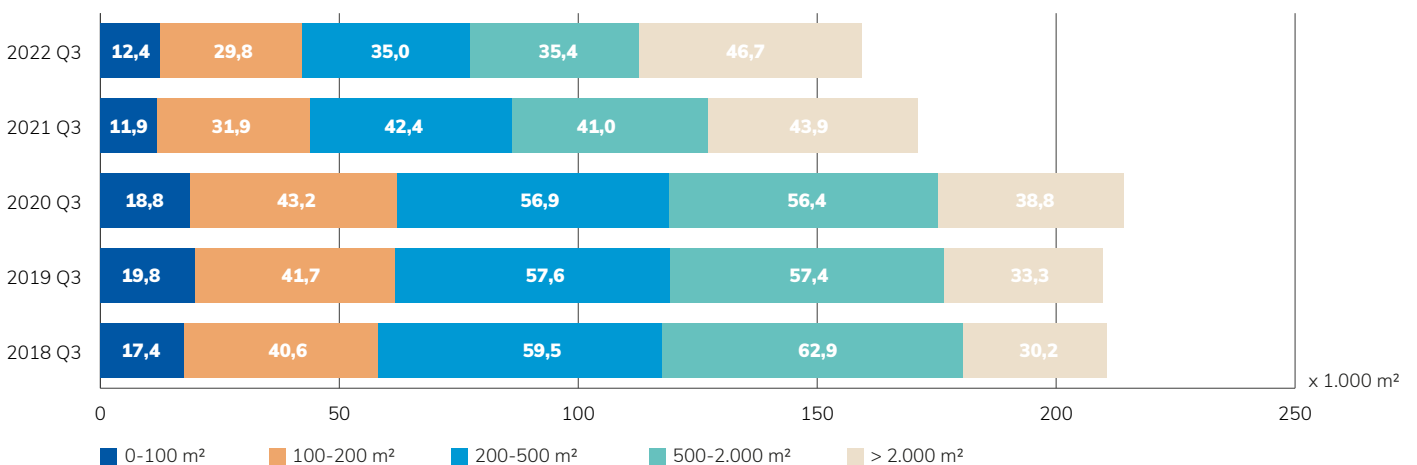


Bron: Locatus, bewerkt door brainbay
**exclusief verspreide bewinkeling

Opname* naar oppervlakteklassen



Aanbod naar oppervlakteklassen



*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q3

Provincie Zuid-Holland



Ontwikkelingen aan de vraagzijde

In het afgelopen jaar* is 115.800 m² winkelruimte opgenomen in Zuid-Holland. De opname ligt 17% lager dan het voorgaande jaar en is in de meeste oppervlakteklassen afgenomen. Alleen

bij winkelruimten tot 100 m² is een hoger opnamevolume geregistreerd. Ook in vergelijking met eerdere jaren zien we een duidelijke terugval van het opnamevolume. In de provincie wordt veruit de meeste ruimte opgenomen in Rotterdam en Den Haag, maar in beide gemeenten ligt de opname fors lager dan het vijfjarig gemiddelde. Daarnaast zien we ook in andere gemeenten zoals Dordrecht, Leiden en Gouda een lagere opname. De lagere opnamecijfers komen deels voort uit de afgenomen nieuwbouw van winkelruimten, waardoor minder verschuivingen optreden. Ook spelen tekorten een rol. In de topwinkelstraten in de provincie sluit het beschikbare aanbod vaak niet aan bij de vraag van ondernemers.

Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

Aan het einde van het derde kwartaal van 2022 is 193.800 m² winkelruimte beschikbaar in Zuid-Holland. Het beschikbare aanbod is in vijf jaar tijd gedaald met 45%. In Rotterdam is het meeste beschikbare aanbod te vinden met 36.600 m². Het aanbod daalde hier met 26%, vooral doordat enkele grootschalige winkelpanden niet meer beschikbaar zijn voor de markt. In Den Haag registreren we een iets hoger aanbodcijfer (18.500 m²) dan vorig jaar. Verder valt op

dat het aanbod in Gouda fors is gedaald vergeleken met vorig jaar. Dit is mede te danken aan de verhuur van een grootschalige winkel op de Goudse Poort. Opvallend is de afname in de kleinere gemeenten (Overig Zuid-Holland in de tabel), waar het beschikbare aanbod met 27% is gedaald.

Branchering en binnensteden

Het aantal verkooppunten in de winkelgebieden van Zuid-Holland is in vijf jaar tijd met 5% gedaald. De detailhandel is met 1.500 verkooppunten afgenomen, vooral in het mode en luxe segment. In deze periode is het aandeel verkooppunten in de branches horeca, cultuur & ontspanning en diensten gegroeid van 40% naar 44%. Het aantal leegstaande verkooppunten nam in vijf jaar tijd met circa 470 af en is momenteel goed voor 8% van het totaal.

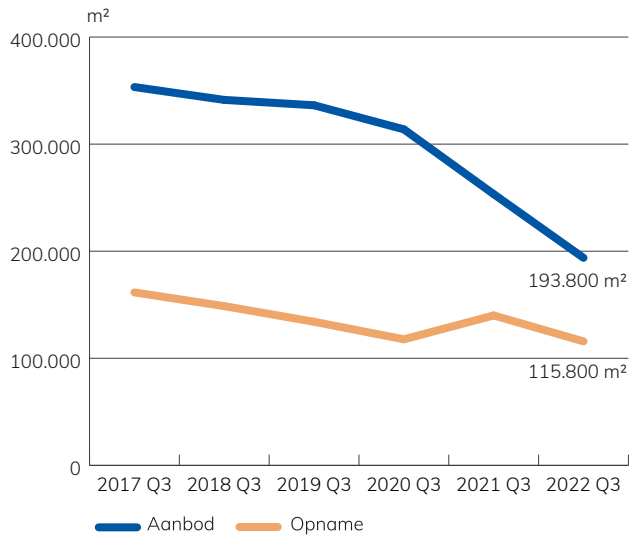
Het percentage leegstand in de binnensteden van Rotterdam en Den Haag komt uit op respectievelijk 10% en 8% (zie bijlage). Beide binnensteden verloren tijdens de coronapandemie veel bezoekers en dat heeft effect gehad op de bezettingsgraad. Tegelijkertijd verandert de samenstelling van binnensteden. Zo is in Rotterdam het aandeel horeca (36%) bijna even groot als de detailhandel (37%). Ook in de binnensteden van Leiden en Dordrecht is sprake van minder leegstand. Actief binnenstadsmanagement in Delft heeft geleid tot het laagste leegstandspercentage in de provincie (4%). Opvallend is het herstel van de binnensteden in Gouda, Schiedam en Vlaardingen, waar de leegstand hard is teruggelopen door onder andere transformatie van winkelpanden.

Opname* en aanbod in belangrijkste gemeenten Zuid-Holland

Gemeente	Opname gemiddeld 2017-2021	Opname 2022 Q3	Aanbod 2021 Q3	Aanbod 2022 Q3
Rotterdam	32.700	25.100	49.300	36.600
Den Haag	20.200	17.100	17.600	18.500
Leiden	6.700	5.300	10.000	8.300
Dordrecht	5.300	4.100	15.900	13.800
Leidschendam-Voorburg	5.500	2.800	2.300	1.800
Katwijk	5.700	1.200	5.200	3.500
Gouda	5.300	3.000	6.000	3.700
Overig Zuid-Holland	64.500	57.200	146.900	107.600

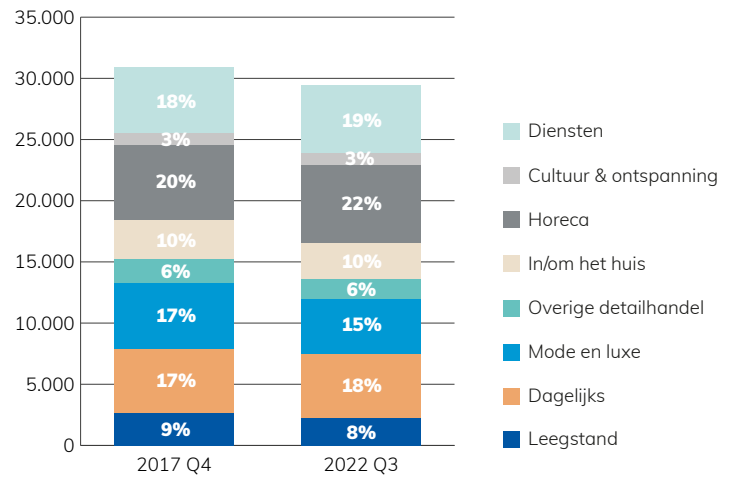
*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q3

Aanbod en opname*



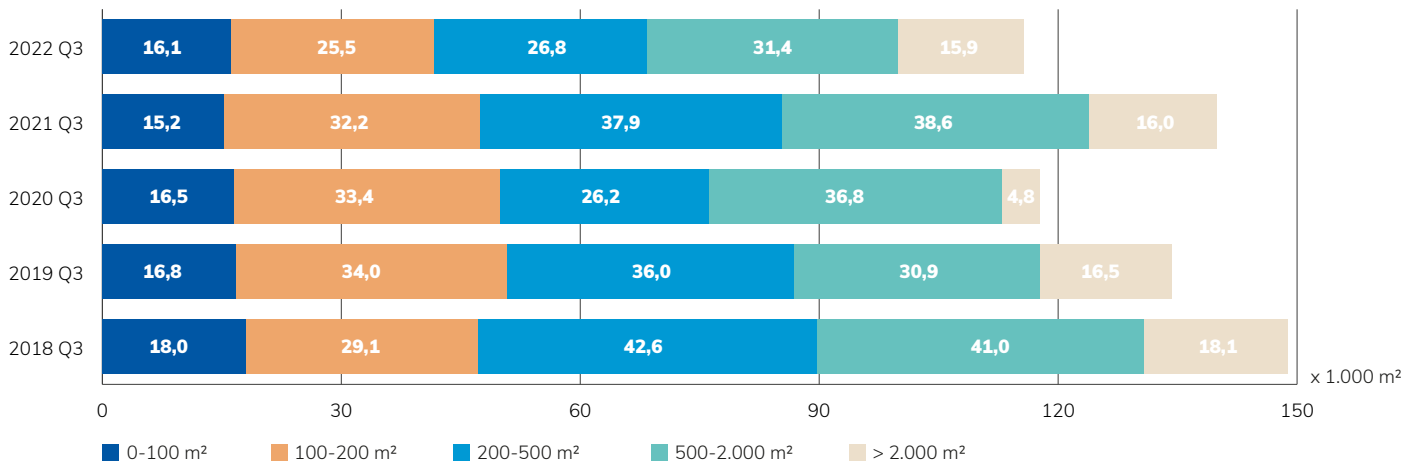
Branchering in winkelgebieden**

(aantal verkooppunten + percentage van het totaal)

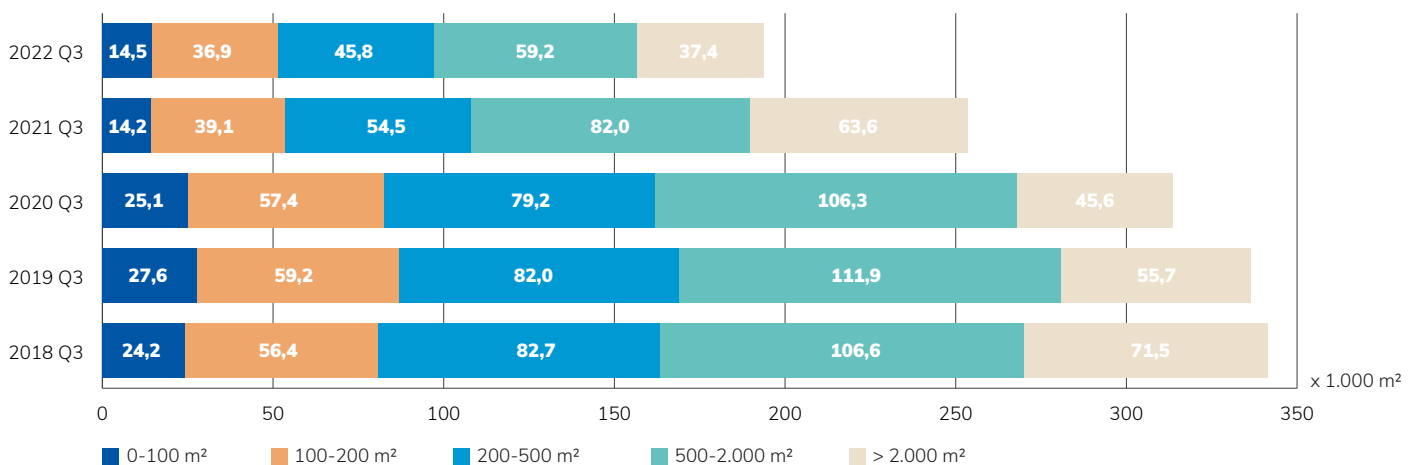


Bron: Locatus, bewerkt door brainbay
**exclusief verspreide bewinkeling

Opname* naar oppervlakteklassen



Aanbod naar oppervlakteklassen



*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q3

Provincie Zeeland



Ontwikkelingen aan de vraagzijde

De opname van winkelruimten is in het afgelopen jaar spectaculair toegenomen in Zeeland. Het opnamevolume steeg van 11.000 m² in het voorgaande jaar tot 30.000 m². De reden voor

deze explosieve groei is een aantal opnames van grote winkelmetrages. Vooral in het segment tussen 500 en 2.000 m² zijn veel opnames geregistreerd verspreid over de provincie. In de oppervlakteklasse boven 2.000 m² zijn twee opnames geregistreerd, waaronder de ingebruikname van een object in Koudekerke (gemeente Veere) door twee supermarkten. In de oppervlakteklassen van 100 tot 200 m² en 200 tot 500 m² zien we juist een teruggang in opnamedynamiek vergeleken met de voorgaande twee jaren. In verschillende gemeenten trok de opname aan. Zo steeg het opnamevolume in de gemeenten Middelburg, Terneuzen, Schouwen-Duiveland en Sluis ten opzichte van het vijfjarig gemiddelde. In Vlissingen daalde het opnameniveau licht.

Ontwikkelingen aan de vraagzijde

Mede door de positieve ontwikkeling aan de vraagzijde is het beschikbare aanbod van winkelruimten afgenomen. Tijdens het afgelopen jaar slonk het aanbodniveau met 16% tot 28.400 m². Vooral het volume van grotere aangeboden metrages nam af. Winkelruimten met grootschalige metrages boven de 2.000 m² zijn nauwelijks nog beschikbaar in de provincie. Maar ook in het segment tussen 200 en 500 m² en tussen 500 en 2.000 m² is aanmerkelijk minder aanbod op de vrije markt beschikbaar.

Daar staat tegenover dat het aanbod van winkelruimten tot 100 m² en tussen 100 en 200 m² juist is gestegen gedurende het afgelopen jaar. Bovendien was sprake van een uiteenlopend beeld in de verschillende gemeenten. Zo daalde het aanbod in Vlissingen en Schouwen-Duiveland. In Goes stabiliseerde het aanbodniveau, maar in Middelburg en Terneuzen was sprake van een lichte toename. In de overige gemeenten van Zeeland daalde het aanbod van 10.900 tot 6.000 m².

Branchering en binnensteden

Het aantal verkooppunten in de provincie Zeeland daalde de afgelopen vijf jaar met 5%. Tegelijkertijd groeide de leegstand in winkelgebieden van 10% naar 11%. Delen van Zeeland hebben te maken met bevolkingskrimp en vergrijzing. Daarnaast zorgt ook de opkomst van online winkelen ervoor dat het draagvlak voor winkelvoorzieningen vermindert. Wel zorgt de jaarlijkse instroom van toeristen voor een periodieke omzetgroei, maar hiervan profiteren niet alle Zeeuwse winkelgebieden.

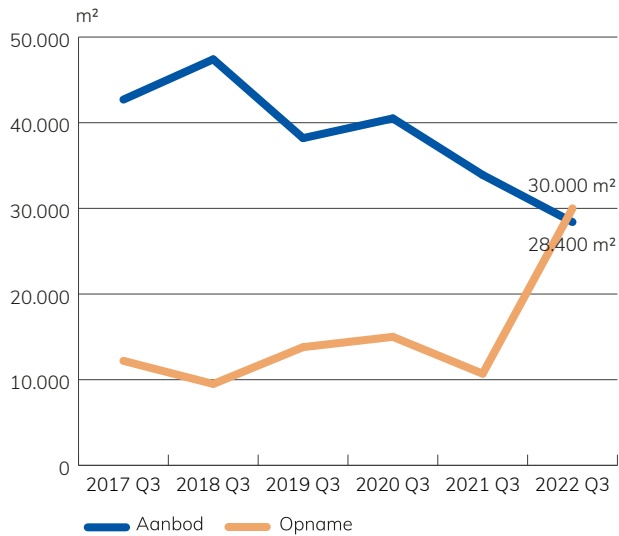
De binnenstad van Terneuzen heeft de meest opvallende ontwikkeling doorgemaakt (zie bijlage). In vijf jaar tijd steeg de leegstand van 17% naar 26%. Ook in Vlissingen is de leegstand hoog. De binnenstad van Vlissingen legt het af tegen de nabijgelegen binnensteden van Goes en Middelburg. Hoewel ook daar sprake is van toename van de leegstand, hebben deze binnensteden een completer winkelaanbod en meer aantrekkingskracht op dagjesmensen en toeristen. In Zierikzee, de grootste binnenstad op Schouwen-Duiveland, is de leegstand opgelopen van 4% tot 9%.

Opname* en aanbod in belangrijkste gemeenten Zeeland

Gemeente	Opname gemiddeld 2017-2021	Opname 2022 Q3	Aanbod 2021 Q3	Aanbod 2022 Q3
Goes	3.800	12.200	3.400	3.400
Middelburg	2.000	2.700	3.400	3.700
Vlissingen	2.100	1.900	3.900	2.200
Terneuzen	1.800	2.500	6.600	6.900
Schouwen-Duiveland	800	2.400	2.100	1.700
Sluis	500	1.900	3.500	4.500
Overig Zeeland	2.400	6.400	10.900	6.000

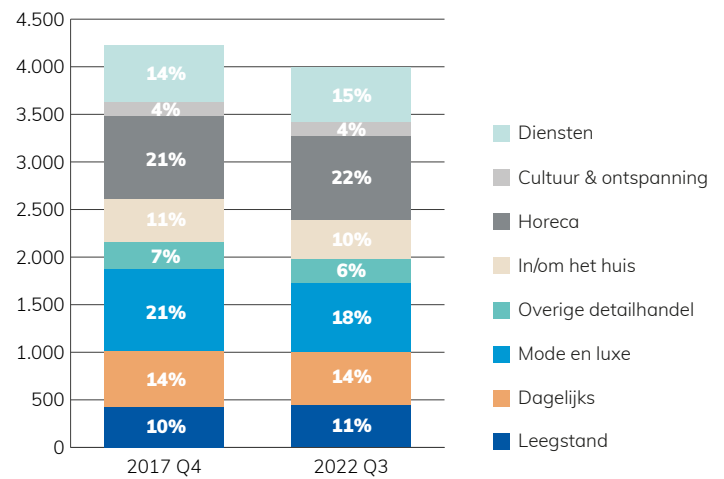
*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q3

Aanbod en opname*



Branchering in winkelgebieden**

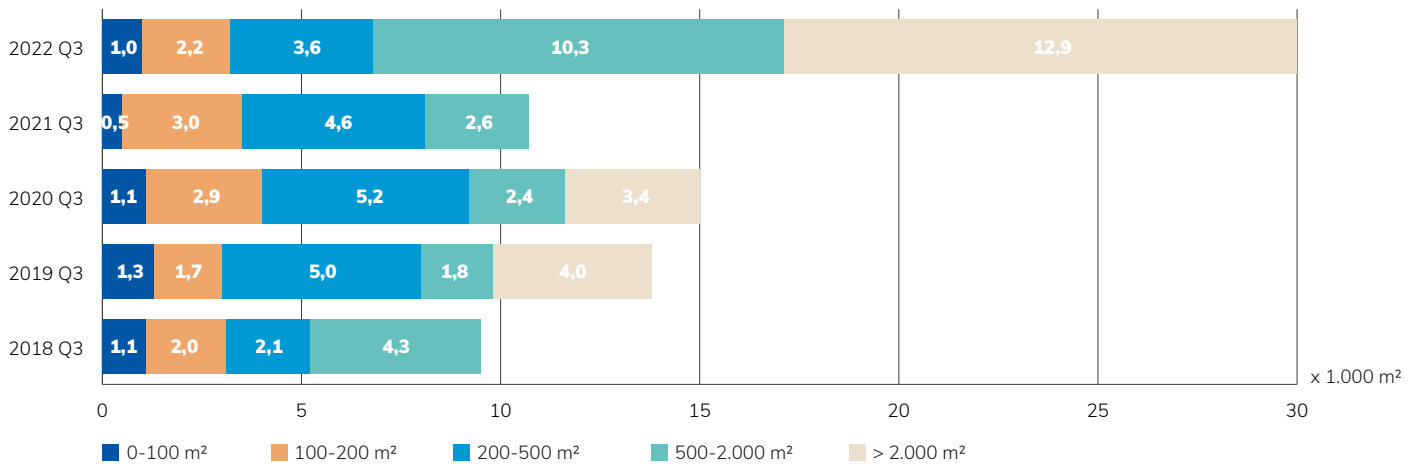
(aantal verkooppunten + percentage van het totaal)



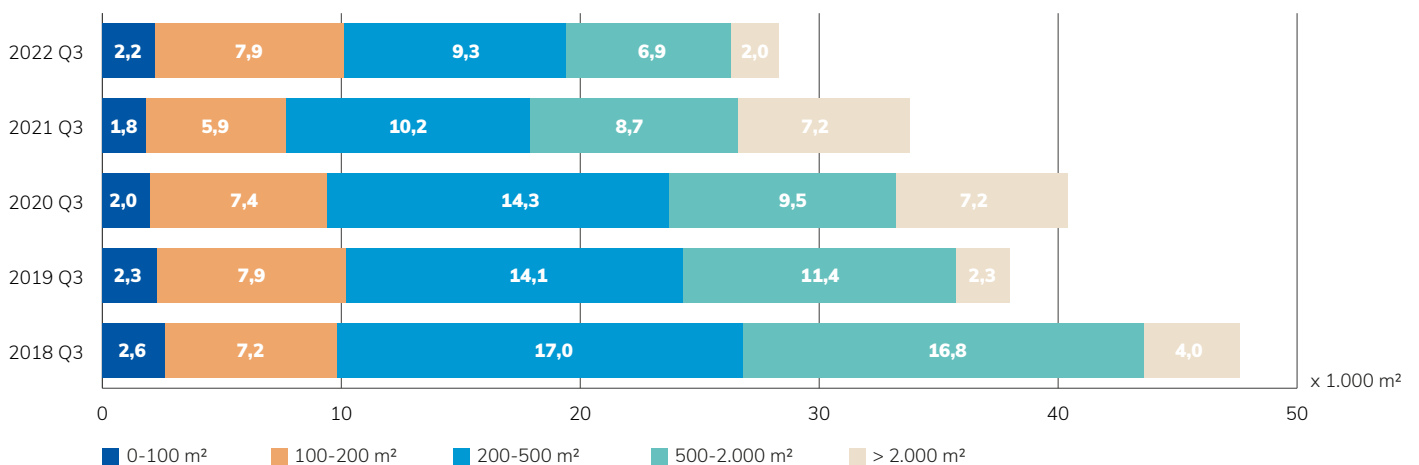
Bron: Locatus, bewerkt door brainbay

**exclusief verspreide bewinkelning

Opname* naar oppervlakteklassen



Aanbod naar oppervlakteklassen



*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q3

Provincie Noord-Brabant



Ontwikkelingen aan de vraagzijde

In Noord-Brabant is in het afgelopen jaar* circa 82.400 m² winkelruimte opgenomen. De opname ligt hiermee 30% lager dan in dezelfde periode vorig jaar. Het opnamevolume nam in de

meeste oppervlakteklassen af. Alleen in de oppervlakteklasse tussen de 100 en 200 m² was een lichte stijging te zien.

Opvallend was het volledig wegvallen van transacties groter dan 2.000 m². Maar ook in de klasse tussen 500 en 2.000 m² was in historisch perspectief weinig vraag.

In Eindhoven is de opname met 13.800 m² fors hoger dan het vijfjarig gemiddelde. In de binnenstad registreerden we 30 transacties. Ook in winkelcentrum Woensel werden meerdere winkelruimten opgenomen. Het opnameniveau in de gemeenten Breda en Tilburg is lager dan het historisch gemiddelde. In de gemeente Den Bosch is de opname aanzienlijk lager dan gemiddeld, vooral omdat grootschalige transacties dit jaar uitbleven. In andere gemeenten zoals Helmond en Roosendaal daalde de opname vergeleken met het vijfjarig gemiddelde.

Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

Aan het einde van het derde kwartaal van 2022 is 176.000 m² winkelruimte beschikbaar in Noord-Brabant. Ondanks de lage opname in het afgelopen jaar, nam het aanbod af met circa 26% en is aanbodniveau in vijf jaar tijd ruim gehalveerd. Dit wordt verklaard doordat in de laatste jaren in veel Brabantse steden aanbod is getransformeerd naar andere bestemmingen zoals

wonen. Verder is in alle oppervlakteklassen een aanboddaling te zien, vooral in metrages groter dan 2.000 m². De forse krimp in deze categorie komt doordat meerdere grootschalige winkels om diverse redenen niet meer beschikbaar zijn.

Alleen in Tilburg is sprake van een aanbodtoename, in alle andere gemeenten is het aanbod afgenomen. In Den Bosch is het aanbod met bijna 13.000 afgenomen. Ook wordt in Eindhoven, Breda, Helmond, Roosendaal en Waalwijk veel minder winkelruimten aangeboden vergeleken met vorig jaar. In Bergen op Zoom is het aanbod op een stabiel niveau gebleven.

Branchering en binnensteden

In de Noord-Brabantse winkelgebieden is het aantal verkooppunten in de laatste vijf jaar met 5% gedaald. Het aandeel verkooppunten in de branches horeca, cultuur & ontspanning en diensten groeide van 37% naar 41%. Dit ging ten koste van de detailhandel, waarvan het aandeel is gekrompen van 52% naar 49%. De leegstand is in vijf jaar tijd afgenomen van 11% naar 9%. De afname van de leegstand komt vooral doordat veel winkelruimten een andere functie hebben gekregen.

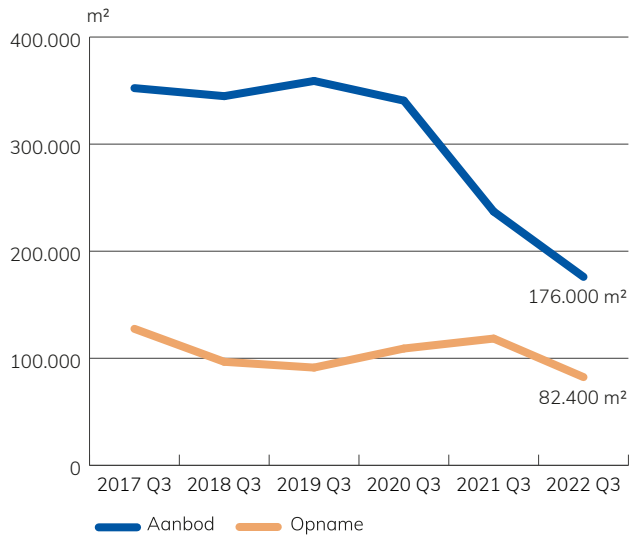
In de binnensteden van Breda en Tilburg is de leegstand met 9% stabiel gebleven vergeleken met vijf jaar geleden (zie bijlage). Den Bosch kent de minste leegstand in de provincie maar zag de leegstand wel licht stijgen naar 7%. Hetzelfde geldt voor de binnenstad van Eindhoven waar het leegstandspercentage 8% bedraagt. Verder steeg de leegstand in Roosendaal en Bergen op Zoom. Beide binnensteden hebben een fors leegstandsniveau van rond de 20%.

Opname* en aanbod in belangrijkste gemeenten Noord-Brabant

Gemeente	Opname gemiddeld 2017-2021	Opname 2022 Q3	Aanbod 2021 Q3	Aanbod 2022 Q3
Tilburg	15.600	11.800	16.200	17.200
Eindhoven	9.900	13.800	16.200	11.300
Breda	9.700	8.900	19.400	12.200
Den Bosch	10.300	5.000	23.200	10.300
Helmond	4.900	3.700	8.500	5.300
Roosendaal	4.200	3.200	15.600	7.000
Bergen op Zoom	4.000	3.200	12.200	11.800
Waalwijk	3.600	2.000	7.300	5.200
Overig Noord-Brabant	51.700	35.700	118.300	95.900

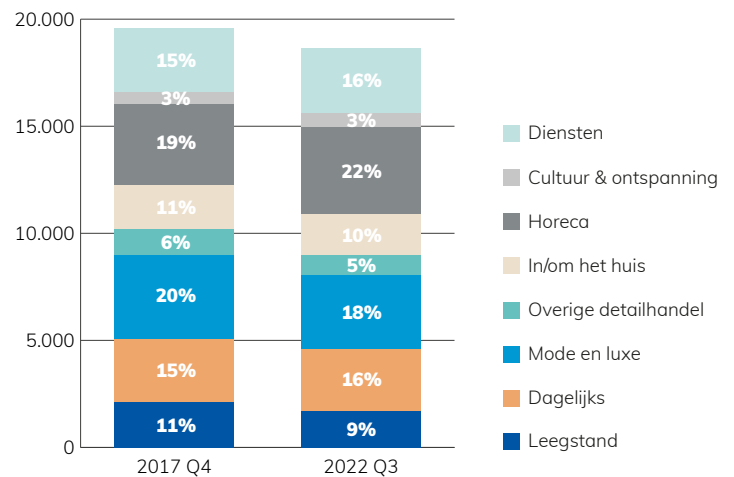
*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q3

Aanbod en opname*



Branchering in winkelgebieden**

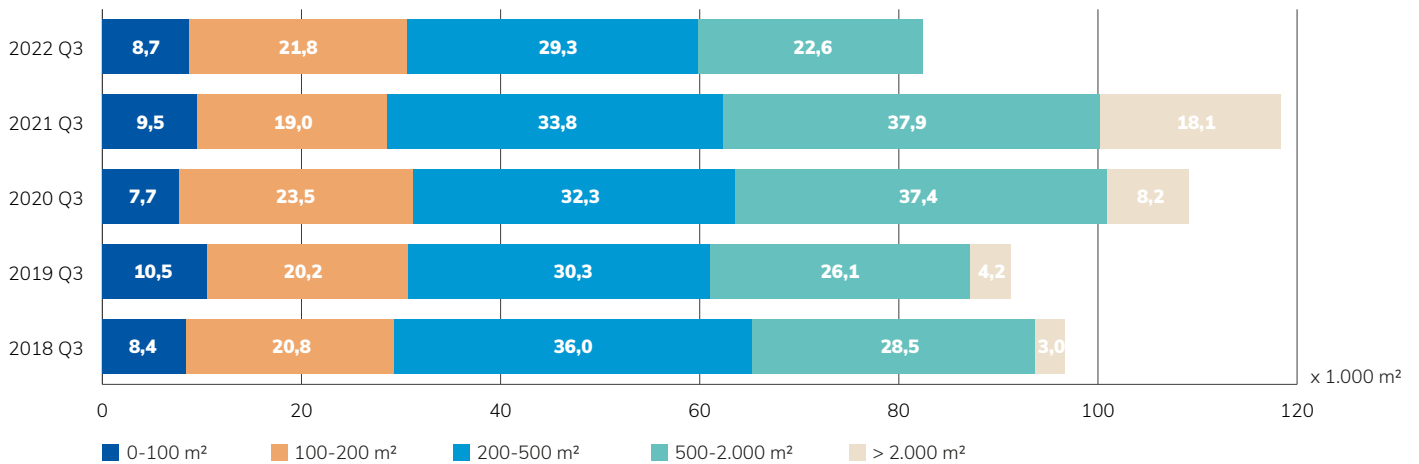
(aantal verkooppunten + percentage van het totaal)



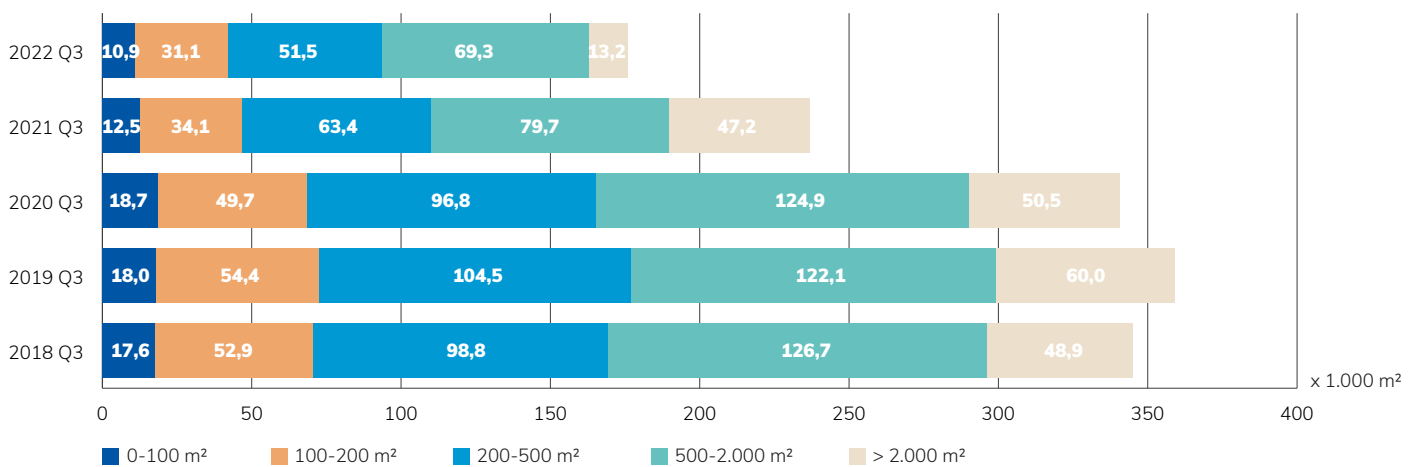
Bron: Locatus, bewerkt door brainbay

**exclusief verspreide bewinkelning

Opname* naar oppervlakteklassen



Aanbod naar oppervlakteklassen



*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q3

Provincie Limburg



Ontwikkelingen aan de vraagzijde

Vorig jaar* is 56.800 m² winkelruimte opgenomen in Limburg. De opname is weliswaar 5% minder dan vorig jaar, maar ligt alsnog hoger dan het vijfjarig gemiddelde van 48.400 m². In

de gemeente Maastricht was de opname (6.000 m²) lager dan het gemiddelde. Toch zagen we veel dynamiek in de binnenstad, waar we 28 transacties registreerden. In Heerlen is de opname gestegen, vooral door enkel transacties in de plaats Hoensbroek. Opvallend is de hoge opname van 12.800 m² in Venlo, verklaard door verschillende transacties op de grootschalige detailhandelslocatie Trefcenter. Ook in Kerkrade is het opnameniveau van 7.400 m² ruim hoger dan het gemiddelde. De grootste transactie (6.500 m²) is de eind 2021 geopende vestiging van Hornbach Vloeren aan de Rodaboulevard. In de rest van de provincie is het beeld wisselend. Zo zakte de opname in Weert weg naar 1.700 m² en is in Roermond juist sprake van een lichte groei.

Ontwikkelingen aan de aanbodzijde

Aan het einde van het derde kwartaal van 2022 is 181.800 m² winkelruimte beschikbaar in Limburg. Het aanbod laat voor het derde jaar op rij een daling zien. Bij metrages tot 100 m² bleef het aanbod stabiel. In de categorie tussen 100-200 m² en groter dan 2.000 m² daalt het aanbod, terwijl in de overige oppervlakteklassen het aanbod stijgt.

Het meeste aanbod is te vinden in Sittard-Geleen, waar het aanbod stijgt naar 29.400 m². In Heerlen, Maastricht en Venlo is een daling te zien van het aanbod. In de gemeenten Kerkrade stijgt het aanbod licht en in Weert is er een lichte daling van het beschikbare aanbod.

Branchering en binnensteden

In Limburg is het aantal verkooppunten in winkelgebieden in de afgelopen vijf jaar met 5% gedaald naar ruim 9.800. Hierbinnen stijgt het aandeel van de horeca, terwijl het aandeel detailhandel in deze periode is afgenomen van 49% naar 46%. In de branches cultuur & ontspanning en diensten blijft het aantal verkooppunten stabiel op 18%. Het percentage verkooppunten met leegstand is in de provincie in vijf jaar tijd toegenomen naar 14%. In delen van Limburg zorgt bevolkingskrimp en vergrijzing voor minder draagvlak voor winkelvoorzieningen. Dat zien we vooral terug in de binnensteden van Limburg.

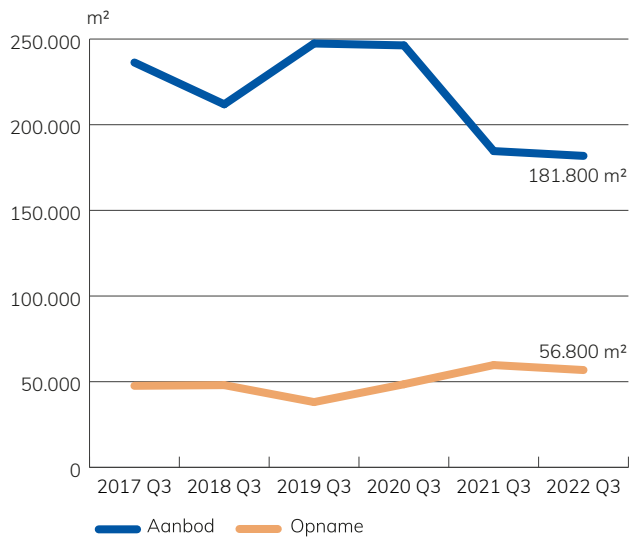
Met uitzondering van Maastricht is in alle andere grote binnensteden sprake van hoge leegstand percentages. Bovendien is de leegstand in deze binnensteden in de laatste vijf jaar veelal flink gestegen. Daarbij spannen de binnensteden van Geleen (30%) en Heerlen (25%) de kroon. Maastricht kreeg tijdens de coronapandemie te maken met meer leegstand. De stad is afhankelijk van toeristen en dagjesmensen en hoewel de bezoekers terugkeren, zijn de aantallen nog niet op het niveau van voor Corona. Momenteel staat 8% van de verkooppunten in de binnenstad van Maastricht leeg.

Opname* en aanbod in belangrijkste gemeenten Limburg

Gemeente	Opname gemiddeld 2017-2021	Opname 2022 Q3	Aanbod 2021 Q3	Aanbod 2022 Q3
Heerlen	6.800	7.400	22.700	21.400
Maastricht	6.800	6.000	18.800	18.100
Venlo	4.000	12.800	16.300	15.800
Sittard-Geleen	5.300	4.000	28.000	29.400
Weert	5.100	1.700	13.400	12.500
Roermond	3.700	3.900	13.000	11.100
Kerkrade	1.200	7.400	21.100	21.500
Brunssum	1.800	900	13.000	13.400
Venray	1.700	1.700	5.800	5.200
Overig Limburg	14.000	11.000	32.400	33.500

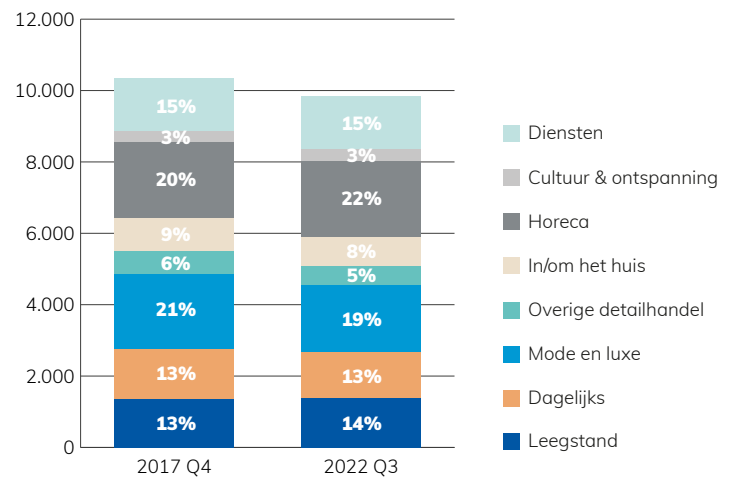
*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q3

Aanbod en opname*



Branchering in winkelgebieden**

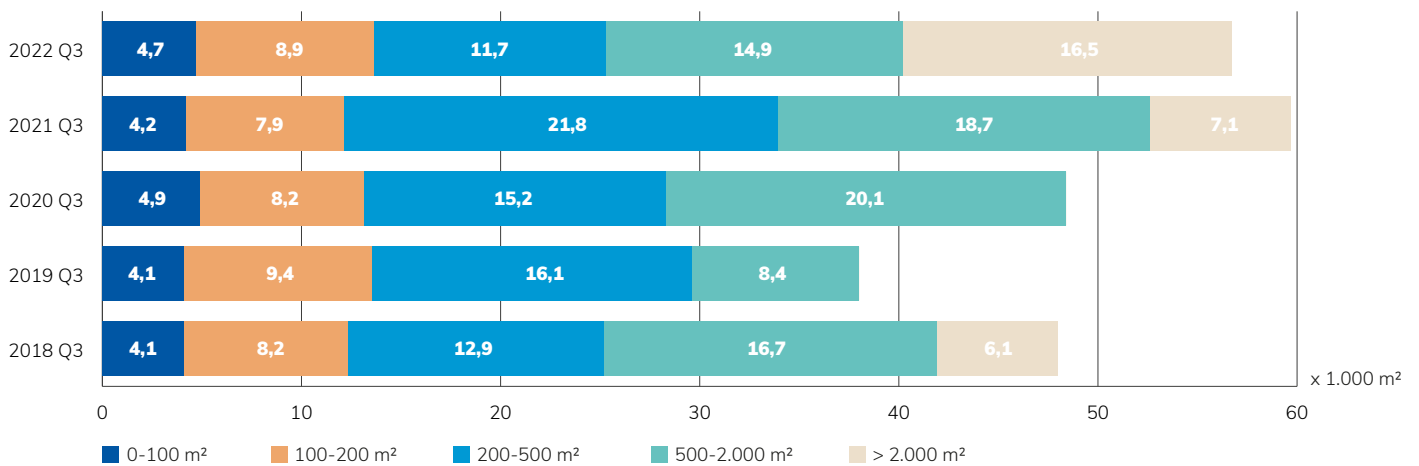
(aantal verkooppunten + percentage van het totaal)



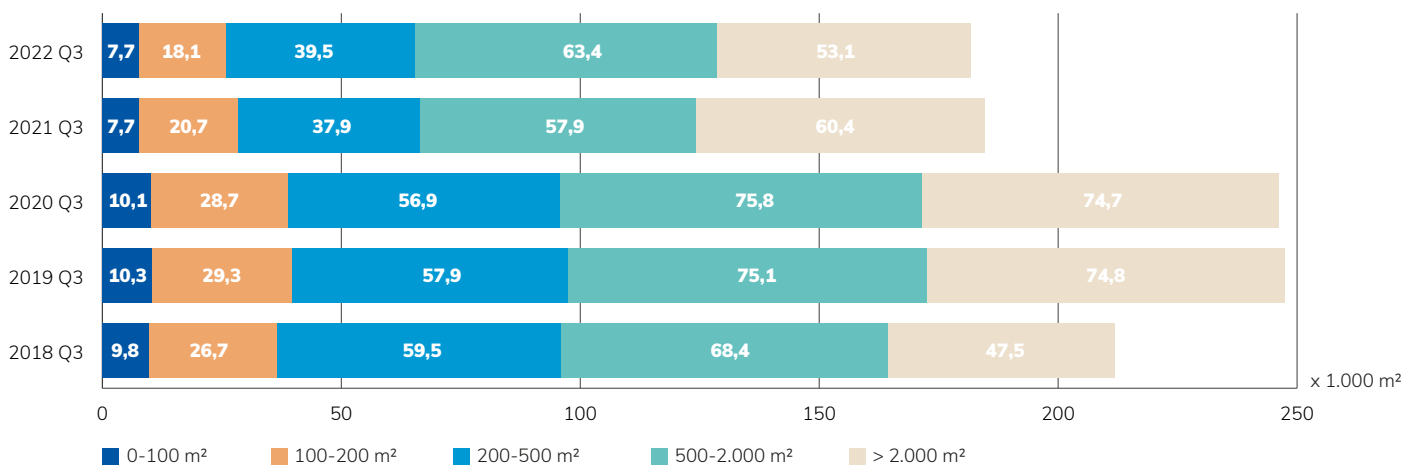
Bron: Locatus, bewerkt door brainbay

**exclusief verspreide bewinkeling

Opname* naar oppervlakteklassen



Aanbod naar oppervlakteklassen



*op basis van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal van Q3

Bijlage

Ontwikkeling belangrijkste centrale winkelgebieden per provincie op basis van aantal verkooppunten

Bron: Locatus, bewerkt door brainbay

Groningen

	Totaal		% Detailhandel		% Horeca		% Leegstand	
	2017 Q4	2022 Q3	2017 Q4	2022 Q3	2017 Q4	2022 Q3	2017 Q4	2022 Q3
Groningen	1.349	1.350	44%	38%	30%	34%	6%	6%
Winschoten	301	263	50%	48%	17%	19%	18%	16%
Stadskanaal	217	194	53%	53%	12%	15%	16%	11%
Veendam	201	182	45%	41%	14%	15%	22%	24%
Delfzijl	160	154	49%	47%	16%	14%	17%	24%

Friesland

	Totaal		% Detailhandel		% Horeca		% Leegstand	
	2017 Q4	2022 Q3	2017 Q4	2022 Q3	2017 Q4	2022 Q3	2017 Q4	2022 Q3
Leeuwarden	694	623	46%	46%	25%	28%	12%	7%
Sneek	388	364	55%	51%	16%	17%	7%	10%
Drachten	376	347	53%	51%	18%	23%	13%	6%
Heerenveen	314	299	56%	51%	18%	19%	9%	11%
Harlingen	196	186	48%	42%	26%	27%	6%	12%
Dokkum	178	176	57%	51%	14%	18%	13%	11%

Drenthe

	Totaal		% Detailhandel		% Horeca		% Leegstand	
	2017 Q4	2022 Q3	2017 Q4	2022 Q3	2017 Q4	2022 Q3	2017 Q4	2022 Q3
Emmen	458	437	50%	45%	18%	19%	14%	16%
Assen	517	429	47%	40%	16%	21%	19%	19%
Meppel	344	334	51%	45%	15%	16%	15%	16%
Hoogeveen	339	317	55%	50%	17%	17%	11%	15%
Roden	169	165	56%	53%	12%	15%	8%	7%
Coevorden	171	161	49%	42%	15%	14%	20%	24%

Overijssel

	Totaal		% Detailhandel		% Horeca		% Leegstand	
	2017 Q4	2022 Q3	2017 Q4	2022 Q3	2017 Q4	2022 Q3	2017 Q4	2022 Q3
Enschede	607	593	52%	49%	25%	28%	8%	9%
Zwolle	615	585	52%	46%	26%	28%	6%	7%
Deventer	621	584	48%	47%	21%	24%	11%	8%
Hengelo Ov	420	373	44%	41%	20%	22%	19%	19%
Almelo	392	336	45%	44%	16%	19%	20%	11%
Kampen	328	312	50%	45%	20%	23%	9%	8%

Gelderland

	Totaal		% Detailhandel		% Horeca		% Leegstand	
	2017 Q4	2022 Q3	2017 Q4	2022 Q3	2017 Q4	2022 Q3	2017 Q4	2022 Q3
Nijmegen	933	902	47%	43%	30%	31%	6%	7%
Arnhem	854	815	44%	40%	30%	31%	12%	11%
Apeldoorn	620	575	45%	38%	24%	26%	13%	16%
Zutphen	447	427	53%	52%	17%	19%	10%	9%
Doetinchem	378	370	54%	48%	21%	21%	10%	12%
Ede Gld	404	370	47%	44%	19%	22%	17%	14%

Utrecht

	Totaal		% Detailhandel		% Horeca		% Leegstand	
	2017 Q4	2022 Q3	2017 Q4	2022 Q3	2017 Q4	2022 Q3	2017 Q4	2022 Q3
Utrecht	1.360	1.437	48%	41%	31%	34%	3%	7%
Amersfoort	610	576	50%	47%	25%	27%	7%	9%
Zeist	468	427	51%	48%	18%	20%	12%	13%
Veenendaal	437	424	55%	50%	14%	16%	18%	16%
Woerden	281	269	56%	52%	15%	20%	9%	9%
Baarn	226	204	51%	49%	15%	18%	10%	7%
Nieuwegein	195	184	60%	54%	13%	15%	11%	15%

Flevoland

	Totaal		% Detailhandel		% Horeca		% Leegstand	
	2017 Q4	2022 Q3	2017 Q4	2022 Q3	2017 Q4	2022 Q3	2017 Q4	2022 Q3
Almere	506	471	51%	40%	19%	25%	10%	14%
Lelystad	265	246	43%	35%	18%	18%	18%	23%
Emmeloord	176	166	65%	58%	10%	13%	6%	8%
Dronnten	159	153	57%	55%	14%	16%	11%	9%
Zeewolde	120	115	52%	50%	17%	18%	12%	5%

Noord-Holland

	Totaal		% Detailhandel		% Horeca		% Leegstand	
	2017 Q4	2022 Q3	2017 Q4	2022 Q3	2017 Q4	2022 Q3	2017 Q4	2022 Q3
Amsterdam	5.234	4.981	41%	37%	38%	39%	2%	5%
Haarlem	1.081	1.047	50%	46%	27%	28%	5%	5%
Alkmaar	826	770	50%	45%	21%	24%	8%	8%
Hilversum	662	620	45%	41%	24%	25%	8%	10%
Hoorn Nh	552	515	51%	44%	20%	23%	8%	8%
Zaandam	514	469	44%	39%	23%	24%	10%	13%
Purmerend	442	400	51%	47%	22%	23%	7%	7%

Noord-Brabant

	Totaal		% Detailhandel		% Horeca		% Leegstand	
	2017 Q4	2022 Q3	2017 Q4	2022 Q3	2017 Q4	2022 Q3	2017 Q4	2022 Q3
Breda	975	968	46%	40%	27%	32%	9%	9%
's-Hertogenbosch	934	880	52%	49%	24%	26%	6%	7%
Eindhoven	821	821	43%	38%	35%	38%	7%	8%
Tilburg	616	600	46%	39%	29%	35%	9%	9%
Roosendaal	533	505	43%	38%	17%	21%	19%	21%
Bergen Op Zoom	485	435	47%	40%	17%	20%	17%	19%

Limburg

	Totaal		% Detailhandel		% Horeca		% Leegstand	
	2017 Q4	2022 Q3	2017 Q4	2022 Q3	2017 Q4	2022 Q3	2017 Q4	2022 Q3
Maastricht	1.291	1.269	48%	45%	28%	30%	6%	8%
Heerlen	524	562	41%	34%	20%	23%	21%	25%
Venlo	557	562	50%	45%	23%	28%	13%	14%
Roermond	553	522	48%	41%	20%	20%	16%	18%
Sittard	463	417	45%	42%	19%	22%	17%	17%
Weert	434	413	46%	41%	20%	22%	17%	20%
Geleen	329	297	45%	37%	14%	14%	25%	30%

Zeeland

	Totaal		% Detailhandel		% Horeca		% Leegstand	
	2017 Q4	2022 Q3	2017 Q4	2022 Q3	2017 Q4	2022 Q3	2017 Q4	2022 Q3
Middelburg	536	520	53%	50%	19%	21%	7%	8%
Goes	439	405	56%	50%	19%	20%	9%	12%
Vlissingen	302	282	36%	37%	27%	29%	18%	16%
Sluis	238	228	68%	66%	20%	20%	8%	9%
Terneuzen	237	220	44%	35%	22%	22%	17%	26%

Zuid-Holland

	Totaal		% Detailhandel		% Horeca		% Leegstand	
	2017 Q4	2022 Q3	2017 Q4	2022 Q3	2017 Q4	2022 Q3	2017 Q4	2022 Q3
's-Gravenhage	1.689	1.629	43%	37%	31%	34%	6%	8%
Rotterdam	1.589	1.550	45%	37%	30%	36%	7%	10%
Leiden	1.085	1.039	45%	42%	29%	32%	6%	5%
Dordrecht	796	748	48%	48%	19%	21%	12%	9%
Delft	693	670	43%	39%	32%	35%	5%	4%
Gouda	599	525	49%	49%	19%	21%	12%	6%
Schiedam	446	417	37%	37%	16%	18%	23%	15%
Vlaardingen	398	360	42%	41%	17%	18%	17%	12%

Definities en bronnen

Winkelruimte

Een voor het publiek toegankelijke, ruimtelijk zelfstandige eenheid die grotendeels in gebruik is ten behoeve van het voor eindgebruikers bedrijfsmatig ter verkoop uitstellen en aanbieden van artikelen die niet ter plekke geconsumeerd worden. Er moet derhalve sprake zijn van een detailhandelsfunctie.

Verkooppunt

Een verkooppunt is de belangrijkste economische activiteit op een uniek adres. Hierbij is sprake van eigen personeel, eigen kassa en winkelvloeroppervlakte. De meer gangbare benaming voor de combinatie van winkelunit en economische activiteit is winkel. (Bron: Locatus)

Aanbod

Winkelruimten die direct beschikbaar is voor verhuur of verkoop. Objecten die in voorbereiding zijn en derhalve nog gebouwd moeten worden, worden in het aanbod niet meegeteld. Het aanbod omvat naast leegstaande en nog in aanbouw zijnde objecten ook ruimten die nog in gebruik zijn maar waarvan bekend is dat deze op korte termijn worden vrijgemaakt. (Bron: brainbay)

Leegstand

Het redelijkerwijs de verwachting is dat in het (leegstaande) pand een verkooppunt in de detailhandel, horeca of consumentgerichte dienstverlening zal terugkomen. (Bron: Locatus)

Structureel aanbod

Winkelruimte die langer dan 3 jaar voor verhuur of verkoop beschikbaar is. (Bron: brainbay)

Opname

Verhuur- en verkooptransacties die op de vrije markt plaatsvinden. Gebruikers die in hun eigen huisvestings-behoefte voorzien, de zogenoemde eigenbouw, worden niet tot de opname gerekend. Hetzelfde geldt voor sale-and-leaseback overeenkomsten en contractverlengingen. Voor winkeltransacties wordt geen ondergrens aan oppervlaktes aangehouden. (Bron: brainbay)

Transactielooptijden

Duur in mediaan aantal dagen vanaf het moment dat een object wordt aangeboden tot aan het plaatsvinden van de transactie. (Bron: brainbay)

Transformatie

Vastgoed transformatie is het omvormen van leegstaande panden zoals winkels, kantoren, maatschappelijk vastgoed en zorginstellingen naar bijvoorbeeld woningen. (Bron: RVO)

Vijfjarig gemiddelde

Gemiddelde opname winkelvastgoed van het kwartaal voortschrijdend jaartotaal Q3 tussen 2017 en 2021.

Huurprijs

De gerealiseerde kale huur per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak, exclusief btw. (Bron: brainbay)

Detailhandel

Verkooppunten behorend tot de groepen dagelijks, mode en luxe, overige detailhandel (vrije tijd en detailhandel overig) en in/om huis. (Bron: Locatus)

Bestseller, H&M en Inditex

Omvat winkels van de grootste ketens die vooral actief zijn in het mode segment. Bestseller bestaat uit onder meer de formules Jack & Jones, Vero Moda, Only, VILA en Selected. H&M heeft zijn eigen formules met COS, Weekday, Monki, &Other Stories, H&M Home en Arket. Inditex handelt onder meer met de formules Zara, Zara Home, Zara Kids, Bershka, Pull&Bear en Stradivarius.

De analyses voor deze publicatie zijn gedaan op basis van de aanwezige data op het moment van vervaardiging.

Winkelgebiedtyperingen Nederland

(Bron: Locatus)

Centrale winkelgebieden

Het belangrijkste winkelgebied in een woonplaats wordt aangeduid als centraal winkelgebied. Binnen de database van Locatus worden zes centrale winkelgebieden onderscheiden:

Binnenstad meer dan 400 winkels

In feite gaat het hier om de top-17 winkelgebieden van Nederland, waarvan de binnensteden van Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Groningen en Maastricht een onderdeel vormen.

Hoofdwinkelgebied Groot 200-400 winkels

Een hoofdwinkelcentrum is het grootste winkelgebied in de woonplaats. Het aantal verkooppunten in de detailhandel bedraagt 200 tot 400 winkels. Voorbeelden zijn Bussum-centrum of Delft-centrum.

Hoofdwinkelgebied Klein 100-200 winkels

Een hoofdwinkelcentrum is het grootste winkelgebied in de woonplaats. Het aantal verkooppunten in de detailhandel bedraagt 100 tot 200 winkels. Voorbeelden zijn Franeker-centrum of Putten-centrum.

Kernverzorgend winkelgebied Groot 50-100 winkels

Een kernverzorgende centrum groot is het grootste winkelgebied in een woonplaats. Het gaat hier om centra met minder dan 100, maar meer dan 50 winkels in de detailhandel.

Kernverzorgend winkelgebieden Klein 5-50 winkels

Een kernverzorgende centrum klein is het grootste winkelgebied in een woonplaats. In dit geval gaat het om centra met maximaal 50 verkooppunten in de detailhandel.

Kernverzorgend supermarktcentrum 3-4 winkels

Dit is een winkelconcentratie die het grootste winkelgebied in een woonplaats is en 3 of 4 winkels heeft waaronder in ieder geval 1 supermarkt van 500 m² vvo of meer.

Ondersteunende winkelgebieden

Naast één centraal winkelgebied kunnen in een woonplaats een of meerdere ondersteunende winkelgebieden worden onderscheiden. Binnen de categorie 'ondersteunende winkelgebieden' worden de volgende zes type winkelgebieden onderscheiden:

Stadsdeelcentrum meer dan 50 winkels

Een stadsdeelcentrum is altijd een aanvulling op een binnenstad of een hoofdwinkelcentrum. Bovendien is hier het merendeel van het centrum planmatig ontwikkeld. Voorbeelden van stadsdeelcentra zijn AmsterdamOsdorpplein of Nijmegen-Dukenburg.

Binnenstedelijke winkelstraat > 50 winkels

Ook hier gaat het om ondersteunende winkelgebieden van meer dan 50 winkels maar in tegenstelling tot de stadsdeelcentra zijn deze winkelgebieden niet planmatig ontwikkeld maar de winkelstraten in grote steden. Voorbeelden zijn de Steenstraat in Arnhem, Amsterdamsstraatweg Utrecht en de Overtoom in Amsterdam.

Wijkcentrum (groot) 25- 50 winkels

Een groot wijkcentrum bestaat naast een binnenstad of een hoofdwinkelcentrum en heeft minder winkels dan een stadsdeelcentrum.

Wijkcentrum (klein) minder dan 25 winkels

Deze centra hebben een specifiek ondersteunende functie. Tot een klein wijkcentrum worden enerzijds winkelconcentraties gerekend met 5 tot 10 winkels en 2 of meer supermarkten. Anderzijds worden hiertoe winkelgebieden met 10 tot 25 winkels in de detailhandel gerekend.

Buurtcentrum

Dit is een winkelconcentratie met minimaal 5 winkels en maximaal 9 winkels in de detailhandel. Daarnaast is er een of geen supermarkt in dit type winkelgebied aanwezig.

Supermarktcentrum

Dit is een winkelconcentratie met 3 of 4 winkels waaronder in ieder geval 1 supermarkt van 500 m² vvo of meer.



**Colofon**

December 2022

Uitgave

NVM Business

Samenstelling

Fatih Turk,
Jacob Velleman
– brainbay

NVM Business

Orteliuslaan 951
3528 BE Utrecht
Telefoon: (030)-608 51 85
www.nvm.nl/nvm-business/

