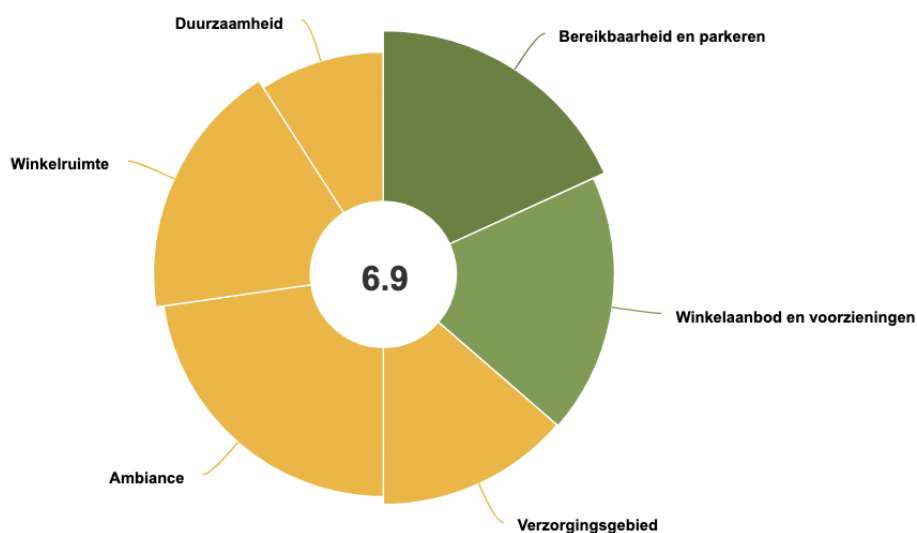


Keepfactor onderzoekt het welzijn van huurders door het functioneren van winkelcentra, de bijbehorende omgevingen en het beheer door de huurders uit te nodigen voor een online assessment. Het assessment splitst een winkelcentrum op in verschillende onderdelen en laat de respondenten de onderdelen apart beoordelen (rapportcijfers 0 tot 10) en vraagt het belang aan te geven. Het assessment vraagt daarnaast naar de door huurders gewenste verbeteringen.

In opdracht van Unifore, eigenaar van Winkelcentrum Etten-Leur heeft Keepfactor ultimo 2025 een assessment uitgevoerd. Aan de standaardvragen heeft Unifore in samenspraak met Keepfactor een aantal vragen toegevoegd. Het betreft vragen over de renovatie van het winkelcentrum en de toevoeging van de appartementen.

Het assessment is in december 2025 onder 57 huurders uitgevoerd. Van de 57 huurders hebben 31 huurder meegedaan (response 54% is representatief). Onderstaand wordt antwoord gegeven op 3 centrale vragen.

Hoe beoordelen de huurders het huidige centrum? Wat zijn gewenste verbeteringen?



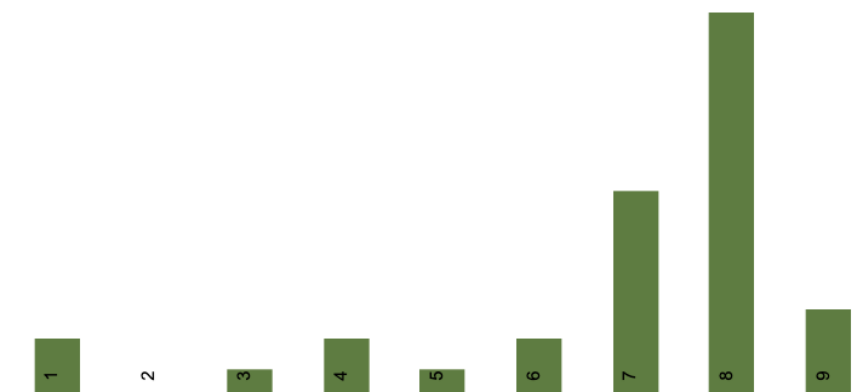
De beoordeling¹ is voldoende doch kunnen er onderdelen verbeterd worden. De mening van de huurders wijkt niet af van gemiddeldes die wij bij vergelijkbare centra tegenkomen, weliswaar uit andere jaren. De ambiance van het centrum behoeft aandacht (laagste score met grootste belang) maar ook het verzorgingsgebied.

Verbeteringen moeten gevonden worden in:

- Verbeteren sfeer en uitstraling (ambiance)
- Aanbrengen planten en groenvoorzieningen (ambiance)
- Verbeteren staat van onderhoud, schoon en heel (ambiance)
- Verhoging aantal passanten en de bezoekersfrequentie (verzorgingsgebied)

¹ Elke onderdeel krijgt een rapportcijfer en wordt voorzien van een relatief gewicht (belang). Pro rata het toegekende gewicht wordt een gemiddelde beoordeling berekend.

Bent u positief (cijfer 0 tot 10) over de plannen en kwaliteit van de revitalisatie en herontwikkeling van het winkelcentrum?



Ruim 80% van de huurders geeft het plan een rapportcijfer 6 of hoger. Een meerderheid was positief (>81%):

Cijfer 6 werd gegeven door 6,5%

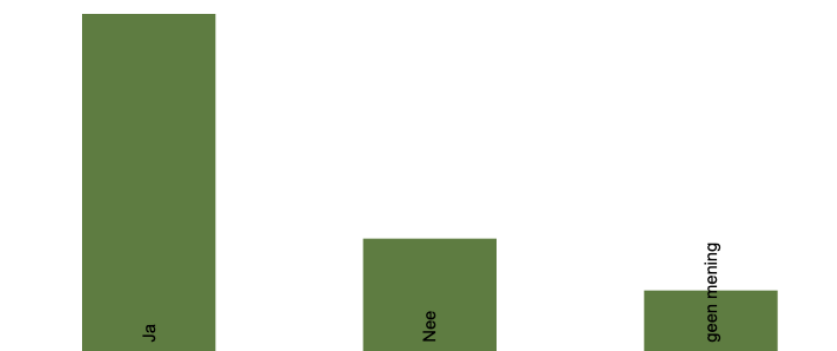
Cijfer 7 werd gegeven door 22,5%

Cijfer 8 werd gegeven door 44,9%

Cijfer 9 werd gegeven door 9,7%

Cijfer 5 of lager werd gegeven door 19%.

Denkt u dat het bezoekersaantal zal stijgen door de modernisering van het centrum en door de toevoeging van ongeveer 200 appartementen?



Een meerderheid verwacht een toename. De antwoorden zijn is als volgt verdeeld:

JA 64,5%

NEE 22,6%

Geen mening 12,9%

Een toename van de bezoekersaantallen wordt ook genoemd als een gewenste verbetering.

Conclusie op basis van het gehele assessment:

De huurders van Etten-Leur zijn redelijk tevreden over het huidige winkelcentrum maar hebben een aantal wensen ten aanzien van onderhoud, voorzieningen etc. De meerderheid van de huurders is overwegend positief en constructief over het voornemen tot herontwikkeling of renovatie. In de reacties wordt breed erkend dat:

- Het winkelcentrum baat heeft bij vernieuwing
- Investerings nodig zijn om toekomstbestendig te blijven
- Verbetering van uitstraling en beleving gewenst is.

Kritische opmerkingen richten zich vooral op de uitvoering en niet op het principe van herontwikkeling. Genoemd in dit verband wordt bereikbaarheid en omzetverlies tijdens verbouwing, overlast en het aantal parkeerplaatsen na toevoeging appartementen.

Bijlage

Keepfactor is een onafhankelijk bureau en onderzoekt hoe gebouwen en omgevingen functioneren en welke aanpassingen en/of verbeteringen gewenst worden door de huurders zodat het functioneren van de gebouwen maar ook van de huurders verbeterd. Keepfactor onderzoekt de ervaringen van huurders van winkelcentra, kantoorgebouwen, appartementengebouwen en logistieke centra. Voor verschillende institutionele beleggers zoals a.s.r. real estate, Bouwinvest, NLV Vastgoed, abrdn en Edmond de Rothschild worden al jaren opdrachten uitgevoerd.

Voor meer informatie zie www.keepfactor.com