

Amstelkwartier

Retail advies

Gemeente Amsterdam
21-04-2022

Inhoudsopgave

- 1 Introductie
- 2 Onderzoek
- 3 Brand map
- 4 Verhuuradvies



Introdunctie

1

Introductie

De gemeente Amsterdam heeft Colliers gevraagd een voorstel te maken voor de ontwikkeling van het winkelcentrum van Amstelkwartier derde fase. Dit document bevat de uitkomsten van het onderzoek, de brand map en het daaruit voortvloeiende verhuuradvies. De uitkomsten zijn besproken op 21 april 2022 en op basis van dit gesprek zijn nog een aantal aanvullingen in het document toegevoegd.

Het onderzoek geeft inzicht in de demografische ontwikkelingen, de retailmarkt en huurprijsniveaus. Hiervoor zijn meerdere databronnen gecombineerd. De brand map laat zien welke formules er bij de demografie en omgeving passen. Op basis van deze inzichten geven wij een verhuuradvies. Hiermee wordt het Amstelkwartier een toekomstbestendig winkelgebied.





Onderzoek

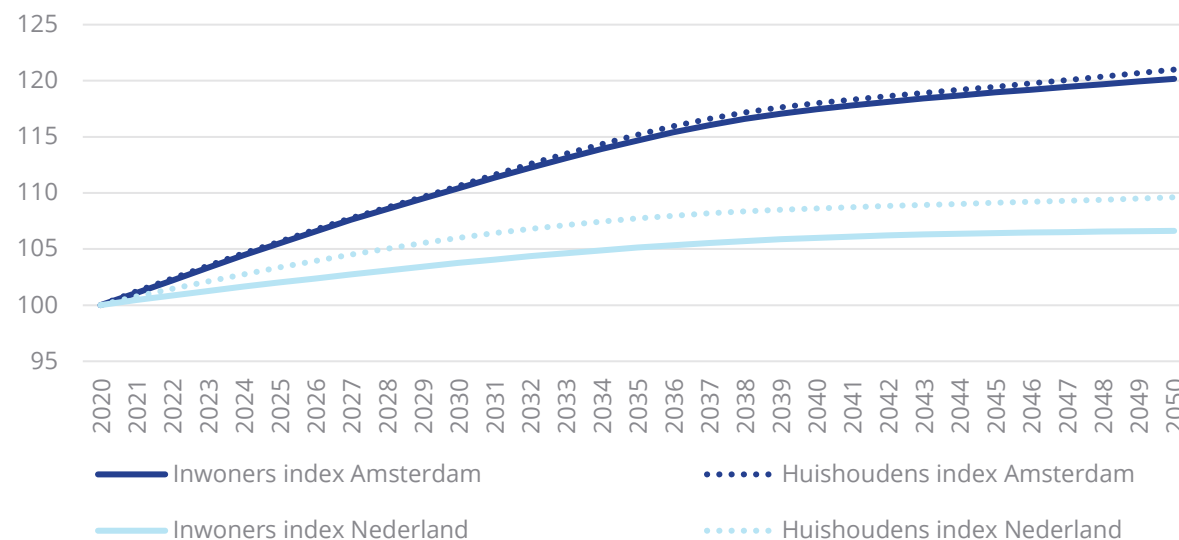
2

Bevolkingsgroei Amsterdam

Het aantal inwoners in Amsterdam groeit hard. Momenteel heeft Amsterdam meer dan 880.000 inwoners. In 2040 zal dit aantal net boven de 1 miljoen inwoners liggen. Het aantal huishoudens stijgt in een vergelijkbaar tempo mee.

Met de sterke groei van inwoners stijgt ook de behoefte aan winkels en voorzieningen. Of de groei van Amsterdam de verwachting waarmaakt, hangt af van de woningbouw in de stad.

Inwoners- en huishoudensprognose





Het huidige Amstelkwartier

Het Amstelkwartier is een focusgebied voor nieuwbouwwoningen in de Gemeente Amsterdam. Amstelkwartier derde fase ligt in de wijk Amsterdam Overamstel. Aangelegen wijken zijn de Rijnbuurt, Frankendael, Betondorp, Duivendrecht en Ouder-Amstel. Ontwikkelingen in het gebied zullen leiden tot meer woningen en voorzieningen in het gebied. Daarnaast wordt het beter bereikbaar.

De nieuwe winkels en horeca trekken naar verwachting grotendeels lokale bewoners aan. Het gaat namelijk om een klein aantal winkels grotendeels gefocust op het dagelijkse segment. Omliggende wijken hebben een eigen wijkcentrum dat hun eigen lokale inwoners aantrekt.

Het primaire verzorgingsgebied bestaat daarom uit de wijk Overamstel, afgebakend door water- en snelwegen. In totaal wonen daar ongeveer 5.200 mensen, verdeeld over 3.375 huishoudens. Dat blijkt uit cijfers van het CBS (2021). De gemiddelde huishoudensgrootte is 1,6, wat lager is dan het landelijk gemiddelde van 2,1. Ongeveer 75% van de inwoners woont momenteel in een eenpersoonshuishouden.

Het gemiddeld inkomen per inwoner in het primaire verzorgingsgebied is €37.100 (CBS, 2019). Het Nederlands gemiddelde is €27.100 en het Amsterdamse gemiddelde is €31.300. De huidige inwoners rondom Amstelkwartier hebben het financieel gezien dus een stuk ruimer dan de gemiddelde Amsterdammer en Nederlander.



Inwoners

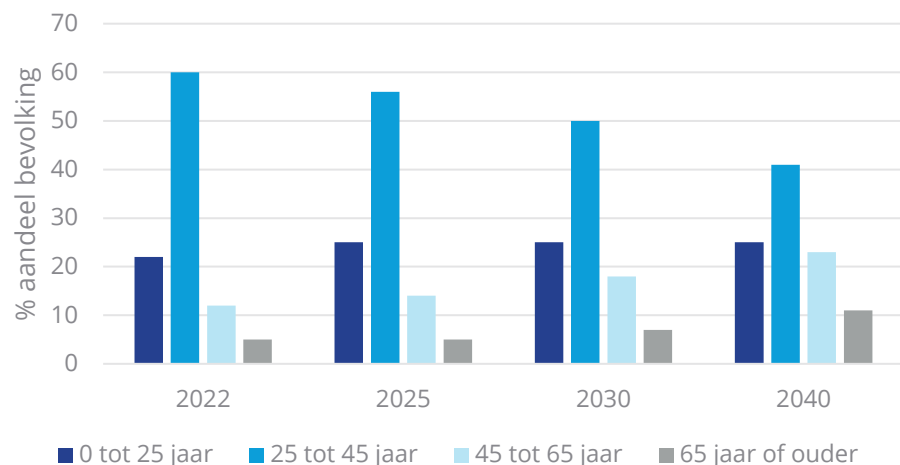
5.250



Inkomen

€37.100

Leeftijdsprognose Overamstel



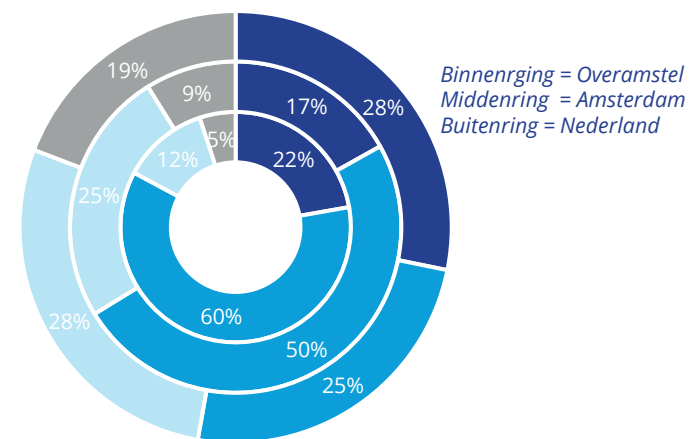
In Amsterdam Overamstel wonen met name 25 tot 45 jarigen. In 2040 is de wijk een stuk gemengder.

Leeftijdssamenstelling

Momenteel woont er een jonge bevolking in Amsterdam Overamstel. Ongeveer 60% van de bevolking is tussen de 25 en 45 jaar oud. In Amsterdam als geheel heeft deze leeftijdsgroep een aandeel van 50% en in Nederland is slechts 25% van de bevolking tussen de 25 en 45 jaar oud.

Dit aandeel daalt in 2040 in Overamstel met 19%-punt volgens de prognose van de gemeente Amsterdam tot zo'n 40%. In Nederland blijft deze leeftijdsgroep stabiel en groeit vooral de 65 jaar of ouder groep (met 5%). De wijk veroudert dus met de tijd mee, vergelijkbaar met de prognose voor Nederland.

Leeftijdssamenstelling



■ 0 tot 25 jaar ■ 25 tot 45 jaar ■ 45 tot 65 jaar ■ 65 jaar of ouder

Toekomst Amstelkwartier

Met diverse ontwikkelingen op de planning en in uitvoering zijn er grote veranderingen in het Amstelkwartier en Overamstel op komst.

Volgens de huidige plannen komen er binnen tien jaar in het Amstelkwartier ongeveer 10.000 woningen bij. Daarvan is een gedeelte al in aanbouw. Voor een gedeelte van de plannen in uitvoering en voor het geheel van de nieuwe plannen wordt gestreefd naar de 40-40-20 segmentering voor woningen.

Volgens de bouwplannen komen er ongeveer 3.700 sociale huurwoningen, 3.700 middenhuur/koopwoningen en 3.000 dure huur/koopwoningen bij. Daardoor verandert de samenstelling van de bevolking.

De timing van de oplevering van deze woningen verschilt per project. Naar verwachting stijgt het aantal huishoudens in 2023 tot 7.600, naar 9.300 in 2026 en 13.700 in 2032.

Daarbij nemen we een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,3 personen aan. Het aantal inwoners groeit daarmee tot ongeveer 29.000 inwoners en 13.700 huishoudens in het primaire verzorgingsgebied.

Volgens de huidige bouwplannen groeit de bevolking van Amsterdam Overamstel tot 29.000 inwoners tot 2032



Inwoners

29.000



Huishoudens

13.700

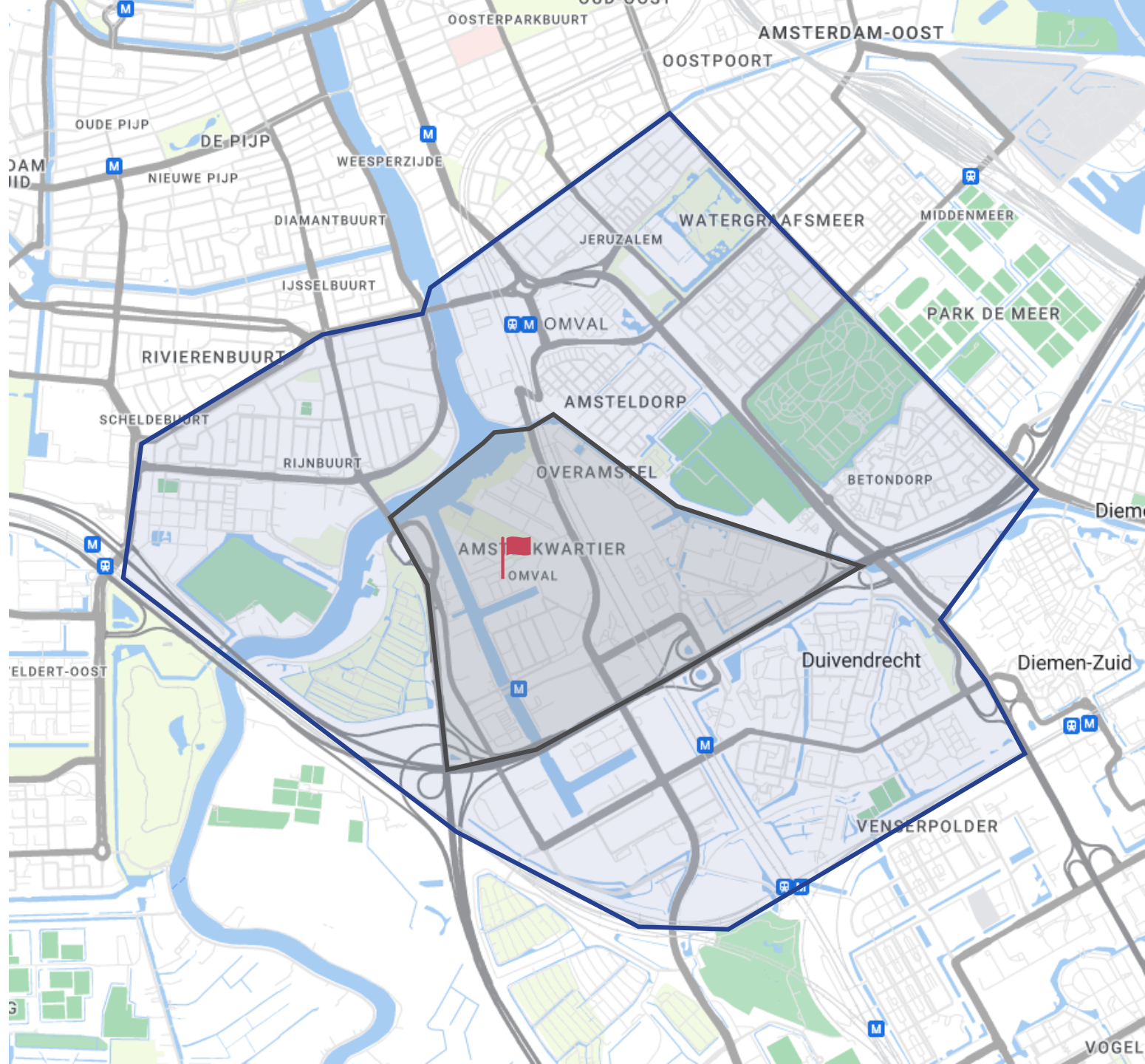
Verzorgingsgebieden

Het **primaire verzorgingsgebied** betreft de wijk Overamstel. Hier wonen - zoals eerder vermeld - 5.200 inwoners met een gemiddeld inkomen van €37.100. In de toekomst zijn dit ongeveer 29.000 inwoners met een gevarieerd inkomen door de woningmix.

De geplande winkels in dit gebied zullen hoofdzakelijk lokale inwoners aantrekken door de focus op dagelijkse winkels. Het fungeert daardoor als wijkwinkelcentrum. Dit type centrum heeft vijf tot tien winkels, waarvan minimaal twee supermarkten. De water- en snelwegen rondom Amstelkwartier vormen natuurlijke barrières die het winkelgebied afbakenen. Daarom is het verzorgingsgebied net groter dan de wijk Overamstel.

Het **secundaire verzorgingsgebied** betreft de omliggende wijken Duivendrecht, Rijnbuurt, Frankendael (Amsteldorp) en Betondorp. Hier wonen in totaal ongeveer 29.300 inwoners met een gemiddeld inkomen van €30.800.

Inwoners van deze wijken kunnen mogelijk ook het Amstelkwartier bezoeken wanneer zij door het aanbod, locatie of marketing toch worden getrokken om de winkels te bezoeken. Zo kan een combinatie van een budget supermarkt en full-service supermarkt mensen uit een gebied met slechts één supermarkt aantrekken.



Leefstijlen

Om een huurdersmix te vinden die perfect aansluit op de bewoners van het verzorgingsgebied, hebben we onderzoek gedaan met de Whooze Whize typering. Dit marketingbureau heeft een methode ontwikkeld die subsegmenten van de Nederlandse bevolking maakt. Op basis van leeftijd, welstand en opleidingsniveau maken zij elf typering.

In combinatie met de data van makelaarsvereniging het NVM hebben wij de leefstijlen voor de huidige en toekomstige bewoners van het Amstelkwartier in kaart gebracht. Door de verhuisbewegingen, transacties en vergelijkbare gemeentes naast elkaar te leggen, vullen we de nieuwbouwontwikkelingen in met verwachte leefstijlen. Dit vormt de basis voor het maken van de brand map.

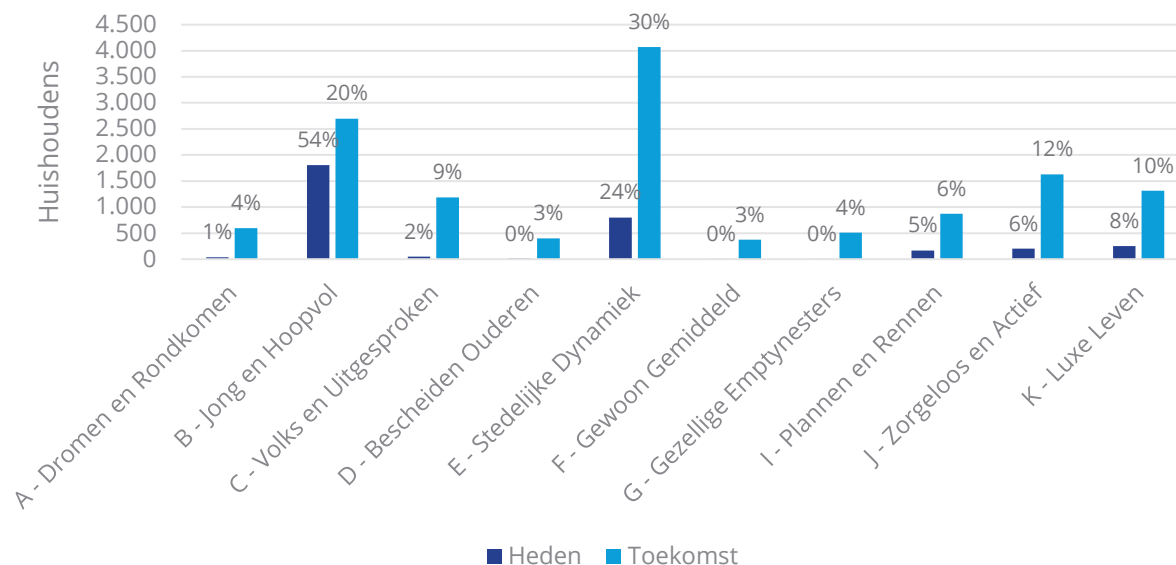


Leefstijlen primaire verzorgingsgebied

De grootste huishoudensgroepen leven volgens de leefstijl 'Jong en Hoopvol' (54%), gevolgd door 'Stedelijke Dynamiek' (24%). Door de ontwikkelingen veranderen deze leefstijlen geleidelijk tot 2032. Dit verandert naar 'Stedelijke Dynamiek' (30%), 'Jong en Hoopvol' (20%) en 'Zorgeloos en Actief' (12%). Dat komt enerzijds door de grootschalige bouwplannen in het gebied en anderzijds door de grote vraag van deze leefstijlgroepen om in Amsterdam te wonen.

Naar verwachting wordt het primaire verzorgingsgebied steeds gemengder, maar woont er nu grotendeels een jonge en stedelijke bevolking

Leefstijlen primaire verzorgingsgebied



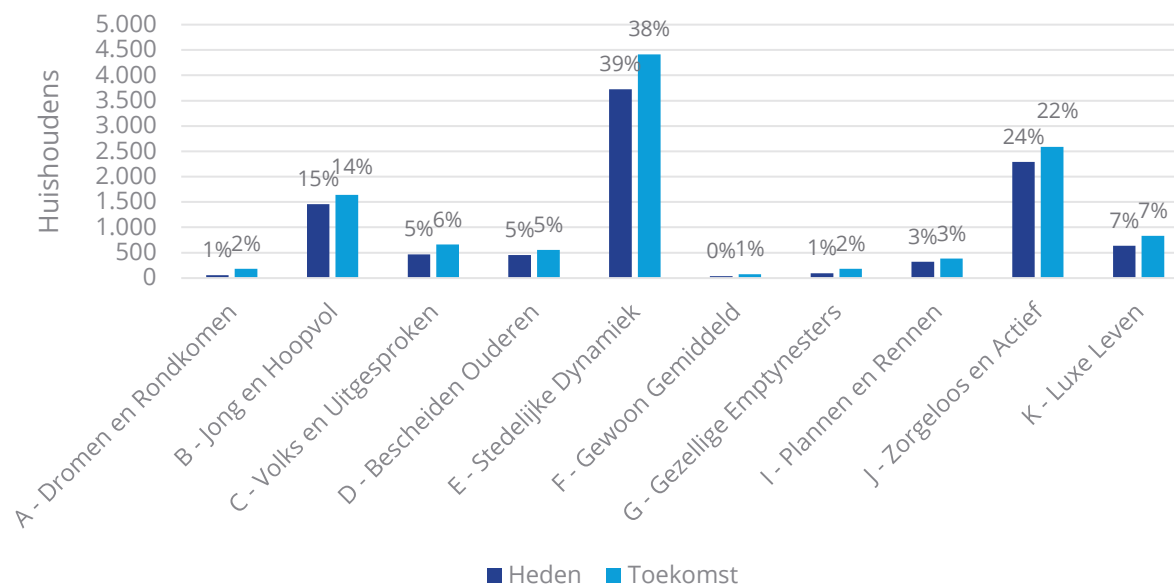
Leefstijlen secundaire verzorgingsgebied

De grootste huishoudensgroepen leven volgens de leefstijl 'Stedelijke Dynamiek' (39%), gevolgd door 'Zorgeloos en Actief' (24%) en 'Jong en Hoopvol' (15%). In de toekomst blijven de aandeel vrijwel gelijk, doordat er minder woningbouwplannen in deze wijken zijn.

De grootste drie groepen zijn dezelfde grootste groepen als in het primaire verzorgingsgebied.

Naar verwachting veranderen de leefstijlen in het secundair verzorgingsgebied weinig en zijn vergelijkbaar met het primaire verzorgingsgebied

Leefstijlen secundaire verzorgingsgebied



Meest aanwezige leefstijldoelgroepen

Stedelijke dynamiek

- F&B: Houden van hippe, Instagrammable (horeca)zaken met goede (biologische) producten, die soms iets duurder dan gemiddeld mogen zijn.
- Hbo+ 20-40 jarigen, veelal alleenstaand of klein gezin met basisschoolkinderen.
- Modaal tot bovenmodaal
- Online zijn ze het meest actieve segment van heel Nederland.
- Druk, ambitieus en sociaal, met studie of werk, familie en vrienden, sport en met leuke dingen doen in het weekend zoals een festival of uit eten. Ze houden van de hectiek in de stad met veel levendigheid en voorzieningen, maar zijn ook betrokken bij het milieu en de maatschappij.

Jong & Hoopvol

- F&B: Houden van hot & happening ketens, Instagrammable en betaalbaar.
- Veelal tot 30 jaar, hbo+, meestal alleenstaand zonder kinderen en studierend of een tijdje aan het werk.
- Het inkomen is beneden modaal tot modaal, maar hier komt later verandering in als ze langer werken.
- Doen veel via mobiele telefoon en delen op social media waarmee ze allemaal bezig zijn en wat ze al hebben bereikt.
- Houden van festivals en van sporten in hun vrije tijd. Ze proberen graag nieuwe dingen.

Zorgeloos & Actief

- F&B: gaan graag uiteten in een mooi cafe of restaurant.
- Veelal ge(pre)pensioneerde stellen, hbo+, 50+ers, kinderen veelal uit huis.
- Winkelen doen deze mensen uitsluitend in de winkels zelf. Voor hun dagelijkse, biologische boodschappen gaan ze bijvoorbeeld naar de plaatselijke verswinkel.
- Houden van tennissen, golfen met vrienden, een literaire lezing bijwonen, musea bezoeken, borrelen met de kinderen, een lange fietstocht maken of een klassiek concert bijwonen. Ze hebben oog voor gezondheid, de wereld en hun naaste bureu.

Luxe Leven

- F&B: houden van de betere (sterren)zaken.
- Veelal ge(pre)pensioneerde stellen, hbo+, van gemiddeld 45 tot 75 jaar, kinderen minimaal 12 jaar of uit huis.
- Hebben het materieel gezien ongekend goed.
- Shopt zowel in de betere winkelstraten als online. Ze zijn digitaal überhaupt actief. Op de kleding is het logo of de signatuur duidelijk zichtbaar.
- Ze gaan graag naar een klassiek concert, houden van een bezoek aan een museum, luxe vakanties, golfen, e.d. en drinken regelmatig met vrienden een borrel (met sigaar erbij).

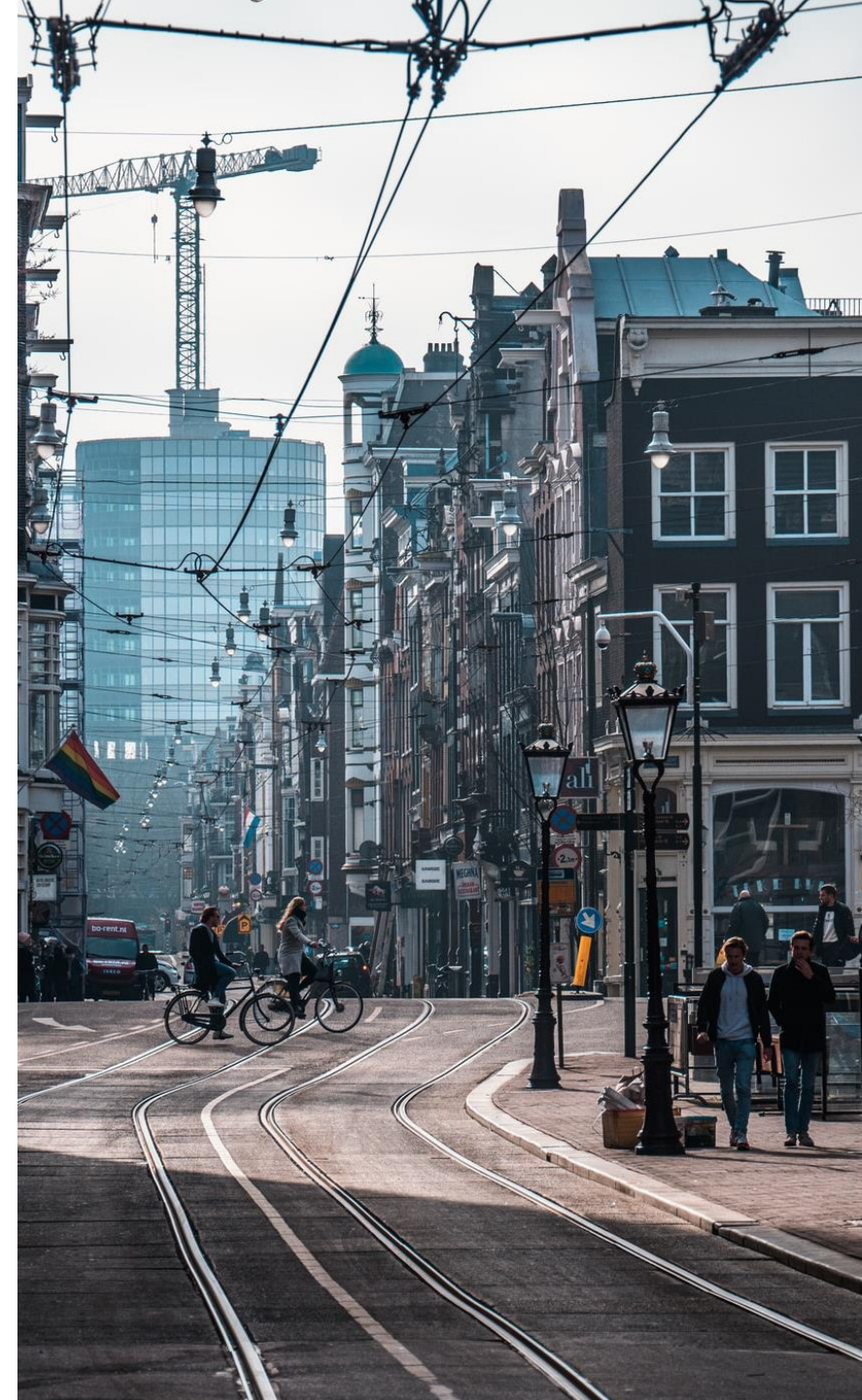
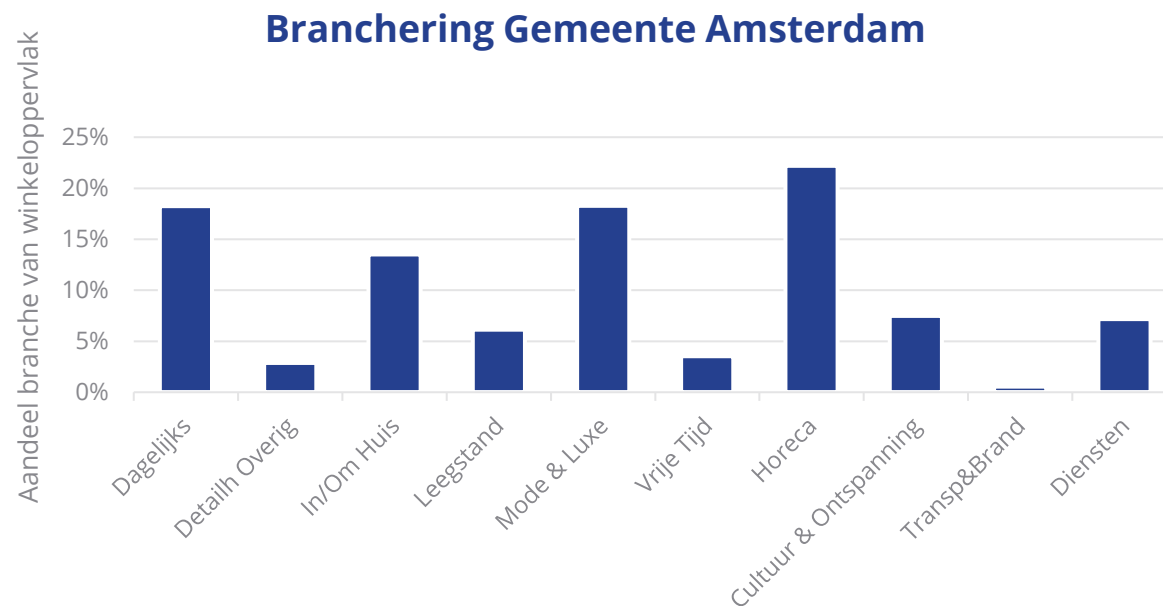
Plannen & Rennen (erbij)

- F&B: Willen goed uiteten op een leuk ingerichte plek voor quality time zonder de kinderen.
- Stellen, hbo+, van gemiddeld 30 tot 55 jaar met kinderen in alle leeftijden.
- Het inkomen is ruim boven modaal; veelal hbo+ tweeverdieners.
- Bestellen gemakkelijk online via hun smartphone.
- Als ze even geen werk, school of sport hebben, gaan ze vaak leuke dingen doen met elkaar of met vrienden, zoals uitlunchen, een sportwedstrijd bezoeken tot spelletjes doen aan de keukentafel, uitstapjes maken en regelmatig op vakantie.

Winkelstad Amsterdam

Amsterdam heeft een groot en divers winkelaanbod. Zowel nationaal en internationaal trekt het dan ook veel bezoekers. Naast de bekende winkelgebieden die fashion en luxegoederen aanbieden als de P.C. Hoofdstraat en de Kalverstraat, heeft het ook meerdere wijkwinkel- en buurtcentra. Voor de lokale inwoners is er dus ook een groot winkelaanbod. In totaal zijn er zo'n 100 unieke winkelgebieden en 14.500 winkels met een oppervlakte van 1,8 miljoen m². Grotendeels bestaat dit uit Mode & Luxe winkels (18% van totale oppervlakte), dagelijkse winkels (18%) en horeca (22%).

Het beleid van de Gemeente Amsterdam focust op het verkleinen of transformeren van winkelgebieden met hoge leegstand. Ook moet er op buurtniveau toegang zijn tot dagelijkse boodschappen en verschillende, aantrekkelijke winkelgebieden.



Concurrerende winkelgebieden

Rijnstraat

Branchering	Dagelijks, horeca en In/om huis
Leegstand	1,2%
WVO	13.200 m ²

Europaboulevard

Branchering	Horeca, Cultuur en Mode & luxe
Leegstand	Geen
WVO	5.150 m ²

Centrum Duivendrecht

Branchering	Dagelijks, diensten
Leegstand	Geen
WVO	2.250 m ²

Christiaan Huygensplein

Branchering	Dagelijks, Horeca en Cultuur
Leegstand	5,4%
WVO	5.600 m ²

Nobelweg

Branchering	Dagelijks, vrije tijd
Leegstand	Geen
WVO	2.260 m ²

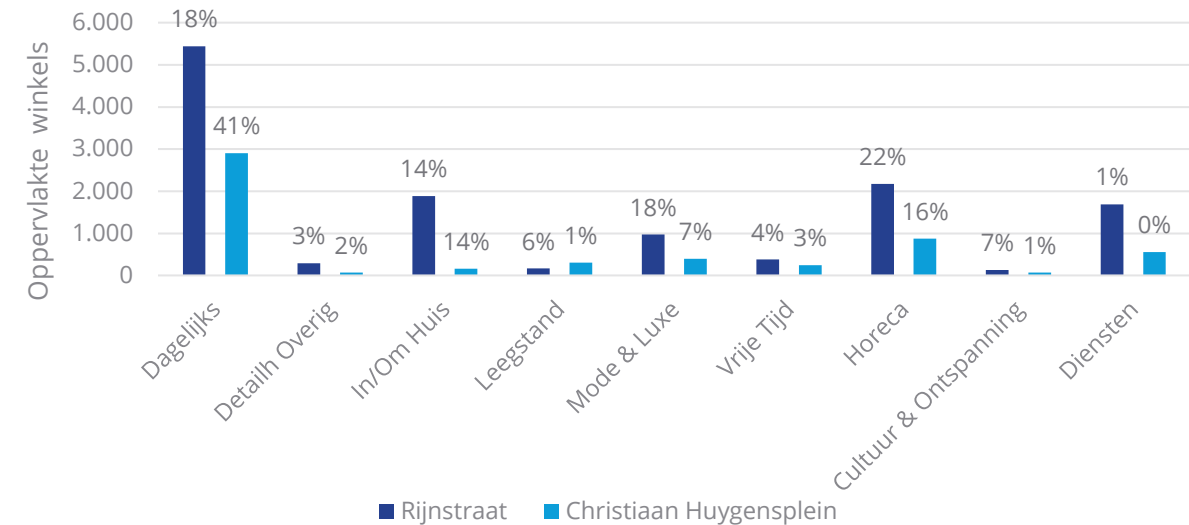


Branchering

Het nabijgelegen winkelgebied Rijnstraat heeft een grotere focus op dagelijkse winkels (41%). In het winkelgebied zijn onder andere een Dirk, Vomar, Aldi en twee Albert Heijn's gevestigd, net als een Kruidvat, Etos en Trekpleister. Daarnaast zijn er speciaalzaken zoals een bakker en een groenteboer. Ook zijn er een aantal winkels (14%) die zich richten op het in/om het huis assortiment, zoals woon-, fiets en dierenwinkels. Horeca is ook aanwezig (16%) met afhaalzaken, cafés en restaurants.

Het Christiaan Huygensplein heeft grotendeels een dagelijks aanbod aan winkels (52%) met een Albert Heijn, Etos, Kruidvat en speciaalzaken. Verder is er wat horeca (16%).

Kortom, in het secundaire verzorgingsgebied is er een redelijk divers winkelaanbod. De Rijnstraat zal de meeste consumenten voor dagelijkse detailhandel uit de Rivierenbuurt aantrekken en het Christiaan Huygensplein uit Watergraafsmeer. Het Amstelkwartier zal zich het meest moeten richten op het primaire verzorgingsgebied.



Benchmark huurprijs supermarkten

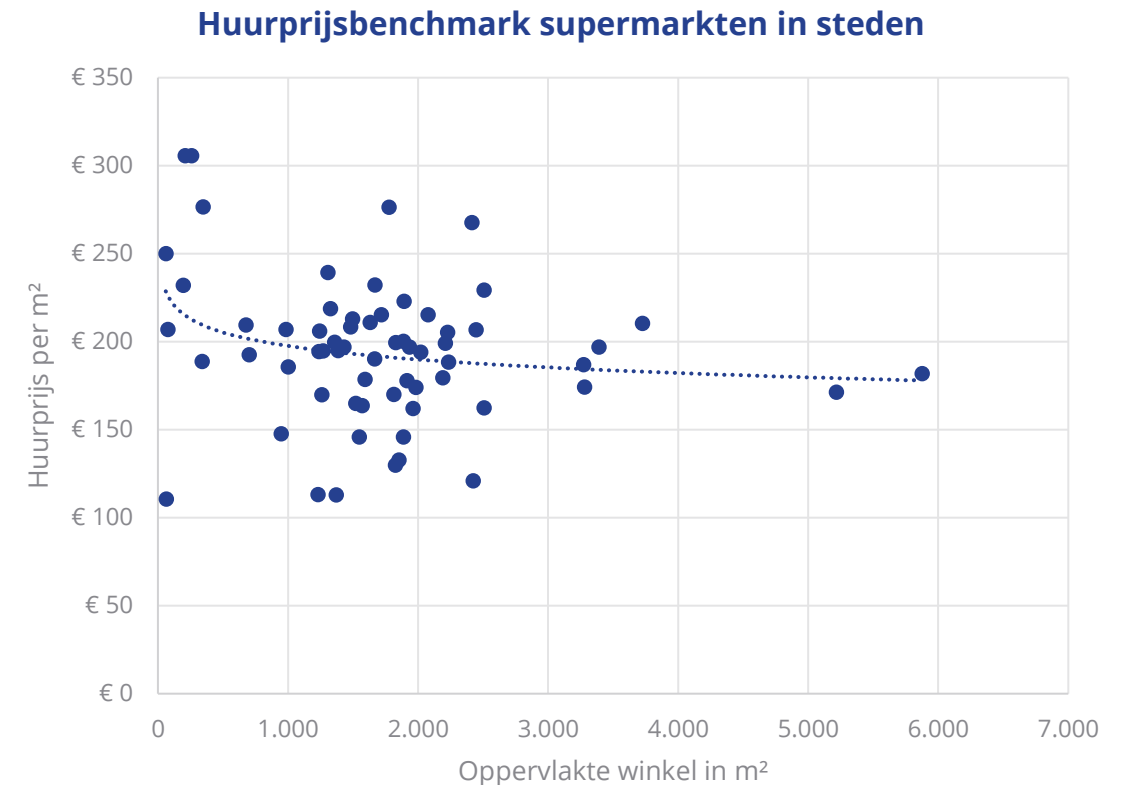
Met de huurprijsbenchmark adviseren we een huurprijs voor de in te vullen winkels. Colliers heeft een uitgebreid datawarehouse met recente transactiedata. Deze data zijn beschikbaar voor verschillende winkelgebieden en gemeentes. Op basis hiervan is de huurprijsbenchmark opgesteld die in de grafiek rechts te zien is. De benchmark laat een huurprijs per m² per jaar voor verschillende winkelgroottes zien.

Voor supermarkten in de twintig grootste steden hebben wij een database van 65 transacties. Supermarkten met een grootte van 1.875 m² betalen een mediane huur van ongeveer €200,- per m².

Maar zoals in de figuur hiernaast ook te zien is, lopen huren sterk uiteen. De benchmarkhuurprijs is dan ook niet per sé de huur die betaald zal worden. Dit hangt sterk af van bijvoorbeeld de winkelruimte, het winkelgebied en van de formule. Wij verwachten in het Amstelskwartier een huurprijs die kan bewegen richting de € 240,- voor de full-servicesupermarkten. De discounters zijn bereid ongeveer € 200,- per m² te betalen.

Aanvangsrendement (BAR k.k.) voor de supermarkten beweegt tussen de 4,2% en de 4,4%.

De correctie k.k. bedraagt ongeveer 8%. Het uitgangspunt voor de hierboven genoemde bandbreedte BAR is dat de eigendom van alle retaillocaties bij 1 partij ligt.



Benchmark huurprijs overige dagelijkse detailhandel

De benchmark voor winkels met dagelijkse detailhandel waaronder horeca, is gebaseerd op wijkwinkelcentra. Dit type retail is gefocust op de wijkbewoners. Omdat de huren voor deze centra weinig verschillen door het land, is deze benchmark gebaseerd op transacties van wijkwinkelcentra in heel Nederland. Op basis van zestig transacties wordt de huur voor een drogisterij van maximaal 625 m² gebenchmarkt op €185 per m² per jaar. Voor een winkel van 550 m² is dat €190 en van 700 m² is dat €178.

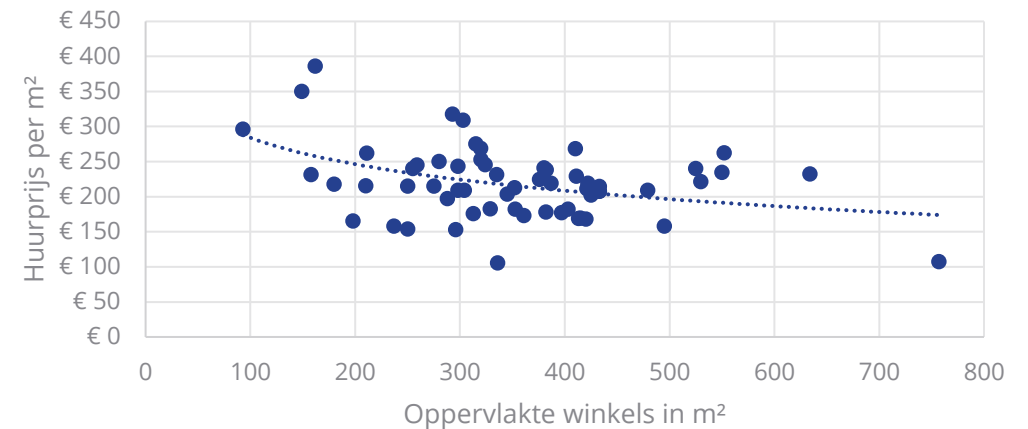
Speciaalzaken - zoals een groenteboer, poelier of viswinkel - huren meestal kleinere panden. Deze benchmark is gebaseerd op 134 transacties. Voor een speciaalzaak van 100-200 m² wordt er gemiddeld €215 per m² per jaar betaald.

Wij verwachten voor de overige dagelijkse detailhandel en de horeca in het Amstelkwartier een huurprijs die beweegt tussen de € 185,- tot € 225,- per m² afhankelijk van branche en grootte van de unit.

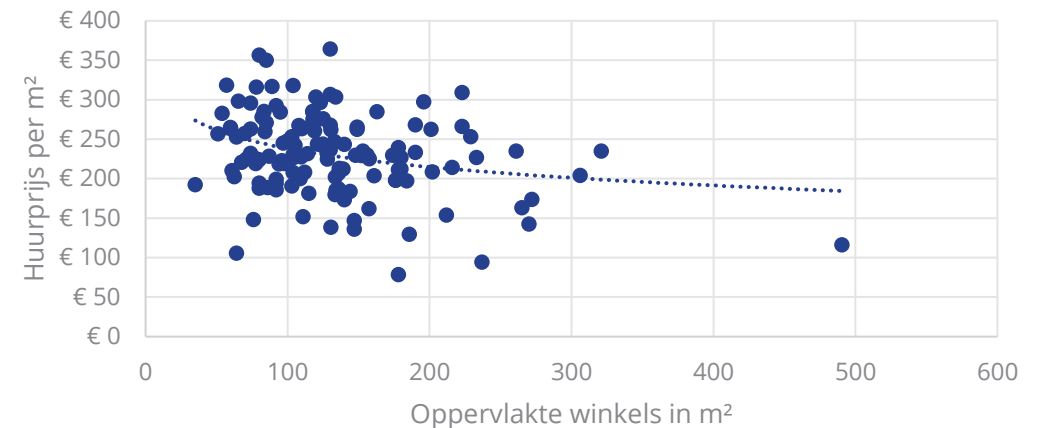
Het aanvangsrendement (BAR k.k.) voor de overige dagelijkse detailhandel en horeca beweegt tussen de 6,25% en de 6,75%.

De correctie k.k. bedraagt ongeveer 8%. Het uitgangspunt voor de hierboven genoemde bandbreedte BAR is dat de eigendom van alle retail-en horeca-units bij één partij ligt.

Drogisterijen wijkwinkelcentra



Speciaalzaken wijkwinkelcentra



Conclusie

- Het Amstelkwartier groeit hard en verandert van een jonge naar een gemengde wijk
- Daarvoor is een passend winkelaanbod nodig, gefocust op het dagelijkse assortiment
- Er moet rekening worden gehouden met de concurrerende winkelgebieden voor een gevarieerd winkelaanbod



Brand map

3

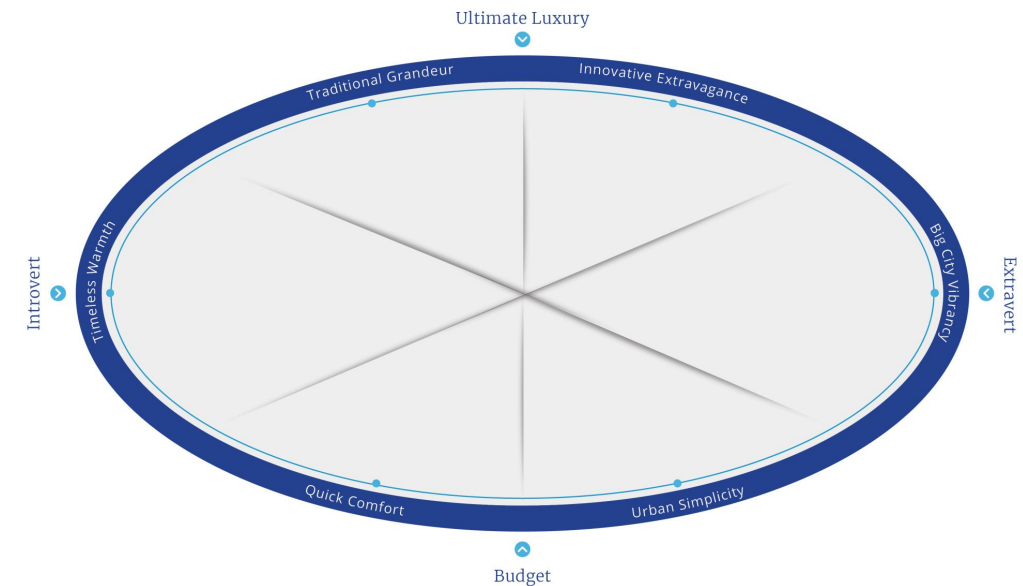
Brand map

Introductie

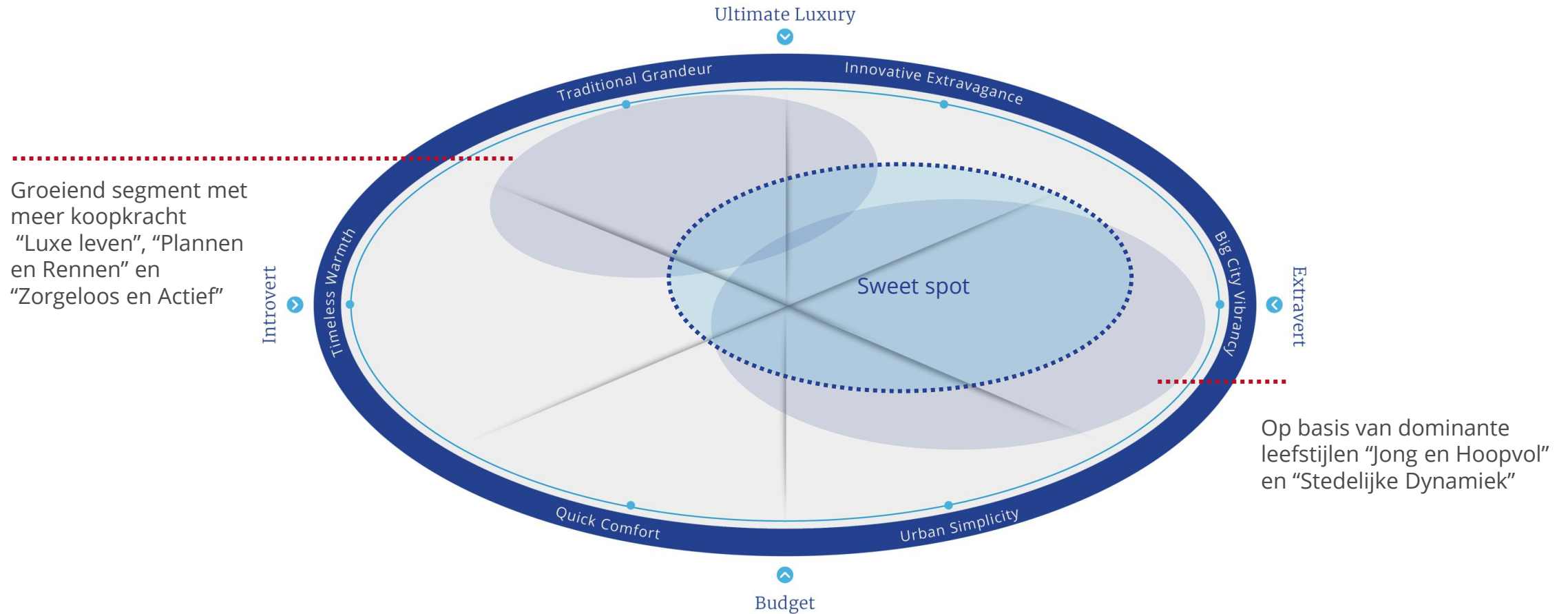
Het primaire verzorgingsgebied is leidend; dit zijn zeer waarschijnlijk de meest frequente bezoekers. Als we de dominantst aanwezige doelgroepen in het primaire verzorgingsgebied (en toevalligerwijs ook in het secundaire verzorgingsgebied) plotten op een merkenkaart, volgt daaruit een 'sweet spot'. Binnen deze sweet spot gaan we op zoek naar passende merken, waar de belangrijkste doelgroepen zich toe aangetrokken voelen.

Als de planvorming en besluitvorming voorspoedig verlopen, kan de bouw van Amstelkwartier fase 3 eind 2023 / begin 2024 beginnen. De bouwactiviteiten zullen naar verwachting 4 tot 5 jaar in beslag nemen (tot 2028 / begin 2029).

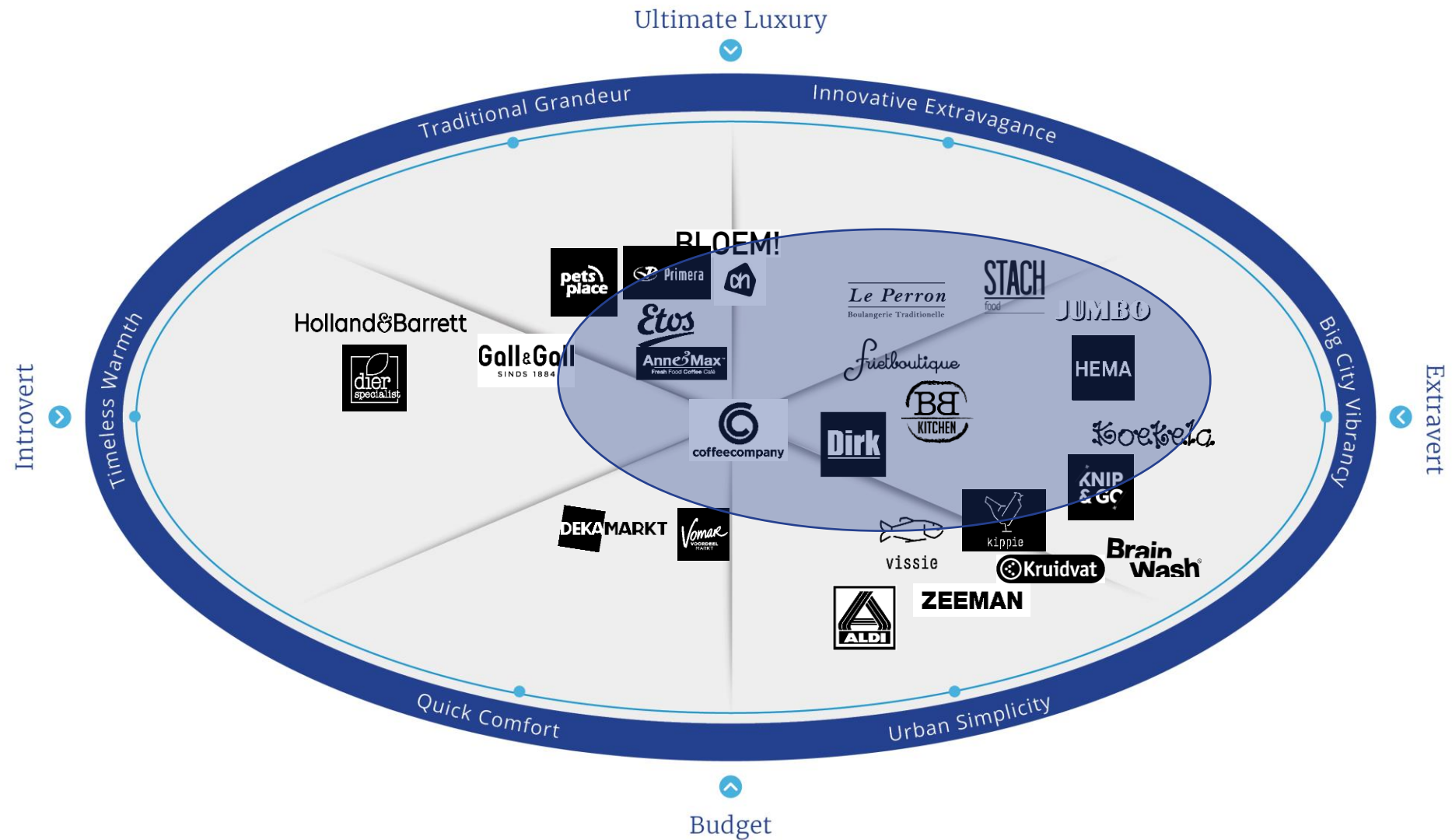
Op dit moment zijn Stedelijke Dynamiek en Jong en Hoopvol zeer dominant aanwezig in het verzorgingsgebied. Dit blijven in de toekomst (2032) ook de kerndoelgroepen, maar om ook interessant te zijn voor de groeiende groepen Zorgeloos en Actief, Luxe Leven en Plannen en Rennen, raden we aan in de toekomst een paar iets duurdere merken toe te voegen.



Brand map positie sweet spot



Brand map merken plots

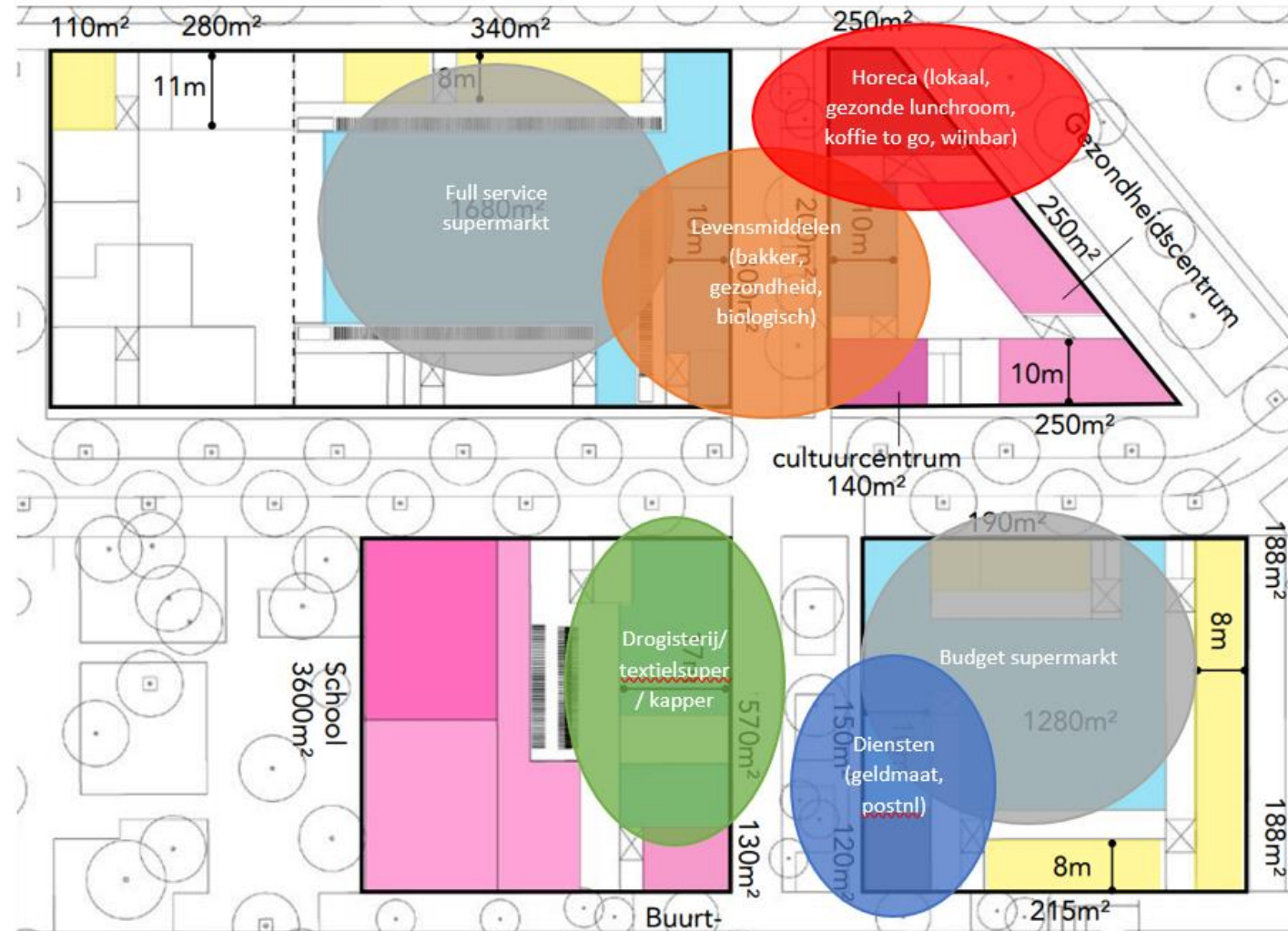




Verhuuradvies

4

Plattegrond



Ruimtelijke eisen merken

Merk	Aantal gewenste m2	Gewenste frontbreedte	Bouwkundige hoogte	Overige ruimtelijke eisen
Albert Heijn	1.500 - 2.700	geen vereiste maar wel wens voor maximale exposure en ruimte voor goede consumenten in-/uitgang winkel	> 3,5 meter	expeditie en opstelplaats condensors
Aldi	900-1.400	geen vereiste maar wel wens voor maximale exposure en ruimte voor goede consumenten in-/uitgang winkel	> 3,5 meter	expeditie en opstelplaats condensors
Anne Max	150-200	> 7 meter	> 3 meter	terras
Big Bread Kitchen	170-230	> 7 meter	> 3 meter	terras en schacht t.b.v. uitblaas keuken
Bloem!	50-90	> 5 meter	> 3 meter	uitstallingsmogelijkheid buiten
BrainWash	80-120	> 5 meter	> 3 meter	
Coffeecompany	150-200	> 7 meter	> 3 meter	terras
Dirk/DekaMarkt	1.300-2.000	geen vereiste maar wel wens voor maximale exposure en ruimte voor goede consumenten in-/uitgang winkel	> 3,5 meter	expeditie en opstelplaats condensors
Etos	220 - 270	>6 meter	> 3,5 meter	
Frietboutique	80-100	> 5 meter	> 3 meter	terras en schacht t.b.v. uitblaas keuken
Gall&Gall	80-120	> 5 meter	> 3 meter	
Hema	400-600	> 9 meter	> 3,5 meter	



Ruimtelijke eisen merken

Merk	Aantal gewenste m2	Gewenste frontbreedte	Bouwkundige hoogte	Overige ruimtelijke eisen
Holland & Barrett	180-220	>6 meter	> 3 meter	
Jumbo	1.200- 2.700	geen vereiste maar wel wens voor maximale exposure en ruimte voor goede consumenten in-/uitgang winkel	> 3,5 meter	expeditie en opstelplaats condensors
Kippie	80-120	> 8 meter	> 3 meter	schacht t.b.v. uitblaas keuken
Knip & Go	80-120	> 5 meter	> 3 meter	
Koekela	80-120	> 5 meter	> 3 meter	schacht t.b.v. uitblaas keuken
Kruidvat	375-500	> 8 meter	> 3,5 meter	
Le Perron	80-100	> 5 meter	> 3 meter	
Pets Place/Dobey (dierspecialist)	250-350	> 8 meter	> 3,5 meter	
Primera	150-200	> 6 meter	> 3 meter	brede en ondiepe ruimte
Stach	50-100	> 5 meter	> 3 meter	hoekunit
Vissie	80-120	> 8 meter	> 3 meter	brede en ondiepe ruimte
Vomar	1.300 - 2.200	geen vereiste maar wel wens voor maximale exposure en ruimte voor goede consumenten in-/uitgang winkel	> 3,5 meter	expeditie en opstelplaats condensors
Zeeman	250-350	> 7,5 meter	> 3,5 meter	

Holland&Barrett

JUMBO



vissie



ZEEMAN

Fictieve en indicatieve waarde-inschatting commerciële ruimte Amstelkwartier

We hebben een selectie van huurders uit de brandmap gemaakt, die de gehele winkelvloeroppervlakte invullen.

Voor de verschillende huurders hebben we een verwachte huurprijs ingeschat.

Deze huurprijs hebben we afgezet tegen het door ons verwachte aanvangsrendement, uitgedrukt in een kapitalisatiefactor

Merk	Oppervlakte in m²	Huurprijs per m²	Huurprijs per jaar	Lage kapitalisatie factor	Lage huurwaarde	Hoge kapitalisatie factor	Hoge huurwaarde	Gemiddelde waarde
Albert Heijn	1.680	€ 230	€ 386.400	22,73	€ 8.781.818	23,81	€ 9.200.000	€ 8.990.909
Dirk	1.280	€ 190	€ 243.200	22,73	€ 5.527.273	23,81	€ 5.790.476	€ 5.658.874
Primera	150	€ 200	€ 30.000	14,81	€ 444.444	16,00	€ 480.000	€ 462.222
Etos	220	€ 190	€ 41.800	14,81	€ 619.259	16,00	€ 668.800	€ 644.030
Zeeman	250	€ 190	€ 47.500	14,81	€ 703.704	16,00	€ 760.000	€ 731.852
Holland & Barrett	200	€ 200	€ 40.000	14,81	€ 592.593	16,00	€ 640.000	€ 616.296
Knip & Go	100	€ 220	€ 22.000	14,81	€ 325.926	16,00	€ 352.000	€ 338.963
STACH	50	€ 300	€ 15.000	14,81	€ 222.222	16,00	€ 240.000	€ 231.111
Coffeecompany	150	€ 210	€ 31.500	14,81	€ 466.667	16,00	€ 504.000	€ 485.333
Le Perron	100	€ 220	€ 22.000	14,81	€ 325.926	16,00	€ 352.000	€ 338.963
Frietboutique	80	€ 225	€ 18.000	14,81	€ 266.667	16,00	€ 288.000	€ 277.333
Lokaal horeca	170	€ 200	€ 34.000	14,81	€ 503.704	16,00	€ 544.000	€ 523.852
Totaal	4.430	€ 2.575	€ 931.400		€ 18.780.202		€ 19.819.276	€ 19.299.739

Totaal laag		Totaal hoog	Gemiddeld
Lage huur factor	20,16	Hoge huur factor	21,28
BAR/ERV			20,72
			4,83%



17.000+

Medewerkers

62

Landen

€3,65

Miljard omzet

€45,5

Miljard
vastgoedwaarde
onder beheer

53.000

Transacties

185

Miljoen m²
in beheer



Stadionplein 14 | 1076 CM Amsterdam

Phone: +31 (0)20 540 55 60.
amsterdam.office@colliers.com | www.colliers.nl