

## Sprekende Cijfers Winkelmarkten Utrecht e.o.



Almere  
Amersfoort  
Utrecht

# Voorwoord

Hierbij presenteren wij het jaarrapport **Sprekende Cijfers Winkelmarkten van Molenbeek Makelaars**, partner in Dynamis. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de winkelmarkt in Utrecht, Almere en Amersfoort, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat de coronacrisis ook in de aantrekkelijke binnenstad van Utrecht haar sporen nalaat. Naast de terughoudendheid van ondernemers om nieuwe ruimte in gebruik te nemen tijdens de coronacrisis, heeft het oude centrum van Utrecht ook een stevige concurrent gekregen in de vorm van het vernieuwde Hoog Catharijne.

## Niet eerder zo weinig winkelmeters in gebruik genomen

Door de stagnatie in de vraag komt het totale opnamevolume tussen medio 2019 en medio 2020 uit op 2.850 m<sup>2</sup> in de binnenstad van Utrecht. Hiermee wordt een daling van ruim 10% gerealiseerd. In Almere (-54%) en Amersfoort (-26%) is de vraag nog sterker gedaald.

## Leegstand blijft gelijk ondanks coronacrisis

De tijdelijke afzwakking van de dynamiek op de Utrechtse winkelmarkt heeft nog niet direct effect op de leegstandsniveaus. De leegstand van het aantal verkooppunten blijft in 2020 op een vergelijkbaar percentage staan als in 2019, namelijk 8% volgens Locatus.

### Molenbeek Makelaars

Utrecht, Zeist en Woudenberg

Molenbeek Makelaars is, met een brede historie van ruim 60 jaar, een toonaangevende speler op het gebied van bedrijfsmatig onroerend goed en woningmakelaardij in de gehele provincie Utrecht en het Gooi. Het gemak voor de klant staat voorop. Molenbeek Makelaars kan u alles uit handen nemen. Met vele specialisten in huis met elk hun eigen passie in de vastgoedmarkt maakt Molenbeek Makelaars tot een excellente adviseur wiens dienstverlening vaak zelfs verder gaat dan de cliënt verwacht. Alles wat met bedrijfshuisvesting en financiën te maken heeft, hangt nauw met elkaar samen. Vandaar dat Molenbeek Makelaars specialisten op elk van deze terreinen in dienst heeft.



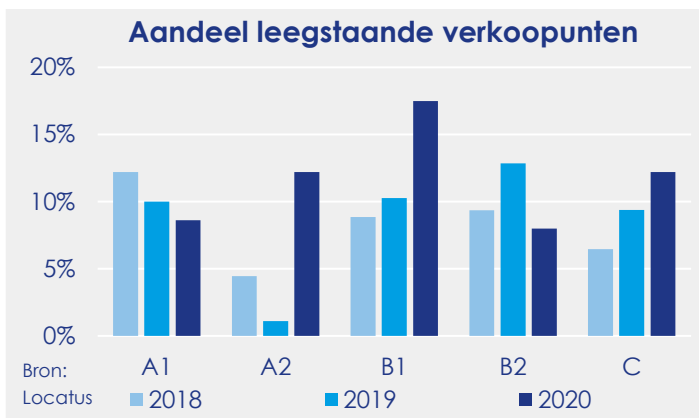
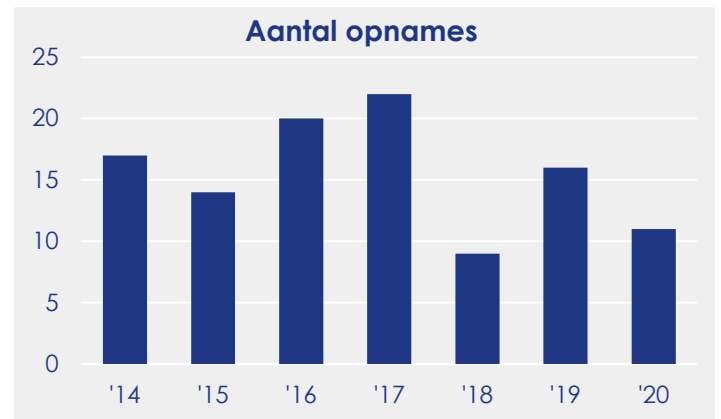
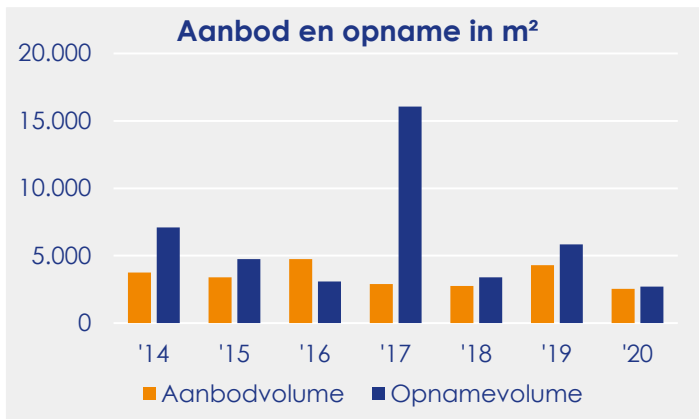
**drs. Gert-Jaap van Keulen MRICS**

Makelaar o.z. | partner

Na een sterke opleving van de vraag naar winkelruimte in Almere in '18/'19, heeft de coronacrisis verdere groei belemmerd. Door de lockdown was fysiek winkelen in beperkte mate mogelijk. Door de onzekerheid over de duur en omvang van de coronacrisis zijn winkeliers terughoudend om nieuwe ruimte aan te huren of uit te breiden. Dit had in de rapportageperiode '19/'20 tot gevolg dat ruim de helft minder winkelruimte is verkocht of verhuurd. In totaal komt het opnamevolume in de afgelopen twaalf maanden uit op 2.700 m<sup>2</sup>. Dit is het laagste geregistreerde opnameniveau in het hoofdwinkelgebied van Almere sinds 2014. Opvallend is dat tegelijkertijd het aanbodniveau ook gekelderd is, terug naar het niveau van medio 2018. In totaal wordt er ruim 2.500 m<sup>2</sup> winkelruimte te koop of te huur aangeboden.

Hieruit blijkt dat ook eigenaren terughoudend zijn in het actief aanbieden van winkelruimte en dat in sommige gevallen heroriëntatie op de bestemming van het winkelvastgoed plaatsvindt.

Alternatieve toepassingen van het winkelvastgoed worden steeds noodzakelijker in Almere. In het voorgaande jaar was al een stijging zichtbaar van de leegstand in het centrum van Almere, ruim een op de tien winkel stonden leeg. Halverwege 2020 is het aantal leegstaande verkooppunten al opgelopen naar ruim een op de zeven. De opgaande leegstandstrend is al sinds 2018 gaande, de coronacrisis heeft hier nog een schepje bovenop gedaan. Ingrijpen is noodzakelijk om het winkelbestand in Almere terug te dringen.



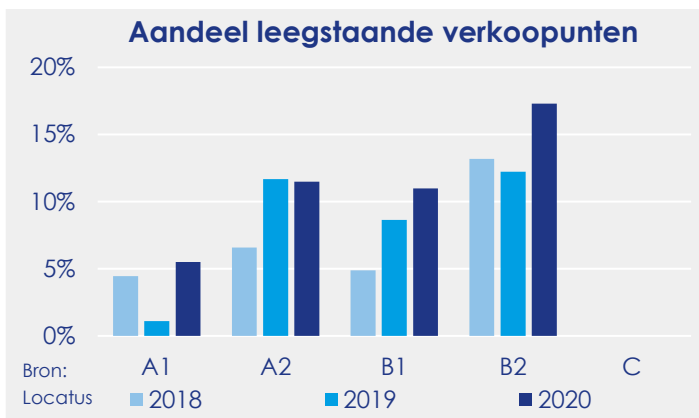
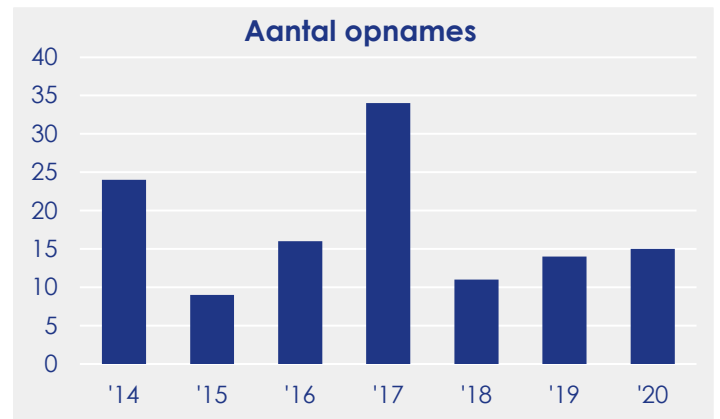
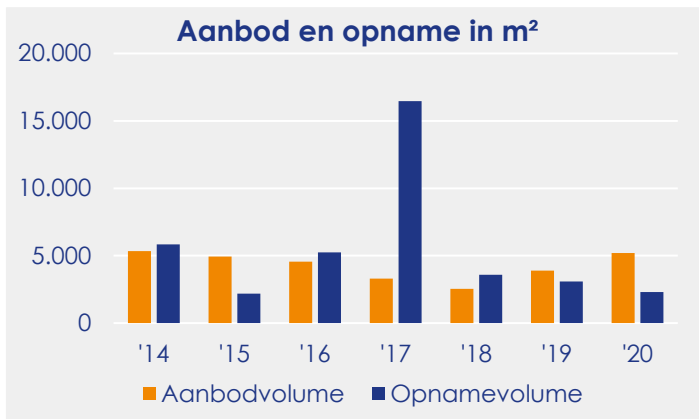
Een uitgave van:  
**Molenbeek Makelaars**  
 Emmalaan 39  
 3581 HP Utrecht  
 info@molenbeek.nl  
 Molenbeek.nl

**Partner in Dynamis**

Het beeld van de winkelmarkt in Amersfoort sluit aan bij de landelijke tendens, ten opzichte van het voorgaande jaar is de vraag minder en neemt het beschikbare aanbod toe. In het hoofdwinkelgebied wordt medio 2020 een derde meer winkelruimte aangeboden, waardoor het totale volume uitkomt op 5.200 m<sup>2</sup>. Het aanbod bereikt daarmee weer een vergelijkbaar niveau als in medio 2014, de positieve ontwikkelingen van de tussenliggende jaren zijn grotendeels weer teniet gedaan. De oorzaak voor de aanbodstijging ligt in de tegenvallende vraag als gevolg van corona. In totaal is 2.300 m<sup>2</sup> aangehuurd of aangekocht in het hoofdwinkelgebied van Amersfoort tussen medio 2019 en medio 2020, ruim een kwart minder dan in de voorgaande periode. De oorzaak voor de tegenvallende opnamevolumes ligt niet in een daling van het aantal transacties, er heeft zelfs één transactie

meer plaatsgevonden. Retailers zijn voornamelijk terughoudend om grotere units in gebruik te nemen. De gemiddelde omvang van de transacties is met circa 150 m<sup>2</sup> het kleinst sinds begin 2014. Het ontbreken van grotere winkelruimtes in de transacties is dus de primaire oorzaak voor het lagere opnamevolume in '19/'20.

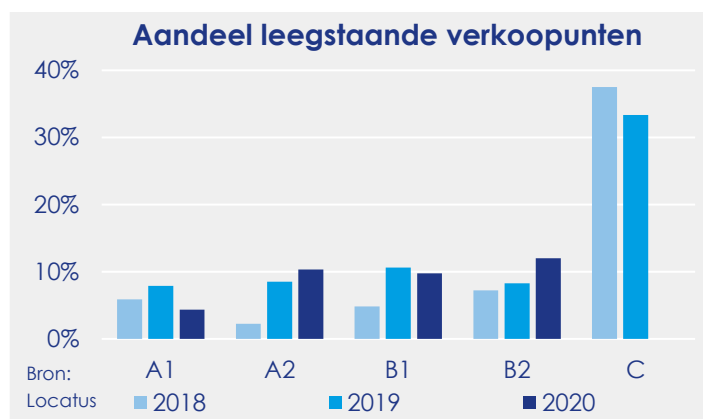
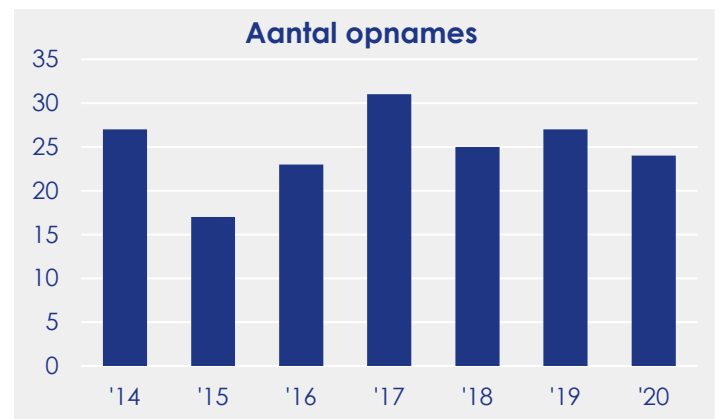
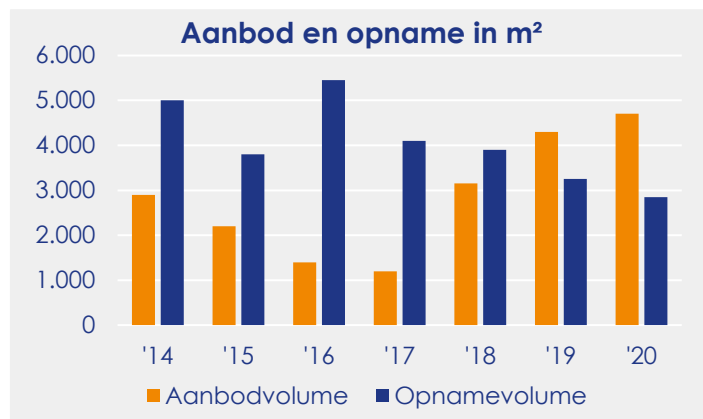
De lagere dynamiek op de Amersfoortse winkelmarkt heeft ook zijn weerslag op de leegstandssituatie. Waar de leegstand in het centrum de afgelopen drie jaar gemiddeld circa 6% bedroeg, heeft in 2020 een forse stijging plaatsgevonden naar 9,5% leegstand van de verkooppunten. Ten opzichte van het voorgaande jaar signaleert Locatus vooral een sterke leegstandstoename op A-locaties, maar ook op de B-locaties in het centrum van Amersfoort zijn aanzienlijke stijgingen te zien.



De binnenstad van Utrecht is in het afgelopen geconfronteerd met een lagere vraag naar winkelruimte. De coronacrisis laat ook in deze aantrekkelijke winkelmarkt haar sporen na. Ruim een tiende minder vierkante meters winkelruimte zijn tussen medio 2019 en medio 2020 verhandeld in het hoofdwinkelgebied van de Domstad. Door deze stagnatie in de vraag komt het totale opnamevolume in deze periode uit op 2.850 m<sup>2</sup>. Sinds 2014 is nog niet eerder een dermate laag volume gerealiseerd. Naast de terughoudendheid van ondernemers om nieuwe ruimte in gebruik te nemen tijdens de coronacrisis, heeft het oude centrum van Utrecht ook een stevige concurrent gekregen in de vorm van Hoog Catharijne. De grootste nieuwe vestiging in de afgelopen periode was Van Den Assem Schoenen, naast Den Bosch heeft deze retailer ook voor Utrecht gekozen. Ruim 400 m<sup>2</sup> is in gebruik genomen aan de Oudegracht. Door de tegenvallende vraag is het aanbod op de Utrechtse

winkelmarkt met bijna een tiende toegenomen. In totaal staat er 4.700 m<sup>2</sup> verspreid door de binnenstad te koop of te huur, ook op de toplocaties is de aanbodstijging zichtbaar. Op termijn zal de aanbodtoename leiden tot een huurprijscorrectie, dit wordt echter vaak pas zichtbaar bij wederverhuur.

De tijdelijke afzwakking van de dynamiek op de Utrechtse winkelmarkt heeft nog niet direct effect op de leegstandsniveaus. De leegstand van het aantal verkooppunten blijft in 2020 op een vergelijkbaar percentage staan als in 2019, namelijk 8% volgens Locatus. De afname van de leegstand op de echte A1-locaties wordt gecompenseerd door een toename op A2- en B2-locaties. Dit strookt met het beeld dat retailers op minder aantrekkelijke locaties mogelijk een alternatief zien in de nieuwbouwlocaties zoals Hoog Catharijne en De Planeet.



Een uitgave van:  
**Molenbeek Makelaars**  
 Emmalaan 39  
 3581 HP Utrecht  
 info@molenbeek.nl  
 Molenbeek.nl

**Partner in Dynamis**



# Molenbeek Makelaars

Molenbeek Makelaars is, met een brede historie van ruim 65 jaar, een toonaangevende speler op het gebied van bedrijfsmatig onroerend goed en woningmakelaardij in de gehele provincie Utrecht en het Gooi. Het gemak voor de klant staat voorop. Molenbeek Makelaars kan u alles uit handen nemen. De vele specialisten in huis met elk hun eigen passie in de vastgoedmarkt maken Molenbeek Makelaars tot een excellente adviseur wiens dienstverlening vaak zelfs verder gaat dan de cliënt verwacht. Alles wat met bedrijfshuisvesting en financiën te maken heeft, hangt nauw met elkaar samen. Vandaar dat Molenbeek Makelaars specialisten op elk van deze terreinen in dienst heeft.

Molenbeek 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: [molenbeek.nl](http://molenbeek.nl) en [dynamis.nl](http://dynamis.nl)



## Utrecht

Emmalaan 39  
030 256 88 11  
[utrecht@molenbeek.nl](mailto:utrecht@molenbeek.nl)

## Woudenberg

De Nieuwe Poort 20  
033 286 44 11  
[woudenberg@molenbeek.nl](mailto:woudenberg@molenbeek.nl)

## Zeist

Antonlaan 600  
030 692 02 04  
[zeist@molenbeek.nl](mailto:zeist@molenbeek.nl)