



Marktuitlevraag
Eindhoven
Centraal
Winkelruimte



Augustus 2026

Inhoudsopgave

Introductie	2	Inrichting en ontwerp	14
Uitnodiging	6	Planning	16
Gezocht	7	Aanvullende informatie	17
Duurzaamheid	9	Contactgegevens	20
Uw aanbod	11		
Beoordeling inschrijvingen	13		
		Locatie specificaties	
		passanten / plattegrond / kostenoverzicht	
		Rotterdam Centraal	21



Introductie

NS Stations

De stations, groot en klein, zijn voor reizigers elke dag een cruciale schakel in hun reis van deur tot deur, op weg naar werk, school of een uitje. De reiziger wenst op het station een gemakkelijke, snelle en drempelloze overstap op bus, tram, metro of OV-fiets, een veilig en comfortabel verblijf en een gevarieerd aanbod aan winkels en voorzieningen. Voor de reiziger zijn stations een plek om aan te komen, te vertrekken, of gewoon om even wat langer te blijven. Voor Nederland zijn stations de essentiële schakel in de aanpak van de mobiliteits- en duurzaamheidsopgaven van de toekomst.

NS Stations werkt aan een goed netwerk van 400 grote en kleinere stations en aan gebiedsontwikkeling rondom stations. Samen met ProRail, overheden en vervoerders wil NS Stations de reis en het verblijf op en nabij stations zo makkelijk en aangenaam mogelijk maken. In samenwerking met gemeentes, inwoners en (sociale)

ondernemers zoeken we aansluiting bij de omgeving van het station. Alle activiteiten dragen bij aan een betere stations- en reisbeleving van de reiziger. NS Stations is onderdeel van de NS Groep N.V. Zij is economisch eigenaar van de stationsgebouwen.

Veel stations zijn inmiddels het aantrekkelijke hart van de stad én hebben de harten van de inwoners en reizigers terugveroverd. Het zijn hotspots waar we allerlei verschillende vormen van vervoer drempelloos met elkaar verbinden, waar je wilt wonen, werken of gewoon wat kopen of een hapje eten. Altijd schoon, heel en veilig. De stations vormen het knooppunt van mobiliteit in Nederland.

Introductie

Het aanbod aan de klanten staat in alles voorop en we willen steeds inspelen op hun behoefte. Dat doen we met onder andere een divers aanbod aan winkels en services op het station. NS Stations onderzoekt regelmatig wat de wensen zijn en past het aanbod hierop aan. Het resultaat is een aantrekkelijk en gevarieerd winkelaanbod dat is afgestemd op de behoefte van de klant.

De on the go-sector groeit. We zien een stijgende vraag naar een snel en gemakkelijk F&B-aanbod op high traffic locaties zoals 'take away' en 'on the go'. Het aantal winkels met relatief weinig vierkante meters en een gering aantal zitplaatsen groeit fors, met name in steden en op high traffic-locaties zoals stations. Het Foodservice Instituut Nederland (FSIN) voorspelt het marktaandeel van consumptie 'onderweg' voor 2025 op 8% van alle bestedingen aan eten en drinken in ons land. Slechts een beperkt deel gaat op aan routinematige consumptie onderweg.

Bij het leeuwendeel van de bestedingen is sprake van 'gemak' als belangrijkste drijfveer. Wij spelen vanuit NS Stations vanzelfsprekend op deze trend en groei in. Met een stijging van het aantal treinreizigers in 2025 van 2,9% ten opzichte van 2024, wordt het aantal treinreizigers van 2019 weer bijna geëvenaard. Op dit moment faciliteert NS ruim 1,1 miljoen treinreizen per dag voor haar reizigers ([Reizigersgedrag | NS Dashboard](#)).

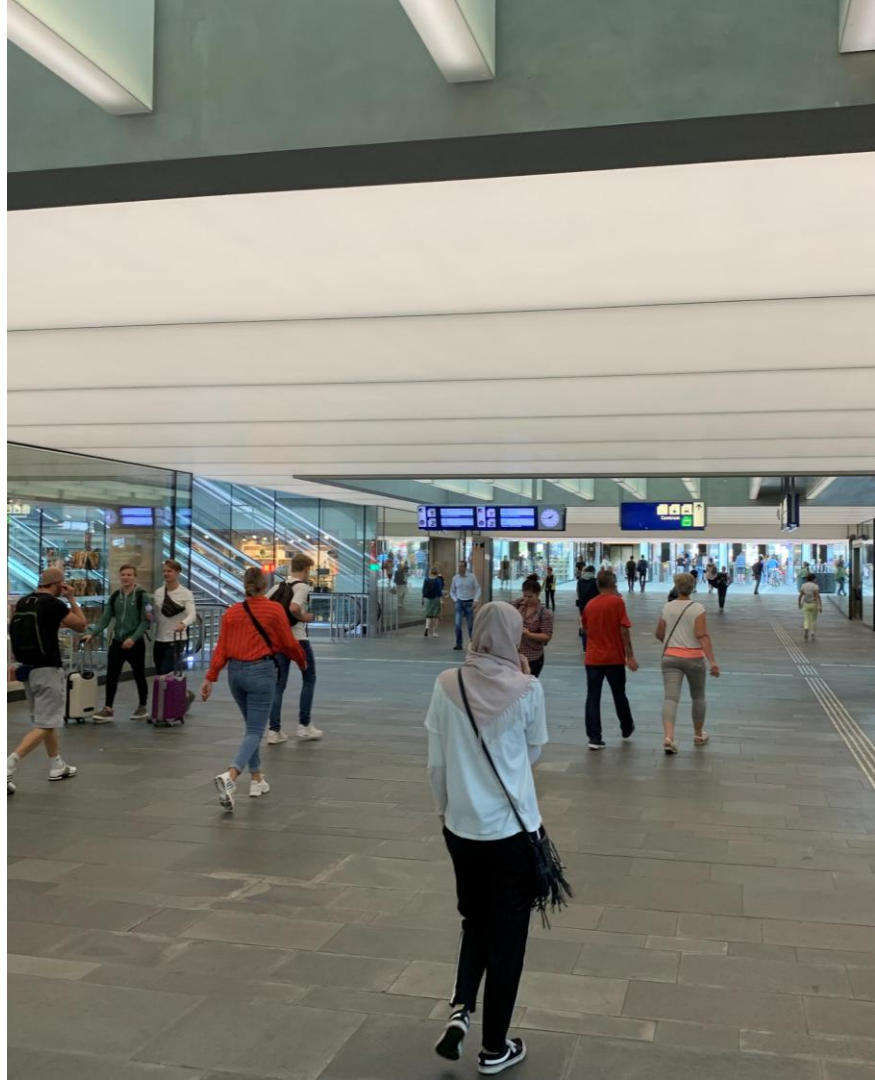
Met ingang van de dienstregeling 2025 is NS 1.600 treinen extra per week gaan rijden. Met de dienstregeling 2025 speelt NS in op toekomstige reizigerswensen en nieuwe infrastructuur, maar laten we ook meer treinen rijden dan in het topjaar 2019. Internationaal treinreizen blijft populair. In 2024 verkocht NS 10% meer treintickets dan in 2023. Steeds meer mensen reizen duurzaam.

Uitnodiging

NS Stations zoekt een huurder voor de exploitatie van een retail locatie gelegen op station **Eindhoven Centraal**.

Wij nodigen u uit om uw interesse in deze exclusieve winkellocatie kenbaar te maken. Wij kijken uit naar uw voorstel en zijn benieuwd naar de waarde die u toevoegt aan deze bruisende locatie.

Voor de volledigheid willen we vermelden dat wij meerdere partijen benaderen voor deze ruimte.



Gezocht

NS Stations biedt met deze markttuitvraag een unieke kans voor ondernemers die hun winkelconcept willen inzetten op een van de drukste en meest dynamische locatie van Nederland: **Eindhoven Centraal**. Wij zoeken een huurder voor een hoogwaardige winkelruimte gelegen binnen de OV-toegangspoortjes.

Een locatie met potentieel

Eindhoven Centraal is één van de grootste 10 stations in Nederland en trekt dagelijks rond de 56.000 reizigers. De beschikbare ruimte biedt volop kansen om te profiteren van de constante stroom van passanten. Wij zijn op zoek naar een ondernemer met een **goede uitstraling** en een **onderscheidend aanbod** ten opzichte van het huidige aanwezige aanbod op het station. In het ontwerp/de inrichting van de locatie dient rekening te worden gehouden met het bieden van comfort rondom trein en reis. Denk hierbij o.a. aan **snelheid bij afrekenen**, **routing van de klant** bij het bestelproces en **duidelijke communicatie**.

Wat maakt deze locatie bijzonder?

De ruimte is perfect voor een concept dat zich wil onderscheiden van de bestaande aanbieders. Wij zijn op zoek naar een concept dat aanvullend is op het huidige aanbod. Bijvoorbeeld Beauty of Health branche of een winkelconcept met een dienst. Voor deze locatie is niet geschikt voor een foodconcept. Geen mogelijkheid tot koken.





Gezocht (vervolg)

Het concept heeft ruime openingstijden (op werkdagen minimaal **8.30 – 19.00 uur**) die op uw concept worden afgestemd en zijn uiteraard afhankelijk van het geboden assortiment. Er wordt aansluiting gevonden bij de openingstijden van vergelijkbare formules in het station.

We zoeken een **sfeervol concept** waar een breed publiek zich tot aangetrokken voelt.

De winkelruimte is beschikbaar per **1 januari 2027**. De huurovereenkomst kent een vooraf bepaalde huurtermijn van **10 jaar** waarna deze van rechtswege eindigt, hiervoor zal vooraf samen met huurder goedkeuring worden gevraagd bij de kantonrechter.



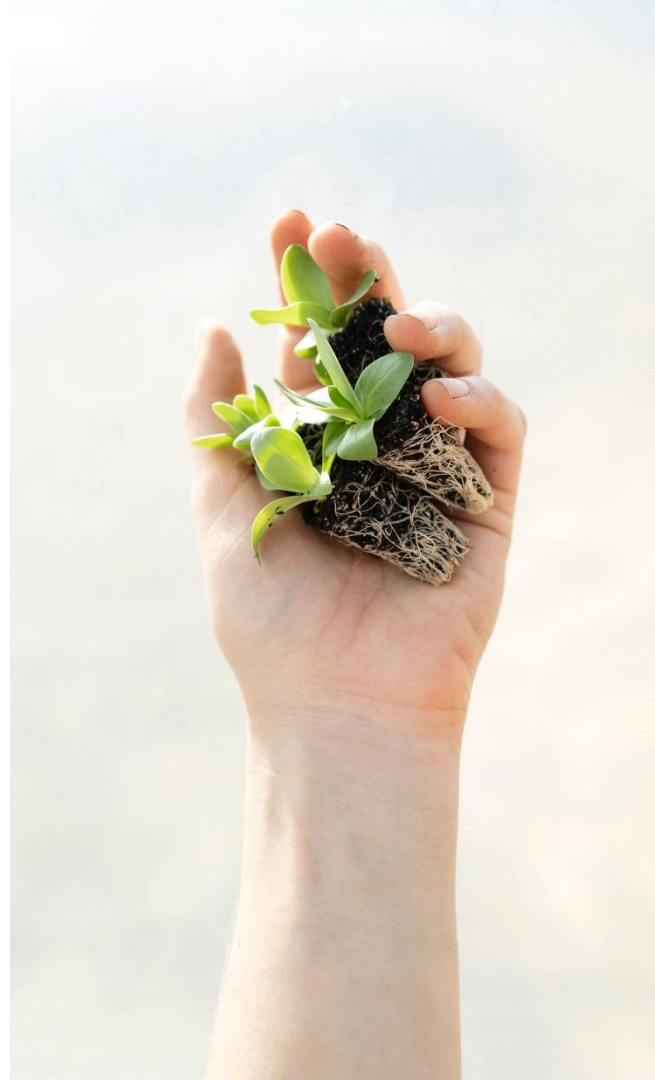
Duurzaamheid

Nederland duurzaam bereikbaar. Voor en door iedereen.

Dat is waar we als NS voor staan.

NS Stations draagt in 2030 significant bij aan een duurzaam NS door voor energie de Paris Proof doelstellingen te hanteren, alle stations circulair te ontwikkelen en te exploiteren met aandacht voor groen ondernemen. Hierbij is het onze doelstelling dat in 2040 het station geen afval meer produceert.

NS Stations ziet het als haar taak om samen met haar huurders een bijdrage te leveren aan het realiseren van de doelstellingen van Parijs (Climate change conference Parijs 2015). Bij de bouw en exploitatie van de winkels wordt daarom door huurder rekening gehouden met het aspect duurzaamheid. Voor deze huurovereenkomst ligt de focus op **energiebesparing**, **afvalreductie** en **hergebruik van materialen en verpakkingen**.



Duurzaamheid

NS Stations stelt voor deze uitvraag de volgende randvoorwaarde op het gebied van duurzaamheid:

- In elke productcategorie wordt een plantaardig product aangeboden en in gelijke mate gepromoot als de andere producten in zijn categorie.
- De hoeveelheid plastic verpakkingen en de hoeveelheid afval voortkomend uit de exploitatie van het gehuurde wordt jaar op jaar gereduceerd.
- Het gebruik van (plastic) single-use verpakkingen (inclusief omverpakkingen) wordt geminimaliseerd en afgebouwd. Waarbij in 2030 geen plastic single use verpakkingen meer worden toegepast.
- Het gebruik van herbruikbare disposables wordt actief aangemoedigd en is bij consumptie ter plaatse verplicht om aan te bieden (waaronder in het foodcourt).
- Alle (product)verpakkingen zijn 100% recyclebaar.
- Bij (ver)bouw van de winkel wordt alleen led-verlichting toegepast als type lichtbron (of wat betreft duurzaamheid een vergelijkbaar alternatief);
- De locatie heeft geen gasaansluiting en is voorzien van een WKO aansluiting waar huurder gebruik van moet maken voor warmte en koude installaties.



Wij nodigen u uit om in uw aanbieding in te gaan op uw acties ten aanzien van duurzaamheid.

Uw aanbod

Indien u geïnteresseerd bent in de in deze brochure genoemde winkelruimte op Rotterdam Centraal dan verzoeken wij u ons **vóór 1 oktober 2026 12:00 uur** een voorstel te doen met het concept dat u voor ogen heeft. Uw voorstel dient u per mail te versturen naar Isabelle De Waard-Kimmel: **isabelle.kimmel@nsstations.nl**

In uw aanbod dient u in te gaan op de volgende onderwerpen:

1. Concept:

Wij ontvangen graag een omschrijving van het concept, het assortiment en doelgroep, alsmede een impressie van afbouw en richting (look&feel), de indeling en uitstraling van de winkel. Tevens verzoeken wij u in te gaan op uw bijdrage aan het realiseren van de doelstellingen van Parijs (Climate change conference Parijs 2015). Met betrekking tot de afbouw en inrichting verzoeken wij u een indicatie van de kosten alsmede een inschatting van de benodigde afbouwperiode af te geven.

Wij verzoeken u in de bieding tevens in te gaan op uw openingstijden. Wij hechten waarde aan geruime openingstijden. De exacte openingstijden voor uw concept stemmen we echter nog met u af en zijn uiteraard afhankelijk van het geboden assortiment en sluiten aan bij de openingstijden van omliggende winkels in de stationshal.

Uw aanbod (vervolg)

2. Exploitatie:

Wij vragen u een exploitatieopzet te maken voor de eerste 4 jaar, waarin geprognotiseerde en gespecificeerde opbrengsten en kosten worden opgenomen en tevens de jaarlijkse vergoeding voor de huur wordt benoemd. U dient hiervoor het bijgevoegde digitale format voor de financiële-exploitatie te gebruiken (zie bijlage) en het ingevulde format bij te voegen bij uw bieding.

3. Huurprijs:

In het digitale exploitatieformat dient u per locatie een omzet-gerelateerde huur met minimum huur en huurafdracht % aan te bieden. Waarbij (indien van toepassing) een onderscheid gemaakt dient te worden in huurafdracht % voor de productgroep warme dranken en overige productgroepen.

4. Technische terugkoppeling:

Wij vragen u duidelijk aan te geven welke technische voorzieningen u gaat plaatsen t.b.v. de winkel.



Beoordeling inschrijvingen

Beoordeling:

Uit de ingebrachte voorstellen maakt NS Stations een eerste selectie op basis van de in dit document genoemde aandachtspunten. NS Stations selecteert voor deze horecaruimte meerdere kandidaten waarmee zij onderhandelingen zal voeren over de commerciële voorwaarden van de te sluiten overeenkomst. Naar aanleiding van deze onderhandelingen kunnen de geselecteerde kandidaten een definitieve bieding indienen. Op basis van de ingediende huurbiedingen zal NS Stations met de partij die de voor NS beste bieding heeft gedaan een huurovereenkomst aangaan. NS Stations is geheel vrij in haar beoordeling van de biedingen en de weging van het financiële onderdeel ten opzichte van het aangeboden concept. NS Stations maakt bij de selectie haar eigen afweging wat voor haar de beste bieding is. Wij nemen alleen volledige aanbiedingen in behandeling.

Inschrijvers hebben geen recht op vergoeding van enigerlei kosten gemaakt in het kader van dit selectieproces. Door het toesturen van een aanbod verklaart de inschrijver zich akkoord met deze voorwaarden.

NS Stations informeert de deelnemers aan deze uitvraag persoonlijk over de status van het eigen voorstel na de gunning. De uitkomsten van de gunning worden niet openbaar gemaakt. De door u aangeleverde gegevens worden door NS Stations vanzelfsprekend vertrouwelijk behandeld.

Inrichting en ontwerp

NS Stations wil de reiziger een aantrekkelijke winkel aanbieden waarbij het productaanbod duidelijk en overzichtelijk is, gericht op de reiziger. Het concept is relevant en rendabel en blijft zich aanpassen aan de ontwikkelingen in de markt en op het station.

De reiziger wil controle en zekerheid over zijn reis, waarbij het station een onderdeel vormt van de reis. NS Stations wil de klant controle en zekerheid geven door 5 station specifieke basisprincipes voor de inrichting van een winkel op het station:

Transparantie, Toegankelijkheid, Navigatie, Assortiment, Kassa proces.

- **Transparantie:** Van buitenaf is er goed zicht op de activiteiten en assortiment in de winkel. In de winkel houdt de klant het gevoel van controle op zijn primaire doel, de reis. Het zicht wordt niet belemmerd door onnodige zaken vóór, op of achter de pui. De winkel geeft visueel een rustig beeld. We verwachten een open en transparante winkel die duidelijk uitstraalt wat er te krijgen is.
- **Toegankelijkheid:** De klant kan snel en makkelijk de winkel in-, door- en uitkomen. De loop-en doorstroom worden niet belemmerd door onnodige obstakels. De in-door-en uitgangen worden zo ruim mogelijk gehouden.

Inrichting en ontwerp (vervolg)

- **Navigatie:** De routing van de winkel, de plek van de producten en de positie van de overige winkelactiviteiten (zoals kassa en services) zijn zo afgestemd dat de klant snel en doeltreffend zijn aankoop kan doen. Duidelijke way-finding is onontbeerlijk.
- **Assortiment:** Het assortiment is zo samengesteld dat de klant snel een keuze kan maken. De grootte, verpakkingseenheid en het verpakkingsmateriaal van het product passen bij de reis van de klant. Productpromoties en overige informatie-uitingen zijn beperkt en eenduidig.
- **Kassa proces:** De kassa bevindt zich op een zichtbare plek met ruimte voor eventuele rijvorming en de mogelijkheid om snel weer naar buiten te kunnen. Er is voldoende kassa capaciteit, de afhandeling is snel en adequaat en het aantal werkzaamheden wordt zo klein mogelijk gehouden. Eventueel impulsaanbod is beperkt en geplaatst op een logische plek. Het aanbieden van de keuzeoptie voor de klant om gebruik te maken van een zelfscan kassa's is voor winkels met frequente rijvorming van belang.



Bij het ontwerp van een winkel is het handboek Retail en Services leidend..

Planning



Aanmelden voor eventuele rondleiding via: isabelle.kimmel@nsstations.nl

Aanvullende informatie

De navolgende aanvullende informatie dient te worden meegenomen.

Huurovereenkomst

Gecontracteerd wordt op basis van het meest recente NS Stations-Model Huurovereenkomst bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290BW (Grote stations), dat is gebaseerd op het model dat door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 17 september 2012 is vastgesteld. NS Stations wijst u er reeds op dat deze huurovereenkomst uitgebreid is en bepalingen bevat die specifiek zijn opgenomen aangezien het gehuurde in een stationsomgeving ligt. NS Stations verzoekt de geselecteerde exploitant na het verstrekken van de huurovereenkomst deze goed te bestuderen en zich daarbij te laten bijstaan door een jurist. Een exemplaar van het model Huurovereenkomst is bijgevoegd. De huurovereenkomst is niet onderhandelbaar.

(Opschortende) voorwaarden

De huurovereenkomst bevat een drietal van de wet afwijkende bedingen. Deze bedingen zien op een huurperiode voor een bepaald tijd van tien jaar, het niet van toepassing zijn van artikel 7:303 en 304 BW (huurprijsherziening) en een extra beëindigingsmogelijkheid voor verhuurder indien de omzet van huurder gedurende een jaar onder het overeengekomen minimum niveau komt. Om die reden wordt deze huurovereenkomst aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat op de voet van artikel 7:291 BW de voorafgaande goedkeuring van de kantonrechter wordt verkregen.

Aanvullende informatie (vervolg)

De goedkeuring zal worden verzocht middels een gezamenlijk in te dienen verzoekschrift. NS Stations zal zorg dragen voor de indiening van het gezamenlijk verzoek. De hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van NS Stations, zulks met uitzondering van de eventuele kosten die de geselecteerde exploitant maakt voor het inroepen van juridisch advies.

Alvorens een huurovereenkomst tot stand kan komen, dient NS Stations vast te stellen dat huurder voldoet aan de door NS Stations gestelde eisen ten aanzien van integriteit. Huurder dient hiertoe een bijlage “Vragenlijst integriteit NS Stations” naar waarheid in te vullen, te ondertekenen en retour te zenden aan NS Stations.

Voorts geldt te allen tijde dat er pas een huurovereenkomst tot stand kan komen na goedkeuring van de directie van NS Stations BV voor de huurovereenkomst in zijn totaliteit en schriftelijke ondertekening van de huurovereenkomst door beide partijen.

Oplevering

Huurder zal voor eigen rekening en risico de units afbouwen en inrichten conform het bepaalde daaromtrent in de huurovereenkomst. Huurder dient rekening te houden met ter goedkeuring voor te leggen van de inrichtingstekeningen en het werkplan alvorens te starten met de afbouwwerkzaamheden. Het goedkeuringsproces van de tekeningen en werkplan neemt ca. 2 weken in beslag. Tevens zal huurder uiterlijk in jaar vijf van de huurovereenkomst zorgdragen voor een herinvestering om ervoor te zorgen dat de units representatief blijven.

Aanvullende informatie (vervolg)

Zekerheidstelling

De geselecteerde exploitant dient vóór de huuringangsdatum aan NS Stations een bankgarantie ter hoogte van drie maanden huur inclusief overige kosten vermeerderd met de daarover verschuldigde BTW te verstrekken. Indien huurder echter een 'nieuwe' BV voor deze exploitatie opricht zullen aanvullende zekerheden worden verlangd.

Onderhuur

Het is de geselecteerde exploitant niet toegestaan de locatie geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan, dan wel de huurrechten geheel of gedeeltelijk aan derden over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.

Overig

Het uiteindelijke ontwerp van de inrichting van de locatie en signing dient vooraf goedgekeurd te worden door NS Stations.

Voorwaarden aan het huurvoorstel

Uw aanbiedingen dienen rechtsgeldig ondertekend te zijn. Daarnaast is het niet toegestaan om voorwaarden aan uw aanbieding te verbinden. Indien u toch voorbehouden aan uw voorstel verbindt heeft NS Stations het recht om u uit te sluiten van verdere deelname aan deze procedure.

Contactgegevens

Indien u geïnteresseerd bent in deze locatie gaan wij graag met u in gesprek over de mogelijkheden en/of maken we graag een afspraak voor een bezichtiging.

Isabelle De Waard-Kimmel

Verhuurmanager

Telefoon: 06 – 57 06 57 57

Email: isabelle.kimmel@nsstations.nl



Bijlagen Eindhoven

Onderstaande bijlagen zijn bijgevoegd:

- Passanten informatie
- Specificaties winkelruimte
- Plattegrond casco
- Kostenoverzicht

Disclaimer:

Bovenstaande objectinformatie is met zorg samengesteld.

Voor de juistheid ervan kan door ons geen aansprakelijkheid worden aanvaard, noch aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Nadrukkelijk is vermeld dat deze informatieverstrekking niet als aanbieding of offerte mag worden beschouwd.



Passanten

Dagelijks reizen er ruim **64.000** treinreizigers via het station **Eindhoven Centraal**. Hiervan zijn circa 56.000 in- en uitstappers. Dit zijn de reizigerscijfers van 2025.

Voor meer informatie omtrent de treinreizigers verwijzen wij u naar:

<https://dashboards.nsjaarverslag.nl/reizigersgedrag/eindhoven-centraal>



Specificaties winkelruimte

Adres:	Stationsplein 22-09 te Eindhoven
Afmeting:	circa 111 m² BVO
Gebruik:	Het object mag worden gebruikt conform artikel 7:290 BW als winkelruimte
Huuringangsdatum:	1 januari 2027
Huurprijs:	Op basis van een omzetgerelateerde huur in combinatie met een basis minimum huur.
Opleverniveau:	In casco staat.

Openingstijden

De overeen te komen minimum openingstijden zijn afhankelijk van het geboden assortiment. De openingstijden zullen aansluiten bij de openingstijden van vergelijkbare formules in de hal. Er wordt waarde gehecht aan ruime openingstijden.

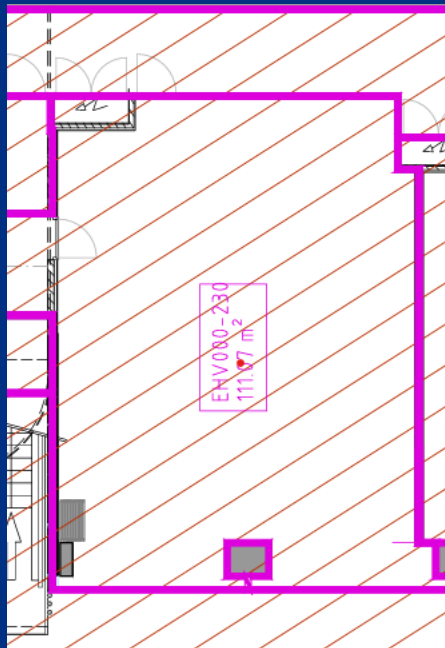
Techniek

- Wataansluiting
- Elektra
- Ventilatie
- WKO
- Geen vetafvoer aanwezig
- Data-aansluiting (zelf een abonnement via eigen provider af te sluiten)
- Afvoer aanwezig
- In het casco is geen toilet aanwezig, er kan een abonnement bij Sanifair (gevestigd op het station) worden afgesloten.

Foto casco



Plattegrond





- Looptijd overeenkomst:** 10 jaar, bepaalde tijd.
- Beschikbaar per:** 1 januari 2027 (in overleg)
- Verlenging:** Niet van toepassing
- Logistieke diensten:** Deze worden afgerekend per beweging per maand.
- Voorschot Servicekosten:** Ca. € 5.250,- per jaar excl. BTW. Dit bedrag is een voorschot dat jaarlijks wordt afgerekend op basis van de werkelijke kosten.

Voorschot WKO: Ca. € 1.400,- per jaar excl. BTW. Dit bedrag is een voorschot dat jaarlijks wordt afgerekend op basis van de werkelijke kosten.

Voorschot Energiekosten: Ca. €7.000,- per jaar excl. BTW (elektra, stadswarmte en water). Deze kosten betreffen een voorschot (o.b.v. historisch verbruik van vorige huurder) dat jaarlijks o.b.v. werkelijk verbruik wordt afgerekend. Afhankelijk van het verwachte energie gebruik van de nieuwe inrichting kan dit voorschot nog worden aangepast.

**Aanvullende verplichte
diensten op
Eindhoven Centraal:**

Plaagdierbeheersing	€ 232,-*	
Glasbewassing	€ 1.545,-,-*	Buitenzijde 12x per jaar

* Bedragen zijn op jaarbasis.



Eindhoven