

**DINSDAG 16 APRIL 2024**

# Masterclass: 'De kracht van retailvastgoed'



# PROGRAMMA MASTERCLASS

## WELKOM

- Opening en inleidende presentatie Nellie Rietkerk | Bestuurssecretaris Hoogvliet Groep
- Presentatie Gertjan Slob | Director of Research bij Locatus
- Presentatie Riny Kouwer | Directeur bij Hoogvliet Beheer

## PAUZE (en rondleiding)

- Presentatie Paul Bisschop en Gerarda Westerhuis | Sectoreconomen ABN AMRO
- Interactieve paneldiscussie en afsluiting

## BORREL



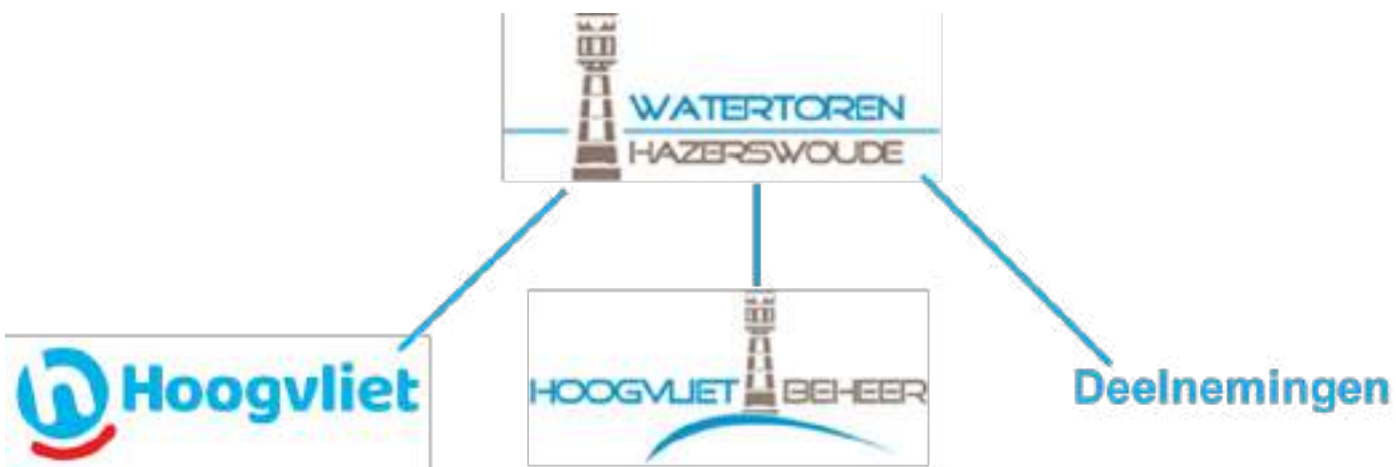
VGME Masterclass

# 'De kracht van retailvastgoed'

Hazerswoude - Rijndijk | 16 april 2024



'Samen creëren we leefbare gemeenschappen door te verbinden'



# Oude situatie



# Nieuwe situatie



# Historie



# Historie





# Hoogvliet Supermarkten



Hoogvliet: de hoogste service om boodschappen doen makkelijker en leuker te maken, zonder gedoe en tegen lage prijzen.

Hoogvliet	
Aandeelhouder	Familie Hoogvliet
Oprichtingsjaar	1968
CEO	Edwin de Maa
Marktaandeel '22	2
Aantal filialen	74
Gemiddeld VVO	1.379
Locatie Hoofdkantoor	Bleiswijk
Aantal DC	2
Productiebedrijven	Bakkerij, Slagerij
E-commerce	E-commerce DC, thuisbezorging en ophalen
Gelieerde vastgoed BV	Hoogvliet Beheer
Bijzonderheden	Gezonde bedrijfscultuur met gemotiveerde medewerkers Hypermodern DC met ruimte voor groei
	74 filialen in randstad + e-commerce business

## Geografische weergave filiaalbestand



### Propositie

Wij geloven in service-discount combinatie: De hoogste service om boodschappen doen makkelijker en leuker te maken, zonder gedoe en tegen lage prijzen.

#SKU

12.000 – 13.000

# Hoogvliet Supermarkten



## Visie

Hoogvliet wordt het verbindend hart van elke buurt waar voor iedereen iets geven en te vragen is.

## MERKBELOFTE

### Missie

Hoogvliet,  
waar we meer geven  
en minder vragen  
*aan klanten, elkaar en de maatschappij*

### Propositie

Wij geloven in service-discount combinatie:  
De hoogste service om boodschappen doen  
makkelijker en leuker te maken, zonder gedoe  
en tegen lage prijzen.

## FORMULE PIJLERS

**Dichtbij en  
betrokken**

**Altijd  
veel voordeel**

**Opvallend  
eenvoudig**

# Hoogvliet Supermarkten



# Hoogvliet Supermarkten



# PROGRAMMA MASTERCLASS

## WELKOM

- Opening en inleidende presentatie Nellie Rietkerk | Bestuurssecretaris Hoogvliet Groep
- Presentatie Gertjan Slob | Director of Research bij Locatus
- Presentatie Riny Kouwer | Directeur bij Hoogvliet Beheer

## PAUZE (en rondleiding)

- Presentatie Paul Bisschop en Gerarda Westerhuis | Sectoreconomen ABN AMRO
- Interactieve paneldiscussie en afsluiting

## BORREL

# De kracht van retailvastgoed



# Wat doet Locatus?



Data wordt dagelijks verzameld door ons veldwerkteam





# Wie ben ik?



# Retailvastgoed

## Belangrijke verschillen:

- Binnenstedelijk / boodschappencentrum / meubelboulevard / solitair
- Grote vs. kleine panden
- Historisch gebouw of planmatig ontwikkeld
- Locatie / Locatie / Locatie

# Winkelen in de stad staat onder druk



# Redenen:



# Aantal winkels daalt



**Dreigend faillissement BCC komt als donderslag bij heldere hemel**

15 september 2023 09:54 • 2 minuten leestijd



Failliete modeketen Score laat miljoenschuld achter

15 september 2023 09:54 • 2 minuten leestijd



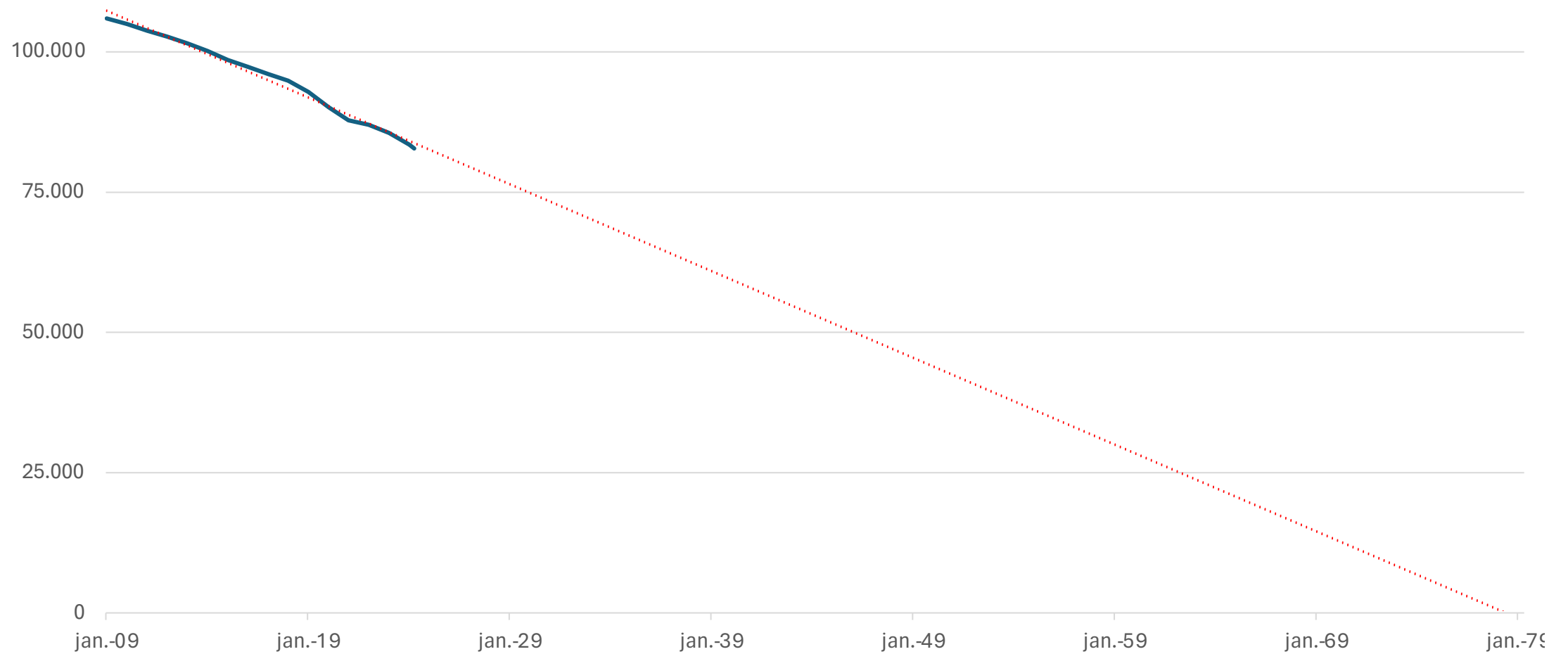
# Aantal winkels daalt

mei 2078 ▲ ▼

ma	di	wo	do	vr	za	zo
25	26	27	28	29	30	1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31	1	2	3	4	5

# Aantal winkels daalt

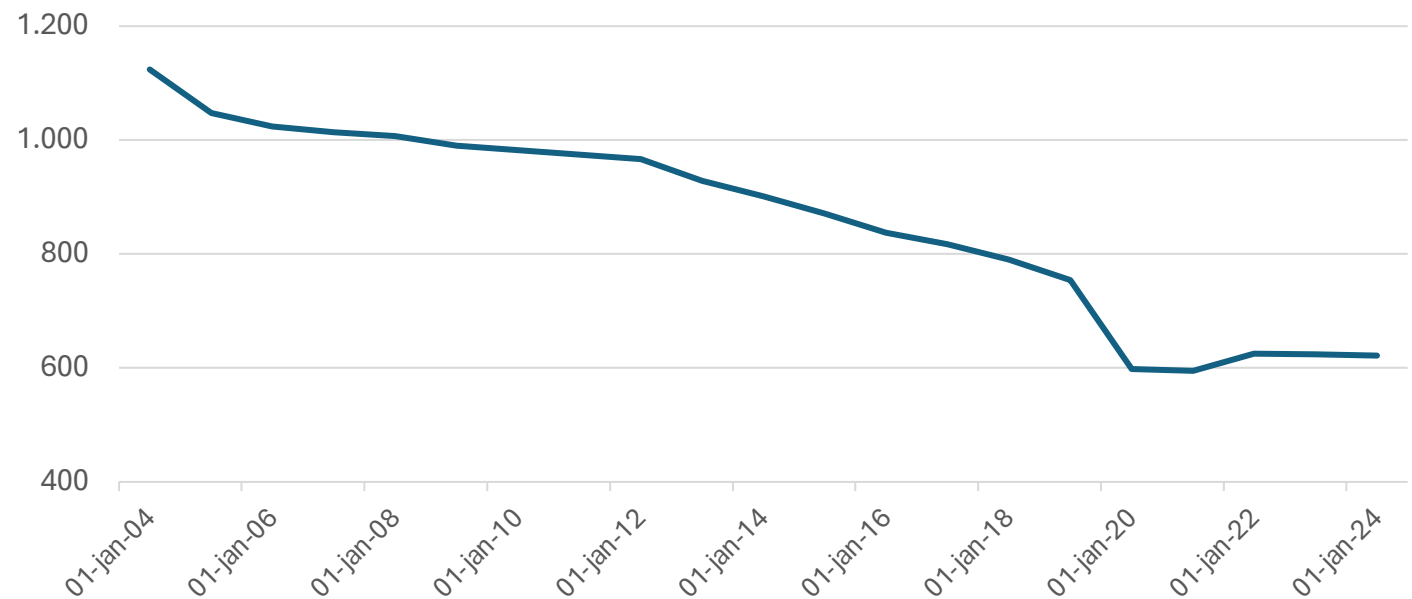
## Aantal detailhandelspanden



# Einde in zicht?

The company also was hurt by costs to expand its Internet business. Toys R Us expects the online unit to break even in the fourth quarter of 2001 and be profitable in 2002.

Aantal speelgoedwinkels





# Gevolgen voor de huren en waarden



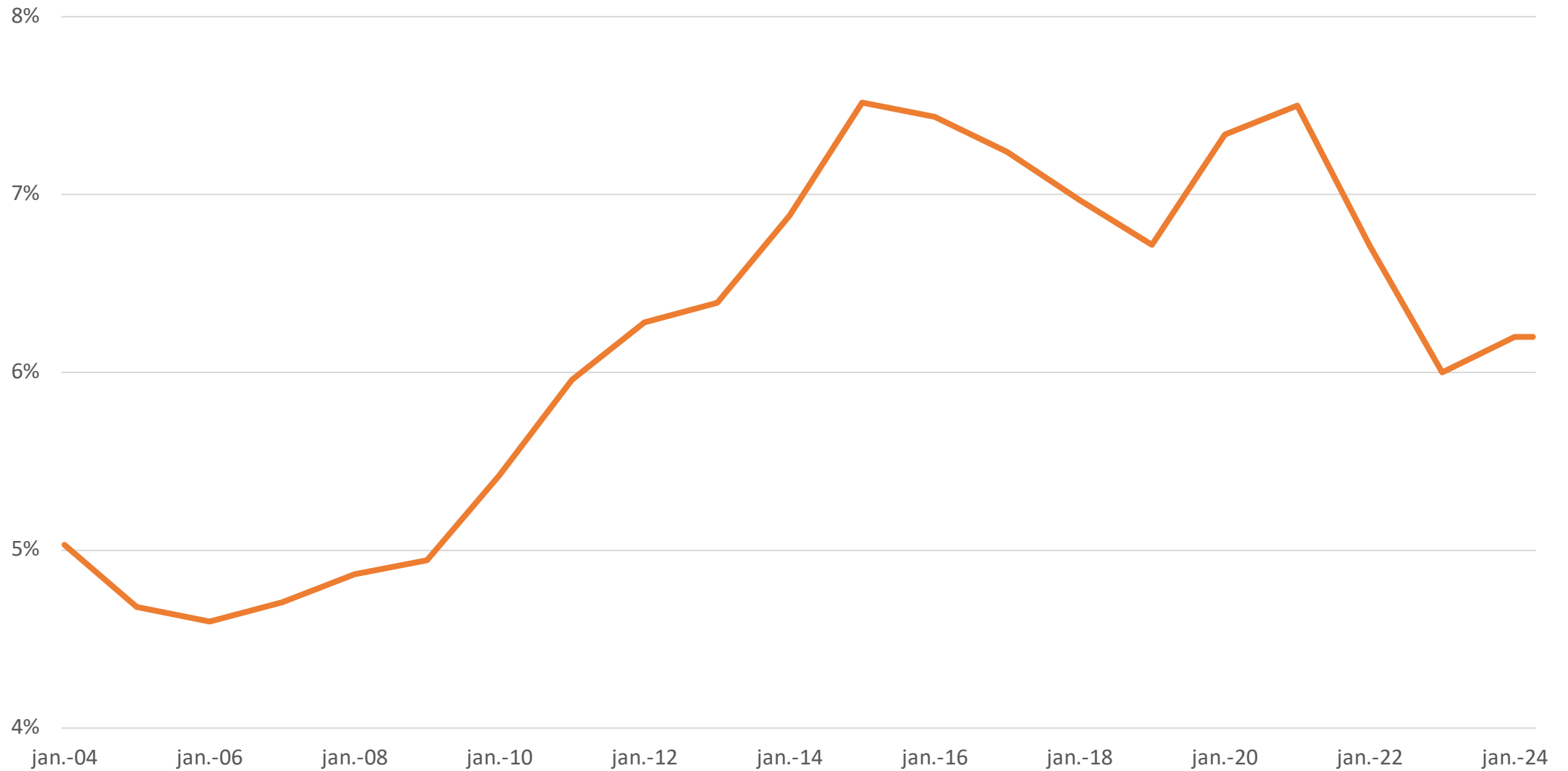
Bv. huurprijs  
Heuvelstraat  
Tilburg:

2009: € 975  
2023: € 700

## Winkelstraat raakt nog leger, waarde vastgoed daalt



# Leegstand



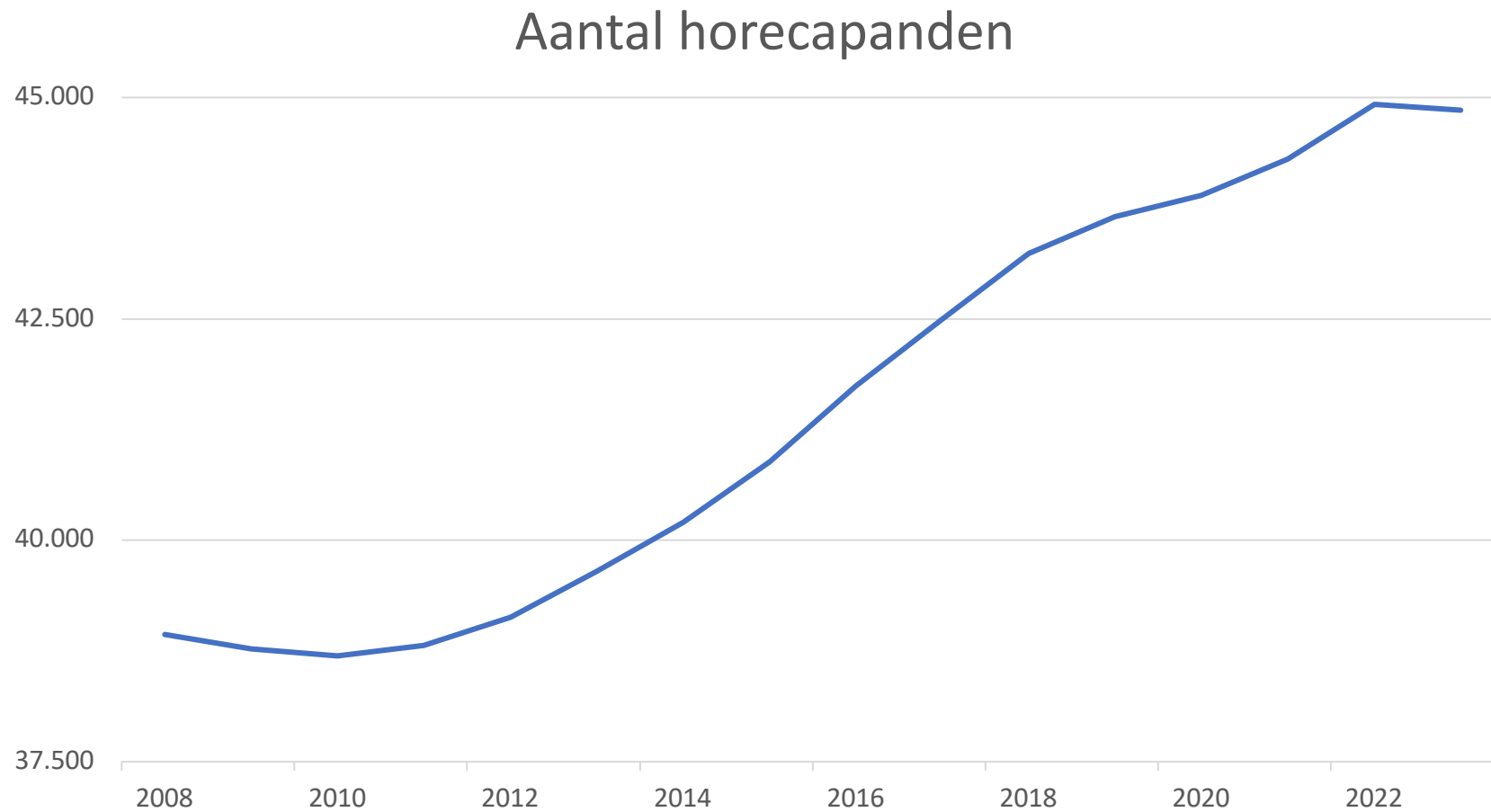
# Stadscentra in transitie

Leegstand is geen probleem maar een kans om in de stad ruimte te bieden aan maatschappelijke veranderingen.

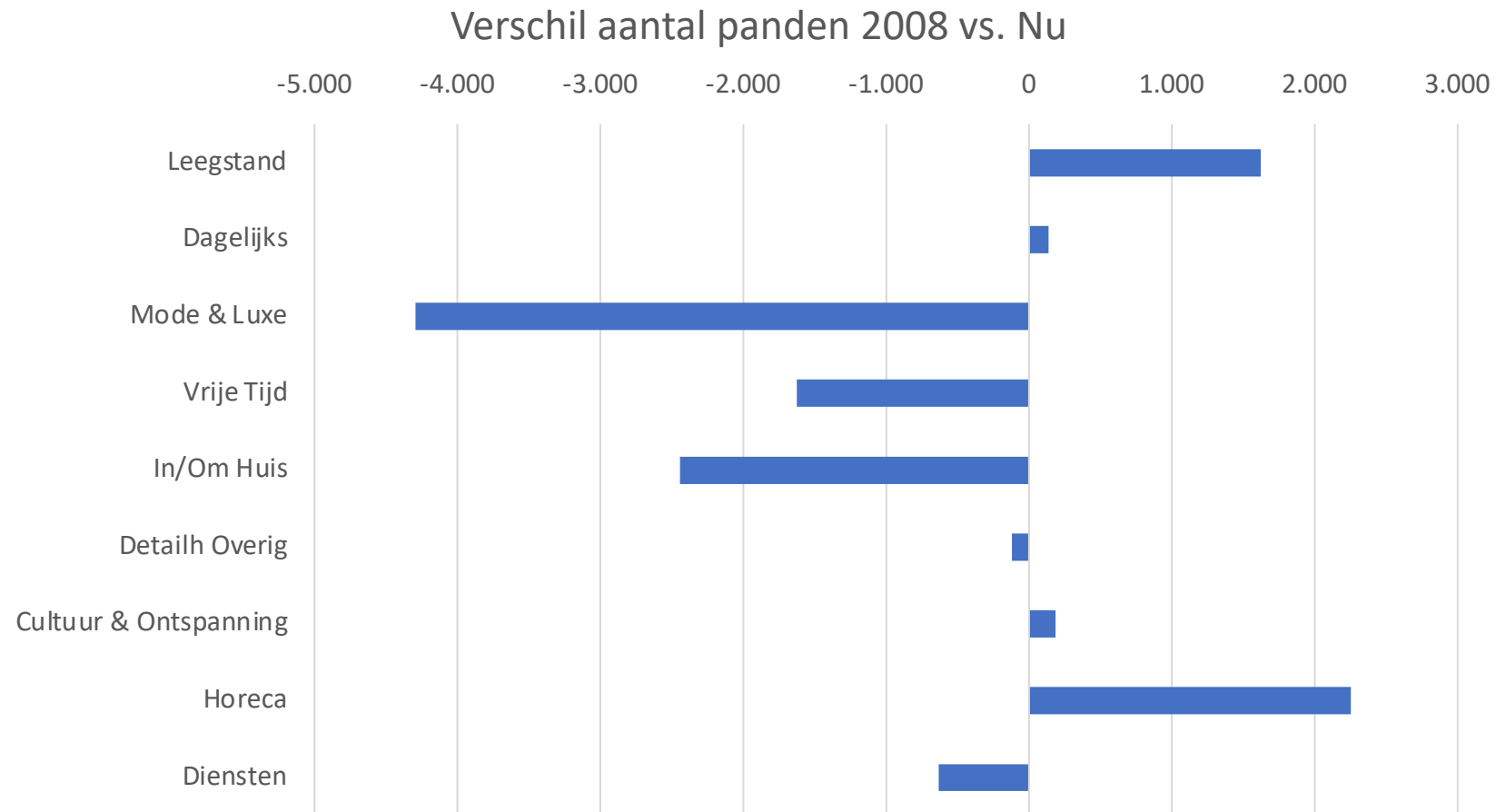


pixers

# Horeca en leisure neemt de plaats in van detailhandel



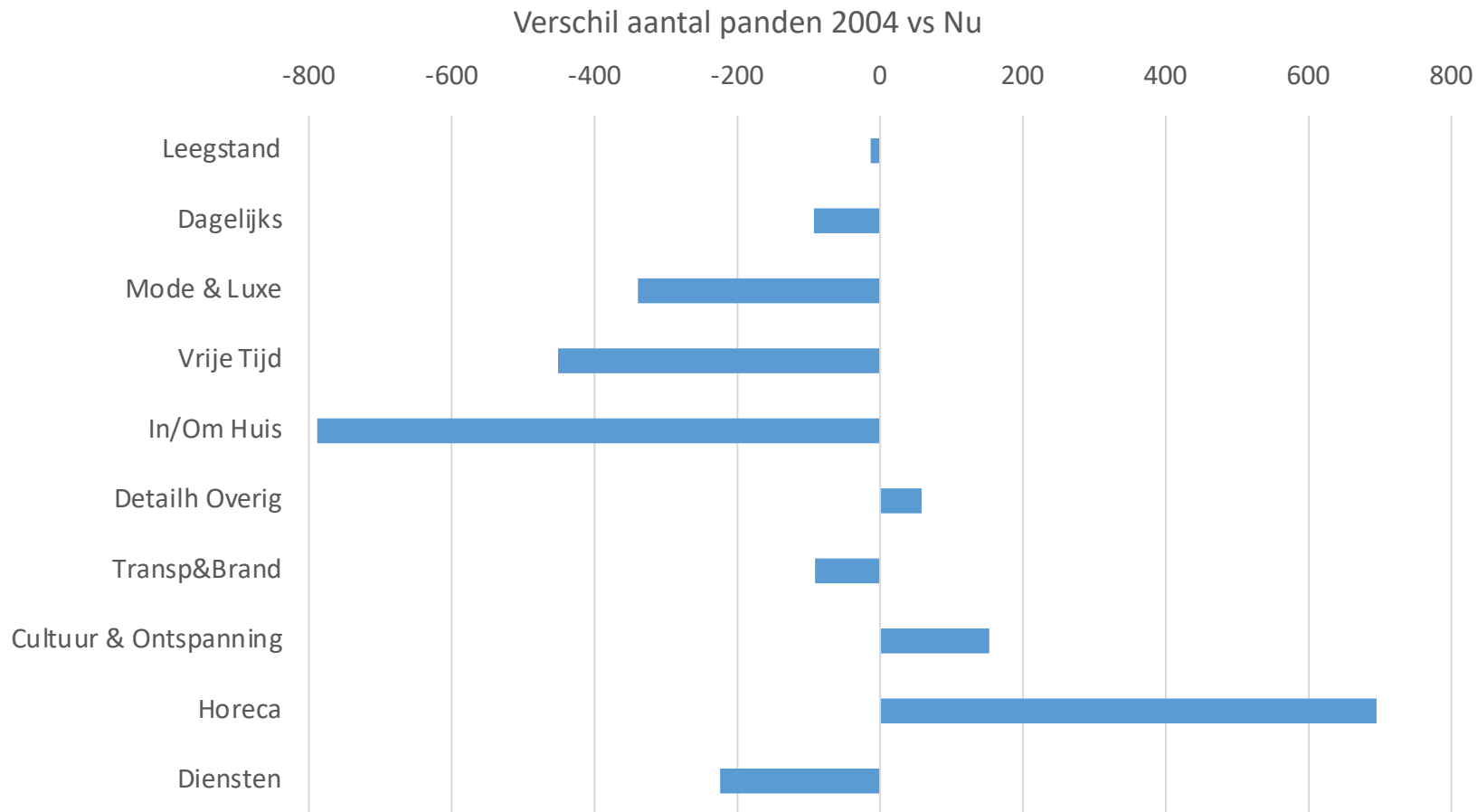
# Ontwikkeling in het aanbod in stadscentra



# Andere alternatieven

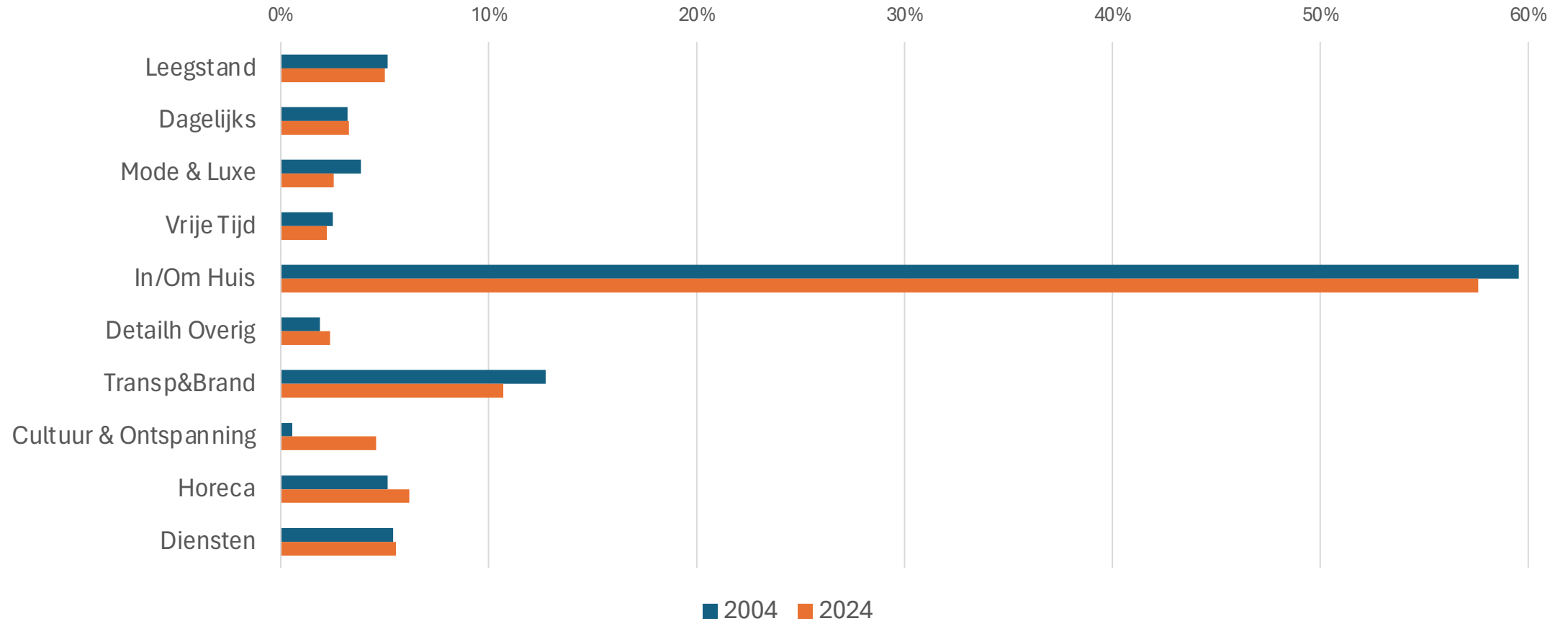


# Ook wijkwinkelcentra veranderen van kleur



# Maar meubelboulevards zijn stabiel

% Verdeling aanbod meubelboulevards in aantal panden





# Vragen



# PROGRAMMA MASTERCLASS

## WELKOM

- Opening en inleidende presentatie Nellie Rietkerk | Bestuurssecretaris Hoogvliet Groep
- Presentatie Gertjan Slob | Director of Research bij Locatus
- Presentatie Riny Kouwer | Directeur bij Hoogvliet Beheer

## PAUZE (en rondleiding)

- Presentatie Paul Bisschop en Gerarda Westerhuis | Sectoreconomen ABN AMRO
- Interactieve paneldiscussie en afsluiting

## BORREL



VGME Masterclass

# 'De kracht van retailvastgoed'

Hazerswoude - Rijndijk | 16 april 2024

# Hoogvliet Beheer



# Vastgoedportefeuille



42 Hoogvliet Supermarkten



Kantoren

Ook verhuur aan andere

Supermarktketens



**JUMBO**



**PLUS**



Parkeergarages

Retail



Woningen

# DUURZAME GROEI



Groei van Hoogvliet Super faciliteren. Bij voorkeur eigendomspanden Hoogvliet Beheer.



Optimalisatie van de bestaande portefeuille en uitbreiden/toevoegen van functies.



Realiseren van autonome groei. Los van Hoogvliet Super.

Duurzaam: energieneutraal, circulair en positieve impact  
Rendement op lange termijn

# Team



# ChatGPT

Wat is de kracht van retailvastgoed?

De kracht van retailvastgoed verwijst naar de waarde en potentieel rendement die vastgoedbeleggingen in de detailhandelssector kunnen bieden. Deze kracht wordt bepaald door verschillende factoren.



## ● Enkele factoren

- Locatie
- Huurdersmix
- Demografie
- Economische omstandigheden
- Concurrentie
- Voorzieningen en faciliteiten

Kortom, de kracht van retailvastgoed komt voort uit een combinatie van factoren die bijdragen aan de waarde, het rendement en de concurrentiepositie van het vastgoed in de detailhandelssector.



# ChatGPT

Wat maakt retail aantrekkelijk voor consumenten?

Retail is aantrekkelijk voor consumenten vanwege verschillende redenen.



● Enkele redenen zijn

- Productassortiment
- Fysieke ervaring
- Directe beschikbaarheid
- Persoonlijke interactie
- Sociale ervaring
- Evenementen en entertainment
- Onmiddellijke behoeftebevrediging

Kortom, de aantrekkelijkheid van retail voor consumenten komt voort uit het aanbod van producten, de fysieke en sociale winkelervaring, het gemak en de directe beschikbaarheid van producten, evenals de mogelijkheid van persoonlijke interactie en entertainment.

# Praktijkvoorbeeld Amstelkwartier



Gemeente Amsterdam

11 april 2023

Selectiebrochure kavel 10B Amstelkwartier 3<sup>e</sup> fase

Ruimte voor maximaal 16.100 m<sup>2</sup> bvo wonen, detailhandel en kleinschalige bedrijfs- annex kantoorruimtes



# Praktijkvoorbeeld Amstelkwartier



**Gemeente Amsterdam** 11 april 2023

Selectiebrochure kavel 10B Amstelkwartier 3<sup>e</sup> fase

Ruimte voor maximaal 16.100 m<sup>2</sup> bvo wonen, detailhandel en kleinschalige bedrijfs- annex kantoorruimtes



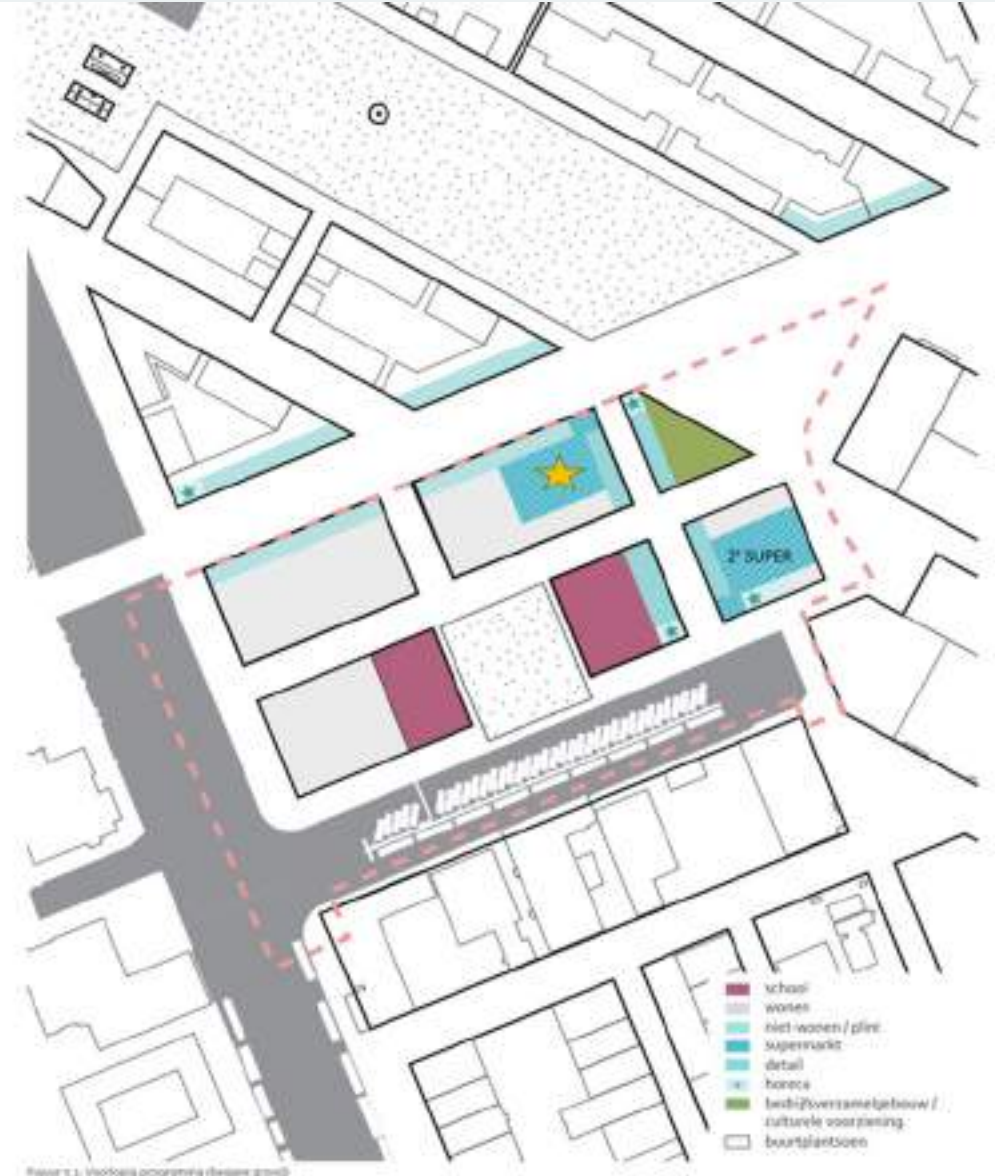
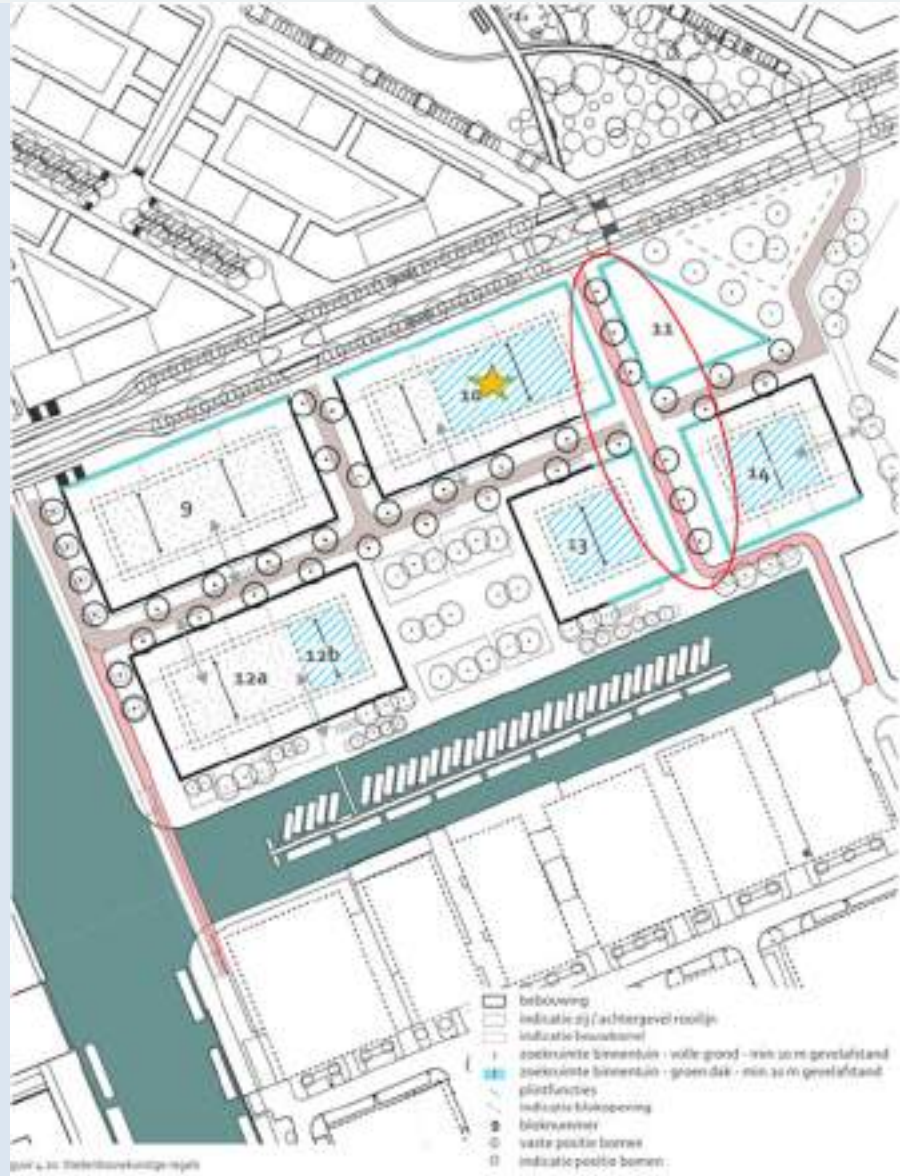
## 1.2 Beschrijving van de opgave

De gemeente zoekt een partij die het geplande programma met wonen, detailhandel en kleinschalige bedrijfs- annex kantoorruimtes in kavel 10B van Amstelkwartier 3<sup>e</sup> fase kan ontwikkelen en realiseren. Hiervoor is een selectieprocedure in twee rondes opgezet, waarbij wordt ingegaan op de volgende criteria:

- duurzaamheid;
- ruimtelijke kwaliteit;
- plan van aanpak ontwikkelopgave (alleen in voorselectie);
- referentieprojecten (alleen in voorselectie);
- programma (alleen in definitieve selectie);
- financiële bieding op het optierecht (alleen in definitieve selectie).



# Praktijkvoorbeeld Amstelkwartier



# Praktijkvoorbeeld Amstelkwartier



## Smaak maken in het hart van Overamstel

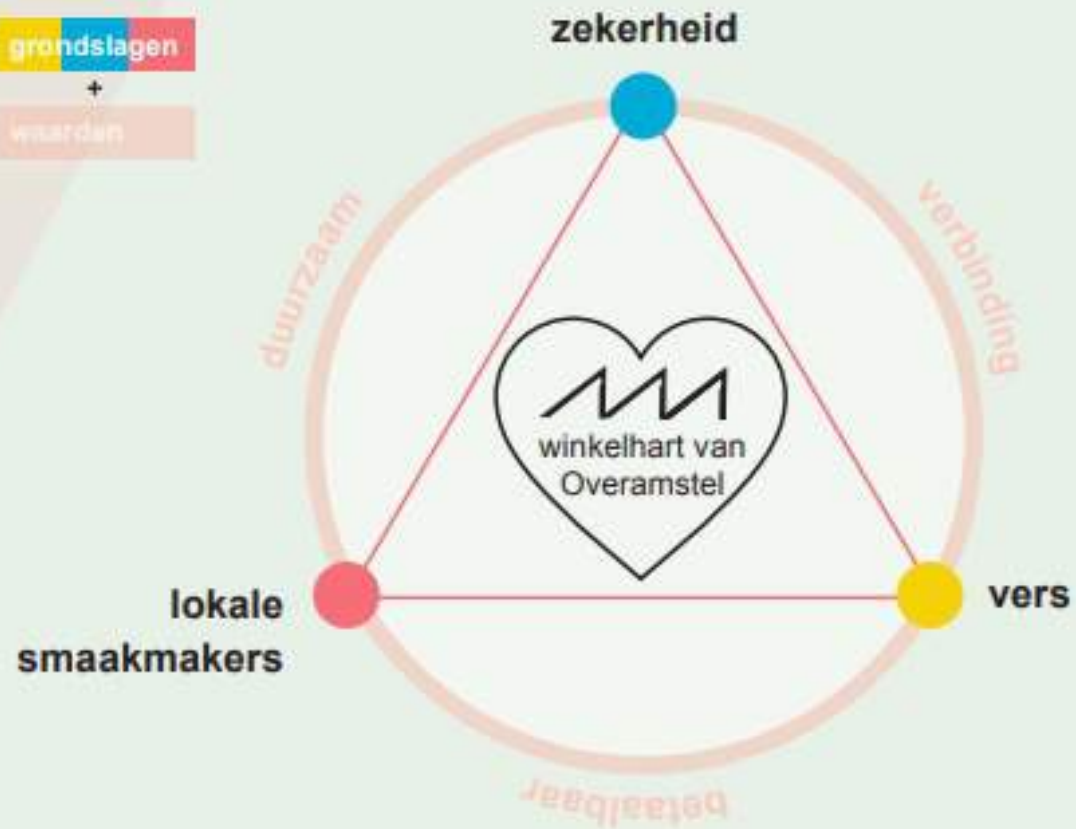
de SMAAKMAKERS

Definitieve selectie  
KAVEL 108 AMSTELKWARTIER DE FASE

- Damen & Stolk  
Bouwkundig ontwerp  
Bouwkundig Best. Extra
- Bouwkundige  
Geotechniek Architectuur  
Structuur B&P
- Stedenbouw  
Maken (D) Bouwkundige Ruimte  
Kustbouw: Robert Mijns
- Werkzaamheden  
SWECO
- Realisatie  
en uitvoering  
SP&M  
Ligging
- Technisch ontwerp  
SWO
- Geplaatst  
SWT
- Opdrachtgever  
De Nederlandse Staat  
SWA
- Werkzaamheden  
SWO

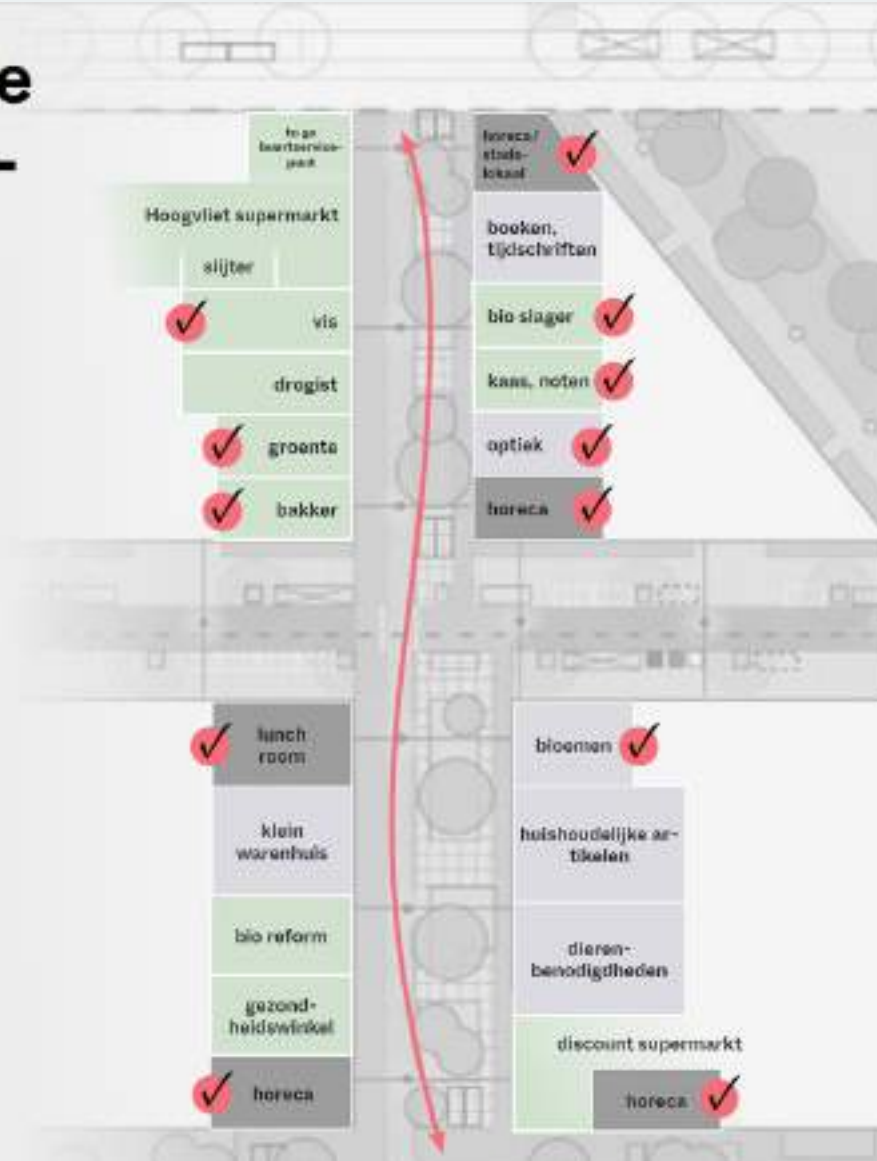
# Praktijkvoorbeeld Amstelkwartier

## De grondslagen en de waarden

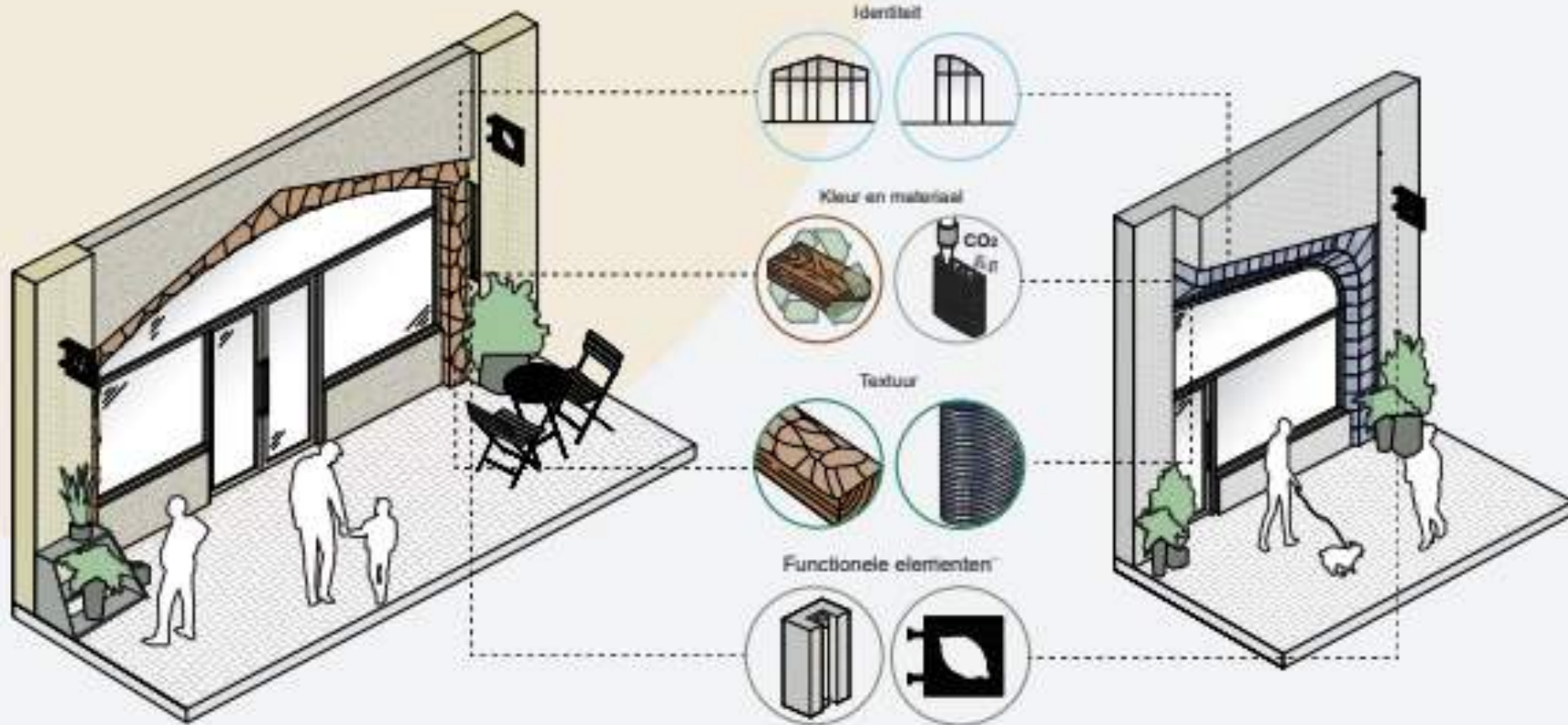


# Praktijkvoorbeeld Amstelkwartier

## Volop ruimte voor smaakmakers



# Praktijkvoorbeeld Amstelkwartier



Winkelfaçades blok B en C volgens toolbox  
geïnspireerd op De 10 geheimen van een  
goede plint (STIPO).



# Praktijkvoorbeeld Amstelkwartier



# Praktijkvoorbeeld Amstelkwartier





# Toekomstgericht bouwen

- Gebruik van materialen zonder uitputting van grondstoffen
- Gebouwen die in gebruik geen fossiele grondstoffen gebruiken
- Gebouwen die aanpasbaar zijn aan de wensen van gebruikers in de toekomst
- Met een positieve impact op de lokale gemeenschap

# Future Proof



## ENERGIENEUTRAAL

De meeste van onze supermarkten zijn reeds gasloos



## KLIMAAT ADAPTIEF

Opvangen van hittestress en piekbuien



## CIRCULAIR

Hergebruikte materialen van gevelplaten tot CO2 positief beton



## POSITIEVE IMPACT

Op de omgeving, mensen en de planeet



# FUTURE PROOF

Positieve impact



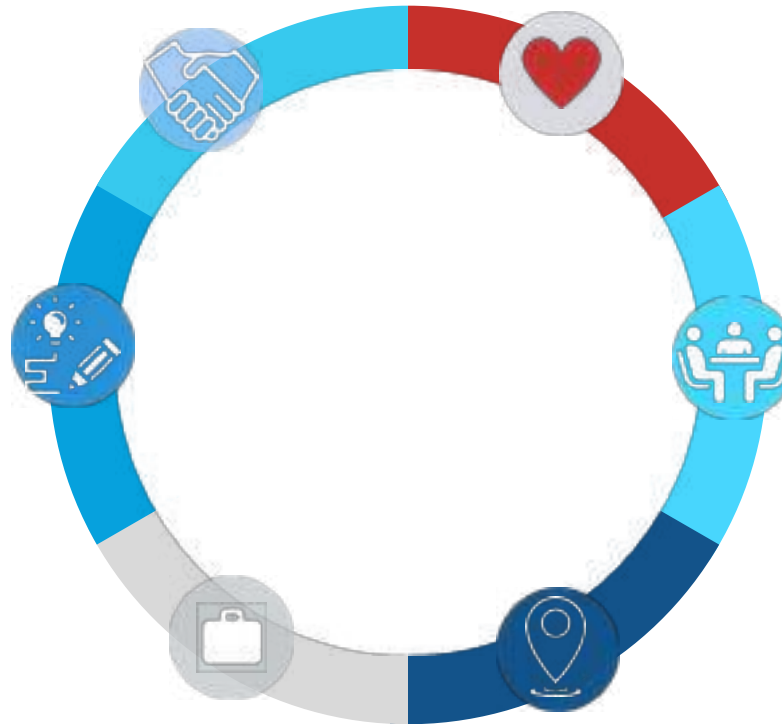
Samenwerking



Participatief ontwikkelen



Lokale betrokkenheid



Kloppend hart van de wijk



Ontmoeten en ontzorgen



Constante afstemming op lokale behoeften





Hoogvliet Beheer is altijd op zoek naar nieuwe kansen en nieuwe samenwerkingen.  
Naar projecten die een positieve impact hebben op mens, milieu en maatschappij.  
Samen komen we tot de mooiste resultaten.



**BEDANKT VOOR UW AANDACHT EN GRAAG TOT ZIENS!**

# PROGRAMMA MASTERCLASS

## WELKOM

- Opening en inleidende presentatie Nellie Rietkerk | Bestuurssecretaris Hoogvliet Groep
- Presentatie Gertjan Slob | Director of Research bij Locatus
- Presentatie Riny Kouwer | Directeur bij Hoogvliet Beheer

## PAUZE (en rondleiding)

- Presentatie Paul Bisschop en Gerarda Westerhuis | Sectoreconomen ABN AMRO
- Interactieve paneldiscussie en afsluiting

## BORREL

Commercial banking

# Ontwikkelingen retailvastgoed

Gerarda Westerhuis en Paul Bisschop – 16 April 2024





# Agenda

---

1

## Outlook macro economie en retail

Ramingen, fysiek, online, opheffingen

2

## Uitdagingen retail

Personeel, transport, prijsstijgingen, artificial intelligence (ai)

3

## Kansen retail

Personeel, transport, prijsstijgingen, ai

4

## Inflatie en rente

Terugblik en verwachtingen

5

## Vastgoedwaarden

Ontwikkeling retailvastgoed

6

## Huurprijzen

Markthuur en huurcontracten

7

## Kansen retailvastgoed

Veranderende winkelgebieden, transformaties

---

# 1. Outlook macro economie en retail

# Vooruitzichten Nederlandse economie

## Economische groei: kwakkelend maar positief

	2023	2024	2025
<b>BBP</b>	<b>0.1</b>	<b>0.7</b>	<b>1.2</b>
Particuliere consumptie	0.4	1.5	0.9
Overheidsconsumptie	3.1	1.8	1.1
Investerings	1.7	-3.3	1.0
Uitvoer	-1.2	-0.6	1.7
Invoer	-0.7	-0.7	1.9
Consumentenprijsindex	3.8	2.6	2.3
Cao-lonen	6.1	5.9	4.6
<b>Werkloosheid (% ber. bev.)</b>	<b>3.6</b>	<b>4.0</b>	<b>4.2</b>
Lopende rekening (% BBP)	10.5	10.0	9.5
Saldo overheid (% BBP)	-1.2	-2.5	-3.0
Schuld overheid (% BBP)	47.5	46.7	47.9

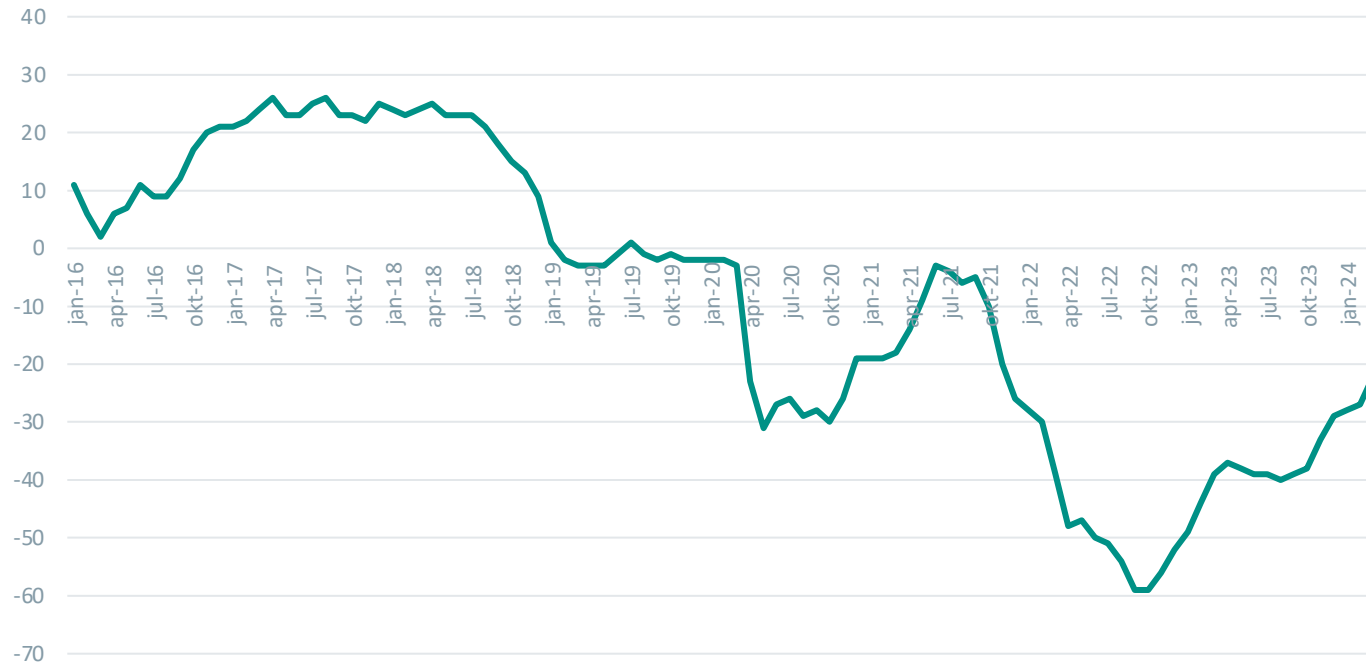
Ramingen ABN AMRO

## Belangrijkste ontwikkelingen

- Geen sterk herstel komende kwartalen
- Goede uitgangspositie consumptie huishoudens
  - Krappe arbeidsmarkt
  - Loongroei
  - Dalende inflatie
- Herstel uitvoer in 2<sup>e</sup> helft 2024, door groei in Eurozone

# Consumentenvertrouwen in de lift

## Consumentenvertrouwen (seizoensgecorrigeerd)



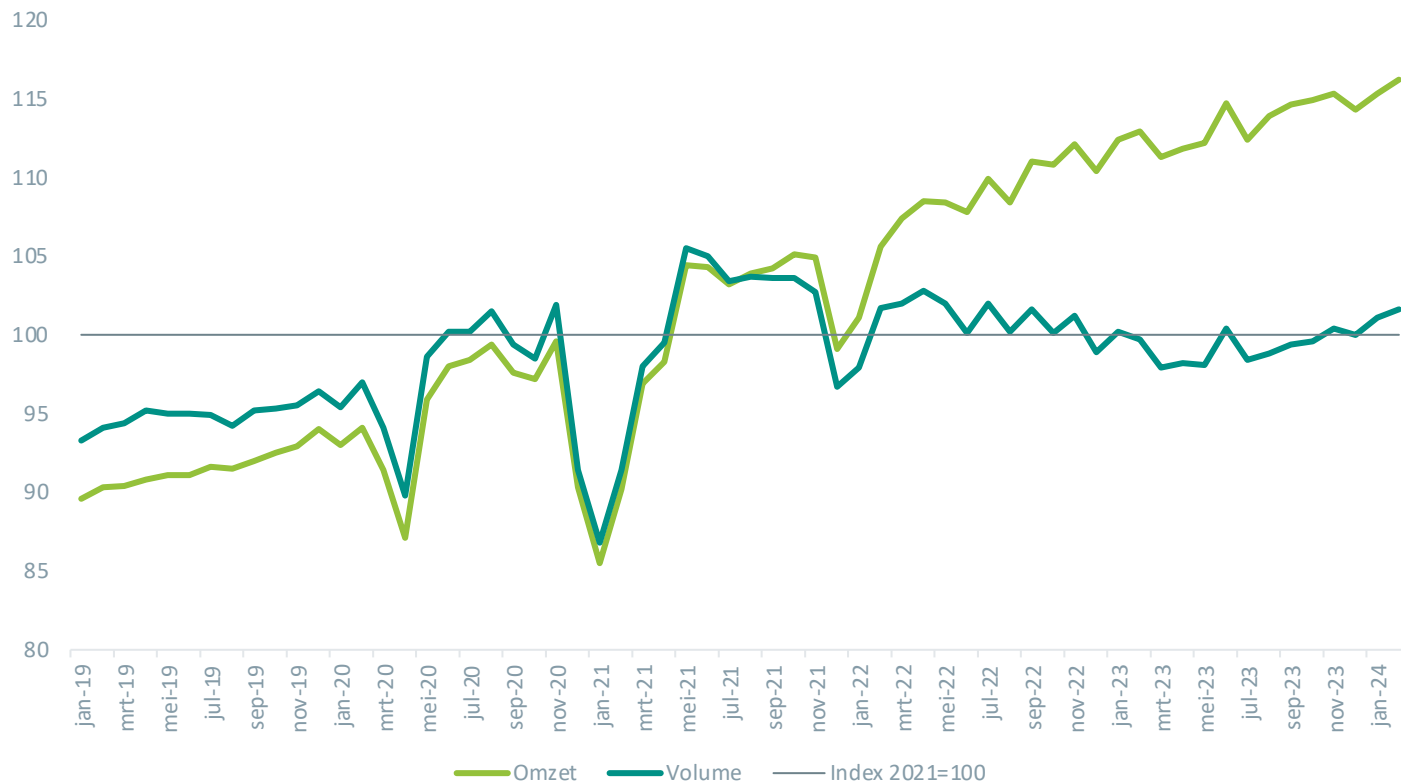
## Belangrijkste ontwikkelingen

- Vertrouwen herstelt sterk
- Door daling inflatie en herstel koopkracht
- Wel nog onder langjarig gemiddelde sinds 2005

Bron: CBS

# Retail: stijgende omzet, bij dalende volumes

## Detailhandel omzet vs volume t/m februari 2024 (2021=100)



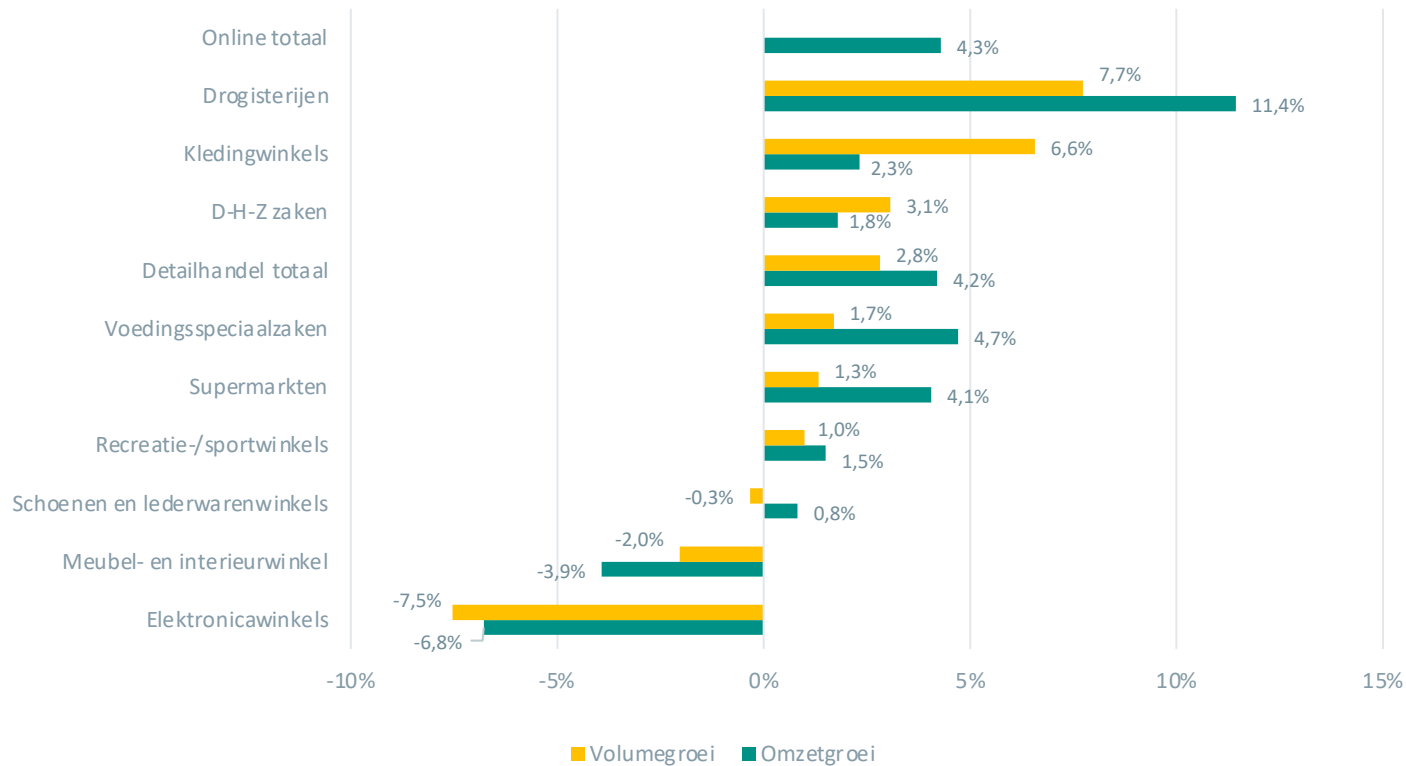
## Belangrijkste ontwikkelingen

- Dalende volumes in 2022 en 2023 bij stijgende omzet; door groei consumentenprijzen
- Voor sommige branches volumes zelfs onder of rond 2021 niveau: kleding, meubels, elektronica, supermarkten en speciaalzaken
- Ondanks licht stijgende koopkracht in 2024 met name voor retail non-food opnieuw een lastig jaar:
  - Niet-essentiële goederen
  - Veel tijdens corona aangeschaft
  - Verschuiving producten naar diensten

Bron: CBS

# Goede start van het jaar, behalve meubels en elektronica

## Omzet- en volumegroei, cumulatief jan. en feb. '24 t.o.v. een jaar eerder (%)



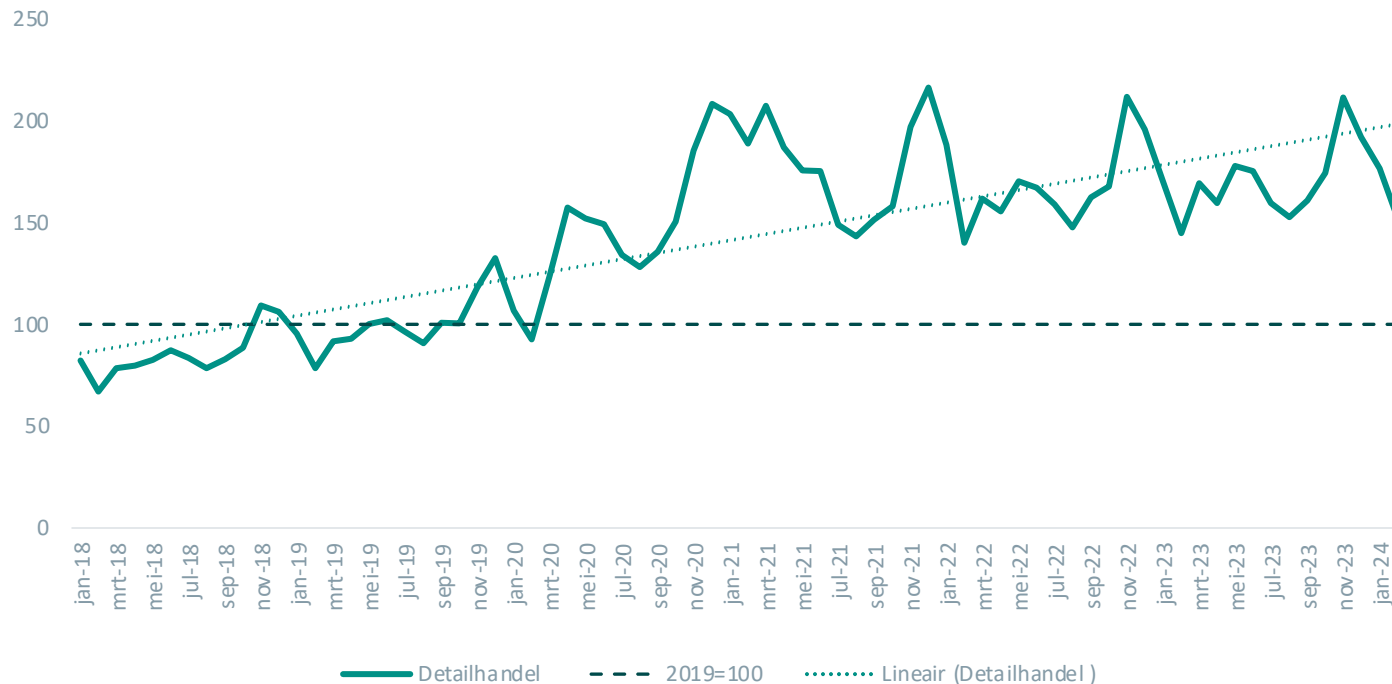
## Belangrijkste ontwikkelingen

- Drogisterijen flinke groei, zowel in volume als omzet
- Meubels en elektronica in de min, zowel qua volume als omzet
- Online plus qua omzet, met name door voeding/drogisterijwaren. Kleding en elektronica online in de min

Bron: CBS

# Online blijft belangrijk kanaal, ondanks stagnatie

## Omzetontwikkeling internetverkoop detailhandel (index 2019=100)



## Belangrijkste ontwikkelingen

- Forse groei online kanaal tijdens coronapandemie
- Stagnatie omzetgroei in 2023
- Pieken in november/december in verband met feestdagen
- Online kanaal blijft belangrijk

Bron: CBS

# Opheffingen: vooral kleinere bedrijven

## Aantal opheffingen, inclusief faillissementen in detailhandel



## Belangrijkste ontwikkelingen

- In 2022 forse toename aantal opheffingen
- Vooral bedrijven met 1 werkzame persoon (zoals webwinkels): 75% in 2023

Bron: CBS

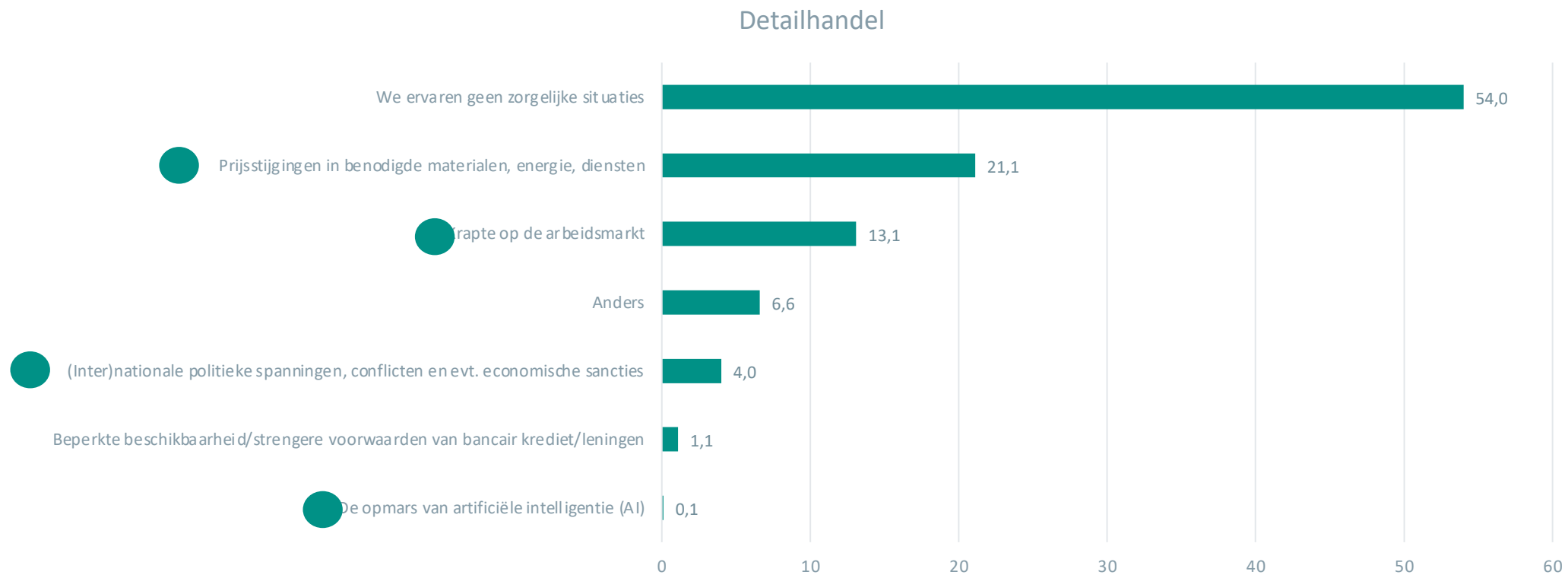


---

## 2. Uitdagingen retail

# Conjunctuurenquête toont diversiteit aan zorgen retailers

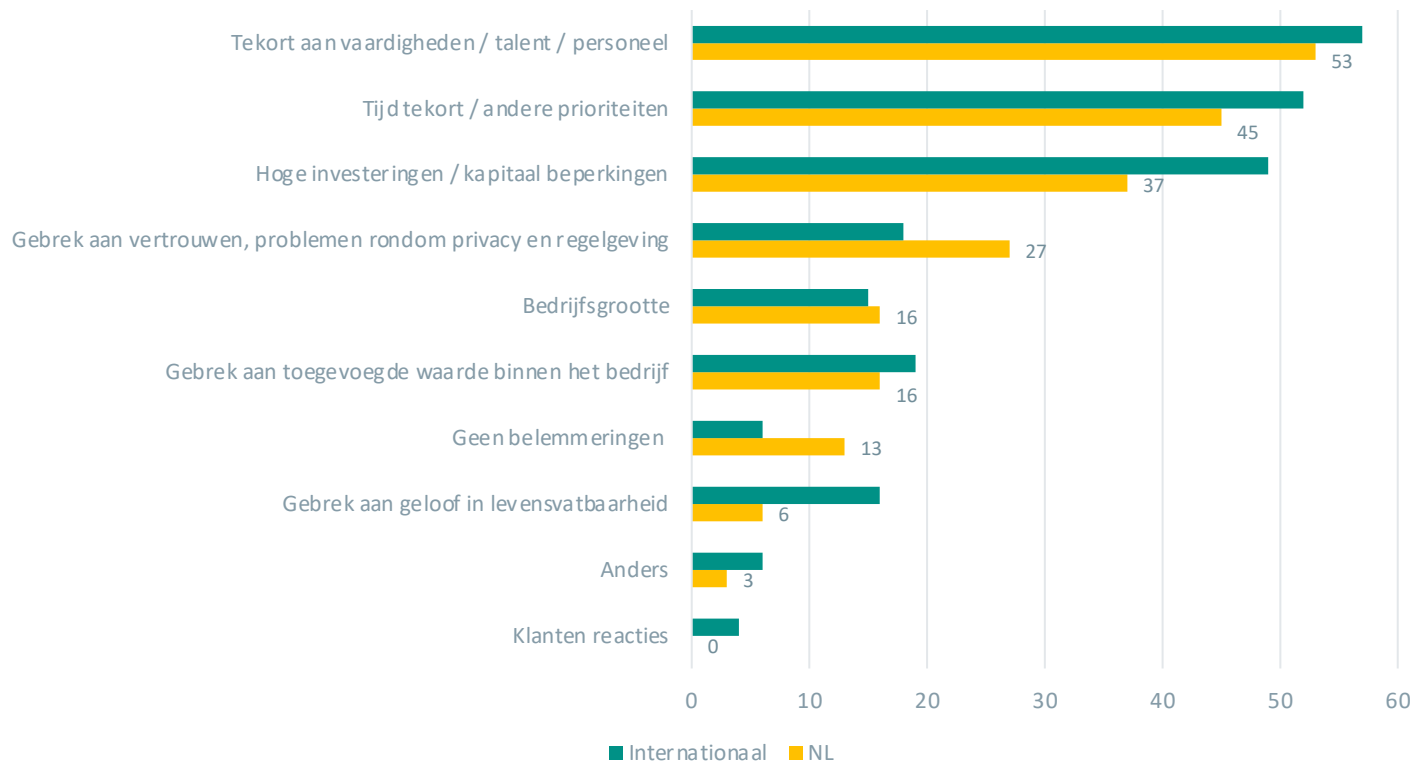
Welke situatie is het meest zorgelijk voor de commerciële ontwikkeling van uw bedrijf in komende 12 maanden (% bedrijven)



Bron: CBS

# AI gezien als cruciaal element in stimuleren concurrentiepositie

Wat zijn de belangrijkste belemmeringen die uw bedrijf ervan weerhouden om (meer geavanceerde) AI te adopteren?



## Belangrijkste punten

- 75% van ondernemers vindt het integreren van AI cruciaal om concurrentie voor te blijven en om innovatie te stimuleren
- Wel worden er belemmeringen ervaren. Duidelijke top 3:
  - gebrek aan kennis/talent
  - andere prioriteiten
  - hoge investeringen

Bron: CBS

# Container prijzen dalen verder

## Containerprijs index



### Impact Rode Zee-crisis vooral voelbaar voor havens aan Middellandse Zee

175 TRANSPORT MARKET INSIDE

De impact van de Rode Zee-crisis is met name voelbaar in het Middellandse Zeegebied. Havens als Gioia Tauro (Italië) en Piraeus (Griekenland) missen de 'mainline calls' van grote rederijen. In plaats daarvan doen carriers nu het Spaanse Algeiras aan of varen rechtstreeks door naar de havens van Rotterdam of Antwerpen. Het aantal transshipmenten vanuit Spanje nam in januari met 15% toe, blijkt uit data van consultantbureau Drewry.

In West Europa is de situatie alweer 'genormaliseerd', blijkt uit de data van Drewry. 'Er is sprake van een korte termijn impact in januari vanwege de herziene vaarschema's. Vanaf februari is dit alweer genormaliseerd.

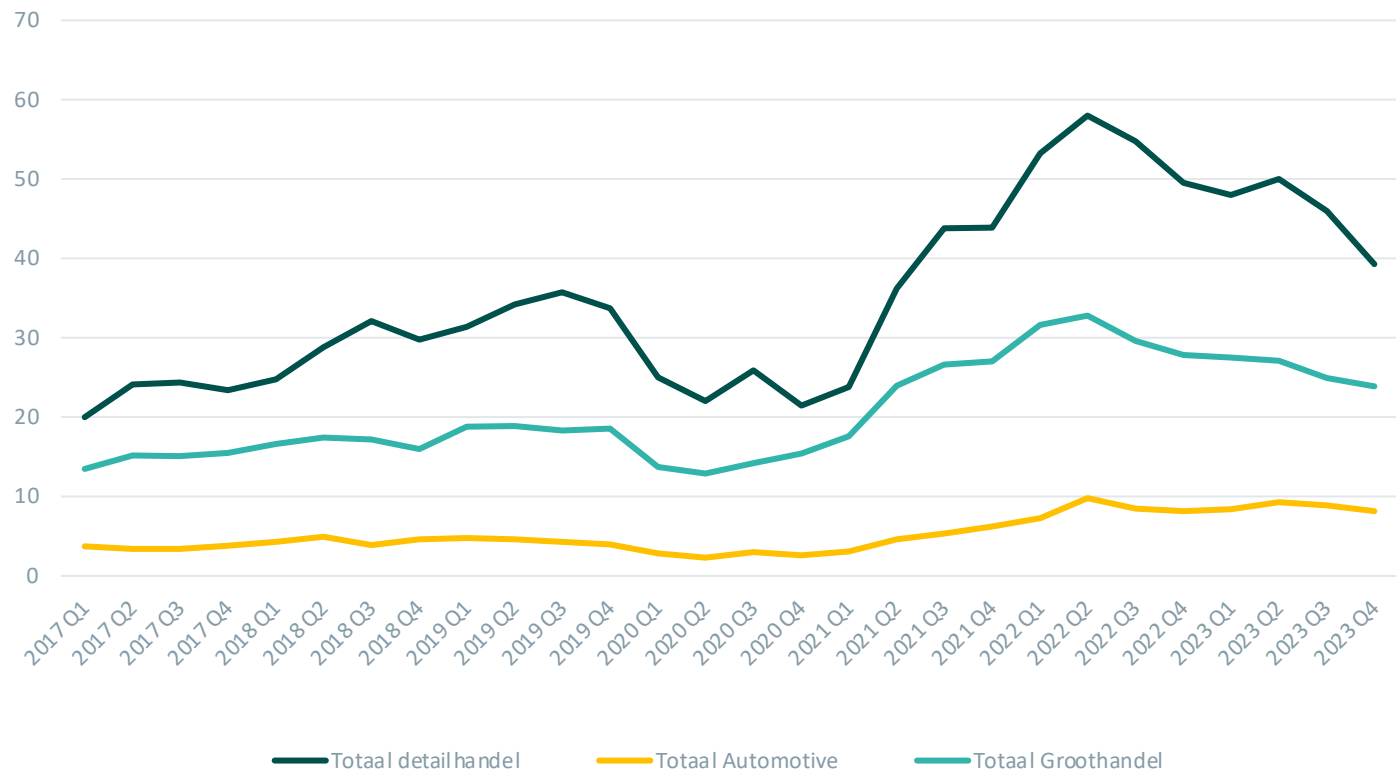
[Bron Impact Rode Zee-crisis vooral voelbaar voor havens aan Middellandse Zee | NT](#)

## Belangrijkste ontwikkelingen

- Internationale spanningen leiden o.a. tot onzekerheden over toevoer in de supply chain.
- Bijvoorbeeld Rode Zee-crisis
- Na forse stijging zijn prijzen voor containers weer gedaald

# Personeelskrapte neemt gestaag af

## Aantal openstaande vacatures (x1.000)



Bron: CBS

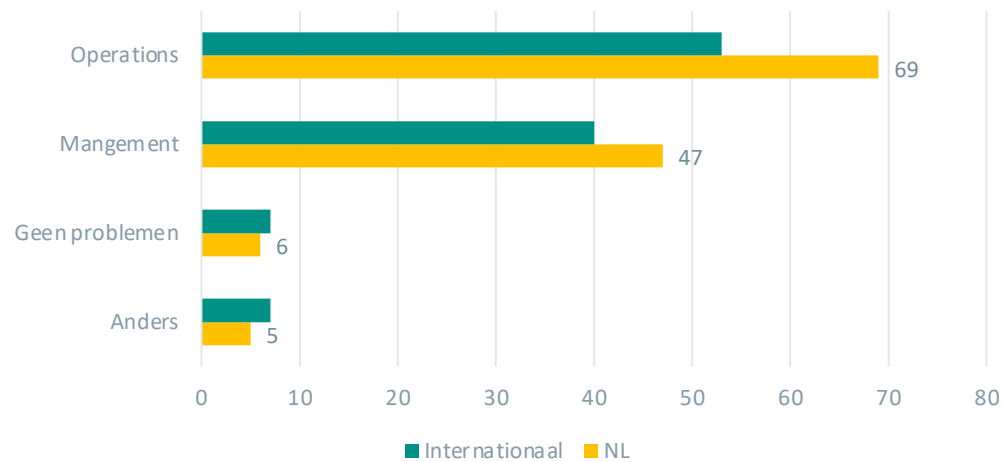
## Belangrijkste ontwikkelingen

- Personeelstekort neemt al aantal kwartalen af.
- 1/3 van openstaande vacatures detailhandel afkomstig van supermarkten
- Door vergrijzing blijft de arbeidsmarkt op de lange termijn krap

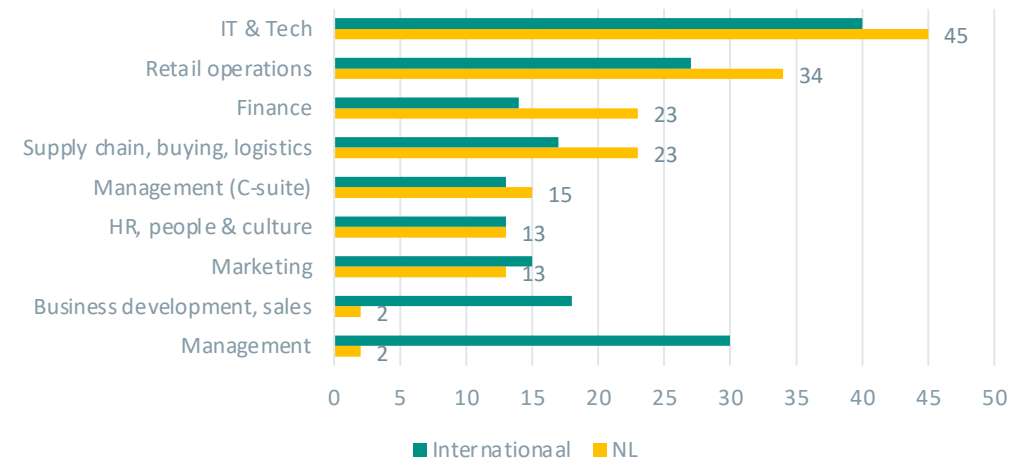
# Meeste retailers moeite met vinden personeel fysieke winkel

In welke vaardigheidsgebieden heeft u momenteel de meeste moeite met het aannemen van talent?

Winkels



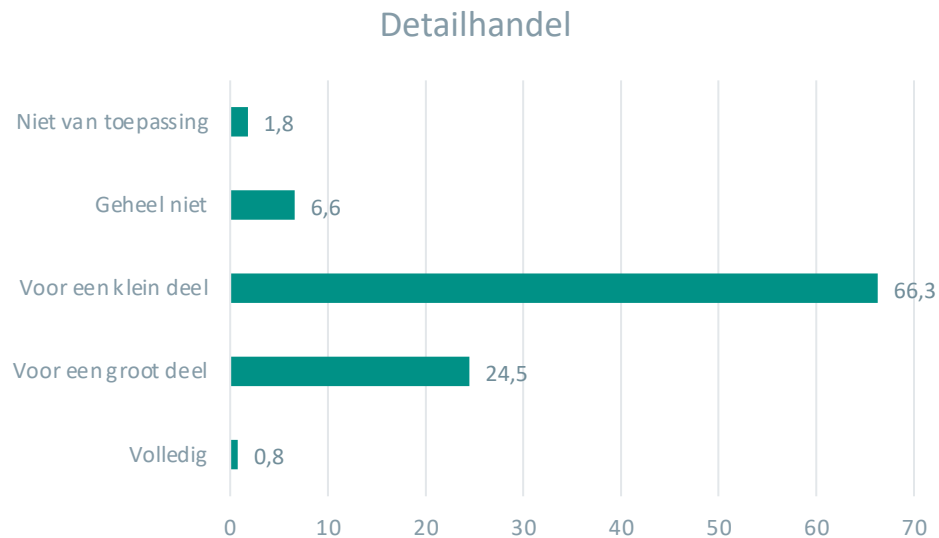
Hoofdkantoor en DCs



Bron: Q&A Retail

# Conjunctuurenquête: doorberekenen koststijgingen

## In hoeverre kunt u kostenstijgingen doorberekenen in uw prijzen aan uw klanten? (% bedrijven)



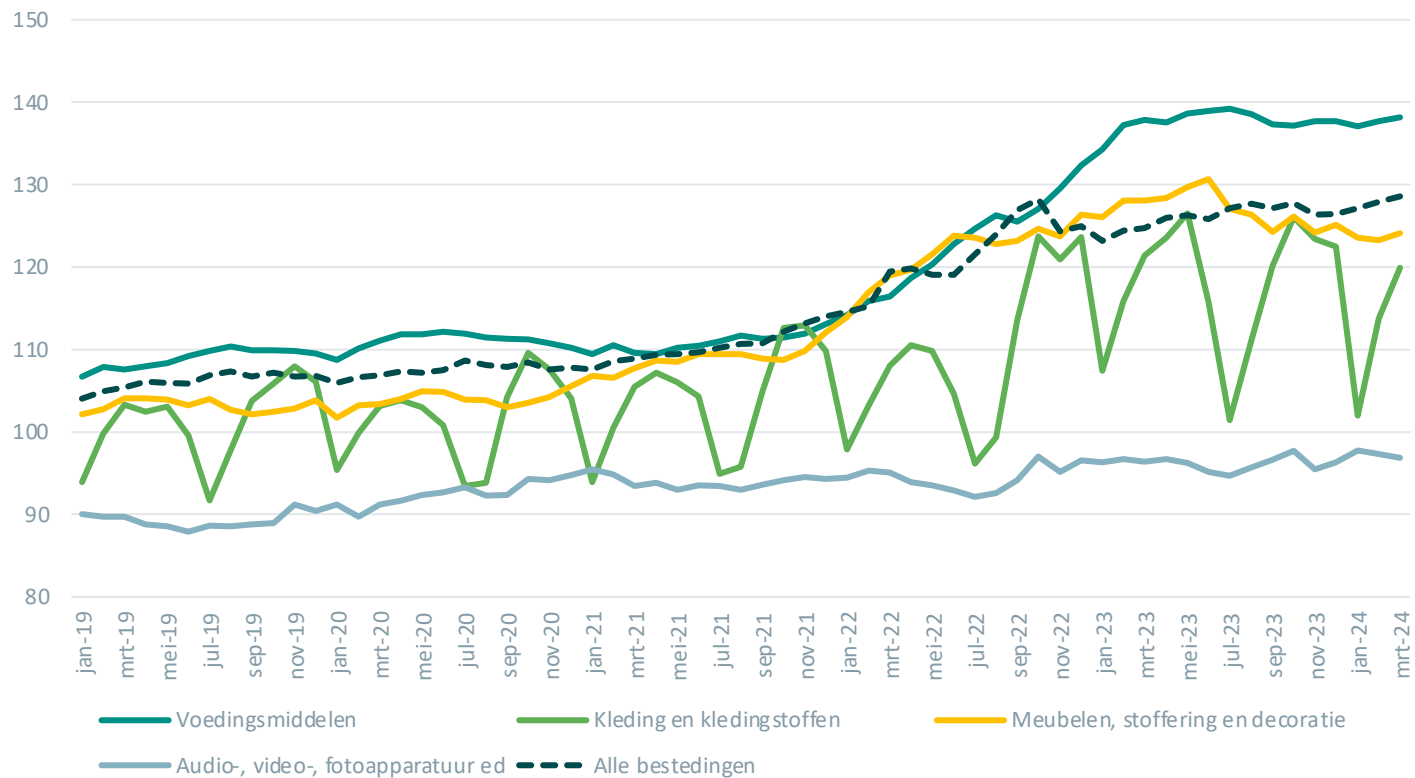
## Belangrijkste punten

- Bijna 73% van detailhandelaren kan kostenstijgingen geheel niet of slechts gedeeltelijk doorberekenen aan klant
- Gestegen kosten kunnen zo druk zetten op winstgevendheid

Bron: CBS

# Prijzen stabiliseren

## Consumentenprijzen (index 2015=100)



Bron: CBS

## Belangrijkste ontwikkelingen

- Prijzen fors gestegen sinds uitbreken oorlog Oekraïne
- Sinds 2023 stabilisatie op hoog niveau
- Ook branches, zoals Meubels, waar prijzen weer dalen
- Kleding duidelijk patroon van periode met uitverkoop



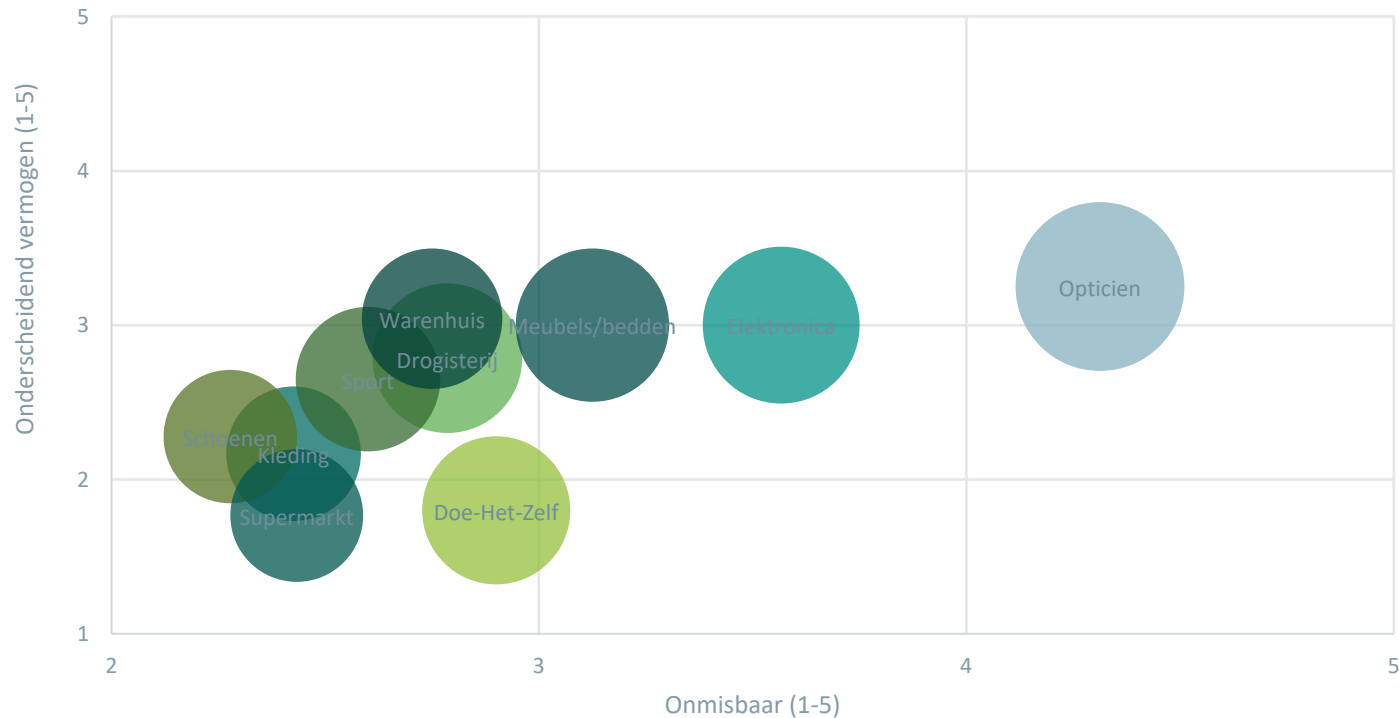
---

### 3. Kansen retail

# Meer fans door onmisbaarheid en onderscheidend vermogen

## Samenhang Onmisbaarheid, Onderscheidend vermogen en fans per subsector

Omvang bollen weerspiegelen de mate waarin de respondenten fan zijn van de retailmerken in de desbetreffende subsector op een schaal van 1-5



## Top 10

- 1. Picnic 15 pnt
- 2. Keurslager 14,25 pnt
- 3. Apple 13,50 pnt
- 4. Eye Wish 13,25 pnt
- 5. Hornbach 13,25 pnt
- 6. Auping 13 pnt
- 7. Dille&Kamille 12,50 pnt
- 8. Pearle 12,50 pnt
- 9. Zooplus 12,50 pnt
- 10. Bol 12,50 pnt

Bron: Retail Ranking 2023, Q&A Retail

# Drie belangrijke trends



Retail futurist Howard Saunders tijdens Retail Trends Topics event, 10 april 2024, Afas Leusden

1. Howard Saunders: “Don’t think shop”, retail is breder dan alleen de winkel:
  - Gebruik technologie om verhalen te vertellen, ons te vermaken in plaats van alleen maar spullen verkopen
2. Afstemmen op generaties
  - Bijv. gen Z begint winkelervaring online, vaak via social media.
3. Belang van duurzaamheid
  - Roep vanuit consumenten en wetgeving (CSRD)
  - Optimaliseren van productieketen (social, gebruik grondstoffen,)

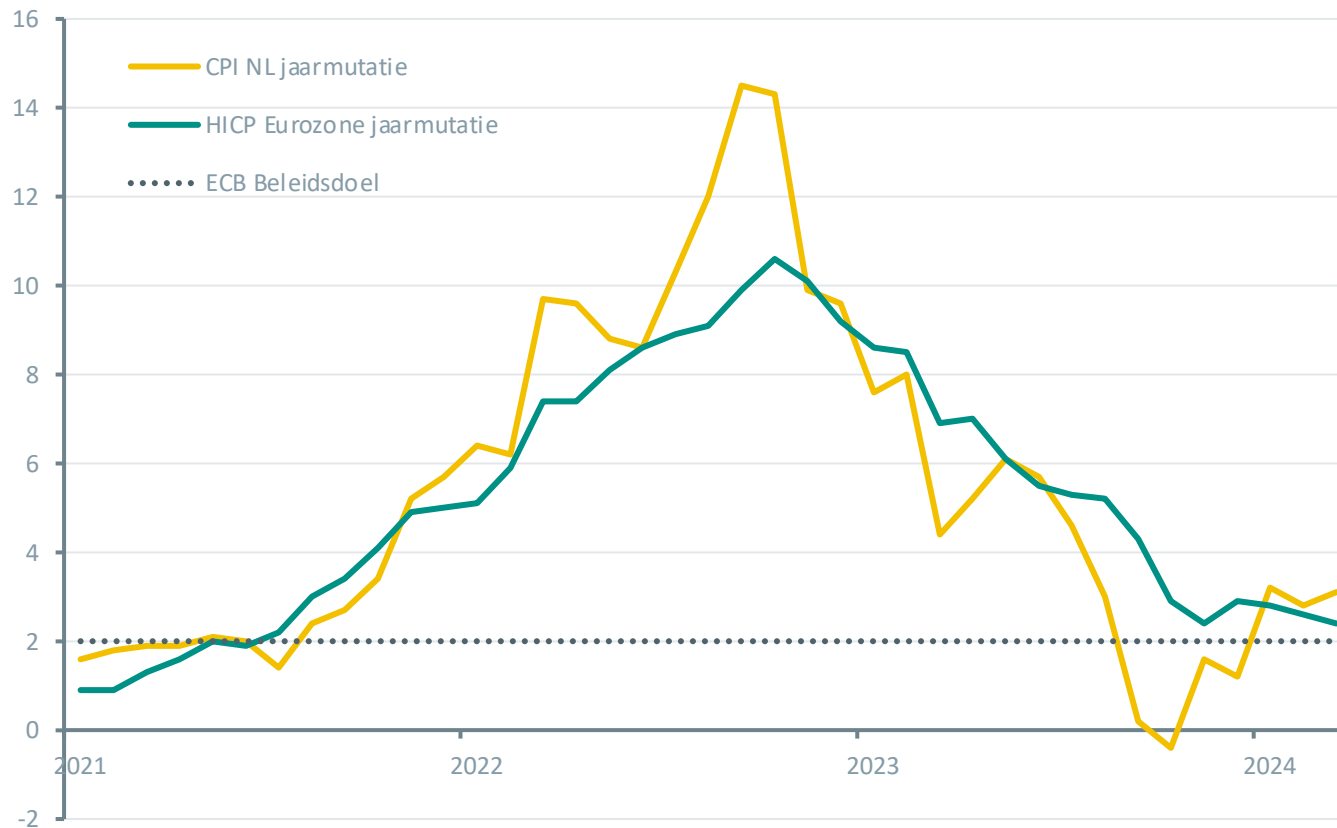


---

## 4. Inflatie en rente

# Inflatie terug naar normaal

## Inflatie (% jaarmutatie)

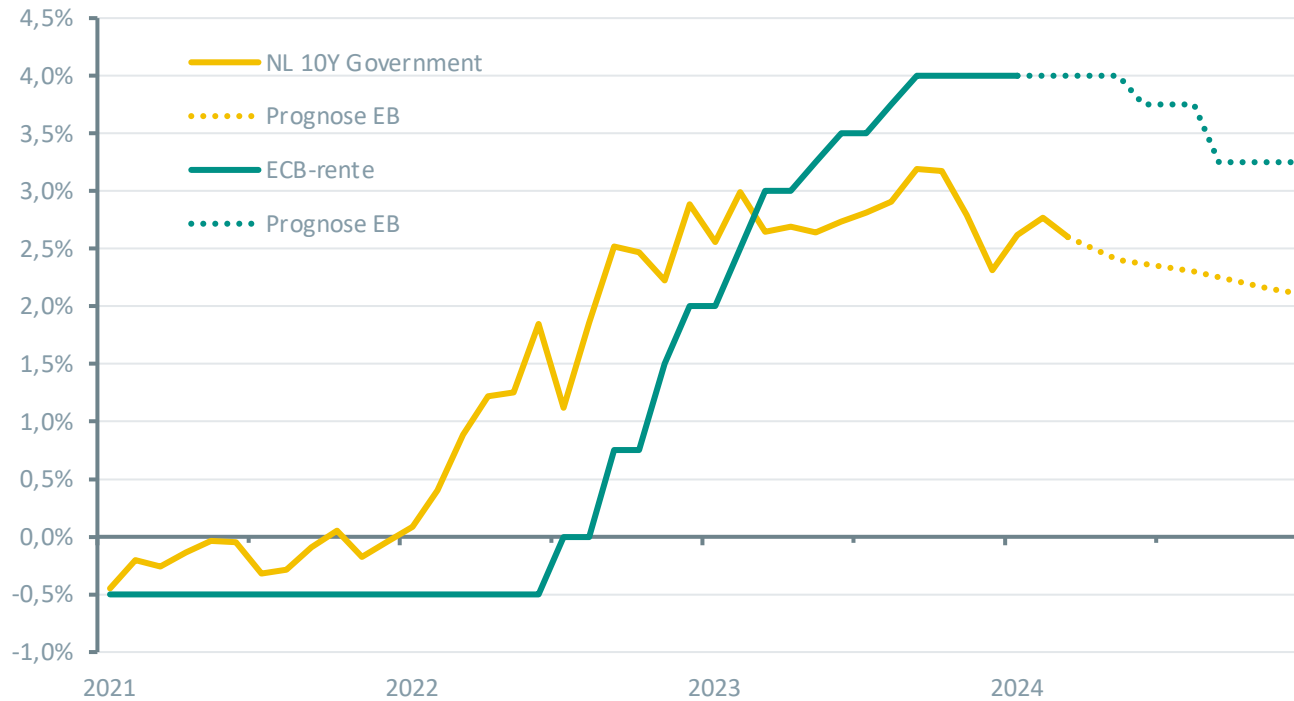


- Ongekende inflatiestijging in 2021 (corona) en 2022 (Oekraïne-oorlog)
- Inflatie Eurozone weer bijna op ECB-doelstelling niveau
- Inflatie in Nederland nog een fractie boven de 2%

Bron: CBS

# Renteverlaging verwacht

## Ontwikkeling rente



Bron: Refinitiv, ABN AMRO

- Jarenlang een zeer lage rente
- Rente in korte tijd en flinke stappen verhoogd
- Renteverlaging verwacht vanaf juni
- Tienjaarsrente gedaald op basis van toekomstverwachtingen ECB-rente

zakelijk > Insights > sectoren en trends > alle sectoren > Ondernemers zien loonkosten stijgen met circa €17 miljard

SECTORPROGNOSE SECTOROVERSTIJGEND

### Top 20 branches met hoge rentelasten (gebaseerd op cijfers uit 2019)

Positie	Branche	Rentelasten/omzet
1	Telecommunicatie	13%
2	Farmaceutische industrie	11%
3	Verhuur en handel van onroerend goed	9%
4	Aardolie-industrie	7%
5	Drankenindustrie	7%
6	Textielindustrie	5%
7	Waterleidingbedrijven	5%
8	Uitgeverijen	4%
9	IT-dienstverlening	4%
10	Basismetaalindustrie	4%

16/05/2023 Albert Jan Swart Gerarda Westerhuis Paul Bischoop Nadia Menkveld Mario Bersem

Jan-Paul van de Kerke Aggie van Huissoeling

## Download het volledige rapport

(Zie u geen download of kunt u het rapport niet downloaden? Upgrade uw browser (kan naar de meest recente versie)



Ondernemers zien loonkosten in 2023 stijgen met circa 17 miljard euro (16 mei 2023)  
.PDF (377,54 KB)

Download

---

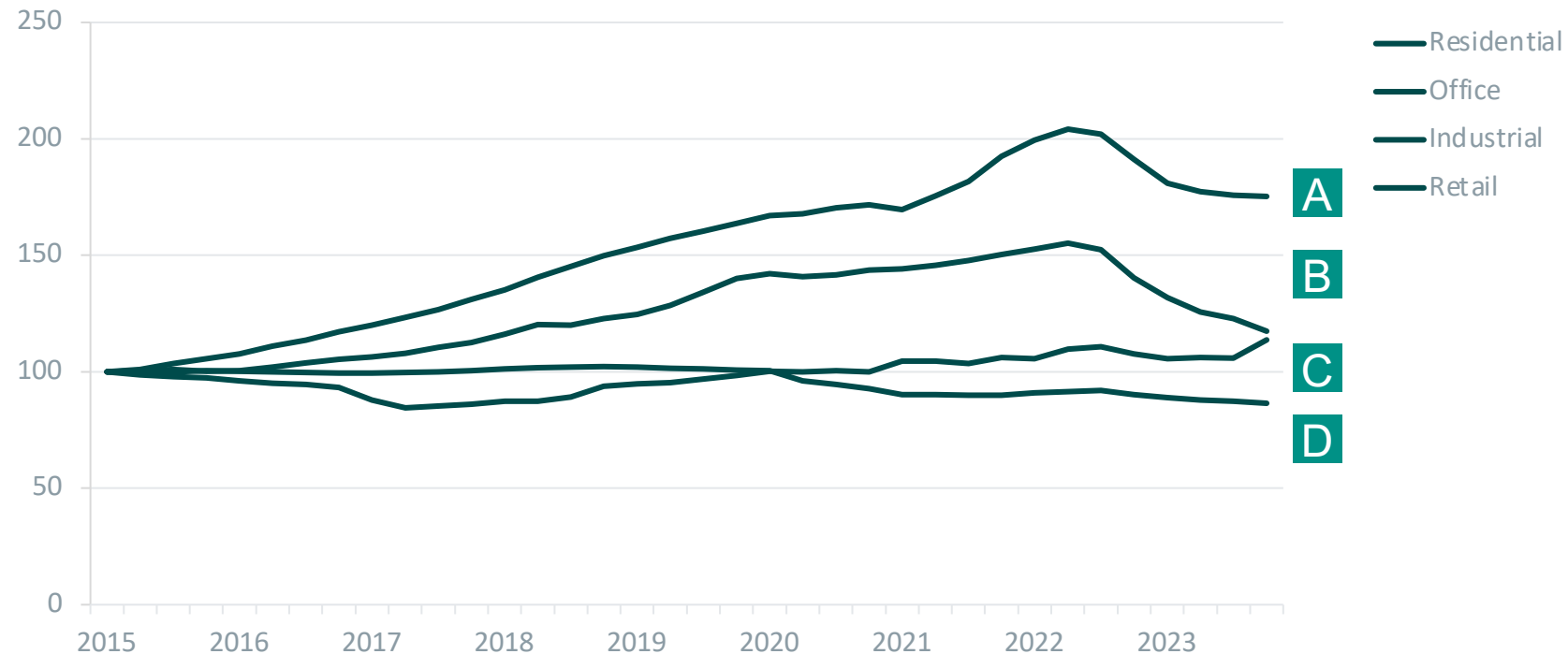
## 5. Vastgoedwaarden



# Retailvastgoed in verhouding tot andere vastgoedtypen

Welk lijntje is retail?

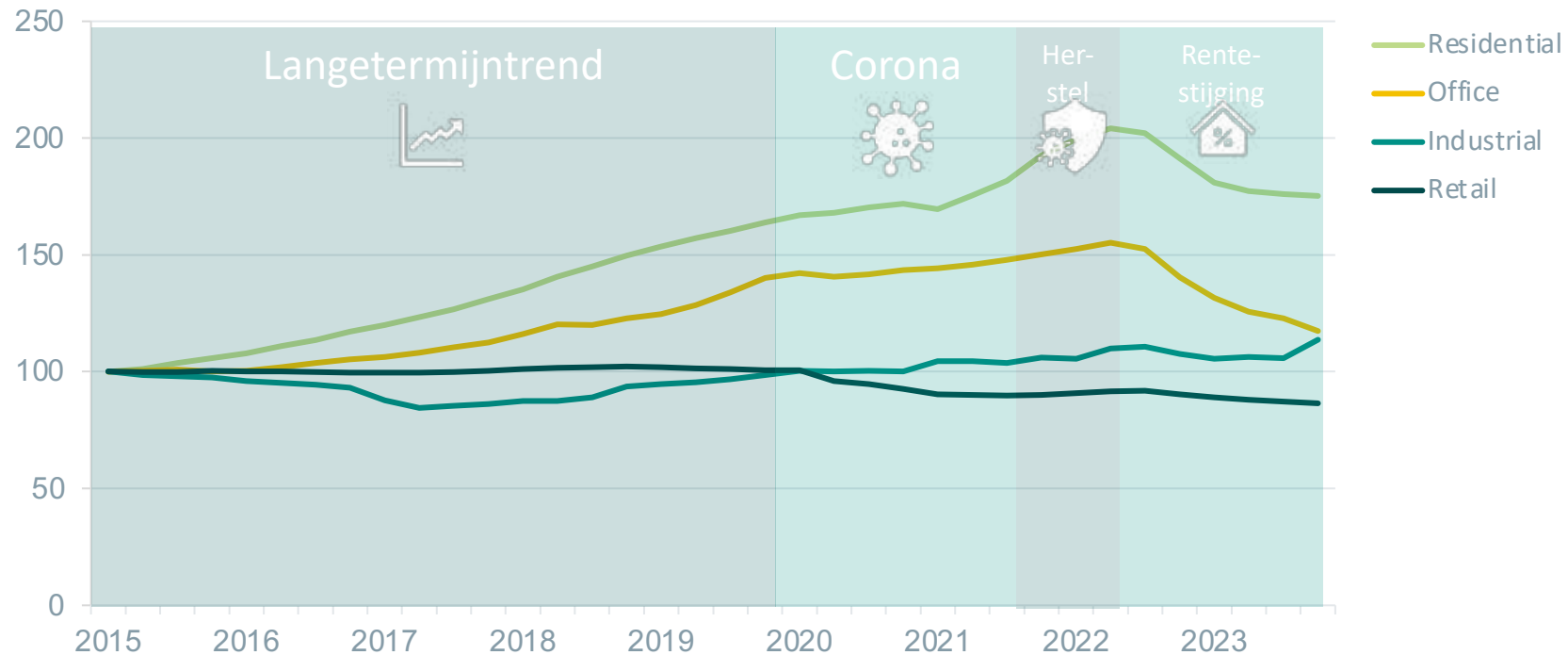
Index vastgoedwaarde MSCI (2015 = 100)



Bron: MSCI

# Trend retailvastgoed wijkt af

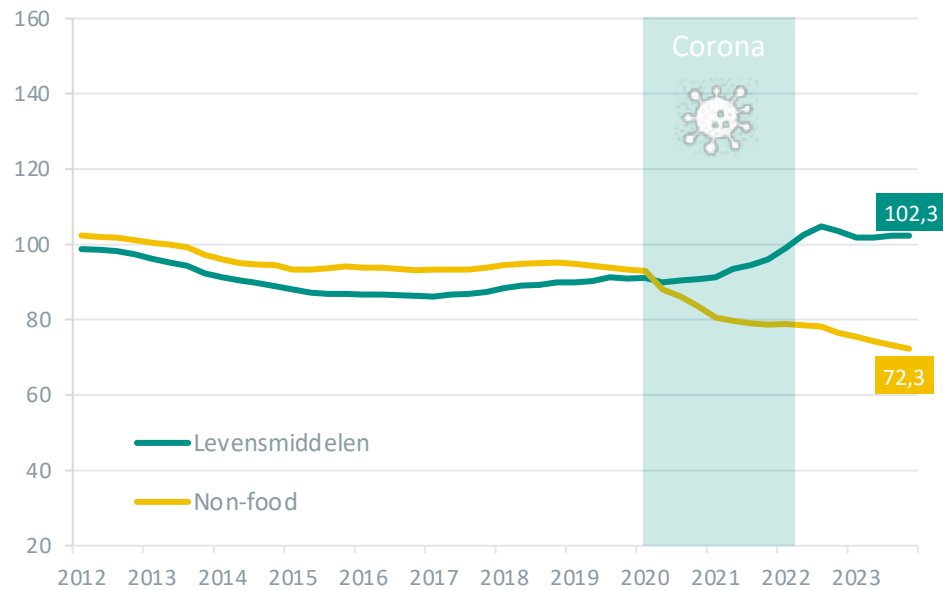
Index vastgoedwaarde MSCI (2015 = 100)



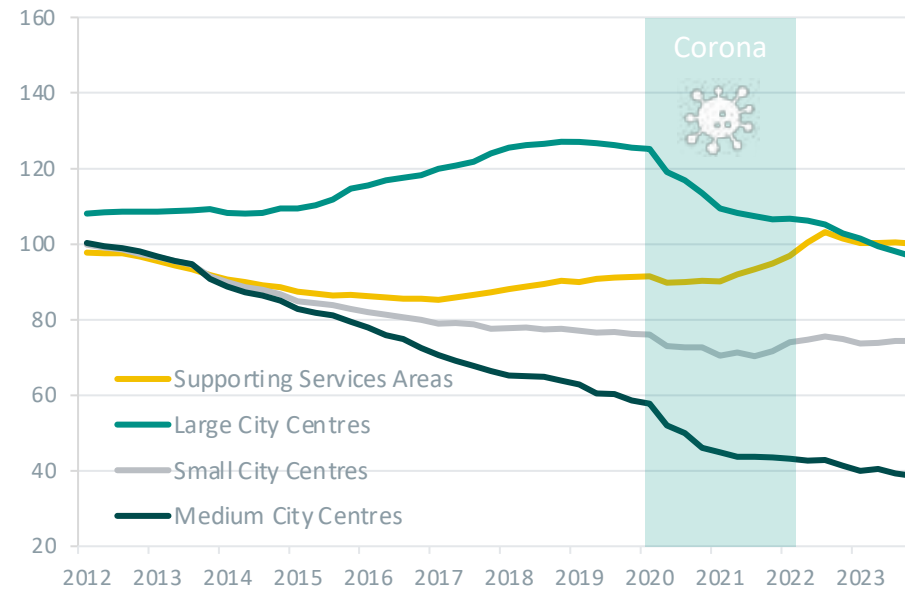
Bron: MSCI

# Maar ene retail is het andere niet

## Type winkel



## Type locatie



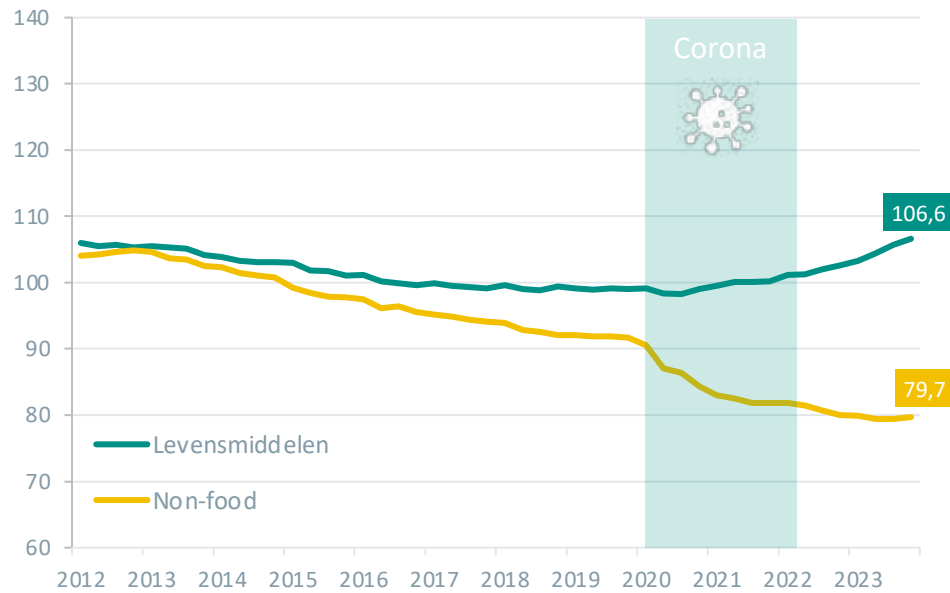
Bron: MSCI

---

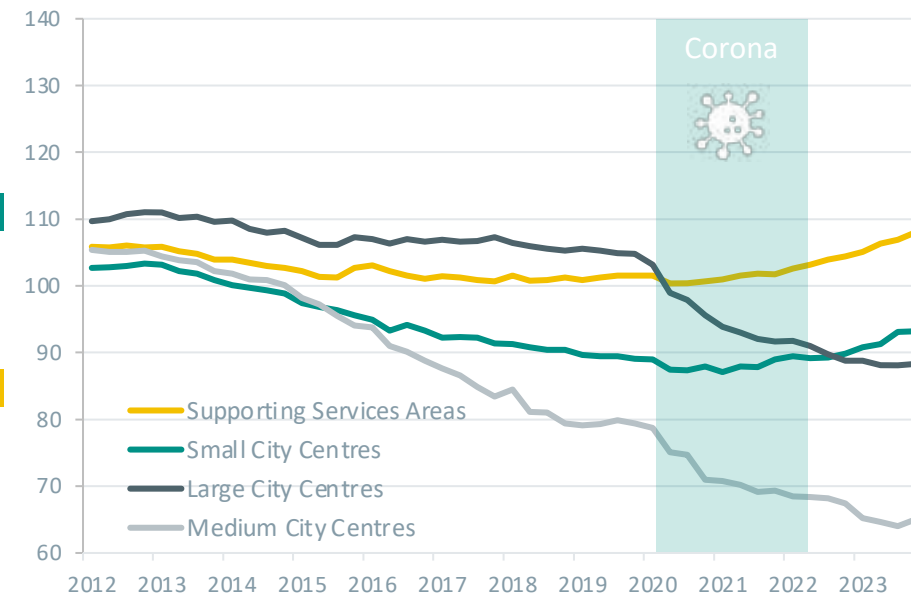
## 6. Huurprijzen

# Markthuur stabiel, met sterke onderliggende verschillen

## Type winkel



## Type locatie



Bron: MSCI

# Het probleem van huurkostenstijging

Verstikkende huurcontracten en coronaschulden:  
veel winkels staat het water tot aan de lippen



**Winkeliers gooien handdoek in de ring:  
huren tot 14,5 procent hoger**

Door Paul le Clercq en Suzanne Blotenburg  
11 februari 2022 18:30 · Aangepast 11 februari 2022 23:38

**Huurders pleiten voor gebruik kerninflatie bij  
berekenen huurverhoging**

**PERSBERICHT: Genadeloze  
huurstijging onbetaalbaar voor  
winkels**

21 december 2022

Oproep aan ministeries

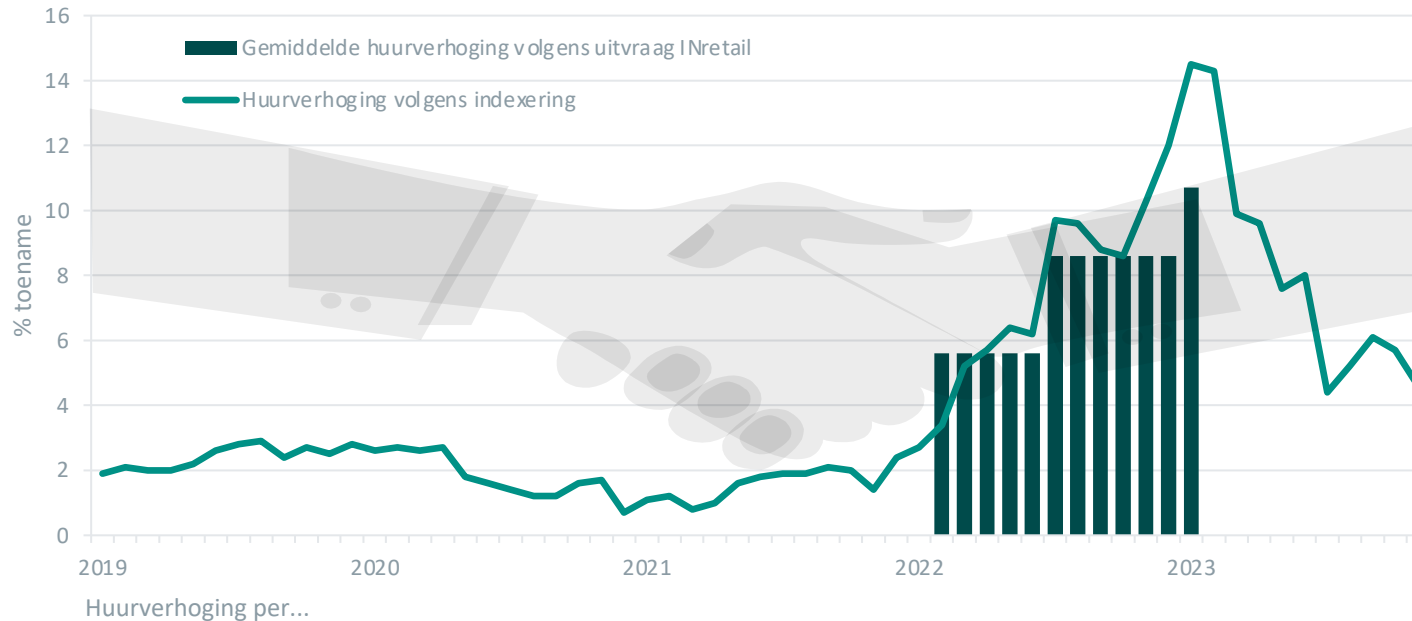
Dubbel gepakt

Onredelijke huurindexatie

**Winkeliers en horeca-uitbaters geraakt  
door hogere huren**

# Het probleem van huurkostenstijging

## Huurverhoging geïndexeerde contracten hoog opgelopen



Bron: CBS, INretail

- Huurstijging binnen contracttermijn volgt inflatie, met vertraging
- Verhoging sterk afhankelijk van timing contract
- Veel weerstand tegen excessieve huurverhogingen
- Maatwerk vaak een oplossing
- Onderhandelingsmacht retailers loopt uiteen

# Antwoord op problemen huurstijging



- Huurovereenkomst op basis van verhuurdersmodel
- Ontwikkeling huurstijgingen aanleiding voor nieuwe initiatief 'huurdersvariant'
- “Zorgt voor evenwicht en evenredigheid bij het vastleggen van (ver)huurverplichtingen.”
  - Redelijke pandemieclausule
  - Maximale indexering huurprijs
  - Mogelijkheid staffelafpraak



---

Kansen?

# Ontwikkelingen doen een beroep op creativiteit



- Van koopgebied naar gebied waarin verschillende functies samenkomen
- Toekomstbestendige retailcategorieën
- Transformatie naar woningen

# Contactinformatie

---



Paul Bisschop  
Sectoreconoom Bouw en Vastgoed  
[paul.bisschop@nl.abnamro.com](mailto:paul.bisschop@nl.abnamro.com)  
Tel: 06- 1722 8687



Gerarda Westerhuis  
Sectoreconoom Retail en Leisure  
[gerarda.westerhuis@nl.abnamro.com](mailto:gerarda.westerhuis@nl.abnamro.com)  
Tel: 06- 2909 8887



[WWW.VGME.NL](http://WWW.VGME.NL)