

# Sprekende Cijfers Winkelmarkten 's-Hertogenbosch en Tilburg



# Voorwoord

Hierbij presenteren wij het jaarrapport **Sprekende Cijfers Winkelmarkten** van HRS bedrijfsmakelaars, partner in Dynamis. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de winkelmarkt in 's-Hertogenbosch en Tilburg, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat mede door het coronavirus de winkelmarkten van Tilburg en Den Bosch een pas op de plaats maken. Aanzienlijk minder winkelpanden zijn verkocht of verhuurd in de afgelopen twaalf maanden. Eerder werden nog recordniveaus behaald op de winkelmarkten van Tilburg en 's-Hertogenbosch.

## Meer leegstand in centrum Tilburg

De afnemende vraag naar winkelruimte in Tilburg is zichtbaar in de leegstandscijfers. In het centrumgebied is de leegstand opgelopen tot ruim 14% van het totaal aantal vierkante meters winkelruimte. Op dezelfde peildatum in het voorgaande jaar bedroeg de leegstand nog slechts 10,7%.

## Hoogste aanbodniveau in Den Bosch sinds 2014

Onder invloed van de afnemende verhuringen is het beschikbare winkelaanbod sterk toegenomen in het centrum van Den Bosch. Halverwege 2020 zijn 15% meer vierkante meters winkelruimte op de markt gekomen dan een jaar geleden.

### HRS Bedrijfsmakelaars

's-Hertogenbosch en Tilburg

Met beide benen stevig in het gebied staan, dat is onze kracht. Wij denken met u mee en zorgen door creativiteit, inventiviteit, betrouwbaarheid en deskundigheid voor het optimale resultaat voor uw organisatie. Door gewoon te doen waar wij goed in zijn, kunt u van ons verwachten dat wij niet alleen kijken naar vandaag, maar dat we ook altijd in een langetermijnrelatie investeren.



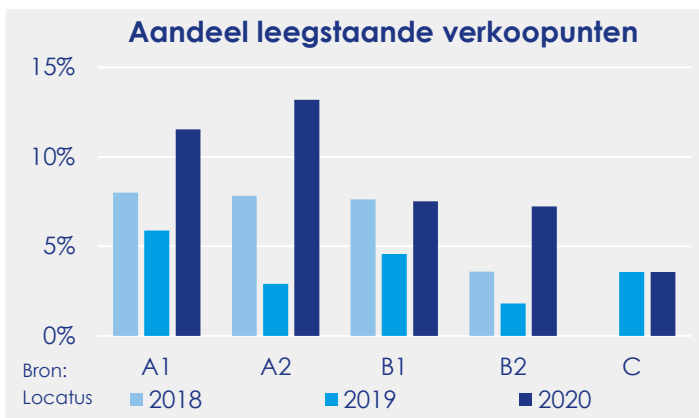
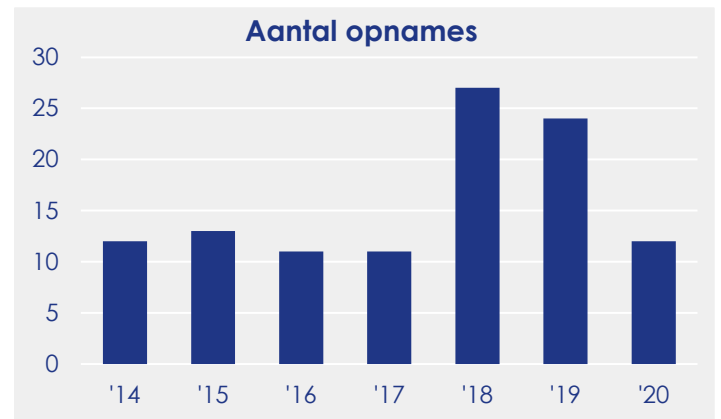
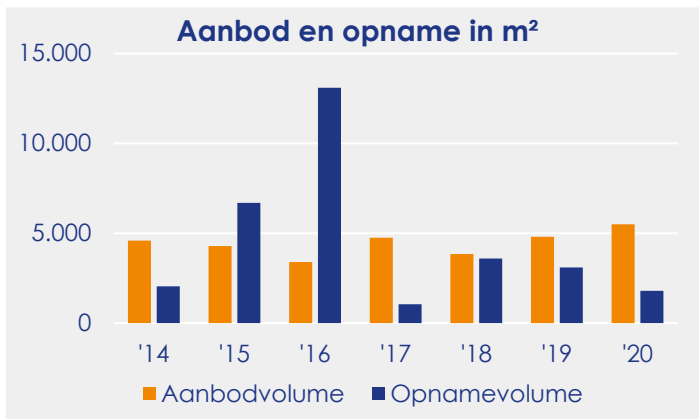
**Arjan Rens MRICS**

Partner | Makelaar

In 's-Hertogenbosch is de vraag naar winkelruimte tussen medio 2019 en medio 2020 sterk afgenomen. De coronacrisis heeft de behoefte van retailers om nieuwe ruimte te betrekken geremd, ruim 40% minder oppervlakte is in de afgelopen twaalf maanden verhuurd of verkocht. In totaal komt het opnamevolume in deze periode uit op slechts 1.800 m<sup>2</sup>. Ten opzichte van de hoge niveaus in '17/'18 (3.600 m<sup>2</sup>) en '19/'20 (3.100 m<sup>2</sup>) is in dit jaar een forse terugval geconstateerd. De Vughtstraat vormt de belangrijkste drijver achter de huidige dynamiek, de winkeltransacties in deze straat zijn verantwoordelijk voor ruim de helft van het totale opnamevolume. Onder andere Terre Des Hommes heeft hier 170 m<sup>2</sup> aangehuurd. Onder invloed van de afnemende verhuringen is het beschikbare winkelaanbod sterk toegenomen, medio 2020 zijn 15% meer vierkante

meters winkelruimte op de markt gekomen dan een jaar geleden. Door deze stijging wordt het hoogste aanbodniveau sinds 2014 gemeten. De verhouding tussen de vraag en het aanbod raakt in de Brabantse hoofdstad verder uit balans.

De waarschuwingssignalen op de Bossche winkelmarkt zijn ook zichtbaar in de leegstandscijfers. Locatus rapporteerde vorig jaar nog een verdere leegstandsval in het centrum van Den Bosch, dit jaar is de leegstand echter weer aan het toenemen. Ruim 8% van de verkooppunten in de binnenstad kent halverwege 2020 geen gebruiker, vorig jaar was dit nog 5,7%. Hoewel een bepaalde frictieleegstand noodzakelijk is voor een gezonde vastgoedmarkt, moet de opwaartse richting van dit leegstandscijfers geremd worden.



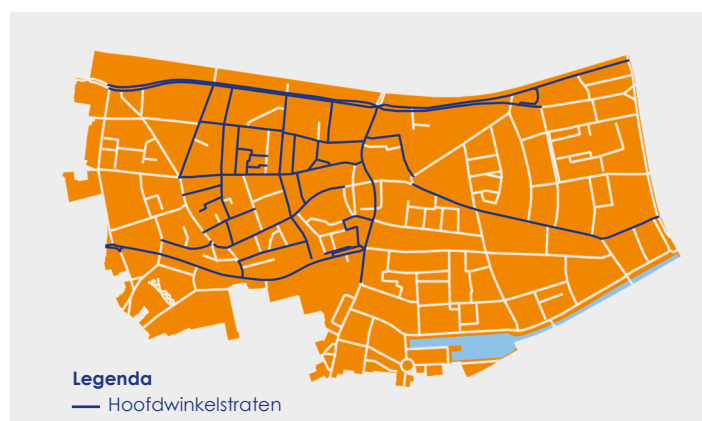
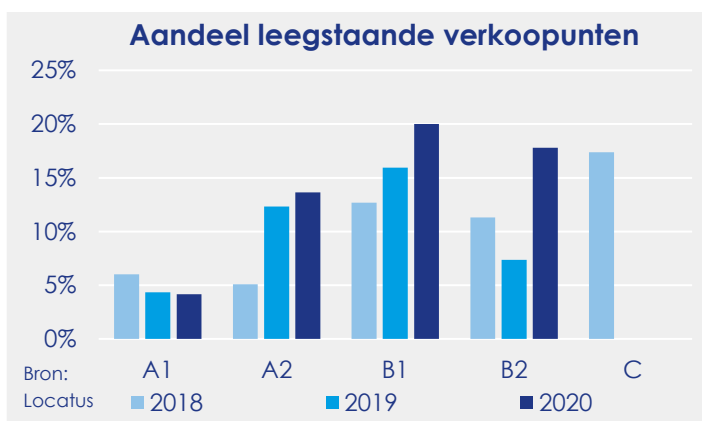
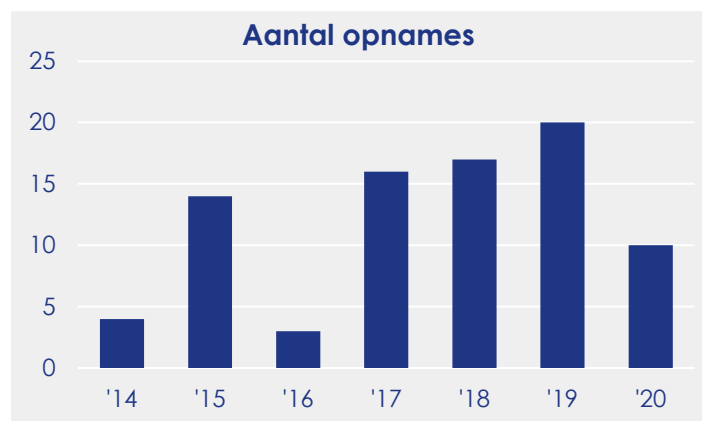
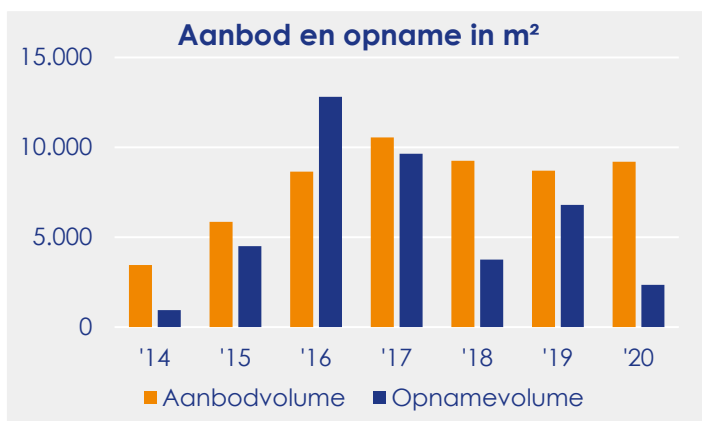
Een uitgave van:  
**HRS Bedrijfsmakelaars**  
 Pettelaarpark 36  
 5216 PD 's-Hertogenbosch  
 info@hrs.nl  
 hrs.nl

**Partner in Dynamis**

De winkelmarkt van Tilburg heeft een stevige klap te verduren gekregen van de coronacrisis. De vraag naar winkelruimte in het hoofdwinkelgebied van deze Brabantse gemeente is met maar liefst twee derde gedaald. Tussen medio 2019 en medio 2020 is in totaal 2.350 m<sup>2</sup> winkelruimte verkocht of verhuurd, sinds 2013/2014 is een dermate laag niveau niet meer gerealiseerd. De vraag naar winkelruimte in Tilburg blijft in stand door gespecialiseerde winkels op eet- en drinkgebied. Zo hebben koffie- en theewinkel Simon Levelt, kookspullenwinkel Dille & Kamille en Food Atelier een vestiging in Tilburg geopend. De aanhoudende beperkingen als gevolg van de lockdown hebben tot minder horecagebruik geleid, huishoudens hebben daardoor budget over om thuis hogere kwaliteit eten en drinken te nuttigen. Als gevolg van de lagere vraag naar winkelruimte is een toename in het beschikbare aanbod zichtbaar. Circa 9.200 m<sup>2</sup> winkelruimte staat in het

hoofdwinkelgebied van Tilburg te koop of te huur, 6% meer dan een jaar geleden. De dalende trend die achtereenvolgens in 2018 en 2019 heeft plaatsgevonden, is daarmee tot een halt gebracht. Het aanbod bereikt in 2020 weer hetzelfde niveau als in medio 2018.

De ruimere marktomstandigheden als gevolg van de coronacrisis worden weerspiegeld in de leegstandscijfers van Locatus. In het centrumgebied is de leegstand opgelopen tot ruim 14% van het totaal aantal vierkante meters winkelruimte. Op dezelfde peildatum in het voorgaande jaar bedroeg de leegstand nog slechts 10,7%. De zwaarste klappen zijn gevallen op B2-locaties, de toenemende leegstand op deze minst aantrekkelijke locaties is hoofdeverantwoordelijk voor de totale leegstandstoename in Tilburg.



Een uitgave van:  
**HRS Bedrijfsmakelaars**  
 Heraclesstraat 6  
 5048 CG Tilburg  
 info@hrs.nl  
 hrs.nl

**Partner in Dynamis**

De partners van HRS Bedrijfsmakelaars zijn al vele jaren actief in de regio Den Bosch en regio Tilburg. Door de commerciële vastgoedmarkten op de voet te volgen en te rapporteren, streven ze ernaar om adequaat te kunnen reageren in het belang van de opdrachtgever.

HRS Wonen 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: [hrs.nl](http://hrs.nl) en [dynamis.nl](http://dynamis.nl)



### 's-Hertogenbosch

Pettelaarpark 36  
073 80 000 08  
[info@hrs.nl](mailto:info@hrs.nl)

### Tilburg

Heraclesstraat 6  
013 78 20 200  
[info@hrs.nl](mailto:info@hrs.nl)