

## ACHTERGRONDARTIKEL

### Objectieve indicatoren voor de huurprijzen van winkels

Onderzoek van Roots Beleidsadvies en AnalyZus toont aan dat de verschillen in huurprijzen in winkelgebieden sterk samenhangen met verschillen in de branchering van het winkelaanbod en dan met name de omvang van het mode & luxe aanbod. Daarnaast spelen in centrale winkelgebieden de bereikbaarheid per OV en de compleetheid van het aanbod een belangrijke rol. Opvallend genoeg hangen de verschillen in huurprijzen niet samen met verschillen in leegstand en vloerproductiviteit. Mogelijk dat juist die factoren sterker in de bepaling van huurprijzen moeten worden betrokken.

#### Aanleiding

Te hoge huurprijzen worden vaak genoemd als veroorzaker van winkelleegstand. Voor Roots Beleidsadvies en AnalyZus was dit aanleiding om de relatie tussen de huurprijzen en leegstand in winkelgebieden nader te onderzoeken. In het onderzoek is ook de relatie tussen andere winkelgebiedskennmerken en winkelhuren geanalyseerd. Het doel van het onderzoek was meer inzicht te verwerven in de factoren die de huurprijzen in winkelgebieden verklaren.

#### Methodiek

In het onderzoek is gebruik gemaakt van twee databases. De gemiddelde huurprijzen per winkelgebied zijn bepaald op basis van een database van Retail Vastgoed Adviseurs.<sup>1</sup> De kenmerken van de winkelgebieden zijn geanalyseerd aan de hand van de database van het Koopstromenonderzoek Randstad 2011. Dit bood de mogelijkheid om de samenhang tussen 122 kenmerken van winkelgebieden in de Randstad enerzijds en de gemiddelde huurprijzen in die winkelgebieden anderzijds te analyseren. De analyseresultaten hebben uitsluitend betrekking op de centrale winkelgebieden en stadsdeelcentra in de Randstad.

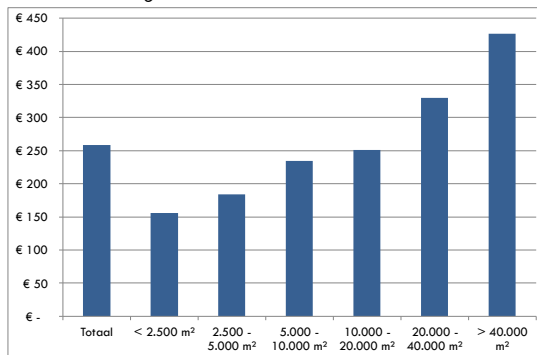
#### Resultaten van de analyse

Uit het onderzoek blijkt dat van alle onderzochte winkelgebiedskennmerken, de omvang van het aanbod mode & luxe winkels het sterkst met de gemiddelde huurprijs in winkelgebieden samenhangt. Dit betekent dat in winkelgebieden met veel mode & luxe winkels de huurprijs gemiddeld hoger is dan in gebieden met weinig mode & luxe winkels. Dit geldt zowel in centrale winkelgebieden als in stadsdeelcentra. In centrale winkelgebieden is bovendien een samenhang tussen de huurprijzen en de bereikbaarheid per OV en de compleetheid van het aanbod aangetoond.

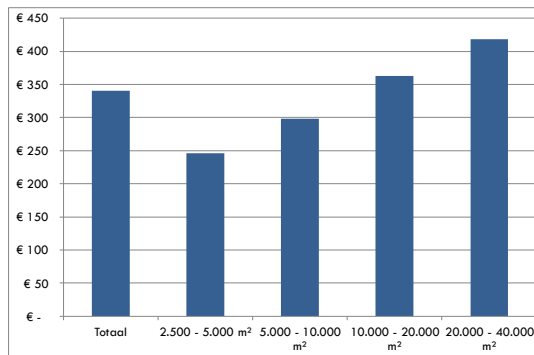
Onderstaande grafiek toont de gemiddelde huurprijzen voor centrale winkelgebieden en stadsdeelcentra. De centra zijn ingedeeld op basis van het totale winkelvloeroppervlak mode & luxe in de winkelgebieden. Uit de grafiek blijkt duidelijk: hoe groter het mode & luxe aanbod, hoe hoger de huurprijs. Voor centrale winkelgebieden kunnen soortgelijke figuren worden gemaakt met betrekking tot de relatie tussen de winkelhuurprijzen en de bereikbaarheid per OV en de compleetheid van het aanbod.

<sup>1</sup> Met vanaf 1999 meer dan 3.700 verhuurde objecten in de Randstad.

Figuur 1a: Gemiddelde huurprijs naar wvo-klasse mode & luxe in centrale winkelgebieden



Figuur 1b: Gemiddelde huurprijs naar wvo-klasse mode & luxe in stadsdeelcentra



Bron: Roots Beleidsadvies en AnalyZus o.b.v. Retail Vastgoedadviseurs en I&O Research

Hoewel in het algemeen dus samenhang tussen de omvang van het mode & luxe aanbod en de gemiddelde huurprijs bestaat, betekent dit niet dat in alle winkelgebieden met veel mode & luxe winkels de huurprijzen hoog zijn. Afgezet tegen de omvang van het mode & luxe aanbod zijn de huurprijzen in de grootste binnensteden van ons land (Amsterdam, Rotterdam en Den Haag) juist relatief laag. In deze winkelgebieden dragen onder meer de compleetheit van het aanbod, de bereikbaarheid per OV en waarschijnlijk ook niet-gekwantificeerde kenmerken als de omvang van het verzorgingsgebied aan de gemiddeld hoge huurprijs bij.

Anderzijds zijn de huurprijzen in bijvoorbeeld Stadshart Amstelveen, Stadshart Zoetermeer, Binnenban (Hoogvliet Rotterdam) en het centrum van Alphen aan den Rijn (zie casestudie) relatief hoog ten opzichte van het aanbod mode & luxe. Ook in deze winkelgebieden kunnen andere factoren de huurprijsniveaus verklaren. Stadshart Amstelveen en Stadshart Zoetermeer scoren bijvoorbeeld wel goed als het gaat om de compleetheit van het aanbod; één van de andere factoren die bij centrale winkelgebieden in de Randstad met de gemiddelde huurprijs samenhangt.

#### Casestudie: Centrum Alphen aan den Rijn

In het centrum van Alphen aan den Rijn is ruim 45.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) geconcentreerd. Een groot deel hiervan bestaat uit mode & luxe aanbod (47% van het wvo). Dit ligt in lijn met het gemiddelde aandeel mode & luxe in centrale winkelgebieden in de Randstad.

De gemiddelde huurprijs in het centrum van Alphen aan den Rijn ligt echter ver boven het gemiddelde in centrale winkelgebieden in de Randstad; een niveau dat vanuit het aanbod mode & luxe niet direct kan worden verklaard. Ook vanuit de andere samenhangende factoren, zoals de compleetheit van het aanbod, de bereikbaarheid per OV en de totale omvang van het winkelaanbod, kan de huurprijs in het centrum van Alphen niet direct worden gerechtvaardigd.

Tegelijkertijd valt op dat de leegstand in het centrum van Alphen aan den Rijn onder het gemiddelde van de centrale winkelgebieden in de Randstad ligt. Blijkbaar is er ondanks de relatief hoge huurprijzen dus (nog) voldoende vraag naar winkelruimte. De vraag is echter wel of deze vraag naar winkelruimte ook de relatief hoge huurprijzen verklaart.

Uit het Koopstromenonderzoek Randstad uit 2011 blijkt dat de bezoekers van het centrum van Alphen de compleetheit van het aanbod, de sfeer en uitstraling en de bereikbaarheid per openbaar vervoer gemiddeld genomen laag waarderen. De locatie springt er echter in positieve zin uit qua waardering van de parkeermogelijkheden en de bereikbaarheid per auto. Op die manier bedient het centrum waarschijnlijk een relatief grote groep consumenten in de regio, zeker doordat concurrenten als het centrum van Leiden en het centrum van Woerden hierop juist onder het gemiddelde scoren. In elk geval ligt de koopkrachtvloeiing in het centrum van Alphen a/d Rijn op een relatief hoog niveau. Hetzelfde geldt voor de gemiddelde vloerproductiviteit in winkels met niet-dagelijkse artikelen.

Daarmee verklaart een nadere analyse van de vraag-aanbod verhoudingen dus deels de relatief hoog huurprijzen in het centrum van Alphen.

### *Interpretatie van de analyseresultaten*

De vraag is dan ook in hoeverre een factor als het aanbod mode & luxe direct bepalend is voor de huurprijzen van winkels. Van oudsher zijn mode & luxe winkels belangrijk voor de trekkracht van een winkelgebied en daarmee een indicator voor de vloerproductiviteit die in een winkelgebied kan worden gerealiseerd. Waarschijnlijk is dit ook de verklaring voor de gemiddeld hogere huurprijzen in winkelgebieden met veel mode & luxe winkels. In gebieden met een grote trekkracht zijn retailers immers ook bereid hogere huurprijzen te betalen.

De vraag is wel of de winkelgebieden met veel mode & luxe winkels nog altijd de trekkracht uit het verleden hebben. Als gevolg van o.a. demografische ontwikkelingen en de opkomst van het internetwinkelen wijzigen de concurrentieverhoudingen tussen winkelgebieden momenteel sterk. Gemiddeld genomen is sprake van toenemende leegstand en afnemende vloerproductiviteit, maar de verschillen tussen winkelgebieden zijn groot. De vraag is of de winkelhuurprijzen meebewegen of niet. In het door Roots Beleidsadvies en AnalyZus uitgevoerde onderzoek is in elk geval geen samenhang tussen de niveaus van winkelleegstand en vloerproductiviteit enerzijds en die van huurprijzen anderzijds aangetoond.

### *Implicaties voor de markt van winkelvastgoed*

In een goed functionerende markt zouden de huurprijzen eigenlijk een afspiegeling van de lokale verhouding van vraag en aanbod moeten zijn. Die denklijn volgende zou in winkelgebieden met een gemiddeld hoge vloerproductiviteit een hogere huurprijs kunnen worden gehanteerd dan in winkelgebieden met een gemiddeld lage vloerproductiviteit. Ten opzichte van het aanwezige aanbod wordt in die winkelgebieden immers veel omzet gerealiseerd; een indicatie van relatief veel vraag ten opzichte van het aanbod.

Hetzelfde geldt voor winkelgebieden met weinig leegstand; in die gebieden is blijkbaar nog voldoende vraag naar winkelruimte. Het feit dat in het uitgevoerde onderzoek tussen de winkelleegstand en vloerproductiviteit enerzijds en de winkelhuurprijzen anderzijds geen verband is aangetoond, geeft aan dat de huurprijzen (nog) onvoldoende de lokale verhoudingen van vraag en aanbod weerspiegelen.

### *Aanbevelingen voor vervolgonderzoek*

Roots Beleidsadvies en AnalyZus adviseren om vervolgonderzoek te doen naar de relatie tussen winkelleegstand en vloerproductiviteit enerzijds en winkelhuurprijzen anderzijds. Hierin is het vooral relevant om te analyseren of in gebieden waarin de winkelleegstand recent sterk is toegenomen ook de huurprijzen zijn verlaagd. Te lang vasthouden aan te hoge huurprijzen kan de ontwikkeling van leegstand immers versnellen.

Met vervolgonderzoek kan bovendien worden verduidelijkt of vastgoedeigenaren in het bepalen van huurprijzen (succesvol) anticiperen op de structurele veranderingen die op dit moment in de retail plaatsvinden. Het nu uitgevoerde onderzoek geeft op die vraag slechts in beperkte mate een antwoord.

Een nadere analyse met bijvoorbeeld microdata kan een nog beter beeld geven van de factoren die de huurprijzen in belangrijke mate verklaren. Die factoren zouden in de toekomst meer kunnen worden ingezet om de huurprijzen recht te laten doen aan de lokale verhoudingen van vraag en aanbod.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Al dient hierbij uiteraard wel rekening te worden gehouden met de mogelijkheden die de Nederlandse huurwetgeving hiervoor biedt. Zie voor een beschrijving van de dilemma's die bij het aanpassen van de huren spelen pagina 117 en 118 van de publicatie "Winkelgebied van de Toekomst" (Raatgever, 2014).