

Regio-analyse West-Nederland

'Voor een leuk zaakje moet je echt naar de binnenstad'

De stad Utrecht is in zekere zin een geval apart door de verschillende werelden van enerzijds Hoog-Catharijne en anderzijds de binnenstad. De internationale ketens concentreren zich 'met alles erop en eraan' in het winkelcentrum. Daarbuiten stijgen met name voor de kleinere winkels tot 200, 250 meter de huurprijzen weer wat. 'Het gaat best wel goed.'

De trend is dat de grote ketens zich concentreren op één vestiging per stad. Stefan Langerak: 'De winkels van honderden meters of nog meer kunnen prima terecht in Hoog-Catharijne, waar ze helemaal kunnen uitpakken. Alles kan daar, en het is natuurlijk spik-splinter nieuw. Overigens worden de grote winkels buiten Hoog-Catharijne ook wel weer ingevuld, maar moeizamer. Alles buiten HC is makkelijk 100 jaar oud en monumentaal.'

Aanvullend

Beide gebieden hebben elkaar dan ook keihard nodig. Stefan Langerak: 'HC vult de binnenstad aan en vice versa. Beiden profiteren van elkaar. En begrijp me niet verkeerd, ik vind HC heel mooi hoor. Maar als je uit Gouda of Zwolle komt, dan hoef je voor HC niet naar Utrecht te komen. Want daar hebben ze ook die Zara of H&M. Voor een zaakje wat leuker ➤



Regio-analyse West-Nederland

is, een aparte jurk of lekker broodje, dan moet je natuurlijk naar de binnenstad. Wij zijn een lokale speler en hebben daarmee ook veel meer met de lokale ondernemers. Wij hebben heel veel "winkeltjes". En het gaat zeker best goed. Er starten nog genoeg mensen met van alles en nog wat. Vooral buiten het centrum is dat zeker nog betaalbaar. We zijn als stad natuurlijk groter dan het centrum.'

Alles verkrijgbaar

Een wijk als Lombok doet het bijvoorbeeld heel goed. 'Er zit veel van hetzelfde, maar er is geen leegstand. Hetzelfde geldt voor de Amsterdamsestraatweg. Misschien ben ik niet de doelgroep die er gaat winkelen, maar de winkels lopen goed. Je kan er alles krijgen. Dan zijn er ook nog de drie grote winkelcentra Nova in Kanaleneiland, Leidsche Rijn Centrum en Shoppingcenter Overvecht, met 80 plus winkels. Het aanbod wordt daar wel wat eentoniger.' Huurprijzen verschillen tussen ruim 1.000 euro in de binnenstad tot 100

euro aan de rand van de stad. Leegstand in winkelcentra komt vrijwel overal wel voor, zegt Langerak, ook in de steden rondom Utrecht, zoals City Plaza in Nieuwegein, Bisonspoor in Maarssen en Het Rond in Houten. 'Maar ook in Hoog-Catharijne is leegstand.'

Marketing

Voor retailers die met hun tijd meegaan is er zeker nog business, ziet Langerak. Als je daarentegen in je winkel niet de juiste maat schoenen kunt leveren, mis je de boot. Momenteel is het vooral de jongere generatie met een grote presence op social media, die er qua succes echt boven uit springt. 'Heel knap hoor, die hebben 30.000 TikTok-vrienden en weten heel goed hoe ze hun spullen moeten vermarkten. Ze zitten op goede, maar ook op minder goede locaties, en ook dáár staat het publiek gewoon in rijen van drie voor de deur. Of dan staat er op zaterdagochtend al een rij van

een uur op de Oudegracht voor een broodjeszaak van 40 vierkante meter. Hartstikke lekker broodje, maar het is natuurlijk vooral dat ze ergens anders iets goed hebben gedaan. Ja dat is puur marketing.'

Kleuring

Startende ondernemers zullen er altijd wel zijn, zegt Langerak. Ze geven kleuring aan het aanbod in de stad. 'Je start met zeg 70 meter, en als je dan met een Decathlon of Inter-

sport moet concurreren schiet dat natuurlijk niet op. Dan kan je veel beter een hardloophwinkel openen, of een bergbeklimwinkel, of een padelshop, wat nu populair is. Er zijn gelukkig altijd genoeg mensen geweest die een winkel willen openen. En dan zie je dat vintagekleding ineens hard groeit, of hobbywinkels, voor sieraden of bollen wol. Dat zijn de kleine winkels met van die leuke dingetjes waarvoor je toch echt naar de binnenstad moet.'

'STARTENDE ONDERNEMERS
GEVEN KLEURING AAN
HET AANBOD IN DE STAD'

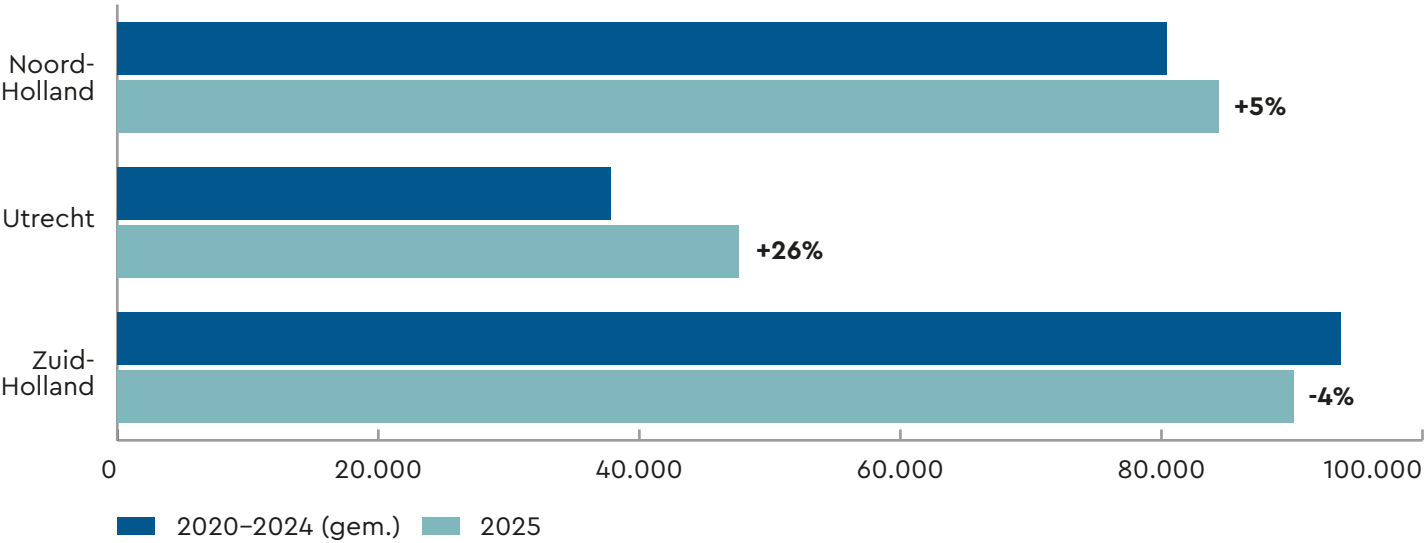


WIE IS STEFAN LANGERAK?

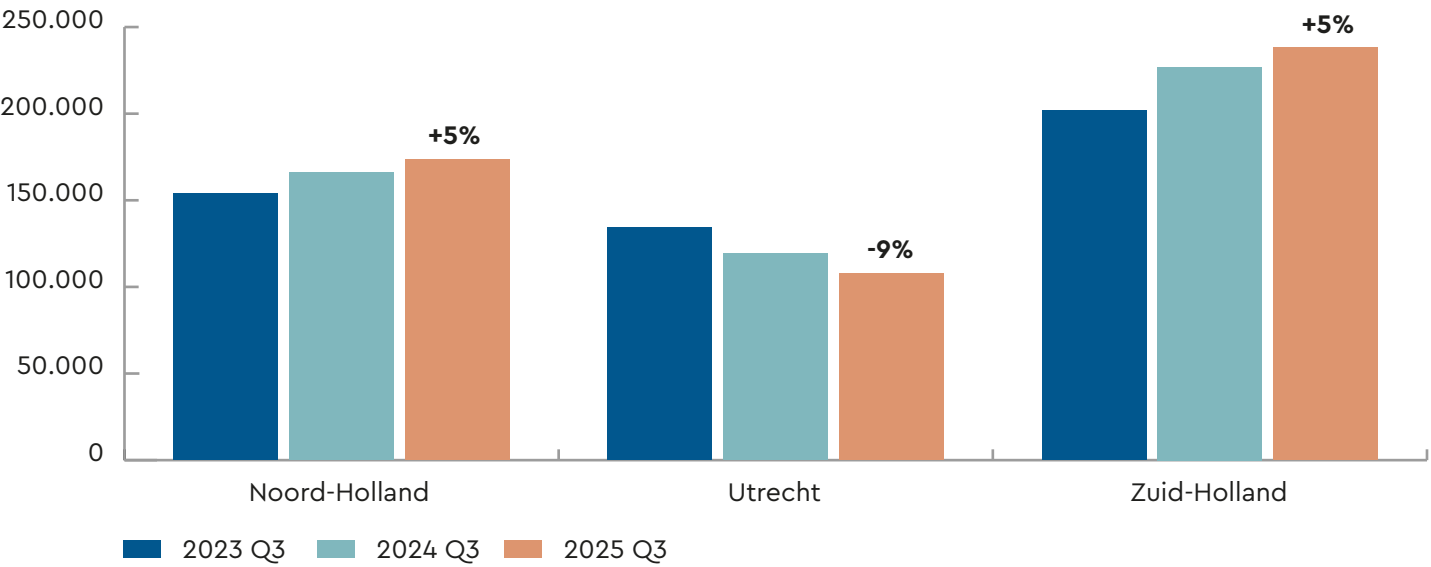
Stefan Langerak is al 20 jaar werkzaam als makelaar bij Van Rossum Makelaars Bedrijfshuisvesting BV in Utrecht. 'Ik kom uit de Utrechtse binnenstad en kende daar alles en iedereen al. Dat was gemakkelijk aanpassen. Ik vind het vak leuk omdat het zakelijk is. En iedereen vindt iets van winkels en winkelen, je hebt altijd een gesprek!'

Regio-analyse West-Nederland

Opname in m² in de eerste drie kwartalen



Aanbod in m²



Wat valt op?

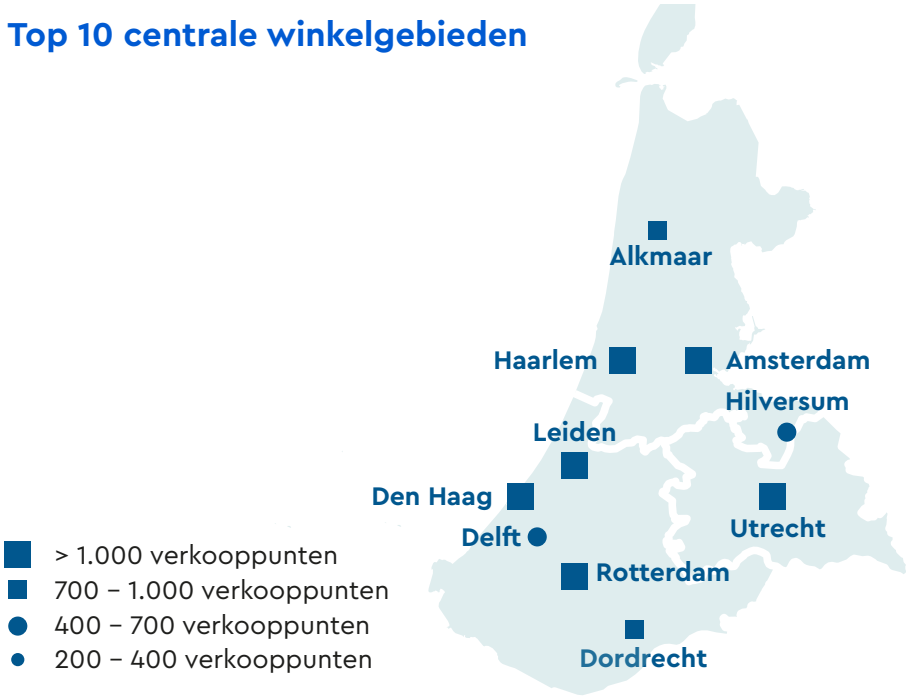
- De provincie Utrecht wijkt duidelijk af van het landelijke beeld. In de eerste negen maanden van het jaar werd ruim 26% meer winkelruimte in gebruik genomen dan gemiddeld in de afgelopen vijf jaar. Dat kwam vooral door de sterke stijging in de stad Utrecht, waar de opname met 11.000 m² (+83%) toenam.
- Utrecht was ook de enige provincie waar het aanbod daalde, namelijk 9% in een jaar tijd. In zowel Noord- als Zuid-Holland steeg het aanbod voor het tweede jaar op rij, met 5% in het afgelopen jaar.
- In de grote steden Amsterdam (+17%), Rotterdam (+15%) en Den Haag (+9%) kwam er meer winkelruimte op de markt. In Amsterdam en Rotterdam bleef de opname bovendien onder het vijfjarig gemiddelde.
- In andere steden is het beeld wisselend. Vaak werd meer winkelruimte in gebruik genomen, zoals in Leiden (+49%). Tegelijkertijd nam het aanbod flink toe in Hilversum (+46%), Alkmaar (+43%) en Dordrecht (+25%).

Opname & aanbod in m² naar woonplaats

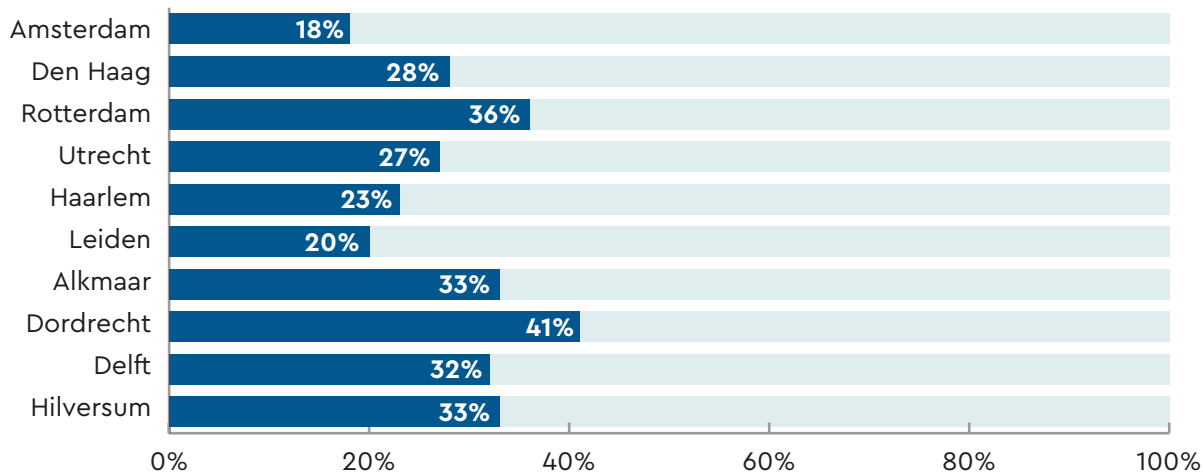
	Opname Q1 – Q3			Aanbod		
	2020-2024 (gem.)	2025	↑↓%	2024 Q3	2025 Q3	↑↓%
Amsterdam	28.700	25.000	-13%	49.900	58.600	17%
Den Haag	14.400	15.000	4%	31.600	34.600	9%
Rotterdam	24.300	20.900	-14%	49.700	57.000	15%
Utrecht	12.600	23.000	83%	31.700	30.900	-3%
Haarlem	4.500	4.900	9%	8.100	7.700	-5%
Leiden	4.500	6.700	49%	11.800	10.300	-13%
Alkmaar	5.400	5.900	9%	11.000	15.700	43%
Dordrecht	3.000	3.800	27%	8.000	10.000	25%
Delft	3.200	2.900	-9%	8.400	8.500	1%
Hilversum	4.400	5.400	23%	9.700	14.200	46%

Regio-analyse West-Nederland: focus op binnensteden

Top 10 centrale winkelgebieden

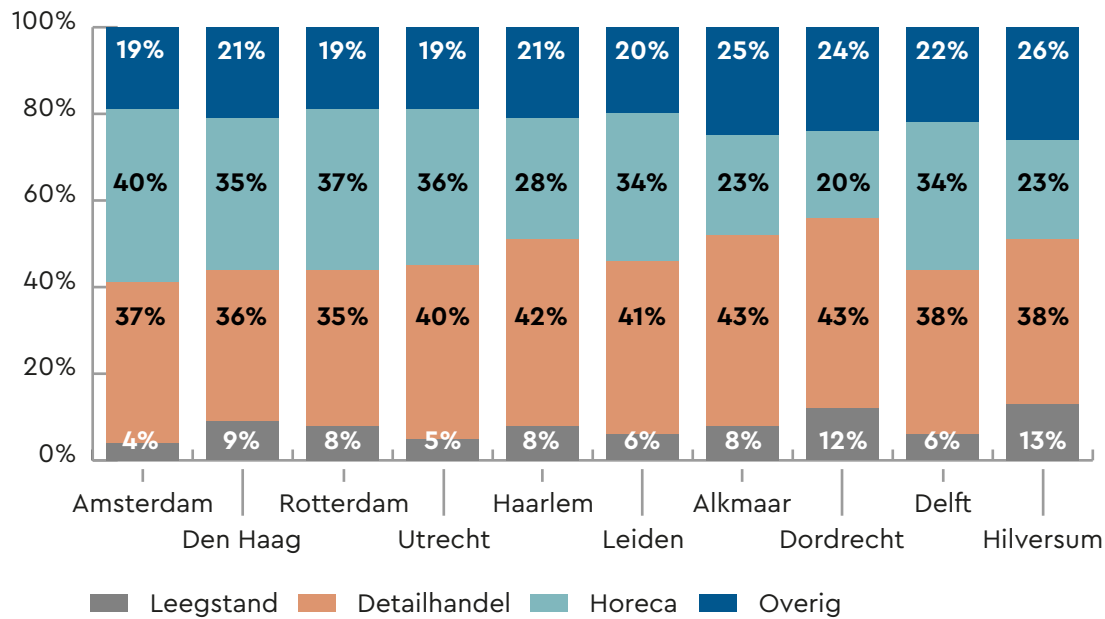


% leegstand > 2 jaar

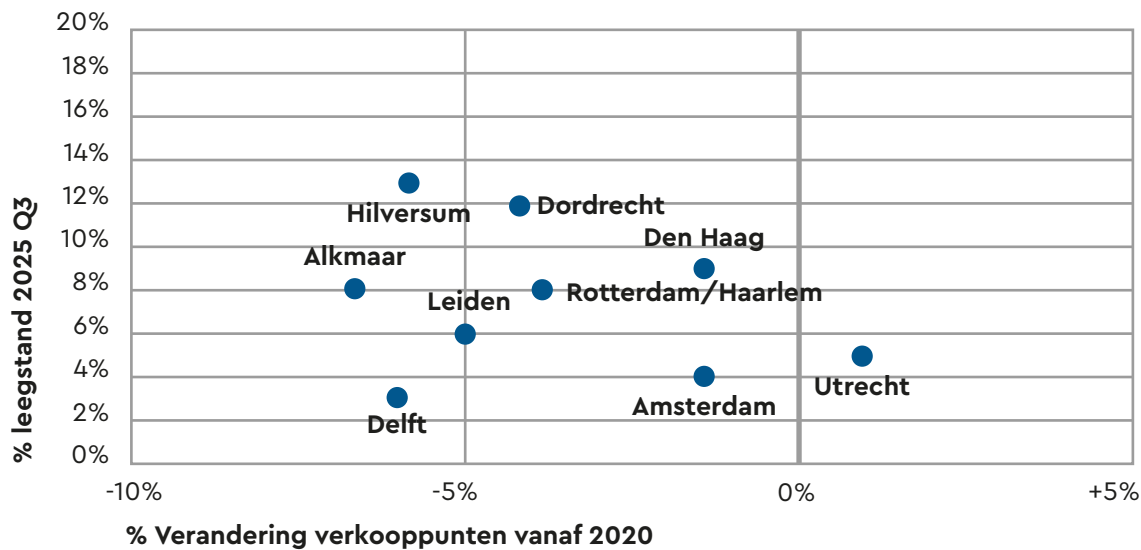


Bronnen data: Locatus, bewerkt door brainbay

Branchering en leegstand



Verandering verkooppunten versus huidige leegstand



Wat valt op?

- In het westen van het land liggen meerdere centra van meer dan 1.000 verkooppunten. Naast de G4 steden vallen ook Haarlem en Leiden binnen deze categorie. Amsterdam is met grote afstand het grootste winkelgebied van Nederland.
- Zowel in Amsterdam als Utrecht is sprake van lage leegstand. In Amsterdam is het aantal verkooppunten in de afgelopen vijf jaar nauwelijks afgenomen en in Utrecht is het zelfs gestegen (+1%).
- Opvallend is het lage aandeel langdurige leegstand (van twee jaar of langer). Koplopers zijn Amsterdam (18%), Leiden (20%) en Haarlem (23%). Dordrecht (41%) en Rotterdam (36%) vallen hierbij uit de toon. In Rotterdam bedraagt de leegstand 8%, wat gelijk is aan Haarlem en Alkmaar.
- In Alkmaar is het aantal winkel in de afgelopen 5 jaar het sterkst gedaald (-7%). Ook in Hilversum kromp het winkelgebied fors (-6%), terwijl de leegstand met 13% nog altijd tot de hoogste van de regio behoort.