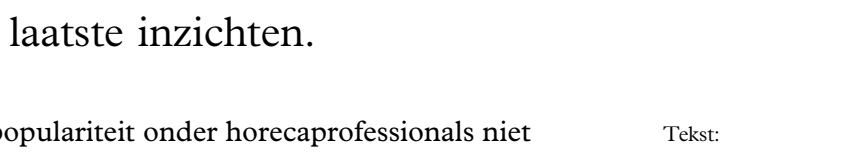


HET IS DRINGEN OP MISSCHIEN WEL DE MEEST GELIEFDE HORECASTAD VAN HET LAND



De gewilde horecamarkt van Utrecht is ondanks het restrictieve gemeentebeleid flink in beweging. Horecaondernemers azen op vrijkomende locaties, terwijl ontwikkelaars en vastgoedbeleggers nieuwe potentiële hotspots creëren. **Cas Meuleman**, overname- en vastgoedadviseur van marktleider en NVM Business-lid VDW Horecamakelaars, geeft de laatste inzichten.

Utrecht heeft zijn populariteit onder horecaprofessionals niet alleen te danken aan zijn fraaie historische binnenstad. De G5-stad maakt zich ook op voor ruim 100.000 nieuwe inwoners die tot 2040 worden verwacht. Het stadsbestuur en de uitvoerende vastgoedpartijen gooien de laatste jaren dan ook hoge ogen met binnenstedelijke projecten waar de uitdijende bevolking kan wonen, werken, verblijven en recreëren. Van de herontwikkeling en uitbreiding van winkelcentrum Hoog Catharijne, het terugbrengen van het water in de Singel waar vijftig jaar lang de vervuilde tweebaansronweg Catharijnebaan liep, aan weerszijden de verdichting van het stationsgebied met Beurskwartier en Smakkeleersveld tot de nieuwe woonwerkwijk Cartesiusdriehoek. In al deze projecten speelt horeca een niet onaanzienlijke rol. Horecaondernemers kijken reikhalzend uit naar de nieuwe meters die ontwikkelaars en beleggers beschikbaar stellen voor food & beverage (f&b) en hotels. In dit krachtenveld speelt Cas Meuleman als overname- en vastgoedadviseur van VDW (Van de Weerd) Horecamakelaars een belangrijke rol. VDW, lid van branchevereniging NVM Business, is een landelijke horecamakelaar met vier vestigingen met het hoofdkantoor in Utrecht, vertelt Meuleman, verantwoordelijk voor regio Utrecht. 'We begeleiden met succes sinds jaar en dag horecaondernemers, hotelketens, ontwikkelaars en vastgoedbeleggers. Onze landelijke omzet stijgt, met uitzondering van de Covid jaren, met het jaar net als dat ons team organisch meegroeit. Op de Utrechtse horecamarkt zijn we al heel lang marktleider, maar na covid is ons marktaandeel verder gegroeid.'

Tekst: *Martijn van Leeuwen*

Beeld: *Marcel Krijger*

Beste locaties

Het is een spannende tijd op de Utrechtse markt, verklaart hij.

'Utrecht is een heel stabiele horecamarkt. Er is zelfs amper frictieleegstand. Met de Neude heeft Utrecht Nederlands grootste horecaplein, het stationsgebied met zijn vele f&b-zaken in en rond Hoog Catharijne het drukste van het land en



de historische binnenstad - vooral de Oudegracht richting Ganzemarkt, rond de Singel en het Janskerkhof - is een landelijke trekpleister. Maar de nieuwbouwprojecten zetten de markt in beweging. Iedereen kijkt en speculeert waar nieuwe horecahotspots ontstaan. Met name horecaketens die de financiële middelen hebben om te groeien, zijn op zoek naar panden op nieuwe drukke zichtlocaties en potentiële horecahotspots.'

Internationale allure

Zelf ziet de horecamakelaar er twee ontstaan. 'Een

nieuwe hotspot in wording is het Beurskwartier, aan

de Jaarbeurszijde van het station. Het Beurskwartier

wordt de komende jaren echt een verlenging van het

stadscentrum. Nu is er al het Beatrixtheater, de Jaarbeurs en een bioscoop en zijn er veel kantoren en woningen bijgebouwd.

Wonderwoods is onlangs opgeleverd, volgend jaar volgt de Galaxy Tower met 317 appartementen, een Amrâth-hotel met 250 hotelkamers en een commerciële plint op de begane grond.

Een ander prestigieus multifunctioneel vastgoedproject is Oopen, een ruim 100 meter hoog architectonisch hoogstandje dat Edge gaat ontwikkelen. Dat zijn projecten die je tot nu toe alleen op de Zuidas aantreft. Daarmee krijgt het Beurskwartier internationale allure, waarmee Utrecht echt op de kaart wordt gezet. Het tot

horeca te herontwikkelen CAB-gebouw, waar voorheen NS-bussen werden gerepareerd, gaat zeker ook een trekker worden. Rond het CAB komt het bruisende centrum van de Cartesiusdriehoek,

waar tussen 2023 en 2028 ruim 2.800 woningen worden opgeleverd. Woonwijken rond het centrum zijn sowieso populaire horecabestemmingen. De bewoners, veelal welvarend en jong, gaan graag naar lokale restaurants en kroegen. Horecaken zoals de Hondekop en Moos, maar ook Café West en Bij Guusjes zijn razend populair.'

De meeste transacties vinden evenwel plaats op de bestaande horeca(bedrijfs)overname)markt, benadrukt Meuleman. 'De meeste

nieuwe cafés en restaurants in Utrecht-stad landen op bestaande locaties die hun voorgangers hebben verlaten. Van onze dertig huidige objecten in portfolio en 85 transacties vanaf 2022 in Utrecht-stad tot en met september 2024 betreft het leeuwendeel de verkoop van bedrijfsexploitaties gevestigd in huurpanden.

Een belangrijke reden is dat gemeente Utrecht een restrictief horecabeleid voert. Zo is men sinds 2021 terughoudend op nieuwe hotels en worden nieuwe horecavergunningen amper uitgegeven.

Zo is het voor bijvoorbeeld fastfoodketens een uitdaging om een geschikt horecapand te vinden met de juiste metrages en een bestemmingsplan dat toereikend is.'

Hotelvastgoed

De dynamiek op de beleggingsmarkt is ook beperkt, verklaart hij. 'Horecavastgoed gaat hier niet zo snel van de hand. Er is veel vraag maar weinig aanbod. Als er al panden vrijkomen, gebeurt dat meestal in off-market-transacties. De meeste Utrechtse panden

zijn en blijven in handen van grotere beleggers, vastgoedfondsen en diverse grote particuliere eigenaren. Horecavastgoed is een aantrekkelijke belegging. Het is stabiel en retailvastgoed, want vergeleken met winkelvastgoed is het risico op leegstand in de horeca veel kleiner. Dit beaamt ook een mooie opdrachtgever van ons waarvoor wij naarstig opzoek zijn naar verhuurd horecavastgoed.

Eigenaar-gebruikers zijn er weinig; ongeveer 80 procent van de horecaondernemers is huurder. In Utrecht wordt meestal niet het pand zelf maar de exploitatie ervan verkocht. De overnameprijs van een exploitatie in Utrecht-centrum is hoog. Een horecabedrijf op de Neude vind je niet onder de 400.000 euro en de gemiddelde overnamesom (van koffiezaak tot discotheek) ligt op 125.000 tot 175.000 euro.'

Van banken moet een beginnend horecaondernemer of -belegger het niet bepaald hebben, licht Meuleman toe. 'Banken zijn niet zo happig op het financieren van een horeca-exploitatie of horecavastgoed. Rabobank doet het sinds kort wel weer en ING is open aan het gaan voor ondernemers met een heel goed verhaal. Maar ze moeten dan bij overname exploitatie (of inrichting) wel

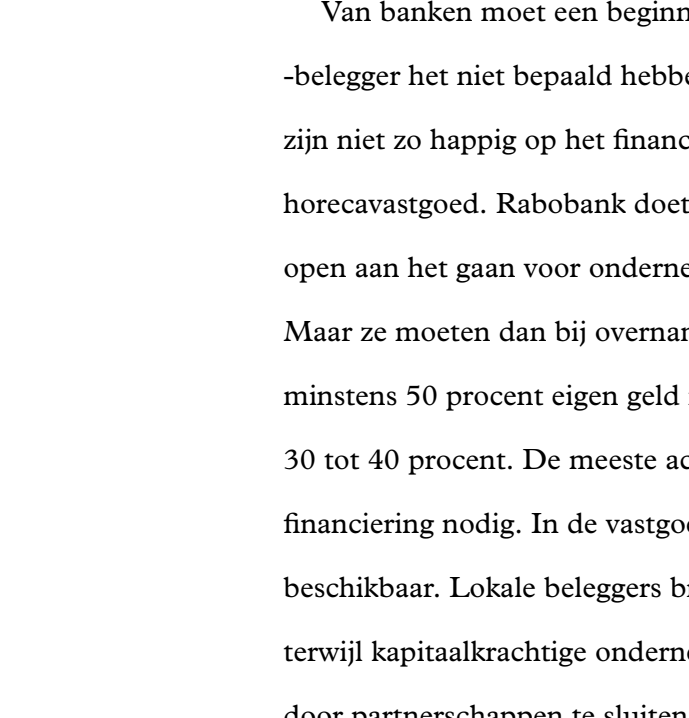
minstens 50 procent eigen geld meebrengen. Bij vastgoed ligt dat op 30 tot 40 procent. De meeste actieve partijen hebben echter weinig financiering nodig. In de vastgoedmarkt is nog heel veel kapitaal beschikbaar. Lokale beleggers brengen weer veel onderpand in, terwijl kapitaalachtige ondernemers verder kunnen expanderen door partnerschappen te sluiten.'

'VANUIT NIEUWE TOETREDERS KRIJGEN WIJ NOG STEEDS ZEER VEEL AANVRAGEN VOOR HOTELOBJECTEN'

Hotelvraag

Is met het bestaande aanbod en de aankomende nieuwbouw de Utrechtse horecamarkt verzadigd? Het is volgens de horecaexpert lastig daar een eenduidig antwoord op te geven. 'Neem de hotelmarkt. Vanuit de gevestigde en bestaande hotelondernemers vernemen wij dat er voldoende kamers in Utrecht-stad zijn. Maar vanuit nieuwe toetreders krijgen wij nog steeds zeer veel aanvragen of wij hotelobjecten te koop of te huur hebben. Zo heeft Utrecht

nauwelijks kleine boutiquehotels, terwijl er wel een grote vraag naar is. Het stadsbestuur geeft echter geen vergunningen af, omdat die schaarse woningen aan de voorraad onttrekken. Wat betreft restaurants en cafés lijkt het aanbod afdoende. Op een locatie als Leidsche Rijn Centrum dreigt zelfs een overaanbod. Op een gegeven moment waren hier vijf grote koffiezaken gevestigd. Dat



werkte niet. Het was een overkill in verhouding tot het aantal bezoekers, want dagjesmensen en toeristen komen hier nog niet voldoende.'

Horecagroepen

Dat laat onverlet dat de vraag naar horecalocaties in Utrecht groot blijft, haast Meuleman zich te zeggen. 'Nieuwe horecaondernemers zitten te springen om panden. Dat zijn met name nieuwe ketens die na corona zijn gevormd. Zo is in Utrecht de Nieuwe Garde Horecagroep begonnen na

corona. Ze hebben net hun derde vestiging geopend en de vierde komt er vast en zeker spoedig aan. Ze werken met betrokken medewerkers die zich inkopen en ontwikkelen per locatie een passend concept. Zo kunnen ze sneller expanderen en

creëren ze meer commitment. De Utrechtse Horecagroep, in 2021 opgericht door onder anderen Frank Rijkaard, Marco van Basten en Barry Atsma, past deze werkwijze toe op vijf locaties.'

'NA CORONA ZIJN HET MET NAME NIEUWE HORECAKETENS DIE DE WIL EN FINANCIËLE SLAGKRACHT HEBBEN OM TE EXPANDEREN'

Kostenkant

Toch is het niet enkel rozengeur en maneschijn in het Utrechtse, waarschuwt hij. 'Op het eerste gezicht gaat het enorm goed op de Utrechtse horecamarkt. De restaurants, cafés en hotels zijn goed gevuld. Op donderdag kan je zonder reservering amper een restaurant in. Sinds het einde van de covid-lockdowns gaat het aan de omzetkant goed, aan de kostenkant niet. Voor veel horeca-exploitanten is het een uitdaging om het kostenplaatje rond te krijgen, met fors gestegen personeelskosten, energieprijzen en huisvestingslasten. Ik ken veel mooie succesverhalen maar daar tegenover staan ook mislukkingen. De horeca betekent bovendien nooit vrij. Hard voor weinig, nooit chagrijnig, is het horecamotto. Er is voor de gast/bezoeker een enorm aanbod aan horecabedrijven. Zonder goed ondernemerschap, een onderscheidend concept en kwaliteit red je het niet.'

Meuleman hoopt nog lang te mogen bijdragen aan de verfraaiing van het horecalandschap van zijn stad. 'Aan VDW Horecamakelaars zal het niet liggen. De afgelopen dertig jaar hebben we het grootste horecanetwerk van het land opgebouwd. Onze zeventien medewerkers hebben ieder hun eigen regionetwerk maar kunnen ook de landelijke ketens en beleggers bedienen. Als geen ander weten we hoe we vraag en aanbod in Utrecht op elkaar af moeten stemmen. We kunnen niet alleen lezen en schrijven met vastgoedpartijen maar ook met horecaprofessionals. Het unieke van ons bedrijf is namelijk dat bijna iedereen de hotelschool heeft gedaan en we allemaal veel affiniteit met de horeca hebben. Want een horecakan kan je vastgoedkennis bijbrengen, maar andersom is een ander verhaal.'



Meuleman hoopt nog lang te mogen bijdragen aan de verfraaiing van het horecalandschap van zijn stad. 'Aan VDW Horecamakelaars zal het niet liggen. De afgelopen dertig jaar hebben we het grootste horecanetwerk van het land opgebouwd. Onze zeventien medewerkers hebben ieder hun eigen regionetwerk maar kunnen ook de landelijke ketens en beleggers bedienen. Als geen ander weten we hoe we vraag en aanbod in Utrecht op elkaar af moeten stemmen. We kunnen niet alleen lezen en schrijven met vastgoedpartijen maar ook met horecaprofessionals. Het unieke van ons bedrijf is namelijk dat bijna iedereen de hotelschool heeft gedaan en we allemaal veel affiniteit met de horeca hebben. Want een horecakan kan je vastgoedkennis bijbrengen, maar andersom is een ander verhaal.'



Cas Meuleman
Overname- en vastgoedadviseur
in de provincie Utrecht
Van de Weerd Horecamakelaardij

Vooraf bezig met:
Het aan- en verkopen + aan-
verhuren van horecaobjecten

Wil bereiken:
Meer internationale (horeca)partijen
adviseren bij het toetreden tot de

Nederlandse horecamarkt
Over 10 jaar:
Hoop ik met pensioen te zijn (-)

Het kantoormoment van de dag:
De lunch met collega's

Beste restaurant:
Dat is natuurlijk een lastige vraag om
als horecamakelaar te beantwoorden.
Ik wil geen opdrachtgevers beledigen
maar als ik dan toch een favoriet
plekje moet kiezen is het restaurant

De lekkerste koffie:
Dubbele espresso

Waar staat de stad voor in vier woorden:
Historisch, dorps, diversiteit en
gezelligheid

Favo public space:
De binnenstad en haar horecapleinen

Favoriete winkel:
Society Shop

Moestle gebouw:
De Dom natuurlijk

Moestle straat:
In de winter de Maliebaan en in de
zomer de Oudegracht

Persoonlijke City secret:
Wandeling langs het Amsterdams-
Rijnkanaal om vervolgens op het terras
bij SOIA een drankje te doen

Eerste herinnering aan Utrecht:
Als kind het beklimmen van de Dom

Welke mensen maken echt verschil in Utrecht:
De ondernemers

Welke innovatie werkt in Utrecht:
Het moet nog blijken maar de groene
gevels van Wonderwoods zullen in
mijn ogen op een innovatieve manier
bijdragen aan het geluk en welzijn van
de inwoners van Utrecht

Welke buurt is echt in opkomst:
Cartesius

Wat gaat echt goed in de stad:
Autoluwe maken van de binnenstad

En wat moet echt beter:
Het beter op elkaar afstemmen van
verschillende wegwerkzaamheden

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Historische binnenstad

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Golftaan Amelisweerd of op een van de
vele terrassen

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Rondje singel

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Historische binnenstad

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Golftaan Amelisweerd of op een van de
vele terrassen

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Rondje singel

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Historische binnenstad

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Golftaan Amelisweerd of op een van de
vele terrassen

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Rondje singel

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Historische binnenstad

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Golftaan Amelisweerd of op een van de
vele terrassen

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Rondje singel

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Historische binnenstad

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Golftaan Amelisweerd of op een van de
vele terrassen

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Rondje singel

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Historische binnenstad

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Golftaan Amelisweerd of op een van de
vele terrassen

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Rondje singel

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Historische binnenstad

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Golftaan Amelisweerd of op een van de
vele terrassen

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Rondje singel

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Historische binnenstad

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Golftaan Amelisweerd of op een van de
vele terrassen

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Rondje singel

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Historische binnenstad

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Golftaan Amelisweerd of op een van de
vele terrassen

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Rondje singel

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Historische binnenstad

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Golftaan Amelisweerd of op een van de
vele terrassen

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Rondje singel

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Historische binnenstad

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Golftaan Amelisweerd of op een van de
vele terrassen

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Rondje singel

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Historische binnenstad

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Golftaan Amelisweerd of op een van de
vele terrassen

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Rondje singel

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Historische binnenstad

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Golftaan Amelisweerd of op een van de
vele terrassen

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Rondje singel

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Historische binnenstad

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Golftaan Amelisweerd of op een van de
vele terrassen

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Rondje singel

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Historische binnenstad

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Golftaan Amelisweerd of op een van de
vele terrassen

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Rondje singel

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Historische binnenstad

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Golftaan Amelisweerd of op een van de
vele terrassen

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Rondje singel

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Historische binnenstad

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Golftaan Amelisweerd of op een van de
vele terrassen

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Rondje singel

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Historische binnenstad

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Golftaan Amelisweerd of op een van de
vele terrassen

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Rondje singel

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Historische binnenstad

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Golftaan Amelisweerd of op een van de
vele terrassen

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Rondje singel

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Historische binnenstad

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Golftaan Amelisweerd of op een van de
vele terrassen

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Rondje singel

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Historische binnenstad

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Golftaan Amelisweerd of op een van de
vele terrassen

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Rondje singel

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Historische binnenstad

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Golftaan Amelisweerd of op een van de
vele terrassen

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Rondje singel

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Historische binnenstad

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Golftaan Amelisweerd of op een van de
vele terrassen

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Rondje singel

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Historische binnenstad

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Golftaan Amelisweerd of op een van de
vele terrassen

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Rondje singel

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Historische binnenstad

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Golftaan Amelisweerd of op een van de
vele terrassen

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Rondje singel

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Historische binnenstad

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Golftaan Amelisweerd of op een van de
vele terrassen

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Rondje singel

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Historische binnenstad

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Golftaan Amelisweerd of op een van de
vele terrassen

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Rondje singel

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Historische binnenstad

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Golftaan Amelisweerd of op een van de
vele terrassen

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Rondje singel

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Historische binnenstad

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Golftaan Amelisweerd of op een van de
vele terrassen

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Rondje singel

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Historische binnenstad

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Golftaan Amelisweerd of op een van de
vele terrassen

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Rondje singel

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Historische binnenstad

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Golftaan Amelisweerd of op een van de
vele terrassen

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Rondje singel

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Historische binnenstad

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Golftaan Amelisweerd of op een van de
vele terrassen

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Rondje singel

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Historische binnenstad

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Golftaan Amelisweerd of op een van de
vele terrassen

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Rondje singel

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Historische binnenstad

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:
Golftaan Amelisweerd of op een van de
vele terrassen

Wat is de mooiste route om te hardlopen of te fietsen:
Rondje singel

Wat mag nooit weg of veranderd worden:
Historische binnenstad

Waar in de stad ben je graag als je even tijd voor jezelf nodig hebt:</