



FOREVER 21



STAND VAN ZAKEN

# NEDERLANDSE WINKELMARKT

**OPNAME VAN  
WINKELRUIMTE**

**AANBOD VAN  
WINKELRUIMTE**

**PRIJZEN VAN  
WINKELRUIMTE**

**BELEGGINGEN  
IN WINKELRUIMTE**

**MAART 2017**

Hoewel de start van 2016 met het omvallen van de V&D niet positief was, kan de Nederlandse winkelmarkt terugkijken op een bevredigend jaar. Dankzij de snelle wederverhuur van een groot aantal voormalige V&D-panden kwam de winkelopname uit op een record van 1,1 miljoen vierkante meter. Daarnaast daalde het beschikbare aantal vierkante meters winkelruimte voor het eerst in jaren en ging het aantal winkelpanden dat op de markt stond voor het tweede jaar op rij omlaag.

De positieve cijfers maskeren echter de tweedeling die in de markt aanwezig is. Vooral de grote winkelsteden hadden namelijk te maken met een hoger opnamevolume en zagen het aanbod in de meeste gevallen afnemen. De middelgrote en vooral de kleine steden zagen het aanbod in 2016 vaak nog wel oplopen.

# OPNAME VAN WINKELRUIMTE

## OPNAME NAAR RECORDHOOGTE

De opname van winkelruimte kwam in 2016 uit op circa 1,1 miljoen m<sup>2</sup>, een stijging van 9% ten opzichte van 2015. De opnamestijging werd vooral veroorzaakt door de wederverhuur van een groot aantal voormalige V&D-panden, die door het faillissement van V&D begin 2016 beschikbaar kwamen. Door het faillissement kwam er in een keer 350.000 m<sup>2</sup> winkelruimte beschikbaar, verdeeld over 62 filialen. Voor meer dan de helft van de panden kon in 2016 een nieuwe permanente gebruiker gevonden worden. Waar dat niet het geval was, werd vaak een tijdelijke invulling gevonden in afwachting van een vaste gebruiker. Met uitzondering van de provincies Friesland, Gelderland en Zeeland zagen alle provincies de opname stijgen. Vooral de grote winkelsteden zagen de opname hoger uitkomen. Uitzonderingen vormden Amsterdam en Rotterdam, waarbij meespeelde dat in 2016 voor de voormalige V&D-panden in die steden nog geen contracten getekend waren.

## VOORAL NIEUWE VESTIGINGEN

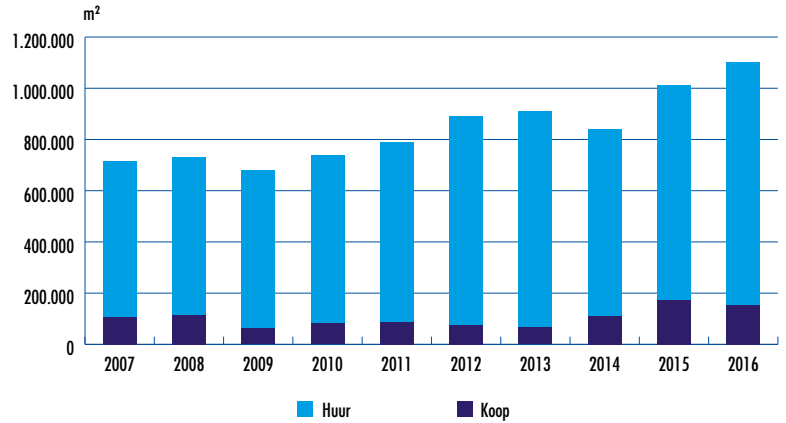
Warenhuis Hudson's Bay domineerde de winkelopname in 2016. De Canadese keten tekende voor dertien voormalige V&D-locaties, waaronder die in Den Haag, Haarlem, Tilburg en Breda, en wil dit verder uitbreiden tot circa twintig. In Utrecht zal het oude V&D-pand samen met Primark worden ingevuld. Het Nederlandse Topshelf nam vijf voormalige V&D-locaties over, in onder andere Arnhem, Nijmegen en Groningen. Daarnaast viel op dat de horecabranche een groot aantal winkelpanden in gebruik nam, waardoor het aantal koffiezaken en dergelijke in de Nederlandse winkelstraten verder toenam. In de grote winkelsteden was vooral vraag naar winkels op goede locaties met een oppervlakte vanaf 300 m<sup>2</sup>. Winkels kleiner dan 100 m<sup>2</sup> stonden minder in de belangstelling van retailers, hoewel deze kleinere units in Amsterdam juist wel vaak een nieuwe invulling kregen, vooral op het gebied van eten en drinken. Ruim de helft van de winkeltransacties betrof een nieuwe vestiging. Wel daalde dit aandeel in 2016 licht, doordat er in de detailhandel minder nieuwe bedrijven werden opgericht dan in 2015. Daar stond tegenover dat het aantal transacties vanwege uitbreiding/ruimtegebrek toenam en het aantal transacties waarbij inkrimping de belangrijkste reden was in 2016 licht daalde.

## CONTRACTDUUR LOOPT WEER IETS OP

Huurtransacties kostten in 2016 vrijwel evenveel tijd als in 2015, kooptransacties namen echter iets meer tijd in beslag dan in het voorgaande jaar. Verder viel op dat met name in het tweede deel van 2016 minder huurcontracten werden afgesloten met een lengte korter dan 2 jaar (een huurregime met een beperktere huurdersbescherming), waardoor de gemiddelde contractduur in 2016 iets toenam.

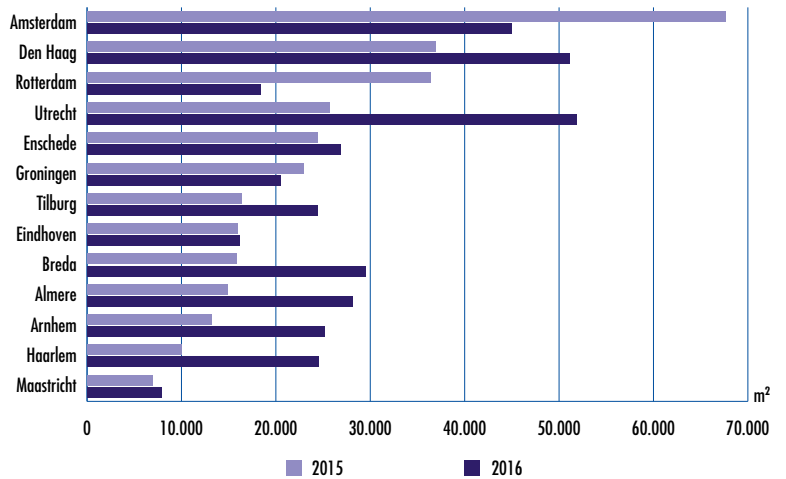
OPNAME VAN WINKELRUIMTE NAAR EIGENDOMSSITUATIE

Bron: NVM



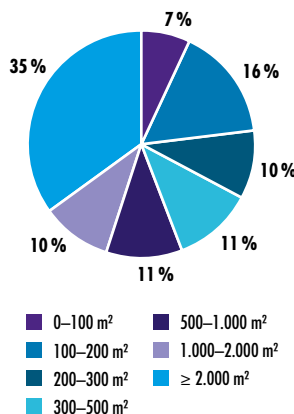
OPNAME VAN WINKELRUIMTE NAAR REGIO 2016

Bron: NVM



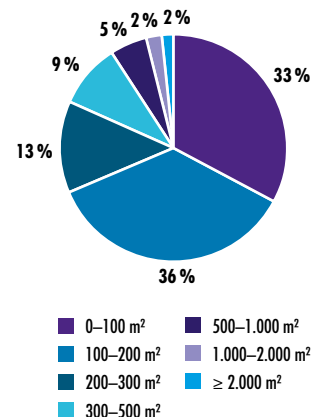
OPNAME VAN WINKELRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE 2016

Bron: NVM



AANTAL TRANSACTIES VAN WINKELRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE 2016

Bron: NVM



# AANBOD VAN WINKELRUIMTE

## AANBOD NAAR BENEDEN

Het aanbod van beschikbare winkelmeters daalde in 2016 voor het eerst sinds jaren. Het aanbod van te koop en te huur staande vierkante winkelmeters nam in 2016 met 2,8% af tot 2,42 miljoen m<sup>2</sup>. Niet alleen het aantal meters dat werd aangeboden nam af, ook het aantal panden dat werd aangeboden liet in 2016 een daling zien, maar dit was in 2015 ook al het geval. Stonden er aan het begin van 2016 nog 7400 winkels in aanbod, eind 2016 was dit aantal gedaald tot 7200 winkels, een daling van 2,7%. In vrijwel alle provincies liet het beschikbare aantal meters een daling zien, maar het sterkst was de afname in de provincies Flevoland (-9%), Groningen (-8%), Utrecht (-6%) en Friesland (-6%). Uitzonderingen vormden Noord-Brabant en Drenthe, waar het beschikbare aantal vierkante meters ten opzichte van het voorgaande jaar gelijk bleef. In aantallen winkelpanden gemeten liet het aanbod in Noord-Brabant zelfs nog een stijging zien; datzelfde gold voor Limburg. Niet alleen de goede vraag naar winkelruimte, ook het feit dat veel gemeenten actief bezig waren met het terugdringen van de winkelleegstand wierp zijn vruchten af. Herbestemming van leegstaande winkels naar woonruimte, kantoorruimte of horeca en tijdelijke invulling van leegstand, al dan niet door startende ondernemers, droeg sterk bij aan de afname van het aanbod. Ook het aantal faillissementen in de detailhandel liet in 2016 een daling zien. Desondanks ging een aantal grote ketens failliet, waaronder Mitra, McGregor, MS Mode en Scheer & Foppen, maar deze konden in de meeste gevallen, al dan niet in afgeslankte vorm, een doorstart maken. Het aantal bedrijfsbeëindigingen in de detailhandel gaf daarentegen nog wel een sterke stijging te zien.

## OPVALLENDE TWEEDELING

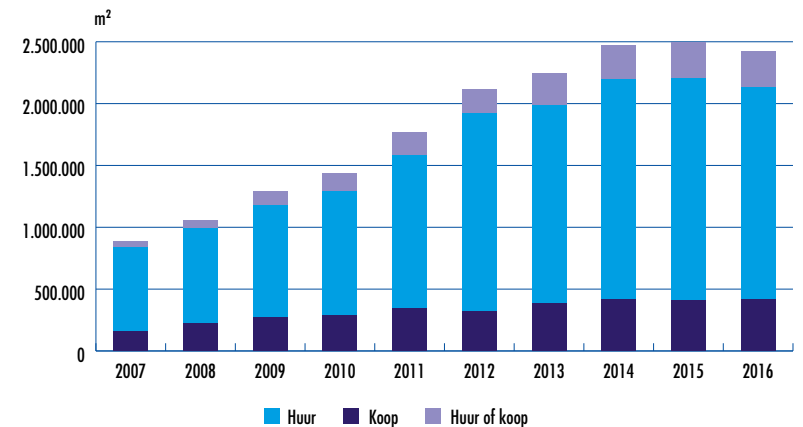
De afname van het aanbod was vooral te danken aan de grote gemeenten (> 100.000 inwoners), waar het beschikbare aantal vierkante meters met 10% afnam. De kleine gemeenten (0-20.000 inwoners) zagen het aanbod daarentegen met 9% stijgen. De middelgrote gemeenten vertoonden een gemengd beeld: ging het aanbod in gemeenten met 20.000-50.000 inwoners met 4% naar beneden, de gemeenten met 50.000-70.000 inwoners zagen het aanbod juist met 4% stijgen.

## STRUCTUREEL AANBOD BLIJFT STIJGEN

Ondanks dat het winkelaanbod in 2016 daalde, nam het structurele aanbod in 2016 verder toe. Gemiddeld 16,8% van de winkelpanden die eind 2016 werden aangeboden stond langer dan 3 jaar te huur of te koop, tegen 15,7% in 2015. De grote gemeenten presteerden op dit vlak het best; hier bedroeg het structurele aanbod gemiddeld 12%, al steeg dit percentage in 2016 ook nog licht.

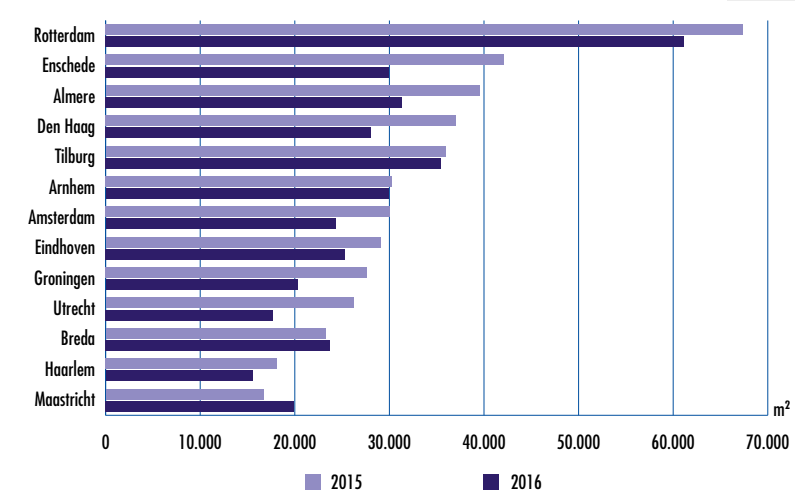
AANBOD VAN WINKELRUIMTE NAAR GEBOUWTYPE

Bron: NVM



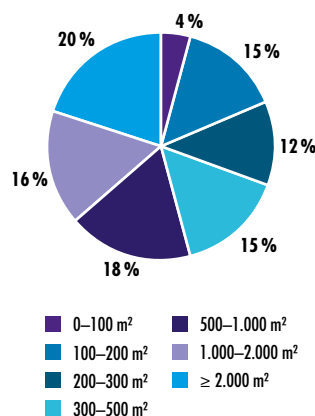
AANBOD VAN WINKELRUIMTE NAAR REGIO 2016

Bron: NVM



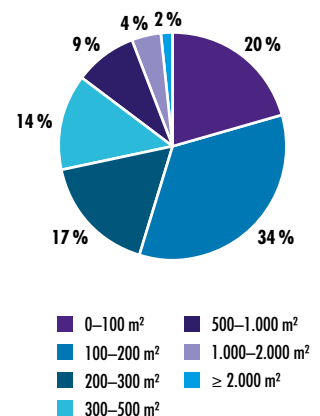
AANBOD VAN WINKELRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE 2016

Bron: NVM



AANTAL OBJECTEN IN AANBOD NAAR GROOTTEKLASSE 2016

Bron: NVM





# PRIJZEN VAN WINKELRUIMTE

## HUURPRIJZEN

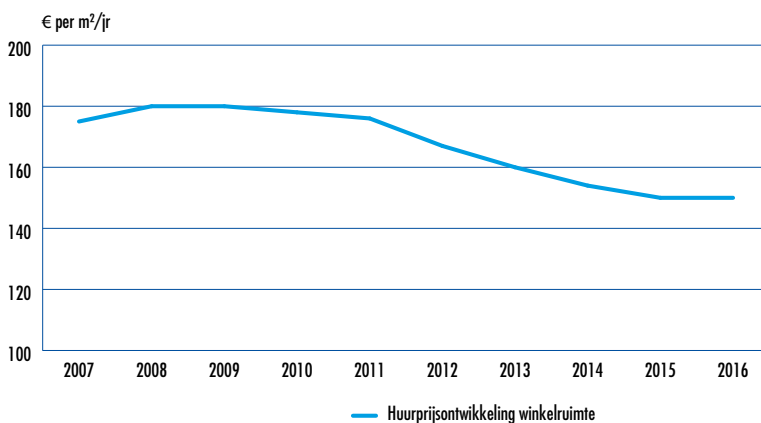
De gemiddelde huurprijs voor winkelruimte, die sinds 2010 jaar op jaar een daling liet zien, wist deze trend in 2016 te doorbreken. Uitgaande van de cijfers van de NVM lag de huurprijs in 2016 gemiddeld genomen op een vrijwel gelijk niveau als in 2015. Dat gold met name voor kernwinkelgebieden in de grote steden, waar ook in het A1-segment de prijzen vrijwel stabiel waren. In de rest van Nederland staan de prijzen nog steeds onder druk. Gegevens van de NVM laten zien dat de prijzen in de provincies Drenthe, Friesland en Zeeland verder naar beneden gingen. Opvallend was dat het verschil tussen de vraagprijs en de gerealiseerde transactieprijs kleiner werd. In 2016 lag de transactieprijs gemiddeld 4% lager dan de vraagprijs, tegen 6% in 2015. In 2013 bedroeg het verschil nog ruim 8%. Ten opzichte van het voorgaande jaar werd er door verhuurders iets vaker een huurkorting gegeven dan in het voorgaande jaar. Wel liet de gemiddelde lengte van de huurvrije periode in 2016 een lichte daling zien. De gemiddelde huurkorting bedroeg 2,4 maanden tegen 2,7 maanden in 2015. Hoewel de transactieprijsen in 2016 gemiddeld genomen stabiel bleven, lieten de vraagprijzen daarentegen nog wel een daling zien, al gold dit vooral voor de kleine en middelgrote steden, want in de grote steden bleven de vraagprijzen in het algemeen op niveau.

## KOOPSOMMEN

Uitgaande van de cijfers van de NVM lieten de kooprijzen een herstel zien. Ten opzichte van het voorgaande jaar lag de gemiddelde koopsom in 2016 circa 4% hoger. Daarmee gingen de koopsommen voor het eerst sinds 2010 weer omhoog. De verkoopprijs lag in 2016 gemiddeld circa 11% lager dan de vraagprijs, tegen 13% in 2015. Het verschil tussen de vraag- en de verkoopprijs laat de laatste jaren een duidelijk dalende trend zien. In de periode 2012-2014 was het verschil gemiddeld nog zo'n 15%. Het prijsverschil is echter nog niet terug op het niveau van voor de crisis. Toen lag de verkoopprijs gemiddeld 7,5% lager dan de vraagprijs. In Flevoland, Utrecht en Noord-Holland was het verschil tussen vraag- en verkoopprijs in 2016 het kleinst, met respectievelijk 6%, 7% en 9%. In Zeeland was het verschil tussen de vraagprijs en de verkoopprijs met 15% het grootst, gevolgd door Noord-Brabant, Groningen en Overijssel, waar het verschil circa 14% bedroeg.

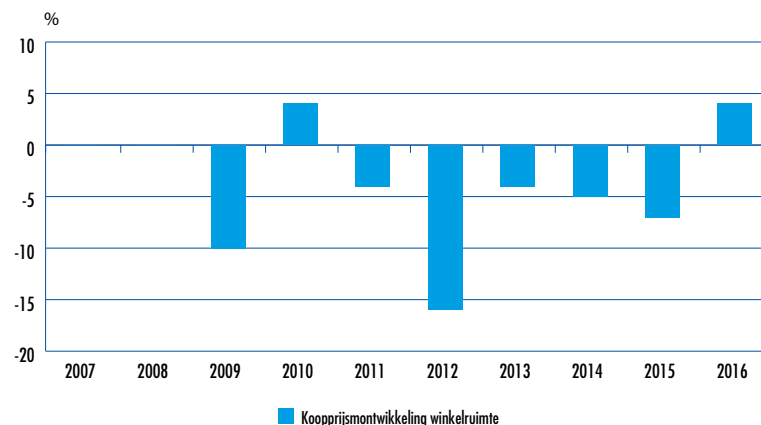
HUURPRIJS VAN WINKELRUIMTE

Bron: NVM



KOOPPRIJSONTWIKKELING WINKELRUIMTE

Bron: NVM



# BELEGGEN IN WINKELRUIMTE

## BELEGGINGSVOLUME LAGER

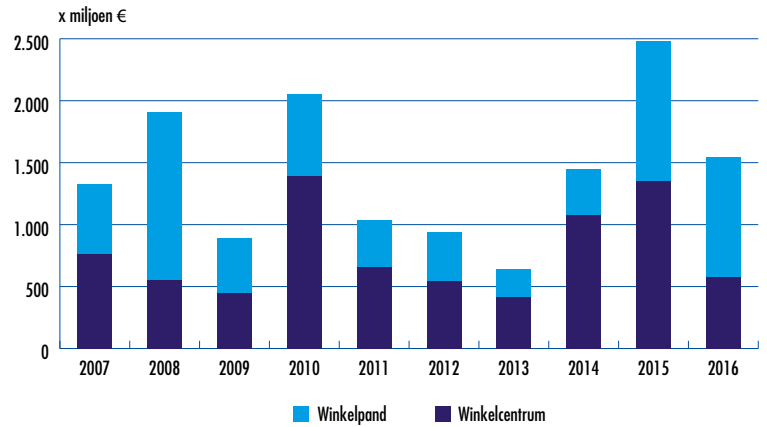
Uitgaande van de cijfers van de NVM werd er in 2016 voor circa 1,55 miljard euro in winkelvastgoed geïnvesteerd. Dit is 38% minder dan in het jaar 2015, toen het beleggingsvolume 2,5 miljard euro bedroeg. Het aantal beleggingstransacties bleef op een gelijk niveau, maar het beleggingsvolume dat met de transacties gepaard ging lag aanzienlijk lager dan in 2015: gemiddeld 13 miljoen in 2016 tegen gemiddeld 25 miljoen in 2015. Dit hield vooral verband met het feit dat er minder portefeuilletransacties plaatsvonden en er minder in winkelcentra werd belegd dan in 2015. De grootste transactie van 2016 betrof de verkoop van 38 HEMA's door IEF Capital aan het Engelse Crossroads RE Partners, waarmee naar verluidt in totaal 380 miljoen euro gemoeid was. De portefeuille bevatte winkels in hoofdwinkelstraten en andere winkelgebieden in zowel grote als middelgrote steden. Een andere opvallende transactie betrof het Amsterdamse winkelcentrum Magna Plaza, dat voor 63,5 miljoen van eigenaar wisselde. Koper is een groep buitenlandse investeerders, die er een groot internationaal winkelbedrijf willen vestigen en een Europees foodcourt.

## BRUTO-AANVANGSRENDEMENTEN A1 NAAR BENEDEN

Door de beperkte beschikbaarheid van aanvangsrendementen was het lastig een goed beeld te krijgen van de prijsontwikkeling van verhuurd winkelvastgoed. Afgaande op de ervaringen van NVM-makelaars gingen de rendementen in de kernwinkelgebieden van de vier grote steden en winkelsteden met een bovenregionale functie, zoals Groningen, Maastricht en Eindhoven, in 2016 omlaag. In Amersfoort en Enschede bleven de rendementen stabiel. De middelgrote steden daarentegen zagen de rendementen in het algemeen stijgen, met dalende prijzen tot gevolg. Opvallend daarbij is dat deze steden het bezit meer en meer zien verschuiven van institutionele beleggers, die hun bezit daar afbouwen, naar particuliere beleggers, die de panden graag overnemen. Het bruto-aanvangsrendement kosten koper voor de hierboven genoemde 38 HEMA's bedroeg naar verluidt circa 5% en winkelcentrum Magna Plaza werd verkocht tegen een bruto-aanvangsrendement kosten koper van 5,5%.

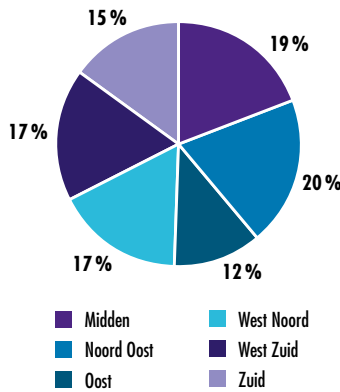
BELEGGINGEN IN WINKELRUIMTE NAAR GEBOUWTYPE

Bron: NVM



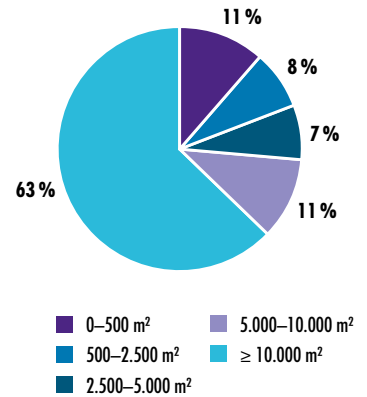
BELEGGINGEN IN WINKELRUIMTE NAAR REGIO 2016

Bron: NVM



BELEGGINGEN IN WINKELRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE 2016

Bron: NVM



## VISIE NVM BUSINESS

De oplopende (structurele) leegstand dwingt de middelgrote en kleine steden tot het maken van fundamentele keuzes voor het winkelgebied en het afstoten van ongewenste stukken. Ook rust op deze steden de opdracht om tot een transformatie van het af te stoten winkelgebied te komen. Een winkelgebied met grote leegstand jaagt consumenten weg in plaats van dat het ze trekt. Indien deze steden niet in actie komen zal dit de verpaupering van deze centra alleen maar aanjagen.

## BEGRIPSOMSCHRIJVINGEN

### 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. Globaal genomen laat de detailhandel zich indelen in twee groepen: de handel in voedings- en genotmiddelen (food) en de handel in duurzame en overige artikelen (non-food).

### 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.

### 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.

### LEEGSTAND

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

### HUURPRIJS

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

### BRUTO-AANVANGSRENDEMENT

De bruto jaarhuur op het moment van aankoop als percentage van de totale investering.

