

## Inhoud

1. Opname van winkelruimte
2. Aanbod van winkelruimte
3. Prijzen van winkelruimte
4. Beleggingen in winkelruimte

# STAND VAN ZAKEN NEDERLANDSE WINKELMARKT



**H**et jaar 2012 is voor de winkelmarkt in Nederland niet onbevredigend verlopen. Weliswaar gaf het aanbod van leegstaande winkelpanden een belangrijke stijging te zien, maar daartegenover stond een sterke toename van het transactievolume. Er werd het afgelopen jaar circa 550.000 m<sup>2</sup> winkelruimte verhuurd en verkocht, 10% meer dan in 2011. De opname viel vooral hoger uit in Utrecht en Eindhoven. Het duurde overigens wel langer om leegstaande winkels opnieuw te verhuren.

Uit cijfers van NVM Business blijkt verder dat eind 2012 circa 2,1 miljoen m<sup>2</sup> winkelruimte te koop of te huur werd aangeboden, dat is circa 7% van de totale winkelvoorraad. Niet alleen het aantal vierkante meters nam toe, ook het aantal winkelobjecten dat werd aangeboden steeg. De redenen voor de toename zijn inmiddels genoegzaam bekend. De dalende koopkracht in combinatie met de toenemende verkoop via het internet zet de omzet van winkeliers flink onder druk. Het aantal faillissementen in de detailhandel is in 2012 dan ook sterk toegenomen.

Vooraf winkels in de kleding- en schoenenbranche en woninginrichting kwamen in 2012 in de problemen.

Bijna alle provincies zagen het aanbod vorig jaar verder toenemen. Naast het feit dat het aanbod een verdere stijging liet zien, nam ook het structurele aanbod verder toe. Vooral buiten de Randstad is sprake van langdurige leegstand.

De beleggingsmarkt had met een dalend transactievolume te maken. Er werd vorig jaar in totaal voor circa € 940 miljoen in winkels belegd, 10% minder dan in 2011.

Het aanhoudend lage consumentenvertrouwen en de verwachte krimp van de economie met 0,5% in 2013 maken dat de vooruitzichten voor de Nederlandse winkelmarkt vooralsnog niet rooskleurig zijn. Voor 2013 verwacht de NVM dat deze situatie zich zal voortzetten, waardoor het aanbod en de leegstand ook dit jaar nog verder zullen stijgen.

## Colofon

**Samenstelling**  
Drs. G. Raven

**Bron gegevens**  
NVM Data & Research, Nieuwegein

**Vormgeving**  
Proof Studio, Amsterdam

**Fotografie**  
Sandra Peerenboom

# 1. OPNAME VAN WINKELRUIMTE

## Hogere opname ondanks crisis

Er werd afgelopen jaar circa 550.000 m<sup>2</sup> winkelruimte opgenomen, 10% meer dan in 2011. Dat de opname zich in 2012 ondanks de slechte economische situatie toch positief kon ontwikkelen, hield verband met de toegenomen dynamiek op de winkelmarkt. Door het hoge aantal faillissementen kwamen er ook meer winkels beschikbaar, wat een hogere mutatiegraad tot gevolg had. Vooral op de A1- en A2-locaties bleef de vraag naar winkelruimte onverminderd sterk, maar ook op de B- en C-locaties was over het algemeen meer vraag dan een jaar geleden.

## Opvallende rol voor warenhuizen en supermarkten

Wat vorig jaar opviel was dat met name warenhuizen een grote vraag naar winkelruimte uitoefenden. Zo openden de winkelketens HEMA en Action in 2012 een flink aantal nieuwe vestigingen. Maar ook de supermarkten zorgden voor meer vraag. Met name de Jumbo en Lidl openden verschillende nieuwe vestigingen. De opname viel vooral hoger uit in Utrecht en Eindhoven. Een opvallende transactie was in dit verband de aankoop door de Ierse retailer Primark van circa 7350 m<sup>2</sup> winkelruimte in de Hermanus Boexstraat in Eindhoven. In Utrecht droegen Zara en The Sting bij aan een toename van de vraag. Beide betrokken een nieuwbouwontwikkeling aan het Vredenburg.

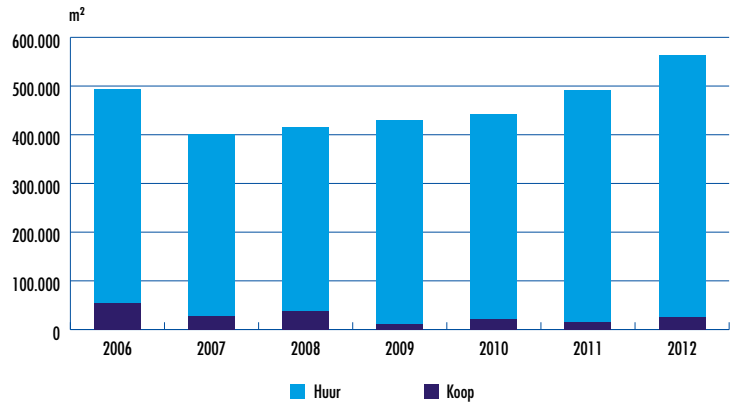
In Arnhem viel op dat er in 2012 aanmerkelijk meer transacties waren in het C-segment, waardoor de totale opname in Arnhem een stuk hoger lag dan in 2011. In Den Haag en Rotterdam lag de opname van winkelruimte op een beduidend lager niveau dan in 2011; de opname daalde met respectievelijk 43% en 35%. Amsterdam had vorig jaar met een stabiele opname te maken.

## Transactieduur verder toegenomen

De afgelopen jaren is de transactieduur voor winkelruimte sterk gestegen en duurde het aanmerkelijk langer voordat een winkel een nieuwe gebruiker kreeg. In 2012 bedroeg de transactieduur gemiddeld 335 dagen, een stijging van 15 dagen ten opzichte van 2011.

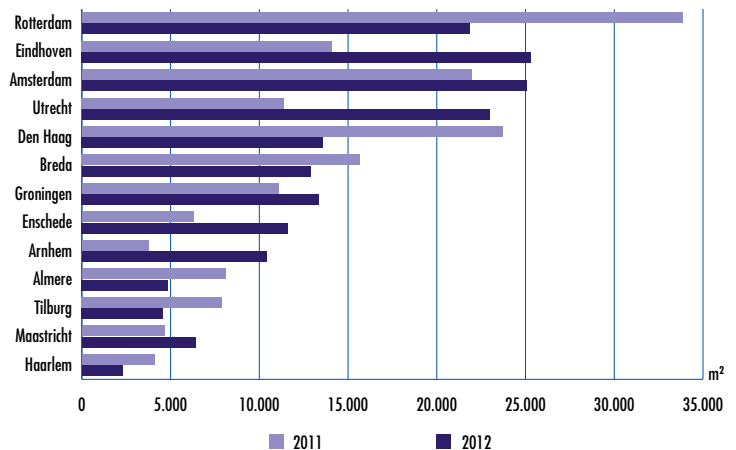
In Drenthe en Limburg was de transactieduur het langst, namelijk gemiddeld 430 dagen. In Noord-Holland, Groningen en Flevoland was de transactieduur het kortst (250 dagen). Opvallend is dat de transactietijd in de Randstad aanzienlijk lager lag dan in de rest van de Nederland. In het algemeen werd een beschikbare winkelruimte in de Randstad bijna 100 dagen eerder verhuurd dan een winkel elders in het land. Hierbij moet overigens worden opgemerkt dat dit vooral gold voor winkelruimte buiten de hoofdwinkelstraten. Op de A1- en A2-locaties werd winkelruimte die leeg kwam doorgaans aansluitend verhuurd.

OPNAME VAN WINKELRUIMTE NAAR EIGENDOMSITUATIE



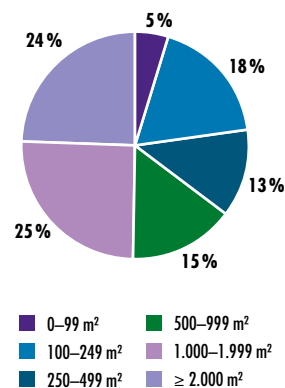
Bron: NVM

OPNAME VAN WINKELRUIMTE NAAR REGIO 2012



Bron: NVM

OPNAME VAN WINKELRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE 2012



Bron: NVM

# 2. AANBOD VAN WINKELRUIMTE

## Aanbod neemt verder toe

Eind 2012 werd in Nederland circa 2,1 miljoen m<sup>2</sup> winkelruimte te huur of te koop aangeboden, een stijging van 7%. Halverwege het jaar bedroeg het aanbod nog 1,97 miljoen m<sup>2</sup>. Bijna alle provincies zagen het aanbod vorig jaar verder toenemen. De toename was echter het grootst in de provincies Flevoland en Zeeland. Een positieve uitzondering vormden de provincies Groningen en Utrecht; hier nam de direct beschikbare hoeveelheid winkelruimte af.

De toename van het aanbod kon vooral worden toegeschreven aan het grote aantal faillissementen. Uit cijfers van het CBS blijkt dat het aantal faillissementen in de detailhandel vorig jaar tot recordhoogte is gestegen. Er gingen 758 retailers over de kop, ruim 21% meer dan een jaar eerder. Ten opzichte van 2008 is er zelfs sprake van een stijging van 62%. Vooral winkeliers in de woninginrichtingsbranche, textiel en mode en in de doe-het-zelfsector moesten noodgedwongen stoppen.

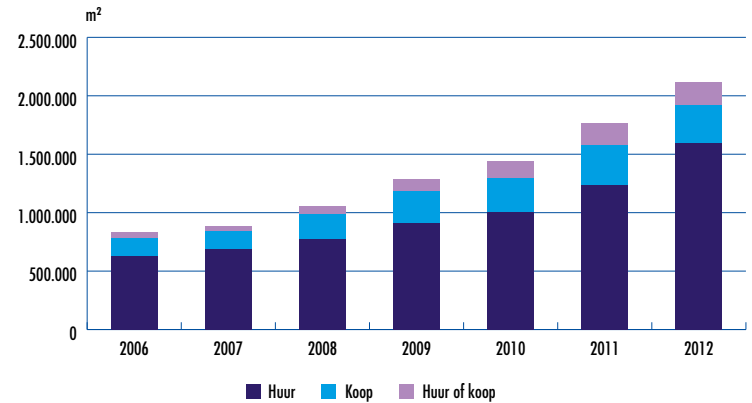
## Leegstand bijna 7%

Zoals halverwege 2012 al door NVM Business voorspeld werd, is niet alleen het aanbod maar ook de leegstand in 2012 verder toegenomen en wel met 100.000 m<sup>2</sup> tot 2,07 miljoen m<sup>2</sup>. De leegstand bedraagt daarmee circa 7% van de winkelvoorraad. Dat is het hoogste percentage van de afgelopen 15 jaar. In de jaren na de eeuwwisseling had Nederland eveneens te maken met toenemende leegstand, maar de percentages bleven toen steken op 6,4%. De vooruitzichten voor 2013 zijn eveneens negatief. NVM Business verwacht dat het aanbod en de leegstand ook in 2013 verder zullen stijgen, gegeven de sombere economische vooruitzichten. Limburg kende het afgelopen jaar de hoogste leegstand met bijna 10% van de voorraad. Utrecht had de minste leegstand met net geen 5% van de winkelvoorraad (Bron: Locatus).

## Structureel aanbod verder toegenomen

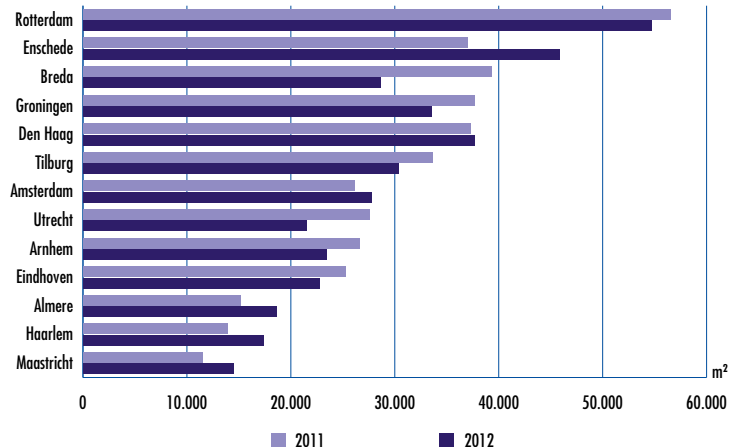
Eind 2012 stond 11,6% van de te huur of te koop staande winkels langer dan drie jaar in aanbod. De Randstad scoorde in dit kader echter duidelijk beter dan de rest van Nederland. Zo bedroeg in de Randstad het structurele aanbod gemiddeld 7,7%. Buiten de Randstad lag dit percentage op 14,6%. Vooral in Limburg en Friesland was het structurele aanbod hoog met respectievelijk 20% en 18% van de aangeboden winkelobjecten. Uit cijfers van NVM Business blijkt verder dat het structurele aanbod zich voor meer dan 90% op de B- en C-locaties bevindt en dat de structurele leegstand het afgelopen jaar verder is toegenomen. Begin 2012 stond 9,3% van de aangeboden winkelobjecten langer dan 3 jaar in aanbod.

AANBOD VAN WINKELRUIMTE NAAR GEBOUWTYPE



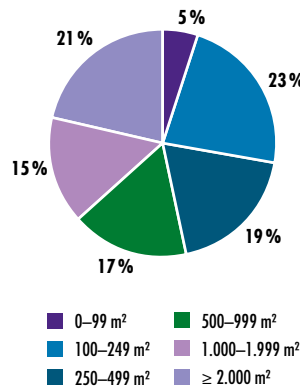
Bron: NVM

AANBOD VAN WINKELRUIMTE NAAR REGIO 2012



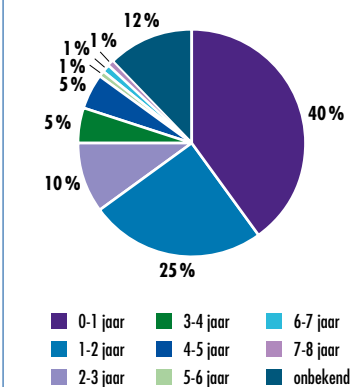
Bron: NVM

AANBOD VAN WINKELRUIMTE NAAR GROOTTEKLASSE 2012



Bron: NVM

AANBOD VAN WINKELRUIMTE NAAR AANBODSDUUR 2012



Bron: NVM

# 3. PRIJZEN VAN WINKELRUIMTE

## Huurprijzen vrijwel ongewijzigd

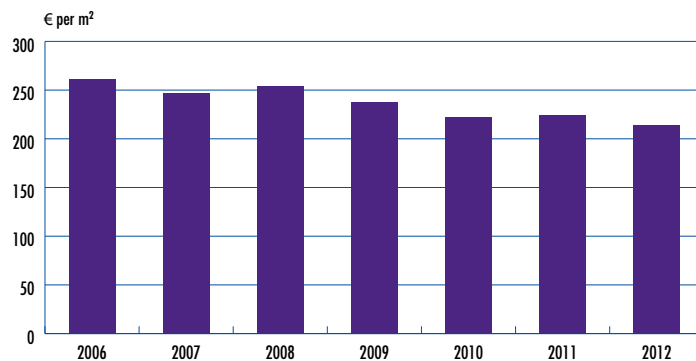
De gemiddelde huurprijs van winkelruimte daalde in 2012 met circa 5% en kwam uit op € 214 per m<sup>2</sup>. Overigens was in de binnensteden een duidelijke scheiding zichtbaar in de huurprijsontwikkeling tussen de hoofdwinkelstraten en de overige winkelstraten. Op A-locaties en goede B1-locaties bleven de huurprijzen over het algemeen stabiel of lieten zij zelfs een lichte stijging zien. Dit kwam doordat de vraag naar deze locaties nog steeds erg groot was. De daling deed zich vooral voor aan de randen van de kernwinkelgebieden, de zogenoemde B2- en C-locaties, alsook in de kleine tot middelgrote steden.

Incentives varieerden naar gelang de locatiekwaliteit. Op A1-locaties werden, mede ingegeven door de nog altijd grote vraag, geen incentives gegeven. In het B- en C-segment lagen de huurkortingen gemiddeld tussen de 2 en 4 maanden. Tevens was merkbaar dat meer dan in het verleden verhuurders bereid waren om ingroeihuren af te spreken. Ook werden er kortere huurovereenkomsten gesloten.

## Koopsommen wel omlaag

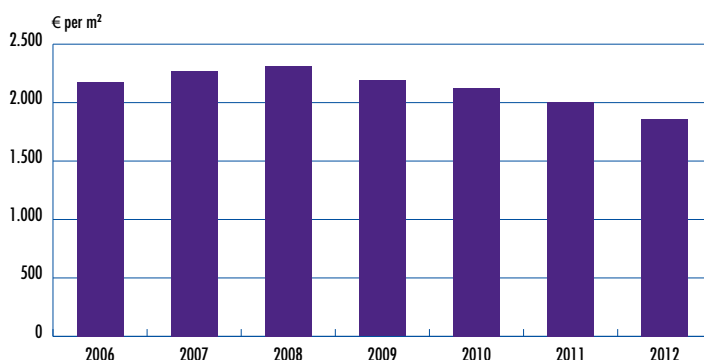
Uit een analyse van de beschikbare transactiegegevens volgt dat de koopsommen voor winkelruimte voor eigen gebruik in 2012 met circa 7% zijn gedaald. Uit dezelfde gegevens blijkt ook dat de prijzen voor winkelruimte ten opzichte van 2008 met 20% zijn gedaald. Hierbij past wel de kanttekening dat deze cijfers voornamelijk zijn gebaseerd uit transacties op de B- en C-locaties. Transacties op de A-locaties zijn veelal vertrouwelijk, waardoor de koopsommen voor deze winkelstraten veelal niet beschikbaar waren.

GEMIDDELTE HUURPRIJZEN VAN WINKELRUIMTE



Bron: NVM

GEMIDDELTE KOOPSOM VAN WINKELRUIMTE



Bron: NVM

# 4. BELEGGINGEN IN WINKELRUIMTE

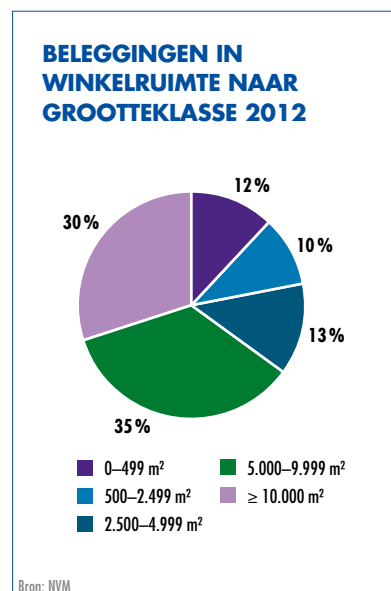
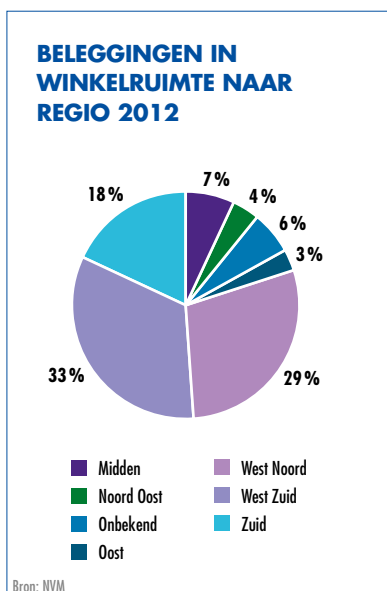
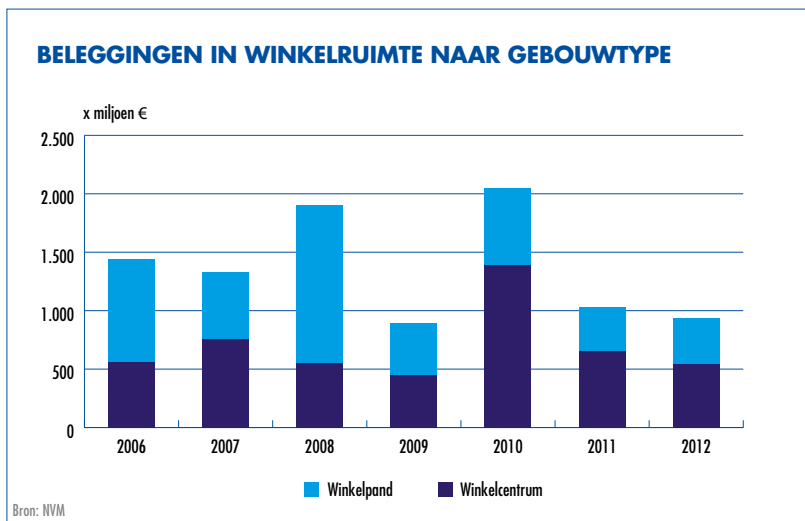
## Nederlandse beleggers zetten de toon

Op de beleggingsmarkt lag het transactievolume iets lager dan in 2011. Er werd het afgelopen jaar in totaal voor circa € 940 miljoen in winkels belegd. Vooral de grote steden in de Randstand waren populair bij beleggers. Meer dan de helft van het beleggingsvolume had betrekking op winkelcentra. Grote beleggingen in 2012 waren onder meer de aankoop van het Waagblok (12.000 m<sup>2</sup>) in Leiden door ASR Vastgoed Vermogensbeheer en de verwerving door Deka Immobielien van de Bigshops Parkboulevard (25.000 m<sup>2</sup>) in Rotterdam. De grootste transactie kwam echter voor rekening van Altera Vastgoed, die voor circa € 65 miljoen een nog te bouwen winkelcentrum in Waddinxveen kocht.

Net als in voorgaande jaren hielden buitenlandse investeerders zich afzijdig van de winkelbeleggingsmarkt.

## Rendementen stabiel

Ondanks de goede vraag naar winkels en winkelcentra gingen de aanvangsrendementen iets omhoog. Dit had tot gevolg dat de waarde van winkels vorig jaar met 1,7% daalde, zo blijkt onder meer uit gegevens van IPD Nederland. In 2011 was er nog sprake van een stijging, en wel van gemiddeld 1,4%. Overigens had de stijging van de aanvangsrendementen vorig jaar vooral betrekking op de minder gunstig gelegen winkellocaties. Voor winkels op A1-locaties bleven de rendementen vrijwel stabiel.





# 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

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 brutojaarhuur op het moment van aankoop als percentage van de totale investering.

samen  
in business

