

# Planvoorraad winkels flink afgenomen

label: projectontwikkeling



**De malaise in de detailhandel en de roep om terughoudendheid met toevoeging van winkelruimte missen hun uitwerking niet. De pijlpijn met retailprojecten is in anderhalf jaar tijd verder leeggelopen.**

Nieuwbouw van winkelcentra die niet doorgaat. Een toenemende voorkeur voor opwaardering, herpositionering of transformatie boven uitbreiding. Passages in gemeentelijke detailhandelsnota's over teruglopende bestedingen in fysieke winkels en de voorliefde van de consument voor topwinkelbestemmingen. In het grootste deel van Nederland is terughoudendheid troef bij de ontwikkeling van winkelprojecten.

Het resultaat is een forse daling van de Nederlandse planvoorraad winkels, blijkt uit het periodieke winkelonderzoek dat Vastgoedmarkt al sinds 1984 houdt.

Vastgoedmarkt Research registreerde 560.500 m<sup>2</sup> aan winkelprojecten in voorbereiding (groter dan 2.000 m<sup>2</sup>) in de peilperiode 10 oktober 2016 tot 10 maart 2017. Bij het vorige onderzoek uit 2015 ging het om 1.172.200 m<sup>2</sup>. Dat betekent een

daling van meer dan 50 procent. Bekijk [hier](#) de lijst met winkelprojecten groter dan 3.000 m<sup>2</sup>. Voor het totaal aan projecten tussen 2.000 en 3.000 m<sup>2</sup> heeft Vastgoedmarkt Research een raming gemaakt op basis van de voorraad in november 2015.

## Polarisatie

Tabel 1 (zie onderaan) toont dat de geregistreerde planvoorraad winkels in alle regio's daalde. Voor Amsterdam en Noord Brabant noteerde Vastgoedmarkt Research nog niet de helft van de planvoorraad van 2015. Voor Noord-Holland was het minder dan één derde en voor Overijssel ruim een kwart.

De keldering voor de regio Den Haag kwam niet alleen door de verandering van de status van Mall of The Netherlands in Leidschendam, van 'in voorbereiding' naar 'in aanbouw'. Andere winkelprojecten in de Hofstad zullen bij de huidige stand van zaken – voor zover bekend bij Vastgoedmarkt Research – wel een opwaardering betekenen, maar geen uitbreiding. Of de geplande toevoeging komt niet boven de detectiegrens van 2.000 m<sup>2</sup>.

De door retaildeskundigen vaak aangehaalde polarisatie van het Nederlandse winkellandschap valt gedeeltelijk af te lezen uit tabel 6 met de top 5 van opgeleverde winkelprojecten. Topwinkelstad Amsterdam voert met Nowadays en Rokin District de lijst aan. Kleine winkelprojecten van enkele duizenden vierkante meters met een supermarkt vormen de andere kant van het spectrum. Die komen betrekkelijk eenvoudig van de grond. Dat kan niet worden gezegd voor middelgrote winkelcentra en uitbreidingen daarvan.

## Radiostilte

De ruime halvering van de geregistreerde planvoorraad kan aan meer worden toegeschreven dan alleen het veranderde klimaat voor de toevoeging van winkelruimte. Ook de onderzoeksmethode speelt mogelijk een rol. Vastgoedmarkt nam vijf maanden extra voor het winkelonderzoek en hield vele honderden projecten tegen het licht. Valt er al vele jaren geen activiteit meer waar te nemen, dan beschouwt Vastgoedmarkt Research het project als afgeblazen. Komt er alsnog leven in een project, dan verandert de status in 'in voorbereiding'.

Die omgang met projecten waaromheen al jaren een radiostilte hangt is anders dan voorheen. Bij eerdere onderzoeken kregen inactieve projecten nog langer de status 'in

voorbereiding'. Want bij projecten met een doorlooptijd van 10 of zelfs 15 jaar kan de ontwikkeling enkele jaren stil liggen. Ook een langere periode van inactiviteit hoefde nog niet het afblazen van het project te betekenen. Door de invloed van vergrijzing en internet is dat vaker wel het geval, constateert Vastgoedmarkt Research.

## Onttrekkingen

Het geregistreerde totaal aan opgeleverde winkelprojecten steeg, ook wanneer rekening wordt gehouden met verschillende lengten van de onderzoeksperioden. In de zeventien maanden durende periode november 2015 – maart 2017 ging het om 346.000 m<sup>2</sup>, gemiddeld 20.000 m<sup>2</sup> per maand. Daartegenover staat 212.000 m<sup>2</sup> in de twaalfmaandse periode van 1 november 2014 tot 1 november 2015, gemiddeld 17.500 m<sup>2</sup> per maand.

Het cijfer van 346.000 m<sup>2</sup> aan opgeleverde winkelprojecten betekent overigens niet dat de voorraad winkels met dat totaal is gegroeid. Vastgoedmarkt richt zich met zijn winkelonderzoek op toevoegingen van vierkante meters. Maar tegelijkertijd verdwenen er vierkante meters uit de markt door sloop of herbestemming. Onttrekking van retailvastgoed kan onderdeel zijn van een project met vervangende nieuwbouw van winkelruimte. Dan worden de verdwenen vierkante meters in mindering gebracht op de nieuw gebouwde. Alle andere onttrekkingen van winkelruimte vallen buiten het bereik van dit onderzoek.

Het lijkt niet aannemelijk dat de markt het huidige tempo van winkelopleveringen zal volhouden. Een indicatie daarvoor is het het geregistreerde totaal aan winkelprojecten in aanbouw. Dat daalde van 527.000 m<sup>2</sup> naar 289.500 m<sup>2</sup>. Dat betekent een versnelling van de al langer optredende daling die te zien is in tabel 1. In de zeventien maanden van november 2015 tot maart 2017 nam het totaal aan projecten in aanbouw af met 45 procent. Bij het onderzoek van 2015 bedroeg de geregistreerde daling nog 13 procent in twaalf maanden, van 605.000 m<sup>2</sup> naar 527.000 m<sup>2</sup>.

## Raad van State

Hoeveel opschudding buitenlandse ketens van grootschalige winkels in Nederland veroorzaken, kan worden geïllustreerd met een paar zoekacties via de website van de Raad van State. Zo komt Decathlon drie keer naar boven omdat de Franse sportketen koers zette naar Schiedam (rood licht), Arnhem (groen licht) en Middelburg (groen licht, maar geparkeerd door onderhandeling met grondeigenaar).

De uitspraak over Decathlon Schiedam oogste veel landelijke publiciteit, maar 's lands hoogste bestuurlijke rechtscollege had meer werk aan Duitse bouwmarktketens. Bauhaus oogste in drie jaar dertien uitspraken met zijn inspanningen zich te vestigen in Den Hoorn (bij Delft), Duiven, Hengelo, Venlo en Groningen. De exacte combinatie van de woorden Hornbach Real Estate — zo heet de vastgoedpoot van de Duitse bouwmarktketen Hornbach — is goed voor nog eens veertien uitspraken van de Raad van State, maar dan over de periode sinds 2012.

De drukte bij de Raad van State illustreert de naar verhouding beperkte afname van de planvoorraad in de grootschalige en perifere detailhandel. Tegenover de daling van meer dan 50 procent bij gewone winkels staat een afname van 23 procent bij de GDV/PDV. Ging het in november 2015 nog om 752.000 m<sup>2</sup>, bij het onderzoek van 2017 is dat 581.000 m<sup>2</sup>. Er zit vooral veel in de pijplijn in Zuid-Holland (107.500 m<sup>2</sup>), Overijssel (103.000 m<sup>2</sup>) en Gelderland (96.000 m<sup>2</sup>).

## Adempauze

Dat buitenlandse ketens ook van doorpakken weten, is te zien aan tabel 6 met de top 5 van opgeleverde GDV/PDV-projecten. Aan kop gaat Hornbach Amsterdam Sloterdijk met 20.000 m<sup>2</sup>. Decathlon bezet de vierde en vijfde plaats met zijn vestigingen in Arnhem (5.000 m<sup>2</sup>) en Breda (4.000 m<sup>2</sup>).

De grotere projecten staan aan kop van de ranglijst van GDV/PDV in voorbereiding. Over de meeste wordt al jaren gesproken. Zoals over Ikea Leiderdorp (27.000 m<sup>2</sup>), Ikea Zaanstad (37.000 m<sup>2</sup>) en Lifestyle Village in Hulst (58.000 m<sup>2</sup>). Bij de ontwikkeling van Retail Park Ressen (30.000 m<sup>2</sup>) nam de gemeente Nijmegen in 2013 een adempauze van drie jaar. Nu kan de provincie zich alsnog vinden in de komst van een vestiging van Hornbach (20.000 m<sup>2</sup>) naar Ressen, berichtte De Gelderlander in maart.

De gemeente Sliedrecht kreeg in juni 2016 groen licht voor de ontwikkeling van 65.000 m<sup>2</sup> grootschalige detailhandel op de locatie Nijverwaard. De Raad van State vernietigde het besluit waarmee de provincie Zuid-Holland een streep had gehaald door het project. Met gegadigden voor de detailhandelslocatie is de gemeente volgens een woordvoerder 'in gesprek'.



Winkelprojecten in voorbereiding >2.000 m<sup>2</sup>

Tabel 1

Regio	2017	2015	2014	2013	2012
peildatum 01-03-17					
Regio Amsterdam <sup>1</sup>	62.500	129.000	149.000	175.000	183.500
Regio Rotterdam <sup>2</sup>	70.000	87.000	102.000	114.000	142.000
Regio Den Haag <sup>3</sup>	0	67.500	86.000	82.000	91.500
Regio Utrecht-stad <sup>4</sup>	14.500	23.000	56.000	78.000	127.000
Groningen	1.000	10.000	34.000	50.500	30.500
Friesland	6.000	6.200	4.000	19.500	14.000
Drenthe	5.500	25.000	29.000	33.500	35.000
Overijssel	27.000	98.500	132.000	126.000	134.000
Gelderland	50.500	75.000	119.500	225.000	202.000
Utrecht <sup>5</sup>	15.000	47.500	75.000	55.000	68.000
Flevoland	16.500	19.000	46.000	77.000	30.500
Noord-Holland <sup>6</sup>	42.000	144.000	144.000	232.000	238.000
Zuid-Holland <sup>7</sup>	102.000	124.000	201.000	293.000	262.500
Zeeland	24.000	28.000	14.000	32.000	19.000
Noord-Brabant	83.000	201.500	328.000	390.000	363.000
Limburg	40.500	87.000	106.000	127.000	121.000
<b>Totaal</b>	<b>560.500</b>	<b>1.172.200</b>	<b>1.625.500</b>	<b>2.109.500</b>	<b>2061500</b>
<b>In aanbouw</b>	<b>289.500</b>	<b>527.000</b>	<b>605.000</b>	<b>671.000</b>	<b>569.500</b>
<b>Opgeleverd</b>	<b>346.000</b>	<b>212.000</b>	<b>364.000</b>	<b>319.000</b>	<b>377.500</b>

1) Amsterdam, Amstelveen, Diemen en Ouder-Amstel; 2) Rotterdam, Capelle a/d IJssel en Schiedam; 3) Den Haag, Leidschendam-Voorburg en Rijswijk; 4) Utrecht-stad, inclusief Vleuten, De Meern en Maarssen; 5) exclusief regio Utrecht-stad; 6) exclusief regio Amsterdam; 7) exclusief regio's Rotterdam en Den Haag;

Vastgoedmarkt Research

PDV/GDV-projecten in voorbereiding >2.000 m<sup>2</sup>

Tabel 2

Regio	PDV/GDV	PDV/GDV	PDV/GDV	PDV/GDV	PDV/GDV
peildatum 01-03-17	2017	2015	2014	2013	2012
Regio Amsterdam <sup>1</sup>	0	54.000	54.000	95.000	65.000
Regio Rotterdam <sup>2</sup>	27.500	28.500	46.400	65.500	57.500
Regio Den Haag <sup>3</sup>	7.000	30.000	20.000	-	-
Regio Utrecht-stad <sup>4</sup>	0	4.000	6.000	16.700	37.000
Groningen	0	32.000	32.000	31.000	31.000
Friesland	4.000	18.000	30.000	36.500	36.500
Drenthe	0	19.000	10.000	3.000	3.000
Overijssel	103.000	125.500	118.000	126.000	93.000
Gelderland	96.000	123.000	108.400	91.400	41.000
Utrecht <sup>5</sup>	19.000	10.000	10.000	24.000	24.000
Flevoland	0	-	62.000	56.000	37.000
Noord-Holland <sup>6</sup>	37.000	67.000	81.000	124.450	137.000
Zuid-Holland <sup>7</sup>	107.500	42.000	25.500	43.500	68.500
Zeeland	70.000	42.000	92.000	100.700	80.000
Noord-Brabant	29.000	38.000	104.000	76.000	85.000
Limburg	81.500	119.000	103.000	117.000	110.000
<b>Totaal</b>	<b>581.000</b>	<b>752.000</b>	<b>902.300</b>	<b>1.006.750</b>	<b>905.500</b>
<b>In aanbouw</b>	<b>149.000</b>	<b>203.000</b>	<b>258.800</b>	<b>275.500</b>	<b>320.000</b>
<b>Opgeleverd</b>	<b>65.000</b>	<b>139.500</b>	<b>90.500</b>	<b>217.500</b>	<b>172.000</b>

1) Amsterdam, Amstelveen, Diemen en Ouder-Amstel ; 2) Rotterdam, Capelle a/d IJssel en Schiedam; 3) Den Haag, Leidschendam-Voorburg en Rijswijk; 4) Utrecht-stad, inclusief Vleuten, De Meern en Maarssen; 5) exclusief regio Utrecht-stad; 6) exclusief regio Amsterdam; 7) exclusief regio's Rotterdam en Den Haag

Vastgoedmarkt Research

**Overzicht winkel- en PDV/GDV-projecten per jaar in m<sup>2</sup> en aantal**
**Tabel 3**

Status project peildatum 01-03-17	m <sup>2</sup>					Aantal				
	2017	2015	2014	2013	2012	2017	2015	2014	2013	2012
Winkel in voorbereiding	560.500	1.172.200	1.625.500	2.109.500	2.061.500	98	271	313	333	336
PDV/GDV in voorbereiding	581.000	752.000	902.300	1.006.750	905.500	38	63	62	62	51
Winkel in aanbouw	289.500	527.000	605.000	671.000	569.500		88	72	117	106
PDV/GDV in aanbouw	149.000	203.000	258.800	275.500	320.000	12	15	20	15	19
Winkel opgeleverd	346.000	212.000	364.000	319.000	377.500		52	77	65	71
PDV/GDV opgeleverd	65.000	139.500	90.500	217.500	172.000	9	14	8	16	14
<b>Totaal in voorbereiding</b>	<b>1.141.500</b>	<b>1.924.200</b>	<b>2.527.800</b>	<b>3.116.250</b>	<b>2.967.000</b>	<b>136</b>	<b>334</b>	<b>375</b>	<b>395</b>	<b>387</b>
<b>Totaal PDV/GDV in aanbouw</b>	<b>438.500</b>	<b>730.000</b>	<b>863.800</b>	<b>946.500</b>	<b>889.500</b>		<b>103</b>	<b>92</b>	<b>132</b>	<b>125</b>
<b>Totaal PDV/GDV opgeleverd</b>	<b>411.000</b>	<b>351.500</b>	<b>454.500</b>	<b>536.500</b>	<b>549.500</b>		<b>66</b>	<b>85</b>	<b>81</b>	<b>85</b>

Vastgoedmarkt Research

**Top 10 Grootste winkelprojecten in voorbereiding (peildatum 01-03-2017)**
**Tabel 4**

Nr	Plaatsnaam	Projectnaam en locatie	Aantal m <sup>2</sup>
1	Haarlemmerliede en Spaarnwoude	Amsterdam The Style Outlets	18.000
2	Zevenaar	Zevenaar Fashion Outlet	18.000
3	Zoetermeer	Holland Outlet Mall	18.000
4	Amsterdam	Kasbank	15.000
5	Rotterdam	Alexanderknoop	15.000
6	Rotterdam	Feyenoord City	14.300
7	Rotterdam	Forum Rotterdam, ABN	14.000
8	Tilburg	Berkel Enschoot, nieuw dorpscentrum	11.000
9	Nijmegen	Hof van Holland	10.000
10	Haarlem	Schalkstad, Fase I	9.200

Vastgoedmarkt Research

**Top 10 Grootste PDV/GDV-projecten in voorbereiding (peildatum 01-03-2017)**
**Tabel 5**

Nr	Plaatsnaam	Projectnaam en locatie	Aantal m <sup>2</sup>
1	Sliedrecht	Nijverwaard	65.000
2	Hulst	Lifestyle Village	58.000
3	Zaandam-Zaanstad	Ikea Zaandam	37.000
4	Maastricht	Retailpark Belvédère	30.000
5	Nijmegen	Retailpark Ressen	30.000
6	Steenwijk,	Focus-U-park	30.000
7	Leiderdorp	Ikea Leiderdorp	27.700
8	Zwolle	Voorsterpoort	25.000
9	Beuningen	Tuincentrum, bouwmarkt Van Heemstraweg	20.000
10	Duiven	Hornbach	18.000

Vastgoedmarkt Research

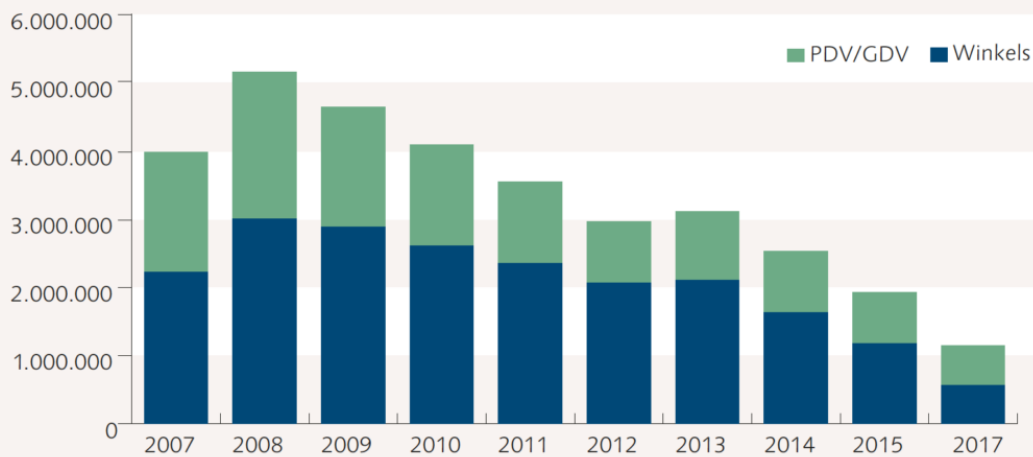
**Top 5 Grootste projecten vanaf 10.000 m<sup>2</sup> opgeleverd vanaf oktober 2014**
**Tabel 6**

Nr	Plaatsnaam	Locatie	Aantal m <sup>2</sup>
<b>Winkelprojecten</b>			
1	Amsterdam	Nowadays, Beurspassage	15.000
2	Amsterdam	Rokin District	12.000
3	Breda	OV Terminal Breda	9.000
4	Roosendaal en Nispen	Outletcenter Rosada, Fase II	8.000
5	Amsterdam	Winkelcentrum Mosveld	7.000
<b>PDV/GDV-projecten</b>			
1	Amsterdam	Hornbach Amsterdam-Sloterdijk	20.000
2	Sittard-Geleen	Zitterd Revisited, deelplan Ligne	12.500
3	Hazerswoude-Rijndijk,	Tuincentrum De Bosrand	9.500
4	Arnhem	Decathlon Rijnhal	5.000
5	Breda	Decathlon	4.000

Vastgoedmarkt Research

Totaal planvolume in voorbereiding in m<sup>2</sup> (ultimo oktober)

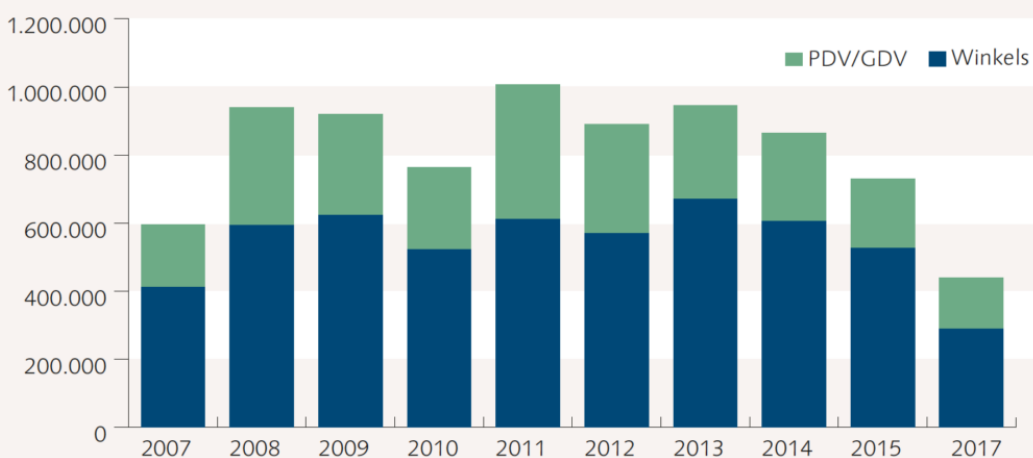
Figuur 1



Vastgoedmarkt Research

Totale planvolume in aanbouw in m<sup>2</sup> (ultimo oktober)

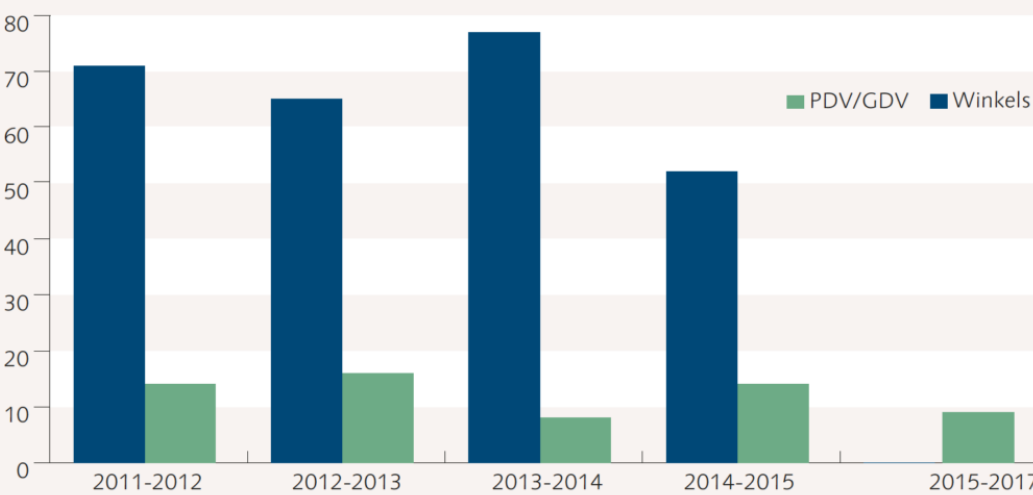
Figuur 2



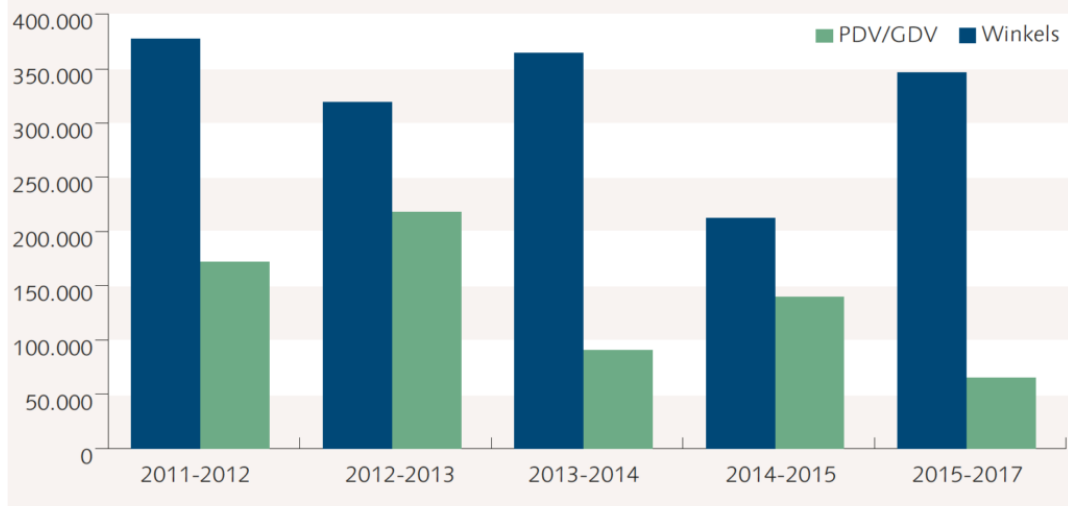
Vastgoedmarkt Research

Aantal opgeleverde projecten vanaf oktober tot oktober

Figuur 3

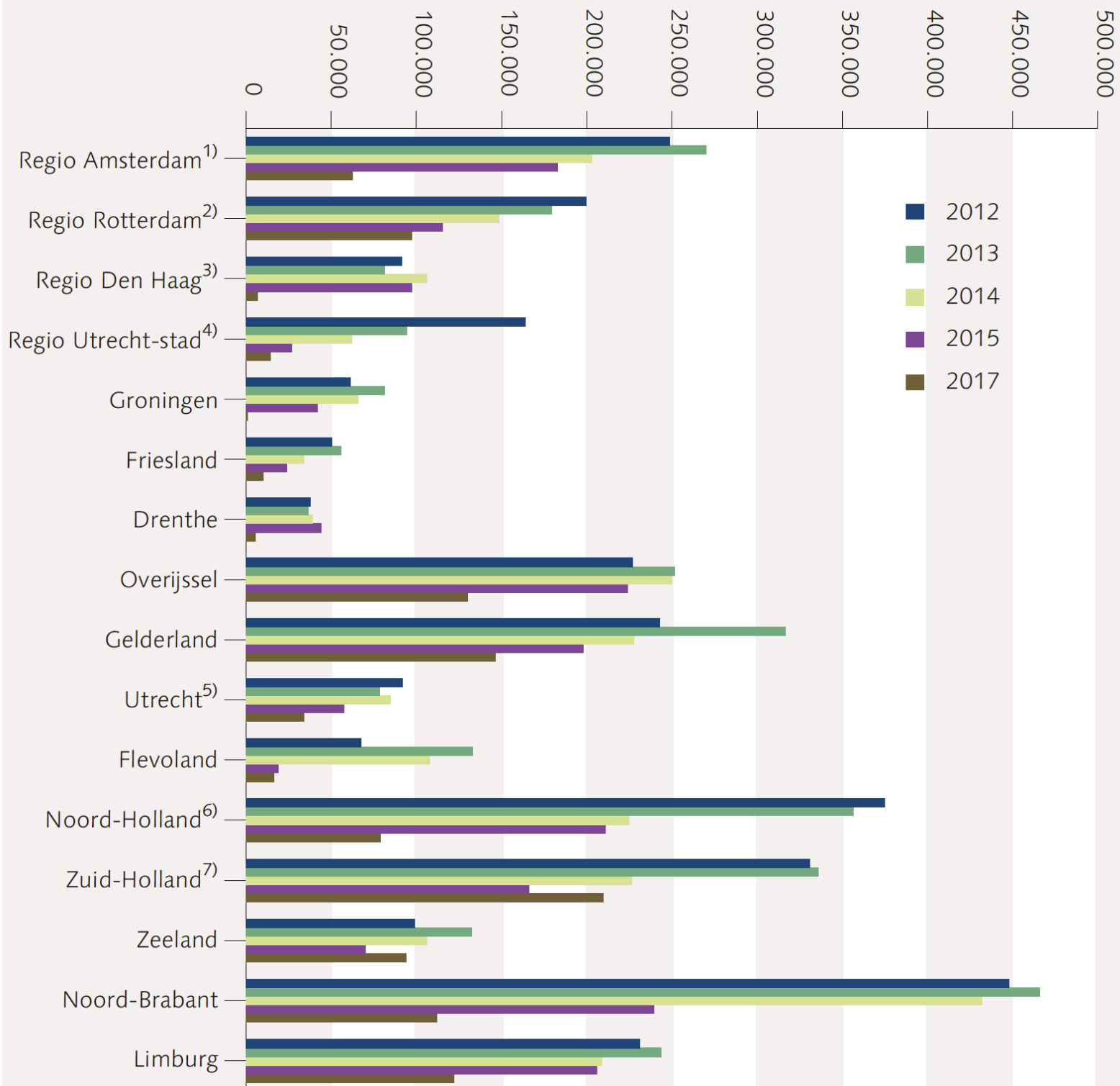


Vastgoedmarkt Research

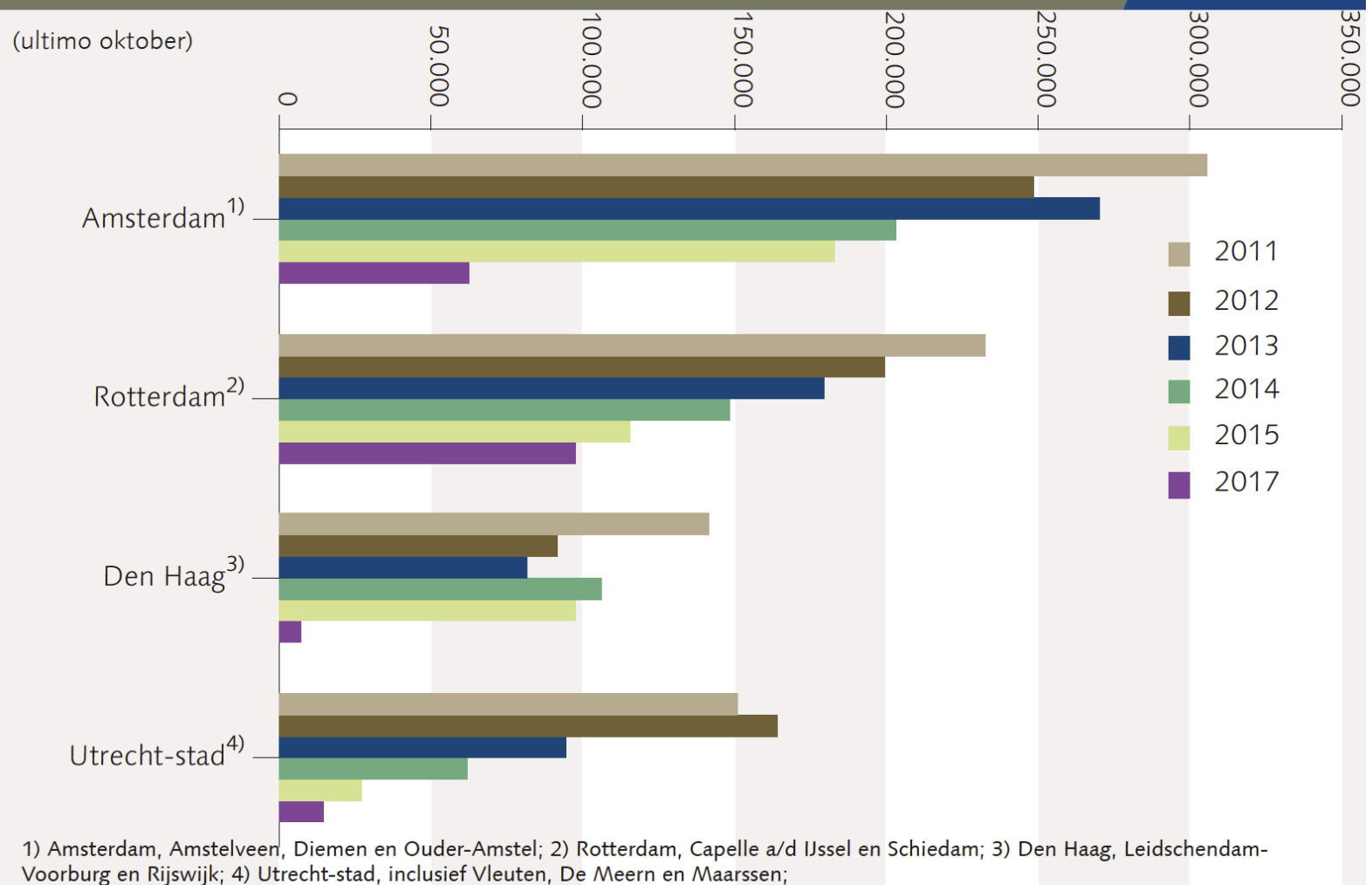




(ultimo oktober)



1) Amsterdam, Amstelveen, Diemen en Ouder-Amstel; 2) Rotterdam, Capelle a/d IJssel en Schiedam; 3) Den Haag, Leidschendam-Voorburg en Rijswijk; 4) Utrecht-stad, inclusief Vleuten, De Meern en Maarssen; 5) exclusief regio Utrecht-stad; 6) exclusief regio Amsterdam; 7) exclusief regio's Rotterdam en Den Haag;



## Verantwoording

Voor het jaarlijkse winkelonderzoek leveren Nederlandse projectontwikkelaars, beleggers en andere partijen een overzicht van hun plannen aan. Omdat de ambities van de projectontwikkelaar niet altijd overeenkomen met de visie en eisen van de gemeente, kan het gepubliceerde metrage afwijken van het metrage dat door de ontwikkelaar werd aangeleverd.

Het onderzoek betreft zowel plannen voor nieuwe winkelcentra als uitbreidingen van bestaande winkelcentra en grootschalige en perifere detailhandelsruimten (GDV en PDV) met een omvang vanaf 2.000 m<sup>2</sup>. Het gaat om nieuwe vierkante meters of toename van bestaande vierkante meters bestemd voor de markt, dus in principe (groten)deels voor nog onbekende gebruikers.

In geval van renovatie of herontwikkeling van bestaande winkelcentra worden alleen die vierkante meters vermeld van nieuw toe te voegen ruimte. Aanpassing van bestaande vierkante meters (zoals renovatie en transformatie van een bestaand winkelcentrum) is niet opgenomen in de overzichten. Het aantal vierkante meters

winkelvloeroppervlak is uitgedrukt in bruto vloeroppervlakte (bvo).

Dit onderzoek heeft betrekking op de periode 1 november 2015 – 10 maart 2017. De resultaten zijn gebaseerd op een enquête van het researchteam van Vastgoedmarkt, toelichting van initiatiefnemers, Google alerts en meldingen op Bouwplannen.nl. Daarnaast wordt de planvoorraad gedurende de rest van het jaar waar mogelijk geactualiseerd aan de hand van gemelde ontwikkelingen.

In het onderzoek zijn onder meer de volgende type winkelcentra opgenomen: stads(deel)centrum, buurt(winkel)centrum, wijk(winkel)centrum. Zij vormen het eerste en ook verreweg grootste deel van de projectenlijst. GDV/PDV-projecten worden in het daarop volgende overzicht vermeld. De inventarisatie wordt afgesloten met zowel voor de winkelcentra als de GDV/PDV-sector een overzicht van projecten in aanbouw en opgeleverde winkelcentra en GDV/PDV projecten. Vastgoedmarkt Research voert dit winkelonderzoek al uit sinds 1984. De planvoorraad per 10 maart 2017 komt overeen met de aangehouden planvoorraad op 1 november 2015, verminderd met in aanbouw genomen en geschrapte projecten en verkleiningen daarvan, maar vermeerderd met nieuwe plannen of de uitbreiding van bestaande plannen. De uitvoeringsperiode van dit winkelprogramma strekt zich volgens de betrokken initiatiefnemers uit over een periode van meer dan vijftien jaar. De geografische onderverdeling van de plannen is voor een periode van vijf jaar opgenomen in tabel 1 en 2 met in de tabellen 4, 5 en 6 een opsomming van de grootste projecten.

Auteur: Peter Hanff

*Dit artikel verscheen in Vastgoedmarkt van maart 2017.*

Eerste publicatie door op 24 mrt 2017

Laatste update: 24 mrt 2017



Reageer op dit artikel

[Lees verder](#)





## Raad van State druk met buitenlandse retailers



## Hercuton realiseert loftkantoren Houthavens Amsterdam







## Zuidasdok toch gerealiseerd, alleen tien jaar te laat

12:04

nieuws



## Bouwstart 59 woningen in Bossche wijk Orthen-Links

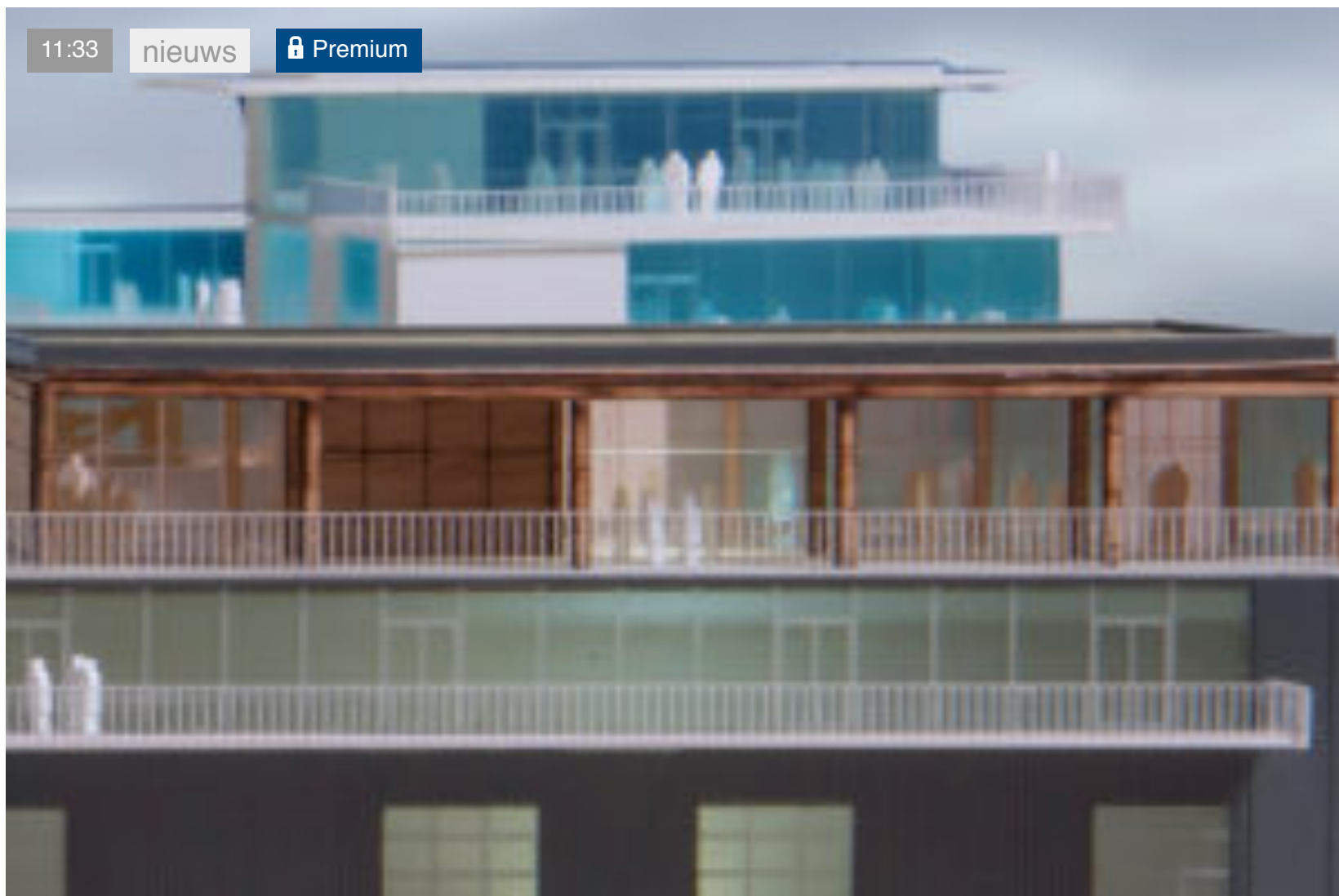
9 mrt

blog





## De Singaporese vastgoedfraude



### Hercuton bouwt Imagewharf in Amsterdam

Lees voordat u gaat reageren de **spelregels**



Vakmedianet. Auteursrecht voorbehouden.

Op gebruik van deze site zijn de volgende regelingen van toepassing: **Gebruiksvoorwaarden** en **Privacy Statement**

Vakmedianet gebruikt cookies om bepaalde voorkeuren te onthouden en af te stemmen op uw vakmatige interesse. **Meer informatie over het gebruik van cookies**