

Zes winkeltrends op een rij: Houden B-steden alleen nog Blokker en Hema over?

29-10-2015 23:46

In het Nederlandse retailvastgoed zullen de komende tijd zes duidelijke trends zichtbaar zijn, aldus Maarten van Lit, retaildeskundige bij Retail Services van DTZ Zadelhoff, (binnenkort C&W) en jurylid van de NRW-jaarprijs. De zes retailtrends zijn beschreven in het huisorgaan Duidelijk van DTZ Zadelhoff. VJ geeft voor de lezers een samenvatting van deze trends.

De consument staat centraal

Dat klinkt als een open deur, maar dat is het niet. Ten minste, niet zoals het zich nu ontwikkelt. De beleving van de consument gaat steeds meer een rol spelen in de maatvoering van het winkelcentrum. Als je kijkt naar 'out of town shopping centers' Rijswijk en Leidschendam, draait Leidschendam beter dan Rijswijk. Onder andere dankzij het gratis parkeren. Maar een winkelgebied in de binnenstad, daar moet betaald worden.

Inbreiding boven nieuwbouw

De genomineerden van de NRW-jaarprijs zijn vooral inbreidingslocaties. Innovatieve herontwikkeling en renovatie van bestaande gebouwen, zoals het Miro Centrum in Enschede en het Van Hogendorpkwartier in Vlaardingen. De komende jaren zullen we dit steeds meer gaan zien. Green field-ontwikkelingen zijn een aflopende zaak.

Lage drempel voor huurders

Winkelbeleggers nemen genoegen met minder, zolang hun gebouwen maar gevuld zijn. Een middel daarvoor is omzetterelateerde huur. Ook door kortere huurcontracten met een break aan te bieden, komt de verhuurder de huurder tegemoet.

Duurzaamheid is de norm

De winkelcentra met open pui en een heater veranderen in gesloten entrees. Een supermarkt van Hoogvliet voert bijvoorbeeld het overschot aan warmte door naar de bovengelegen appartementen. Retailers houden zich steeds meer bezig met de duurzaamheid van hun locatie. De nadruk komt meer en meer op energieprestaties en certificaten.

Gebouwen krijgen multifunctioneel karakter

Naast een verzameling retailers, worden de centra gebruikt voor publieke voorzieningen. Uitgerust met bijvoorbeeld een bibliotheek, een theater of een bioscoop. In plaats van een functioneel karakter waar meerdere retailers zich kunnen vestigen, verschuift de functie van dit soort binnenstedelijke winkelcentra steeds meer richting een voorziening voor de gemeenschap. Oostpoort (zie grote foto) in Amsterdam is een goed voorbeeld. Daar zit een zwembad recht tegenover de Albert Heijn.

Kwaliteit in retail concentreert zich

Het verschil tussen A-, B-, en C – steden zal duidelijker zichtbaar worden. In Nederland hebben we eigenlijk maar één A-winkelgebied: Amsterdam. B-steden zijn Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Eindhoven of Maastricht. Gevolgd door de overige gebieden: C-steden. De beste gebieden, zullen de beste winkelketens behouden: De Bijenkorf, Zara, Marks & Spencer, Forever 21, River Island, the Original Apple Store en Urban Outfitters. De mindere gebieden houden een Blokker, Kruidvat en Hema over.

Lees voor de [volledige tekst over de zes trends HIER](#).

VASTGOED JOURNAAL

Rogier Hentenaar