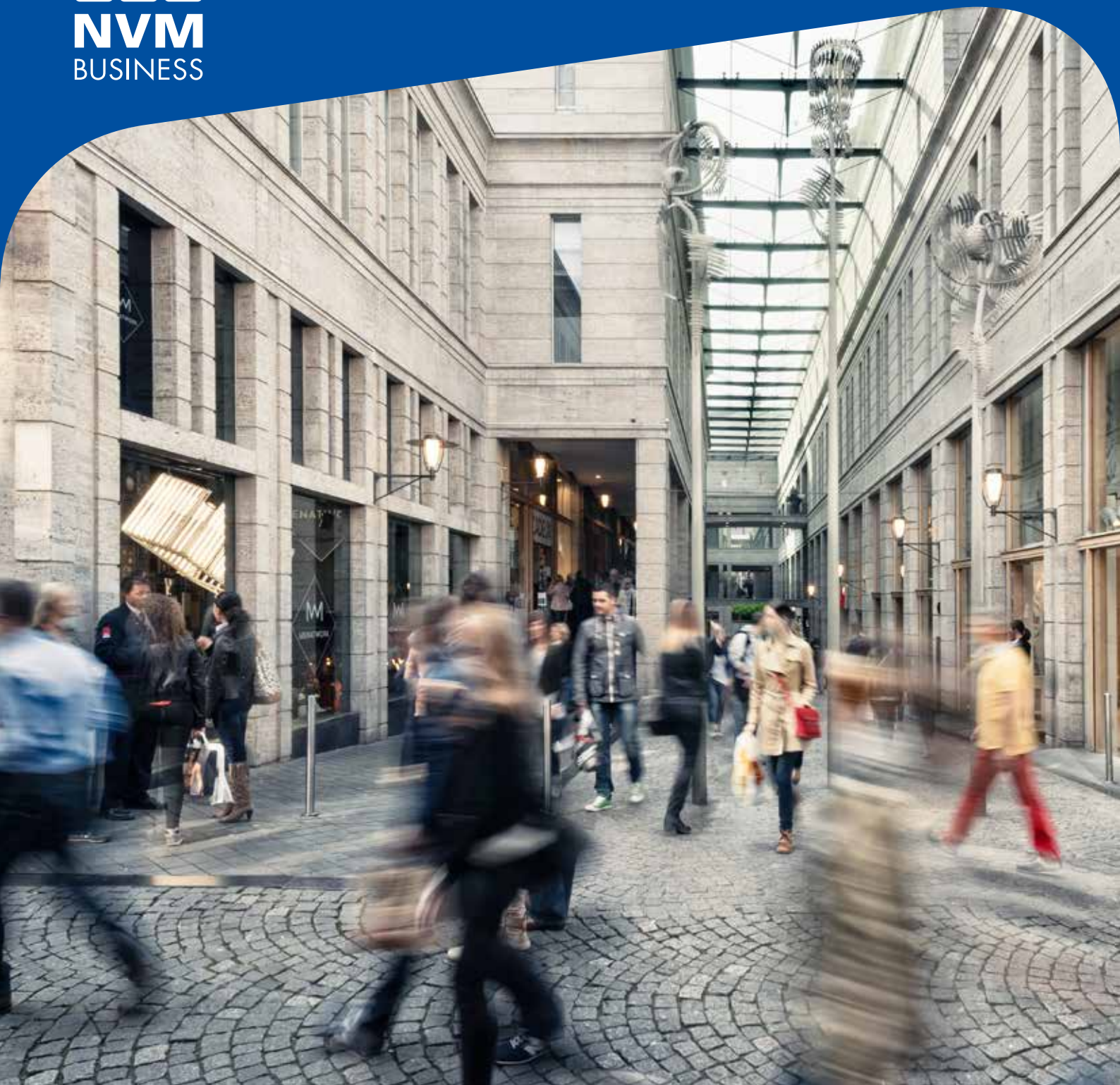




WINKELMARKTEN GROTE STEDEN 2014

EEN STAND VAN ZAKEN

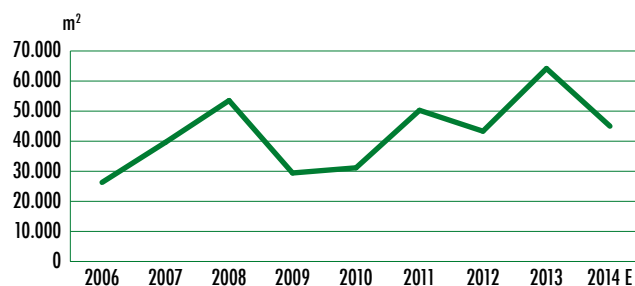
AMSTERDAM

De eerste helft van 2014 is voor de winkelsector in Amsterdam bijzonder bevredigend verlopen, resulterend in een grote vraag naar winkelruimten. Dat de opname van winkels zich gunstig ontwikkelt, blijkt onder meer uit de belangstelling van met name internationale winkelketens voor winkelpanden in het centrum, waarbij naast een grote interesse van huurders voor A-locaties als de Kalverstraat en Leidsestraat ook veel animo bestaat voor de Nieuwendijk en het Rokin. Laatstgenoemde straten weten sowieso de aandacht op zich te vestigen door een paar grote winkelprojecten. Zo is aan het Rokin, dat moet uitgroeien tot de chiquere winkelstraat van het centrum, een tweetal warenhuizen gepland met Marks & Spencer als een van de huurders, terwijl aan de Nieuwendijk is begonnen met de bouw van een grote vestiging voor Zara die deel uitmaakt van de herontwikkeling van het C&A-complex aan het Damrak. Behalve de A-locaties mogen ook enkele B-locaties, waaronder de Haarlemmerstraat en de Utrechtsestraat, zich in een goede belangstelling verheugen. Buiten het centrum ontbreekt het evenmin aan een goede interesse, getuige de hoge mutatiegraad in onder meer de P.C. Hooftstraat, die ertoe leidt dat vooral winkels in het meest luxe segment zich hier vestigen. Daarbij profiteert de winkelstraat van het toenemende toerisme in Amsterdam. Heel opmerkelijk is ook de verhoogde graad van activiteit in het nieuwe winkelcentrum Oostpoort aan de Linnaeusstraat, dat inmiddels nagenoeg geheel is verhuurd.

Typierend voor de winkelmarkt in Amsterdam was dat in de eerste zes maanden van dit jaar de leegstand met 5,7% vrijwel stabiel bleef. De meeste winkelruimten die worden aangeboden, bevinden zich overigens buiten het kernwinkelgebied. Zo heeft de tegenvallende vraag naar winkels in de Beethovenstraat tot gevolg dat daar wat meer winkels leegstaan. Een factor die hierbij een rol speelt, is dat de winkeliers in deze straat de huurprijzen in relatie tot de omzet aan de hoge kant vinden. Ook in het minder aantrekkelijke deel van de Van Baerlestraat is er sprake van enige leegstand. Verder heeft Amsterdam te kampen met een groot aanbod van vierkante meters in Magna Plaza en winkelcentrum Osdorpplein. De betere locaties in het centrum worden echter nog steeds gekenmerkt door een krap aanbod, zij het dat men verwacht dat hier de vestigingsmogelijkheden wel iets zullen verruimen door onder meer de sluiting van Maison de Bonneterie.

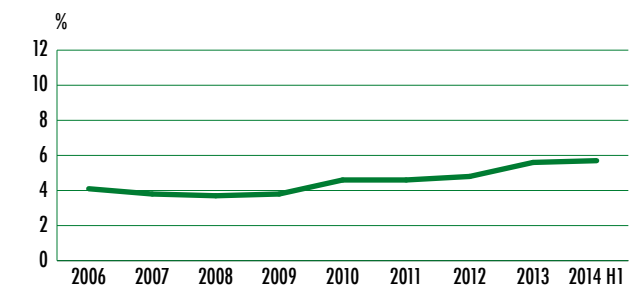
In weerwil van de goede vraag naar winkelruimten en het verhoudingsgewijs beperkte aanbod ervan zijn de huurprijzen in de meeste winkelstraten nauwelijks van hun plaats gekomen. Alleen in de P.C. Hooftstraat en in het eerste deel van de Leidsestraat vertonen de huurprijzen een stijging.

OPNAME VAN WINKELRUIMTE



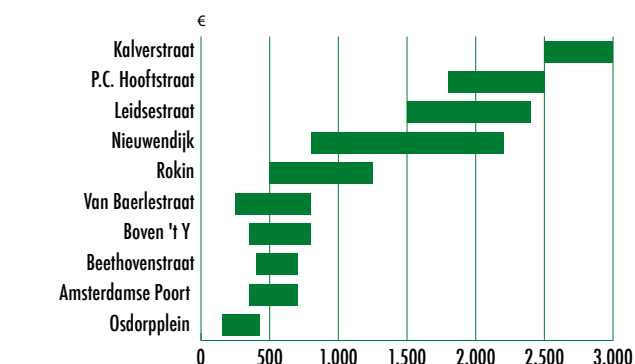
Bron: NVM

LEEGSTAND VAN WINKELRUIMTE



Bron: Locatus

HUURPRIJZEN VAN WINKELRUIMTE MEDIO 2014



Bron: NVM

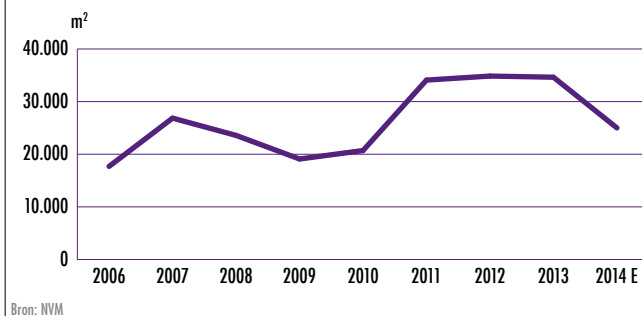
DEN HAAG

De winkelmarkt in Den Haag liet zich in de eerste helft van 2014 van haar goede kant zien. Zowel in de binnenstad als ook daarbuiten was sprake van een goede vraag naar winkelruimten. Ofschoon het transactievolume zich positief ontwikkelt en nog verschillende winkelketens op zoek zijn naar geschikte locaties, wordt verwacht dat de vraag naar grote metrages zal afnemen doordat bijna alle grote gebruikers opnieuw zijn gehuisvest. Dat geldt in het bijzonder voor de binnenstad van Den Haag, waar de winkelsituatie door de realisatie van grootschalige projecten als De Markies, Amadeus en de Nieuwe Haagse Passage zich lijkt te stabiliseren. Intussen heeft de omvangrijke nieuwbouw – met name in en nabij de Grote Marktstraat – ervoor gezorgd dat de attractiviteit van het A1-winkelgebied het afgelopen jaar aanzienlijk is verbeterd. Desondanks valt het op dat detaillisten wat gereserveerder reageren op aanbiedingen vanuit de markt, aangezien zij nog niet goed kunnen overzien welke gevolgen de nieuwbouw voor de loopstromen heeft. Overigens gaan marktkenners ervan uit dat de opening van de Nieuwe Haagse Passage een verbetering betekent van de loop vanuit de Spuistraat naar de Grote Marktstraat, een effect waarvan naar verwachting ook De Passage zal profiteren. Het bezoek aan dit winkelcentrum is toch al toegenomen door de opening van een Apple Store. Voor wat de ontwikkelingen buiten de binnenstad betreft, is het opvallend hoe de Frederik Hendriklaan steeds meer in de gunst van huurders komt te staan, wat deels zijn oorzaak vindt in het grote aantal koopkrachtige expats dat in dit deel van Den Haag woonachtig is. Verder is merkbaar dat de situatie in winkelcentrum Leyweg iets beter wordt, ondanks dat eerder dit jaar V&D besloot zijn vestiging te sluiten.

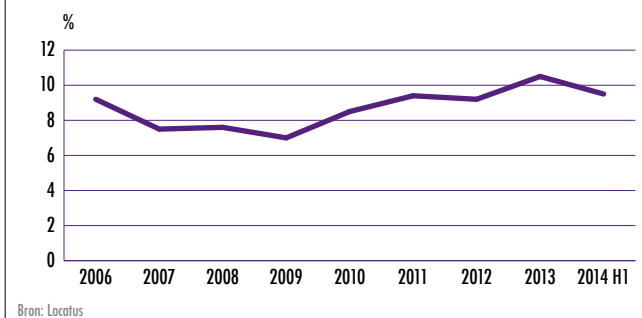
Een positieve ontwikkeling op de winkelmarkt in Den Haag was de daling die de leegstand in de eerste helft van het jaar te zien gaf. Stond eind 2013 zo'n 10,5% van de winkelvoorraad leeg, halverwege dit jaar bedroeg de leegstand 9,5%. Een van de winkelstraten in Den Haag die met leegstand kampen, is het Noordeinde, dat wil zeggen het deel van de winkelstraat dat zich bevindt tussen Paleis Noordeinde en de Mauritskade. In het A1-winkelgebied is het aanbod van winkels klein, maar wel is merkbaar dat in de Venestaat en Spuistraat wat meer vestigingsmogelijkheden zijn ontstaan.

Doordat ook op de betere locaties in de binnenstad het beschikbare aanbod van winkelruimte enigszins is verruimd, is daar de druk op de huurprijzen wat weggenomen, hetgeen overigens nog niet tot echte prijsdalingen heeft geleid. Op de meeste B- en C-locaties staan de huurprijzen wel onder invloed van een neerwaartse beweging. Een uitzondering hierop vormt de Frederik Hendriklaan, waar de huurprijzen juist weer een redelijke stijging te zien geven.

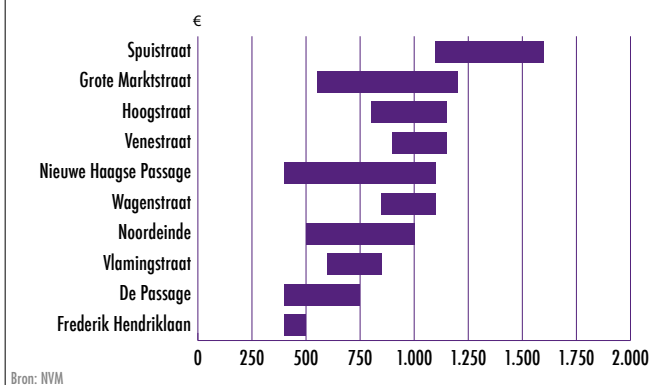
OPNAME VAN WINKELRUIMTE



LEEGSTAND VAN WINKELRUIMTE



HUURPRIJZEN VAN WINKELRUIMTE MEDIO 2014



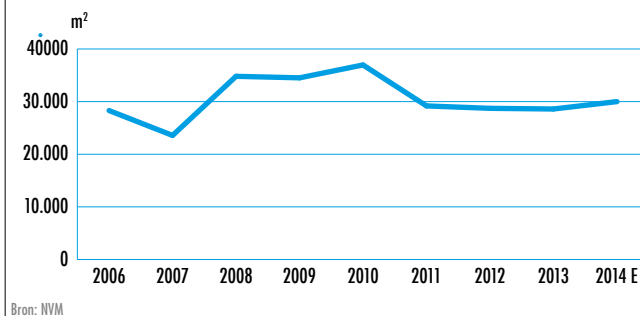
ROTTERDAM

Verrassend sterk voor de dag kwam in de eerste helft van 2014 de winkelmarkt in Rotterdam, die onder invloed van een aantal zeer omvangrijke verhuurtransacties een flinke toename van het afzetvolume beleefde. Hierbij was in lijn met de traditie een belangrijke rol weggelegd voor de binnenstad. Daar werd het beeld sterk gedomineerd door de verhuur van een groot aantal vierkante meters aan H&M, die aan het Beursplein een nieuwe winkel van 4500 vierkante meter gaat betrekken. Verder werden grote metrages verhuurd aan boekhandel Donner en aan Calvin Klein. Hoewel voor de binnenstad een goede belangstelling valt waar te nemen, is toch merkbaar dat met name op A-locaties winkels minder snel worden verhuurd dan voorheen het geval was. Voor wat de interesse in de verschillende locaties betreft, is het opvallend dat daarentegen de Meent als winkelstraat verder in populariteit stijgt. Dat komt doordat nogal wat detaillisten vestiging in deze straat als een goed alternatief voor vestiging aan de Lijnbaan beschouwen. Verwacht wordt dat als gevolg van de onlangs geopende Markthal ook de Hoogstraat en het gebied rond de Markt meer in de belangstelling komen te staan. Een minder positieve ontwikkeling is echter het recente besluit van Media Markt om af te zien van vestiging in het in aanbouw zijnde project Cool63. De elektronicazaak, die in het centrum al een grote vestiging heeft, zou hier ongeveer 10.000 vierkante meter gaan huren. Overigens is de binnenstad niet de enige locatie in Rotterdam waar dit jaar grote verhuurtransacties plaatsvonden. Zo huurde bijvoorbeeld Primark 4400 vierkante meter in winkelcentrum Zuidplein. Met uitzondering van Alexandrium III doen trouwens de grote winkelcentra buiten de binnenstad het sowieso goed.

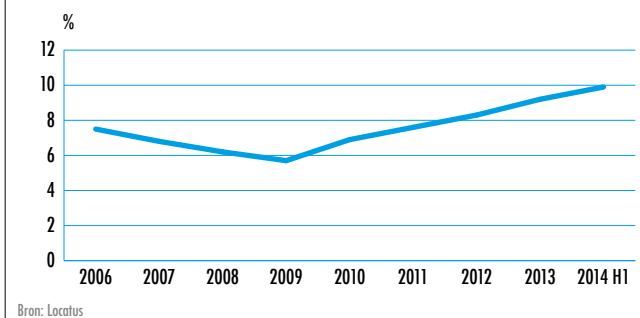
Veelzeggend is dat de leegstand in Rotterdam in de eerste helft van 2014 een duidelijke stijging te zien heeft gegeven, en wel van 9,2% naar 9,9%. Zo ontstond meer leegstand op de B- en C-locaties, waaronder de Nieuwe Binnenweg, Korte Hoogstraat, Zwart Janstraat en Groene Hilledijk. De toename van de leegstand op de mindere locaties kon niet verhinderen dat ook op de A-locaties in het centrum, zoals de Korte Lijnbaan, enkele winkelpanden kwamen leeg te staan. Ondanks de toename van de leegstand zijn er plannen voor uitbreiding van het winkelareaal, waaronder het project Forum Rotterdam aan de Coolsingel.

Over het geheel genomen konden de huurprijzen op de meeste locaties zich aardig handhaven. Daarentegen slaagden de A2-locaties er niet in hun prijsniveau vast te houden, wat tot gevolg had dat de huurprijzen op die locaties in de eerste helft van dit jaar omlaaggingen. Ook in winkelcentrum Alexandrium III stonden de huurprijzen onder druk.

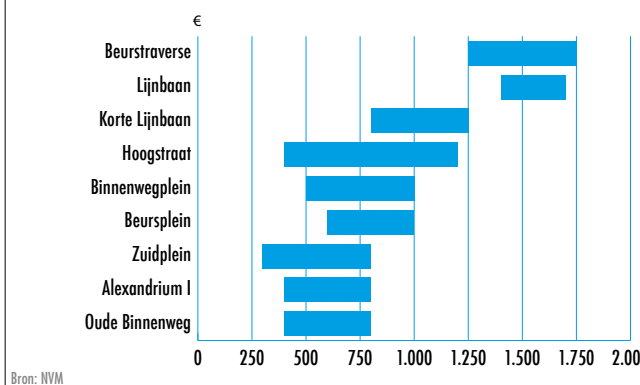
OPNAME VAN WINKELRUIMTE



LEEGSTAND VAN WINKELRUIMTE



HUURPRIJZEN VAN WINKELRUIMTE MEDIO 2014



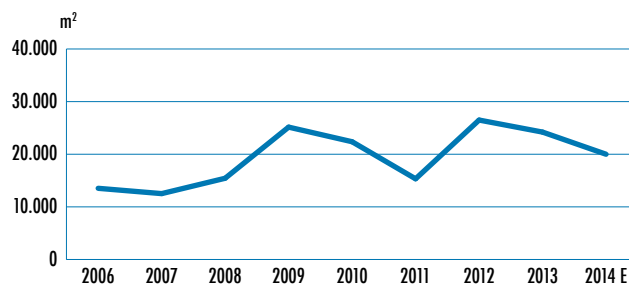
UTRECHT

Hoewel te merken is dat de opname van winkelruimte in Utrecht enigszins onder druk staat, bleef het afzetvolume in de eerste helft van dit jaar redelijk op peil. Dat de vraag zich goed weet te handhaven, is vooral te danken aan het aantal transacties dat werd afgesloten en niet zozeer aan de grote omvang van de metrages die werden afgezet. Ondanks de relatief goede vraag naar winkels valt het wel op dat op de A-locaties (Steenweg, Voor Clarenburg) minder snel transacties tot stand komen dan in andere jaren, onder meer doordat er door de detailhandel kritisch naar de vraagprijzen wordt gekeken. Ook op de B-locaties verloopt de afzet van winkelruimte moeizaam. Dat valt bijvoorbeeld af te leiden uit de gang van zaken op het Oudkerkhof en op de Lijnmarkt, waar de hoge huurprijzen eveneens aanleiding geven tot een wat meer gereserveerde opstelling van winkeliers. Daarentegen zijn de winkels op de C-locaties wat meer gewild. Zo is het opvallend dat de belangstelling van de huurders voor de Nachtegaalstraat is toegenomen. Naast de A- en B-locaties in het centrum van de stad wordt ook winkelcentrum Overvecht met een aarzeling in de vraag naar winkelruimte geconfronteerd.

Een factor die evenwel positief uitpakt voor de winkelmarkt in Utrecht, is de daling die de leegstand te zien geeft. Medio dit jaar stond 4,3% van de winkelvoorraad leeg tegen 5% eind vorig jaar. Het is echter niet alles goud wat er blinkt. Zo is bijvoorbeeld in de binnenstad wat aanbod ontstaan op de Steenweg en is daarnaast de leegstand op het Oudkerkhof verder toegenomen. In Utrecht dreigt sowieso meer leegstand te zullen ontstaan als gevolg van de bouw van winkelcentra in het stadsdeel Leidsche Rijn. Van het in aanbouw zijnde winkelcentrum Terwijde was halverwege het jaar nog maar de helft verhuurd, terwijl bovendien een grote terughoudendheid werd geconstateerd bij het afnemen van vierkante meters in het winkelcentrum Leidsche Rijn Centrum, waarvan de bouw onlangs is begonnen. Veel grote winkelketens willen zich niet in het nieuwe stadshart vestigen aangezien ook de binnenstad een forse impuls krijgt met onder andere het vernieuwde Hoog Catharijne, de geplande uitbreiding van de Bijenkorf en de herontwikkeling van winkelcentrum De Planeet.

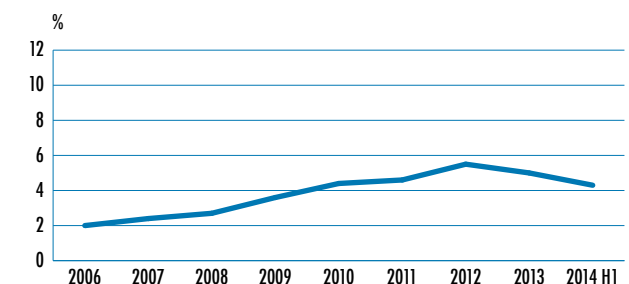
Aan het prijzenfront deden zich in de eerste helft van 2014 geen noemenswaardige veranderingen voor; de meeste locaties slaagden erin hun prijsniveau vast te houden. Niettemin stonden op de A2- en B-locaties de huurprijzen van winkelruimte licht onder druk. Voorts moesten in enkele wat oudere winkelcentra, waaronder Overvecht en Smaragdplein, de prijzen in neerwaartse richting worden bijgesteld. In het door veel leegstand geplaagde winkelproject The Wall nabij Leidsche Rijn gingen de huurprijzen in 2013 al flink omlaag.

OPNAME VAN WINKELRUIMTE



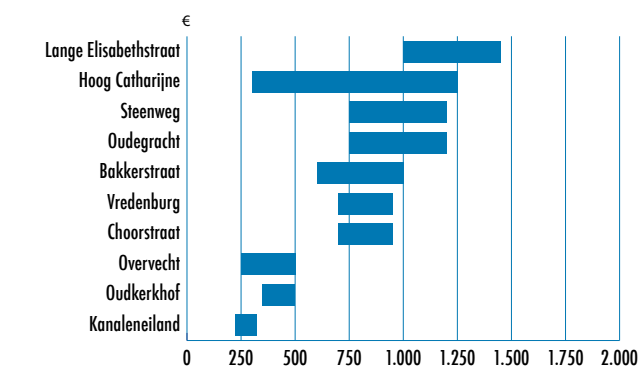
Bron: NVM

LEEGSTAND VAN WINKELRUIMTE



Bron: Locatus

HUURPRIJZEN VAN WINKELRUIMTE MEDIO 2014



Bron: NVM

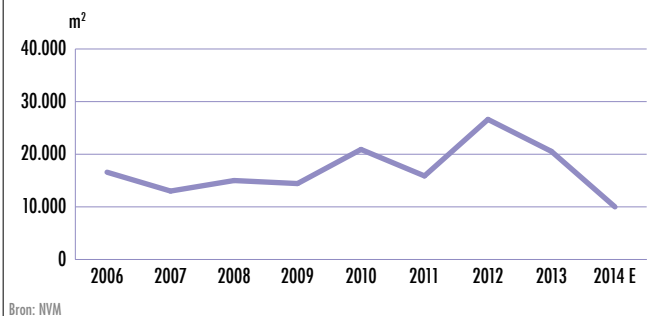
EINDHOVEN

In Eindhoven is de winkelmarkt duidelijk minder gunstig gestemd in die zin dat in de eerste helft van 2014 het hoge opnameniveau van voorgaande jaren niet kon worden gehandhaafd. Weliswaar was er voldoende belangstelling voor winkels op A-locaties in de binnenstad, maar deed zich onder meer het probleem voor dat met name aan de vraag naar grotere winkelruimten maar mondjesmaat kon worden tegemoetgekomen. Ondanks het bescheiden transactievolume is het opvallend dat de bezetting van winkelcentrum Heuvel Eindhoven verbeterde, mede doordat modeketen H&M extra meters erbij nam, waarmee tevens een oplossing werd gevonden voor een deel van de leegstand in het centrum. Overigens gaat het winkelcentrum flink op de schop, teneinde meer internationale ketens te kunnen aantrekken. Wat verder opviel in de eerste helft van 2014, was dat de Hermanus Boexstraat meer in de belangstelling van huurders kwam te staan, hetgeen grotendeels kon worden toegeschreven aan de positieve invloed die van de nieuwe Primark-vestiging uitging. Niet alleen in deze straat is sinds de komst van de winkelketen het aantal bezoekers sterk gestegen, maar in de hele binnenstad. Voor wat de vraag naar winkels betreft, blijkt dat behalve de binnenstad ook de grote winkelcentra daarbuiten met een bescheiden transactievolume genoeg moeten nemen.

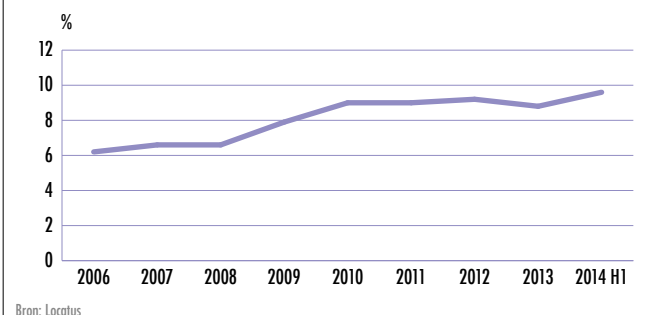
Een tegenvaller voor de winkelmarkt is dat de leegstand – mede vanwege het geringe aantal mutaties – in de eerste zes maanden is toegenomen tot 9,6%. Hoewel het moeilijk is om op de A-locaties een goed winkelpand te bemachtigen, zijn op andere locaties in de binnenstad aanzienlijk meer mogelijkheden om tot vestiging over te gaan, onder andere in de Vrijstraat en aan het einde van de Rechtestraat. Daarnaast staan veel winkels leeg in Admirant Shopping Eindhoven. Kenmerkend voor de leegstandsproblematiek in de Eindhovense binnenstad is ook winkelcentrum Piazza, tussen de Bijenkorf en de Media Markt, waar door het vertrek van Toys XL, Men at Work en Mexx de leegstand sterk is opgelopen. De toename van de leegstand had hier trouwens nog groter kunnen zijn als niet 1500 vierkante meter was verhuurd aan Zara, die daarmee een verdubbeling van het bij haar in gebruik zijnde metrage bewerkstelligde. De bouw van winkelcentra bleef het afgelopen jaar beperkt tot de uitbreiding van winkelcentrum Haagdijk. Op het vlak van de grootschalige perifere detailhandel wordt in Eindhoven een grote terughoudendheid tentoongespreid, hetgeen betekent dat Hornbach met zijn nieuwe vestiging moet uitwijken naar het naastgelegen Best.

Als gevolg van de leegstand en de beperkte vraag staan de huurprijzen in Eindhoven flink onder druk, zowel in de binnenstad als daarbuiten.

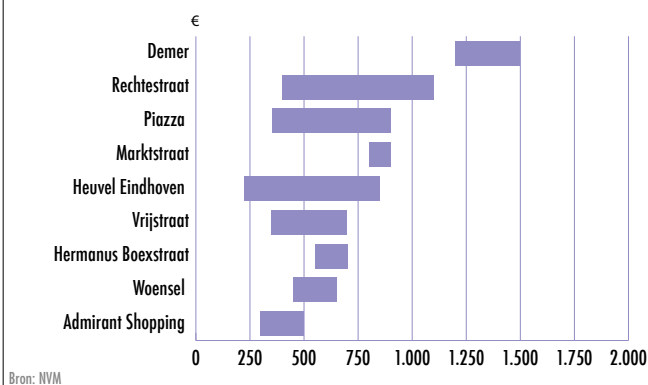
OPNAME VAN WINKELRUIMTE



LEEGSTAND VAN WINKELRUIMTE



HUURPRIJZEN VAN WINKELRUIMTE MEDIO 2014



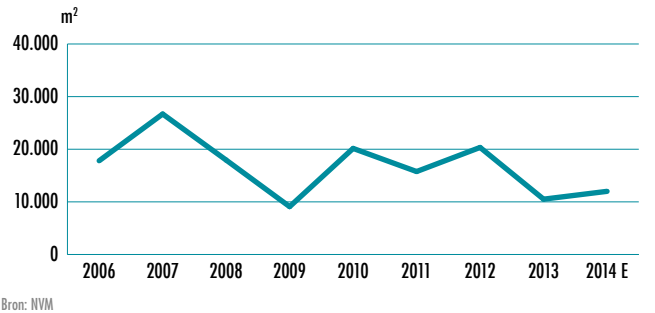
GRONINGEN

Een positieve stemming heeft zich meester gemaakt van de winkelmarkt in de stad Groningen, wat ook wordt weerspiegeld in het aantal gerealiseerde huur- en kooptransacties, dat in de eerste zes maanden van 2014 een duidelijke toename te zien heeft gegeven. Hoewel bij de gerealiseerde transacties het accent op de kleine metrages lag, werden niettemin ook enkele wat grotere oppervlakten verhuurd, onder meer aan America Today, Laif & Nuver en mijnTafel. Een opvallende rol was trouwens ook weggelegd voor Burger King, die na veel gezoek erin slaagde een vestiging aan de Grote Markt te bemachtigen. Evenals in voorgaande jaren ligt het zwaartepunt van de vraag naar winkels in het centrum van de stad, waarbij het opvalt dat thans ook op de minder goede winkellocaties transacties tot stand worden gebracht. Dat komt doordat de eigenaren van deze winkelpanden bereid zijn om tegen lagere prijzen te verhuren. Overigens gaat dat op enkele C-locaties gepaard met een verschuiving van de activiteiten van detailhandel naar dienstverlening. In de vraag naar winkels op A1-locaties, zoals de Herestraat en Grote Markt, kan op dit moment zonder al te veel problemen worden voorzien. In de Herestraat staat zelfs een aantal winkelpanden te huur. Met name de grote winkelketens stellen zich veel gereserveerder op dan voorheen. Een ontwikkeling die in Groningen de gemoederen al een tijdje bezighoudt, is het besluit van het Duitse BAUHAUS om achter de IKEA-vestiging een bouwmarkt van 21.000 vierkante meter te realiseren. Tegenstanders vrezen echter een overbewinning van bouwmarkten in de stad.

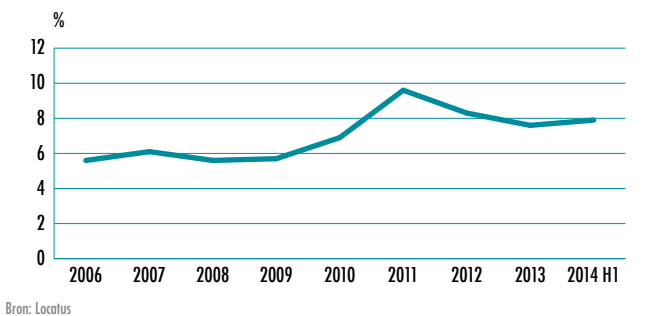
Wat opvalt is dat de verhoogde vraag naar winkelruimten niet heeft bijgedragen tot een vermindering van de leegstand, aangezien deze in de eerste helft van 2014 juist een toename vertoonde, met als gevolg dat halverwege het jaar 7,9% van de winkelvoorraad leegstond. In de binnenstad manifesteert het aanbod van nog te verhuren winkelpanden zich vooral in de aanloopstraten, waarbij de Oosterstraat, Zwanestraat, Steentilstraat en Nieuwe Ebbingestraat qua leegstand het meest in het oog springen. In de Zwanestraat wordt hierop ingespeeld door de winkels tijdelijk te verhuren. Relatief veel leegstand is ook te zien in het winkelcentrum Westerhaven aan de rand van de binnenstad.

De huurprijzen van winkels zijn in de eerste helft van dit jaar verder onder druk komen te staan. Door het naar verhouding hoge aanbod was het heel moeilijk om het prijsniveau te handhaven, waardoor met name op de B- en C-locaties de huurprijzen in neerwaartse richting moesten worden bijgesteld. Ook op de A-locaties was een prijscorrectie onvermijdelijk. Overigens leeft in de markt het gevoel dat in de aanloopstraten de bodem inmiddels is bereikt.

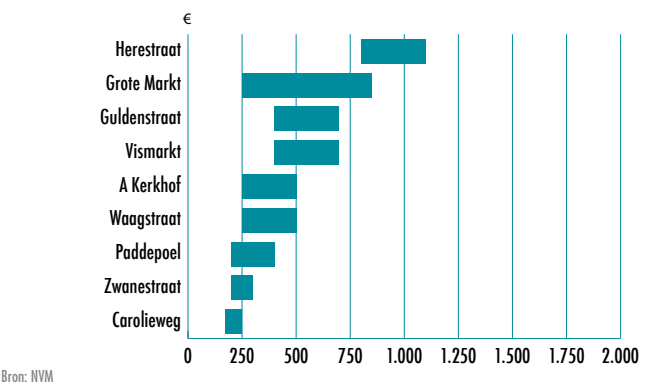
OPNAME VAN WINKELRUIMTE



LEEGSTAND VAN WINKELRUIMTE



HUURPRIJZEN VAN WINKELRUIMTE MEDIO 2014



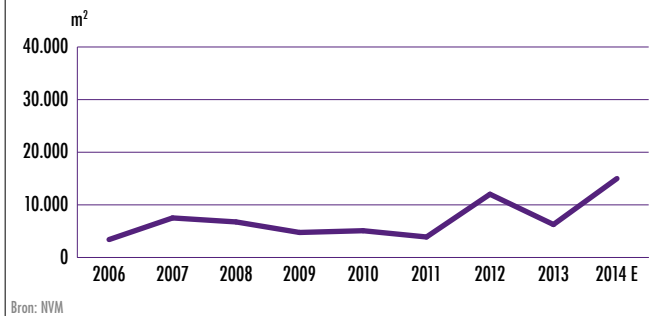
ZWOLLE

De winkelmarkt in Zwolle bood in de eerste helft van 2014 een geanimeerde aanblik met een goede vraag naar winkelruimten. Een transactie die daarbij veel gewicht in de schaal legde, is de huur van 4000 vierkante meter door Zara, die in het laatste stukje van de Diezerstraat – een van de belangrijkste winkelstraten van Zwolle – de oude bibliotheek gaat verbouwen tot een zogenoemde full concept store. Daarnaast huurde in dezelfde straat Bershka een groot aantal vierkante meters winkelruimte. De komst van beide winkelketens naar de Diezerstraat zal ertoe leiden dat dit deel van het kernwinkelgebied wat meer in de belangstelling komt te staan, nadat de afgelopen jaren de interesse sterk was teruggelopen. Behalve de Diezerstraat trekken ook andere winkelstraten in het centrum de aandacht van huurders. Zo is overeenstemming bereikt over een nog te bouwen winkelcomplex aan de Melkmarkt, waarvoor als huurder Primark wordt genoemd. Daarnaast is sprake van een goede vraag naar winkels in de Luttekestraat, maar kunnen bij gebrek aan aanbod weinig transacties tot stand worden gebracht. Eveneens positief is de gang van zaken in grote winkelcentra als Zwolle Zuid en Stadshagen. Wat verder in het oog springt, is de voortgang die in Zwolle is geboekt met de ontwikkeling van groot-schalige detailhandelsvestigingen. Onderhandelingen over een omvangrijke grondverkoop aan Hornbach in het gebied Voorst A werden onlangs afgerond, terwijl op Hessenpoort een begin is gemaakt met de bouw van een IKEA-vestiging van 30.000 vierkante meter, die naar verwachting jaarlijks zo'n 1,5 miljoen bezoekers zal trekken.

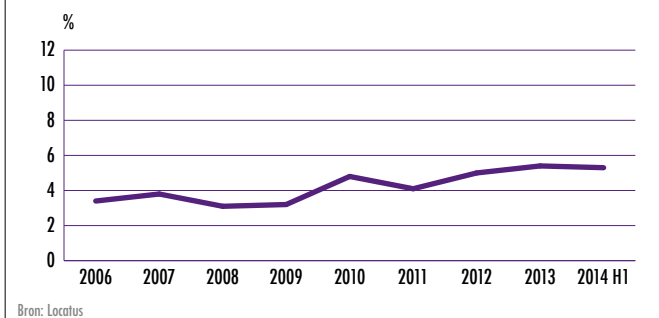
Aan de aanbodzijde deed zich tegen de landelijke trend in een lichte daling voor, als gevolg waarvan medio dit jaar in Zwolle 5,3% van de winkelvoorraad leegstand. Voor zover van leegstand sprake is, vindt men deze vooral in of nabij de binnenstad. Voor wat de binnenstad betreft, concentreert de leegstand zich in hoofdzaak in de aanloopstraten, waaronder de Oude Vismarkt, Sassenstraat en het Gasthuisplein. Een zorgenkind is ook winkelcentrum Het Eiland, waarin door het vertrek van onder meer boekhandel Waanders meer aanbod is ontstaan. In de buiten de binnenstad gelegen winkelcentra is de leegstand vooralsnog gering, zij het dat een enkele winkelier wel moeite heeft het hoofd boven water te houden.

De huurprijzen van de meeste B- en C-locaties zijn het afgelopen jaar verder onder druk komen te staan. Een uitzondering is de Luttekestraat, waar het mogelijk is om hogere huurprijzen te bedingen. Behalve de aanloopstraten in het centrum dreigen ook enkele winkelcentra met een neerwaartse prijscorrectie te worden geconfronteerd. In de topwinkelstraten kan echter van een prijshoudende stemming worden gesproken.

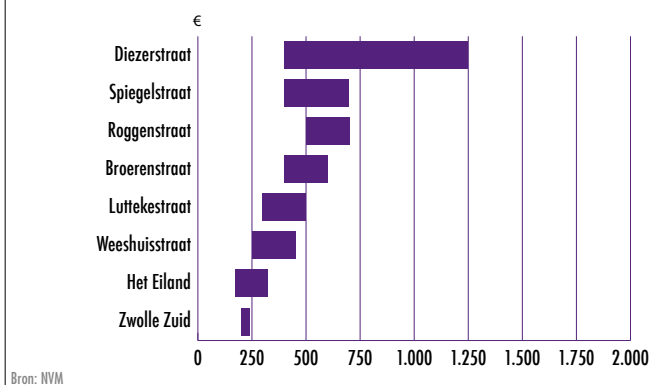
OPNAME VAN WINKELRUIMTE



LEEGSTAND VAN WINKELRUIMTE



HUURPRIJZEN VAN WINKELRUIMTE MEDIO 2014



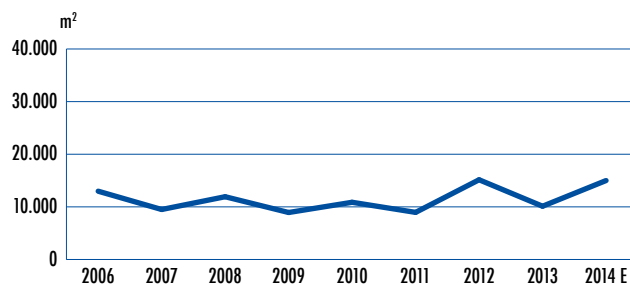
ENSCHEDE

Ofschoon de omstandigheden op de winkelmarkt van Enschede nog niet optimaal zijn, is wel merkbaar dat het sentiment licht verbetert. Een belangrijke aanwijzing vormt het feit dat de verhuur en verkoop van winkelruimten in de eerste helft van 2014 hoger zijn dan in diezelfde periode in het jaar ervoor. De relatief goede afzet van winkels kan vooral worden toegeschreven aan de verhuur aan Primark van de oude Bijenkorf-vestiging aan het Van Heekplein. De als prijsvechter bekend staande modeketen heeft hier recentelijk circa 7500 vierkante meter in gebruik genomen. Daarnaast kon in de eerste zes maanden van dit jaar een flink metrage worden verhuurd aan Mango, dat zich gaat vestigen in een nieuwbouwproject aan de Kalandersstraat. Saillant punt is dat Zara naast haar winkel aan De Klomp een tweede vestiging in de binnenstad zou overwegen. Behalve een goede vraag naar winkelruimten op A-locaties als de Kalandersstraat en het Van Heekplein, tonen detaillisten ook wat meer belangstelling voor winkels in de Haverstraatpassage, al is het aantal transacties in deze aanloopstraat nog beperkt. Het moet gezegd worden dat het centrum niet het enige gebied in Enschede is waar vraag naar winkelruimten wordt uitgeoefend. Zo vonden vorig jaar aan de oostkant van de stad nogal wat verhuurtransacties plaats in het vernieuwde MiroCenter, dat bovendien een belangrijke uitbreiding heeft ondergaan.

Hoe positief de vraag naar winkels ook is, de leegstand is in de eerste helft van dit jaar flink toegenomen en ligt nu op 11,5% van het totale winkelareaal in Enschede. Voor wat de binnenstad betreft, is veel aanbod beschikbaar in de Haverstraatpassage, De Heurne en de Marktstraat. Illustratief voor de gang van zaken in de binnenstad is voorts de omvangrijke leegstand in winkelcomplex Zuidmolen. Het winkelcentrum dateert uit de jaren tachtig en is dringend aan herontwikkeling toe. Overigens was de eigenaar van het complex in een vergevorderd stadium om Primark als huurder binnen te halen, maar die transactie ketste uiteindelijk af. Het probleem van de leegstaande winkels in Enschede wordt versterkt doordat veel panden al lange tijd te huur staan. Hoewel het aanbod van leegstaande winkels over het geheel genomen een toename te zien geeft, is er op de A-locaties nauwelijks sprake van enige leegstand. Positief voor de winkelmarkt is ook dat het aantal initiatieven voor de bouw of uitbreiding van winkelcentra in Enschede beperkt is.

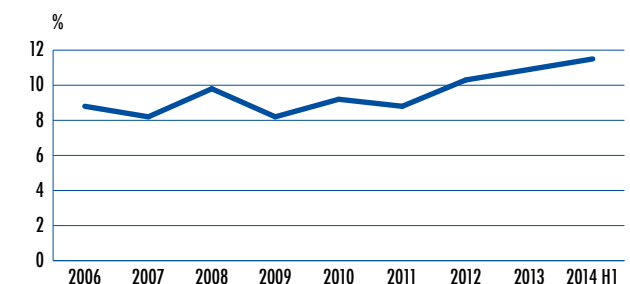
Het geringe aanbod van en de goede vraag naar winkelruimten op de A-locaties hebben tot gevolg dat de huurprijzen in dit segment zich goed weten te handhaven. Op de B- en C-locaties daarentegen staan de huurprijzen nog altijd onder neerwaartse druk.

OPNAME VAN WINKELRUIMTE



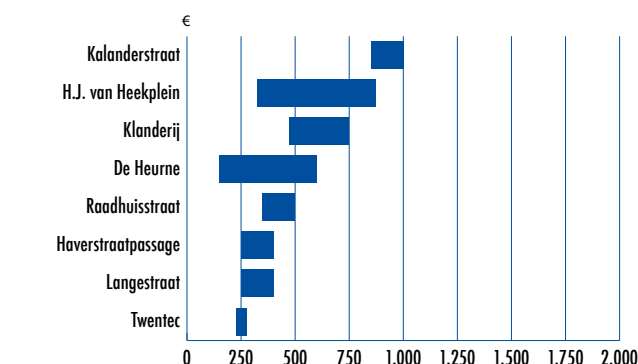
Bron: NVM

LEEGSTAND VAN WINKELRUIMTE



Bron: Locatus

HUURPRIJZEN VAN WINKELRUIMTE MEDIO 2014



Bron: NVM

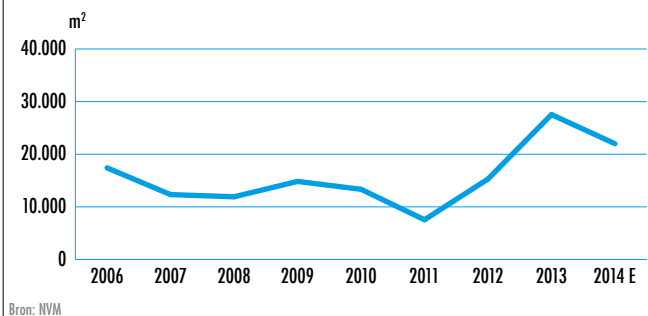
ARNHEM

De winkelmarkt in Arnhem wordt momenteel gekenmerkt door een afwachtende stemming, wat ook valt af te leiden uit de daling van het aantal vierkante meters winkelruimte dat in de eerste helft van 2014 ten opzichte van diezelfde periode in 2013, is verhuurd en verkocht. Daarbij moet wel worden aangetekend dat vorig jaar de vraag naar winkels nogal sterk werd beïnvloed door de verhuur van bijna 9000 vierkante meter aan Primark in het pand dat voorheen in gebruik was bij de Bijenkorf. Desondanks weet de Arnhemse binnenstad zich aardig te distantiëren van de tegenvallende afzet van winkelruimten, waarbij het opvalt dat vooral de betere straten – overwegend de A-locaties en een deel van de B-locaties – zich goed staande weten te houden. Hiervan profiteren in het bijzonder de Ketelstraat en de Vijzelstraat, hoewel door gebrek aan geschikt aanbod het aantal transacties in deze straten beperkt is. Ook de Bakkerstraat mag op een goede belangstelling van huurders rekenen, getuige onder meer de recente verhuur van de vroegere Polare-vestiging aan boekhandel Het Colofon. Opvallend is dat met name zelfstandige winkeliers meer interesse tonen voor de B-locaties. Positief is ook de gang van zaken in het winkelcentrum Kronenburg in Arnhem-Zuid, waar in het vernieuwde deel verschillende winkelketens een vestiging openen.

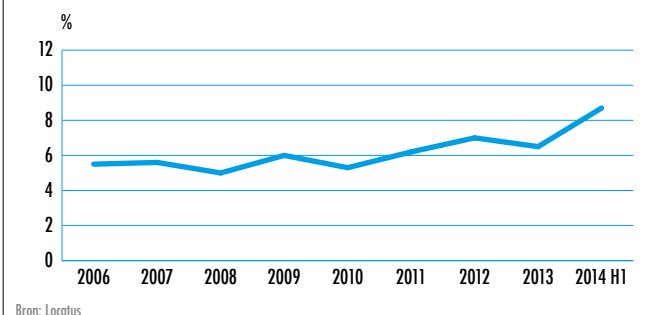
Behalve dat de afzet van winkelruimten wat achterblijft bij de verwachtingen, is het een tegenvaller voor de winkelmarkt in Arnhem dat de leegstand sterk is toegenomen, namelijk van 6,5% eind 2013 tot 8,7% halverwege 2014. De toename van de leegstand voltrekt zich vooral op de minder goede winkellocaties. In de binnenstad ondervinden onder andere het Gele Rijdersplein, de Looierstraat en de Jansbinnensingel hiervan veel hinder. Met name de grootte van de aangeboden winkels vormt bij de afzet een probleem. Overigens is de binnenstad niet het enige gebied waar zich leegstand voordoet. Ook in het ooit zo moderne maar nu verpauperde winkelcentrum Presikhaaf staan nogal wat winkels leeg. Daarbij speelt het het winkelcentrum bovendien parten dat veel winkeliers de huurprijzen aan de hoge kant vinden. In weerwil van het ruime aanbod zijn in Arnhem enkele plannen om het winkelareaal verder uit te breiden. Zo wil de eigenaar van het winkelcentrum Kronenburg er 15.000 vierkante meters bijbouwen om meer bezoekers te trekken.

De huurprijzen in de binnenstad van Arnhem zijn, met uitzondering van de prijsdaling in het B- en C-segment, niet of nauwelijks van hun plaats gekomen. Wel is merkbaar dat veel detaillisten willen onderhandelen over de hoogte van de huurprijs. Daarnaast doet zich het fenomeen voor dat met name in de aanloopstraten zelfstandige winkeliers de voorkeur geven aan huurcontracten met een kortere looptijd.

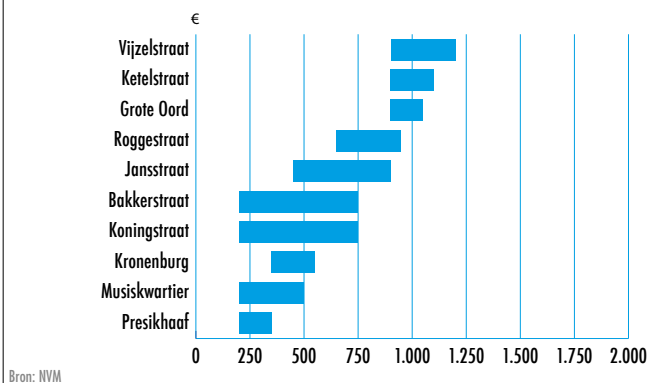
OPNAME VAN WINKELRUIMTE



LEEGSTAND VAN WINKELRUIMTE



HUURPRIJZEN VAN WINKELRUIMTE MEDIO 2014



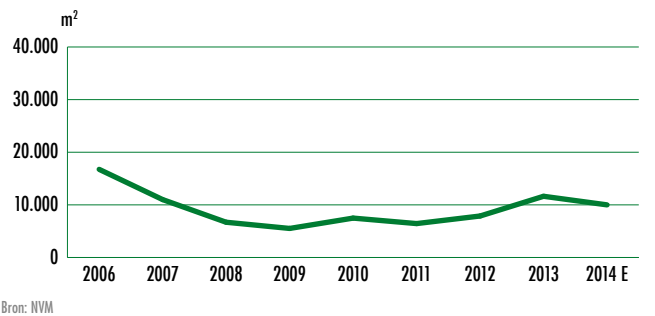
MAASTRICHT

In Maastricht – met afstand de tweede toeristenstad van Nederland – is de winkelmarkt opvallend vast gestemd met een goede belangstelling voor winkelpanden op A-locaties, zij het dat in het A1-gedeelte door de geringe mutatiegraad weinig transacties worden geëffectueerd. Ofschoon in de topwinkelstraten de vestigingsmogelijkheden beperkt zijn, werden het afgelopen jaar toch enkele relatief omvangrijke transacties tot stand gebracht. Zo kon een groot aantal vierkante meters worden verhuurd aan Zara in winkelcentrum Entre Deux. In de Grote Staat waren transacties met Mango en G-Star belangrijke wapenfeiten. Makelaars signaleren bovendien een goede belangstelling voor de Wolfstraat, mede dankzij het aanbod van luxe winkels. Behalve voor de A1-locaties is in Maastricht ook een goede interesse waarneembaar voor de A2-locaties, al valt wel op dat de verhuur van winkels in de Maastrichter Brugstraat wat moeizamer verloopt dan in andere jaren. Heel anders vergaat het de aanloopstraten, waar de winkelmarkt een tamelijk gevarieerd beeld te zien geeft. Zo hebben weliswaar in het opkomende Jekerkwartier verschillende leegstaande winkelpanden nieuwe huurders kunnen verwelkomen, maar ontbreekt het daarentegen nagenoeg geheel aan vraag in de Hoenderstaat, Boschstraat, Gubbelsstraat en Brusselsestraat. Overigens moesten in het Jekerkwartier wel belangrijke prijsconcessies worden gedaan. Verder kan uit de grote belangstelling van winkeliers voor de Wycker Brugstraat – de verbindingroute tussen het station en de historische binnenstad – worden afgeleid dat deze locatie nog altijd sterk aan populariteit wint. Daarbij doet zich onder meer het verschijnsel voor dat nogal wat winkeliers uit de binnenstad hier een filiaal willen openen. Voor wat de situatie in de winkelcentra betreft, verloopt de verhuur in het algemeen voorspoedig, hoewel in Mosae Forum de vraag naar winkelruimte onder druk staat, hetgeen er mede de oorzaak van is dat hier verschillende winkelruimten leegstaan. Met uitzondering van de uitbreiding van winkelcentrum De Leim werden het afgelopen jaar geen verhuurbare meters aan de bestaande voorraad toegevoegd.

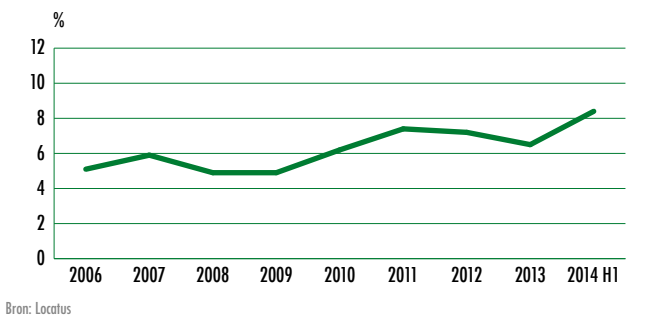
Ondanks de goede afzet van winkels is in Maastricht het aanbod van voor verhuur beschikbare winkelruimten sterk toegenomen. Zo bedroeg halverwege het jaar het leegstandspercentage 8,4% van de voorraad. Het zijn vooral de aanloopstraten die met een oplopend aanbod worden geconfronteerd.

Afgezien van die op de B- en C-locaties weten de huurprijzen zich in het algemeen goed te handhaven. Op de A-locaties is het zelfs mogelijk om hier en daar hogere huurprijzen te realiseren. Niettemin is uit reacties uit de markt op te maken dat men de huurprijzen in winkelcentrum Entre Deux aan de hoge kant vindt.

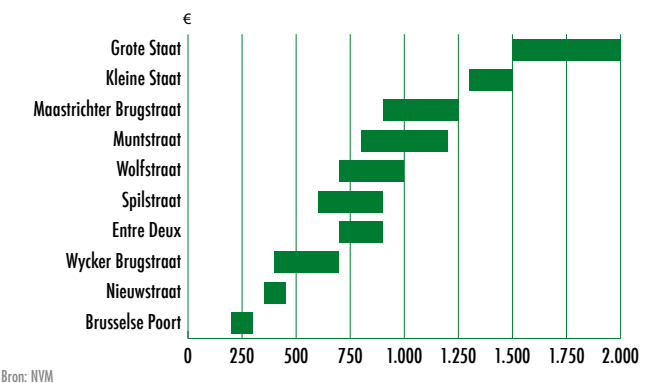
OPNAME VAN WINKELRUIMTE



LEEGSTAND VAN WINKELRUIMTE



HUURPRIJZEN VAN WINKELRUIMTE MEDIO 2014



HUURPRIJZEN VAN W

MEDIO 2014

AMSTERDAM	€	€
Amsterdamse Poort	350	700
Beethovenstraat	400	700
Boven 't Y	350	800
Kalverstraat	2.500	3.000
Leidsestraat	1.500	2.400
Nieuwendijk	800	2.200
Osdorpplein	150	425
P.C. Hooftstraat	1.800	2.500
Rokin	500	1.250
Van Baerlestraat	250	800

GRONINGEN	€	€
A Kerkhof	250	500
Carolieweg	175	250
Grote Markt	250	850
Guldenstraat	400	700
Herestraat	800	1.100
Paddepoel	200	400
Vismarkt	400	700
Waagstraat	250	500
Zwanestraat	200	300

ARNHEM	€	€
Bakkerstraat	200	750
Grote Oord	900	1.050
Jansstraat	450	900
Ketelstraat	900	1.100
Koningstraat	200	750
Kronenburg	350	550
Musiskwartier	200	500
Presikhaaf	200	350
Roggestraat	650	950
Vijzelstraat	900	1.200

UTRECHT	€	€
Bakkerstraat	600	1.000
Choorstraat	700	950
Hoog Catharijne	300	1.250
Kanaleiland	225	325
Lange Elisabethstraat	1.000	1.450
Oudegracht	750	1.200
Oudkerkhof	350	500
Overvecht	250	500
Steenweg	750	1.200
Vredenburg	700	950

EINDHOVEN	€	€
Admirant Shopping	300	500
Demer	1.200	1.500
Hermanus Boexstraat	550	700
Heuvel Eindhoven	225	850
Marktstraat	800	900
Piazz	350	900
Rechtestraat	400	1.100
Vrijstraat	350	700
Woensel	450	650

ENSCHDEDE	€	€
De Heurne	150	600
H.J. van Heekplein	325	875
Haverstraatpassage	250	400
Kalanderstraat	850	1.000
Klanderij	475	750
Langestraat	250	400
Raadhuisstraat	350	500
Twentec	225	275

De vermelde huurprijzen hebben betrekking op units vanaf 100 vierkante meter

Bron: NVM

INKELRUIMTE

DEN HAAG	€	€
De Passage	400	750
Frederik Hendriklaan	400	500
Grote Marktstraat	550	1.200
Hoogstraat	800	1.150
Nieuwe Haagse Passage	400	1.100
Noordeinde	500	1.000
Spuistraat	1.100	1.600
Venestraat	900	1.150
Vlamingstraat	600	850
Wagenstraat	850	1.100

ROTTERDAM	€	€
Alexandrium I	400	800
Beursplein	600	1.000
Beurstraverse	1.250	1.750
Binnenwegplein	500	1.000
Hoogstraat	400	1.200
Korte Lijnbaan	800	1.250
Lijnbaan	1.400	1.700
Oude Binnenweg	400	800
Zuidplein	300	800

ZWOLLE	€	€
Broerenstraat	400	600
Diezerstraat	400	1.250
Het Eiland	175	325
Lutkekestraat	300	500
Roggenstraat	500	700
Spiegelstraat	400	700
Weeshuisstraat	250	450
Zwolle Zuid	175	200

MAASTRICHT	€	€
Brusselse Poort	200	300
Entre Deux	700	900
Grote Staat	1.500	2.000
Kleine Staat	1.300	1.500
Maastrichter Brugstraat	900	1.250
Muntstraat	800	1.200
Nieuwstraat	350	450
Spilstraat	600	900
Wolfstraat	700	1.000
Wycker Brugstraat	400	700

VISIE AANLOOPSTRATEN

In veel steden staat de functie van aanloopstraten – veelal de B- en C-locaties in het kernwinkelgebied – onder druk als gevolg van het veranderende koopgedrag van de consument. Het resultaat is leegstand en dalende huurprijzen. Toch vervullen aanloopstraten een belangrijke functie voor centrale winkelgebieden. Door de aanwezigheid van speciaalzaken en horecabedrijven geven zij een bijzondere kleur aan het karakter van de stad.

Aanloopstraten zullen moeten blijven investeren om hun attractiviteit te behouden. Het perspectief van de aanloopstraat als winkelstraat is echter afhankelijk van lokale omstandigheden. Het is dan ook niet realistisch om alle aanloopstraten te handhaven. Er zijn kansrijke en kansarme aanloopstraten. Kansarme aanloopstraten bieden echter mogelijkheden voor functiewijziging, bijvoorbeeld naar dienstverlening en wonen.

Er zijn aspecten te benoemen die minimaal aanwezig moeten zijn om van een kansrijke en toekomstbestendige aanloopstraat te kunnen spreken. In de door NVM Business vervaardigde publicatie *Aanloopstraten in beeld* zijn deze aspecten op een rij gezet. Locationele aspecten, zoals ligging nabij een bronpunt of aansluiting op het A-gebied, hebben hierin een belangrijk aandeel. Sturing op bepaalde aspecten kan nodig zijn om de aanloopstraat te versterken.

Samenwerking is hierbij van cruciaal belang. Het versterken van aanloopstraten is immers een gezamenlijk belang van zowel winkeliers en ondernemers als vastgoedeigenaren, financiers, gemeenten en makelaars. Alle betrokkenen dienen blijvend oog te houden voor een optimale bereikbaarheid, een evenwichtige spreiding van het aantal parkeerplaatsen en een schoon en veilig winkelgebied. Daarnaast kan men denken aan de verbetering van het concept van de aanloopstraat, het vergroten van de passantenstroom door het gezamenlijk organiseren van acties en evenementen, en de verbetering van het vastgoed en de openbare ruimte.

Bij het uitvoeren van een gezamenlijke aanpak horen ook maatregelen om de leegstand tegen te gaan. Het gaat dan om zowel tijdelijke maatregelen als meer structurele maatregelen. Bij tijdelijke maatregelen kan men onder meer denken aan het realiseren van pop-upstores of het maskeren van leegstand met (driedimensionale) fotoprints. Maatregelen met een meer structureel karakter zijn het aankopen van panden via een speciaal fonds en het toepassen van omzethuur. Het is zaak om te kiezen voor sterke locaties en krachtige concepten om leegstand in aanloopstraten het hoofd te bieden.

BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

A-locaties

Winkellocaties in kernwinkelgebieden worden ingedeeld in A-, B- en C-locaties. Deze indeling wordt ook wel een indeling naar passantenklasse of locatiekwaliteit genoemd. Het drukste punt in een winkelgebied, het punt waar de meeste passanten langslopen, wordt aangeduid als A1-locatie.

De overige locaties in het winkelgebied worden ingedeeld op basis van de mate waarin het aantal passanten zich verhoudt tot het maximale aantal passanten van de A1-locatie. De onderstaande tabel maakt dit duidelijk. De tabel geeft per locatietype de bandbreedte van het aantal passanten ten opzichte van het drukste punt binnen het betreffende winkelgebied.

A1-locaties:	75 - 100%
A2-locaties:	50 - 75%
B1-locaties:	25 - 50%
B2-locaties:	10 - 25%
C-locaties:	5 - 10%

Aanbod

Winkelruimte die direct beschikbaar is voor verhuur of verkoop. Winkels 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 winkels ook ruimten die nog in gebruik zijn maar waarvan bekend is dat deze op korte termijn worden vrijgemaakt.

Aanloopstraat

Een B- of C-locatie in het kernwinkelgebied.

Huurprijs

De gerealiseerde kale huur per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak, exclusief btw.

Leegstand

Betreft het totaal van fysiek leegstaande winkelobjecten. De leegstand is veelal kleiner dan het aanbod.

Opname

Verhuur- en verkooptransacties die op de vrije markt plaatsvinden. Gebruikers die in hun eigen huisvestingsbehoefte voorzien (de zogenoemde eigenbouw), worden niet tot de opname gerekend. Hetzelfde geldt voor sale-and-leasebackovereenkomsten en contractverlengingen.

Winkelruimte

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

Aan de totstandkoming van deze publicatie is

medewerking verleend door: Berk & Levert Makelaardij (Amsterdam), Blok Makelaardij (Rotterdam), Boek & Offermans Makelaars (Maastricht), Boers & Lem (Enschede), Colliers International (Amsterdam), De Graaf van Vilsteren Garantie-makelaars (Zwolle), Frisia Makelaars (Den Haag), GNM Makelaardij (Maastricht), Jansen Nadorp Weatherall (Den Haag), Kolsteren Bedrijfshuisvesting (Eindhoven), KroesePaternotte (Amsterdam), KroeseTempert Bedrijfs-makelaars (Zwolle), Molenbeek Makelaars (Utrecht), MVGM (Arnhem), Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting (Rotterdam), Overduin & Casander Bedrijfsmakelaars (Groningen), Rodenburg Bedrijfsmakelaars (Zwolle), RSP Makelaars (Eindhoven), Ruijters Groep (Maastricht), Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars (Enschede), Strijbosch Thunnissen Makelaars (Arnhem), Van Rossum Makelaars Bedrijfshuisvesting (Utrecht), Vos Hoving Bedrijfsmakelaars (Groningen), Waltmann Bedrijfshuisvesting (Utrecht)

Colofon

Samenstelling Drs. R.L. Bak en drs. G. Raven

Bron gegevens NVM Data & Research, Locatus, LMBS Retail, Strijbosch Thunnissen Makelaars

Vormgeving Proof Studio, Amsterdam

Fotografie Hugo Thomassen/3W New Development

September 2014

NVM Business

Fakkelseste 1

3431 HZ Nieuwegein

Telefoon: (030) 608 51 85

samen
in business

