

Centrumgebieden in middelgrote gemeenten

Kansen en bedreigingen

“Alles moet zo simpel mogelijk worden, maar niet simpeler.”
(Albert Einstein)



Platform Middelgrote Gemeenten
8 november 2013

Felix Wigman
Directeur BRO

BRO
Ruimte | om in te leven

'Nederland telt 30.000 winkels teveel'

Winkels in binnenstad verdwijnen door toename internetwinkelen

Persbericht |

De steeds grotere populariteit van winkelen via het internet zal de jaren leiden tot forse veranderingen in het winkellandschap. Met r binnensteden zullen bepaalde winkels, zoals reisbureaus, bruingo witgoedzaken, cd-winkels en boe' te gevolg van de cor

Dit is een van de conclusies uit de van... in het internettijdperk'. In deze studie is onderzoe... internetwinkelen heeft voor consumenten en winkeliers, voor de landelijke gebieden, voor winkelgebieden, en voor het per goederenvervoer. Tot op heden vallen de ruimtelijke gevolg' het internet zelfs grotendeels uit

Onzekerheid raakt horeca, winkels en bouw

AMSTERDAM - Vooral winkeliers, de horeca en de bouw hebben de kome van afwachende klanten, die door onzekerheid over nieuwe bezuiniging: op de knip houden. In deze sectoren wordt niet alleen dit jaar een krimp v maar ook volgend jaar. In andere sectoren, zoals de industrie, groothande transport, wordt volgend jaar wel weer een lichte groei verwacht door ee van de wereldhandel.

Kijken, kijken, online kopen

AMSTERDAM - Kijken, kijken en niet kopen. Het heeft in dit digitale tijdperk een naam: 'showrooming'. De term staat voor consumenten die winkels afstruinen, daar producten spotten en mogelijk advies inwinnen om te zoeken.

'Een op de drie winkels verdwijnt'

webwinkels... aan te kunnen bieden. Deze week meldde... grootwinkelbedrijven in de Verenigde Staten... het 'showrooming' zeer serieus nemen en dat ze proberen consumenten van het 'showroomen' af te helpen. Zo beweegt Target, de op één na grootste winkelketen in de VS, haar leveranciers er toe producten exclusief aan Target beschikbaar te stellen, zodat deze niet elders verkrijgbaar zijn.

Ook heeft de keten haar webstrategie verbeterd door het aantal online beschikbare producten te viervoudigen. Walmart heeft ervoor gezorgd dat de online aankopen dezelfde daa

Meer leegstaande winkels

NIEUWEGEIN - Er zijn steeds meer winkels die leegstaan. De a: winkelruimte is in de eerste... lft van dit jaar opgelopen tot 2 mil an 8,7 procent ten opzichte van h t NVM Business woensdag beker

Ik kijk in de winkel maar koop online

- Ja. Het is de manier om een goed product voor de beste prijs te krijgen.
- Nee. Echte winkels doen ook hun best, als ik een product

'Leegloop winkelcentra in versnelling'

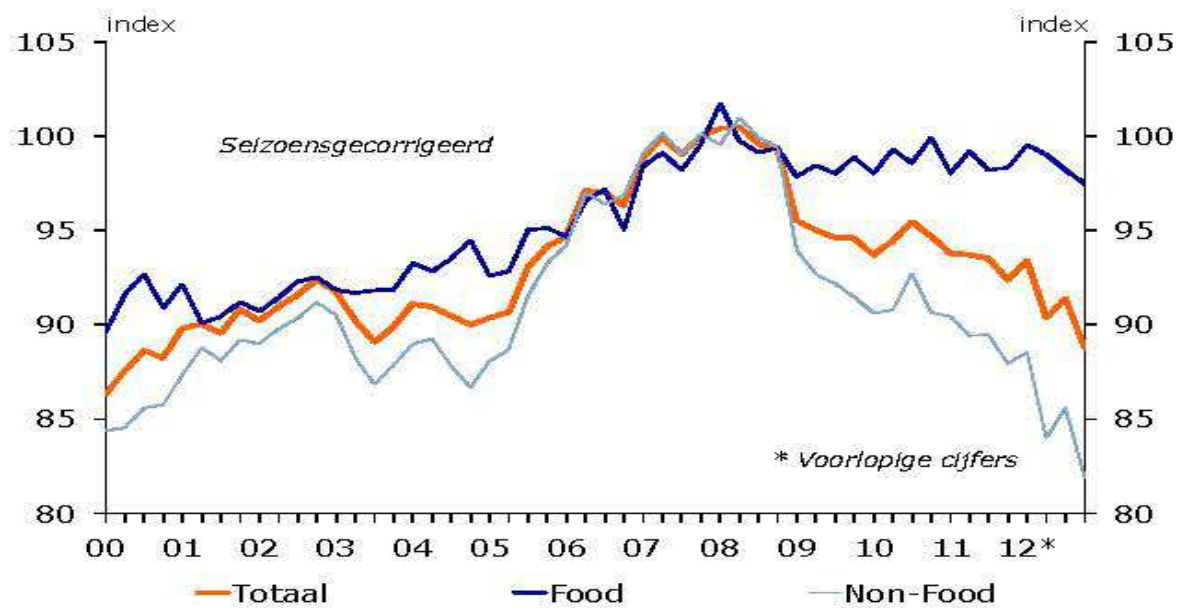
Structureel

- Verandering bevolkingsomvang
- Verandering bevolkingssamenstelling
- Verandering online/offline-verhoudingen

Conjunctureel (of ook structureel?)

- bezuinigingen (kleinere overheid gericht op kerntaken)
- dalende vastgoedprijzen (exploitatie i.p.v. waardestijging)
- dalende consumentenbestedingen ('age of cheap')

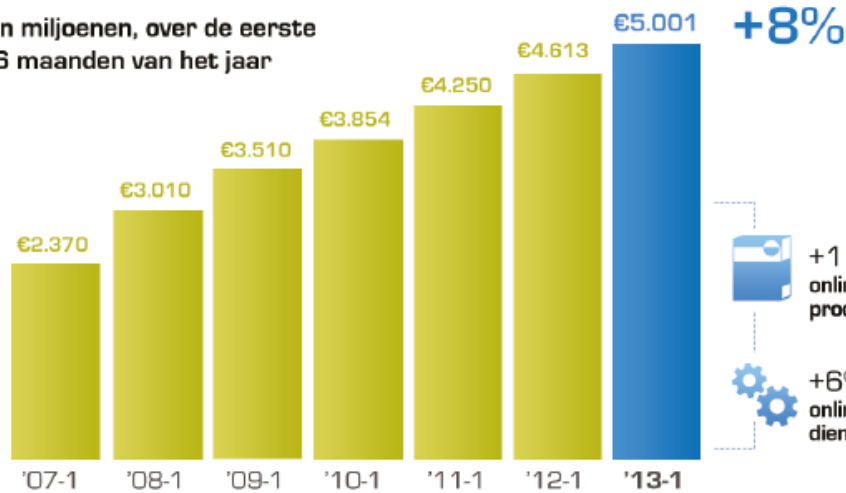
Figuur 1: Ontwikkeling omzet detailhandel (volume, index: gemiddelde 2008=100)



Bron: CBS

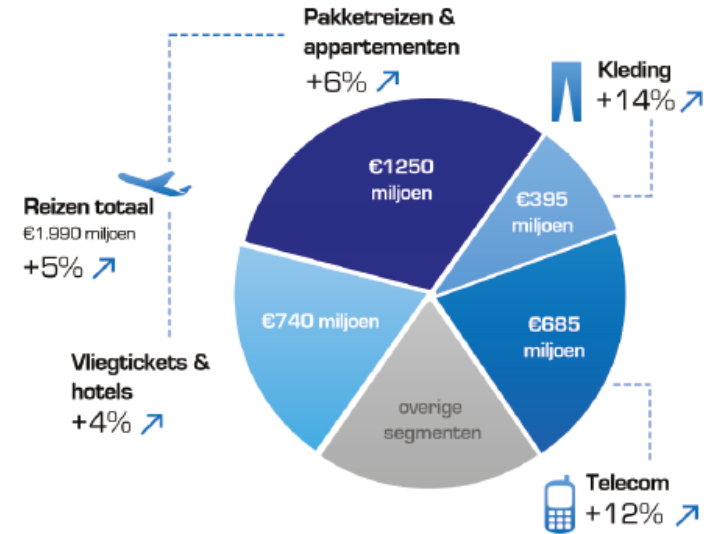
De nieuwe werkelijkheid

In miljoenen, over de eerste 6 maanden van het jaar



+11% online producten

+6% online diensten



Aantal online bestellingen per persoon

Online kopers bestellen vaker via internet dan vorig jaar.

Sterkst stijgende segmenten

+24% speelgoed
€31 miljoen

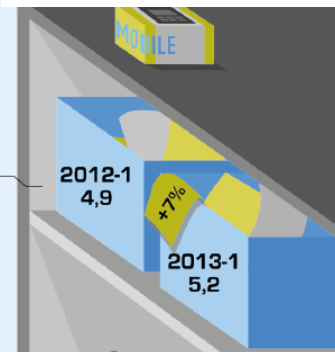
+18% muziek/downloads
€53 miljoen

+17% computer hardware
€370 miljoen



Aantal kopers

In de eerste helft van 2013 hebben 8,8 miljoen Nederlanders een online aankoop gedaan.



Totaal aantal bestellingen

In totaal zijn in de eerste helft van 2013 46 miljoen online bestellingen gedaan. Met een stijging van 10% t.o.v. een jaar geleden blijft het aantal bestellingen de belangrijkste driver van de online shopping markt.



Ontwikkeling centrumgebieden: winkels



Ontwikkeling centrumgebieden: internetrevolutie



Ontwikkeling centrumgebieden: internetrevolutie



Ontwikkeling centrumgebieden: functie mix



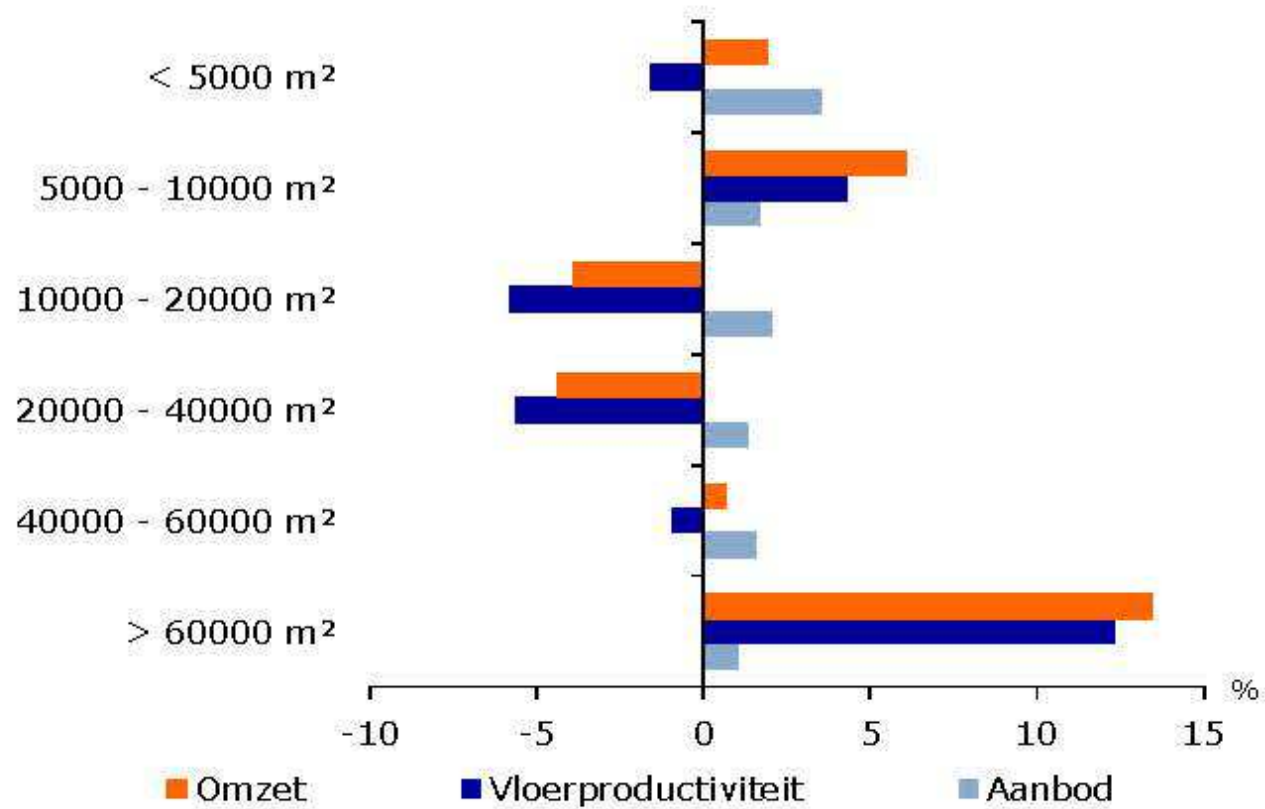
Coffee Company



Ontwikkeling winkelgebieden: doemscenario

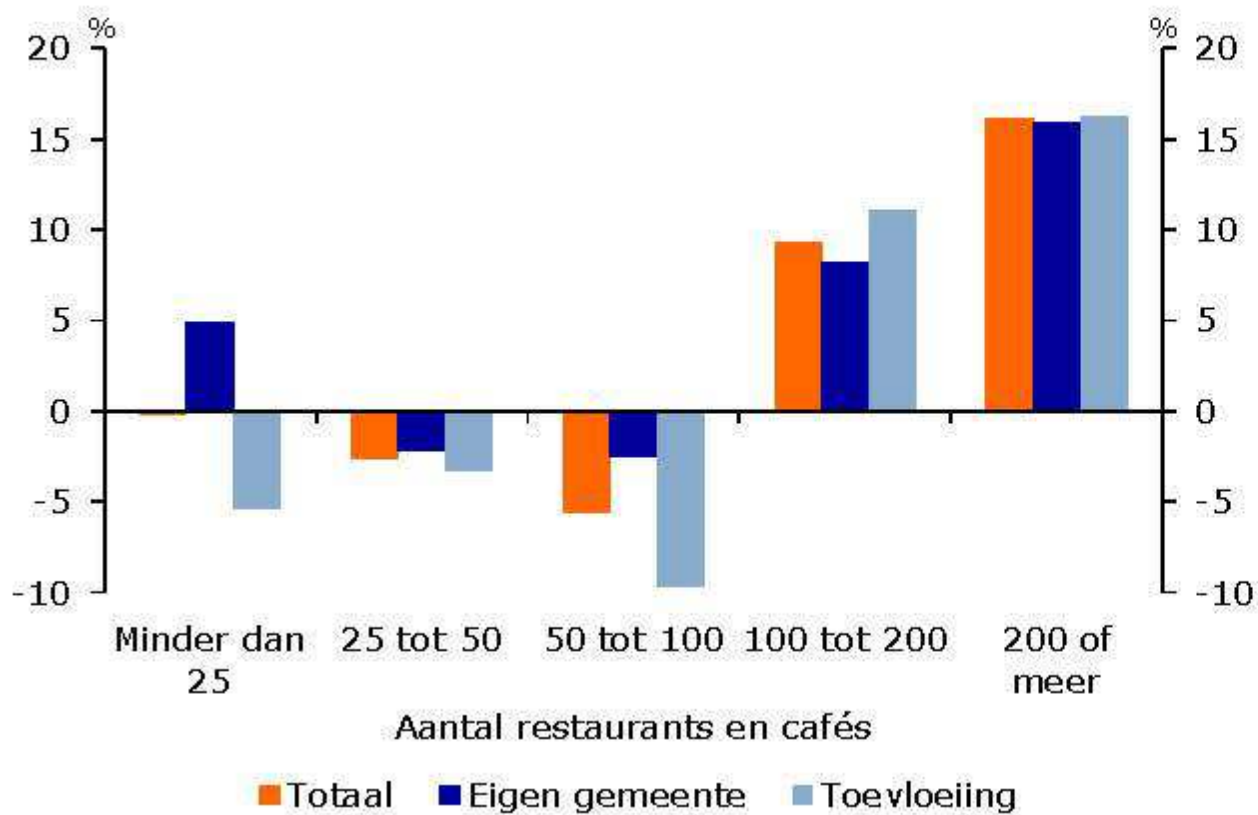


Plaatsbepaling centrumgebieden



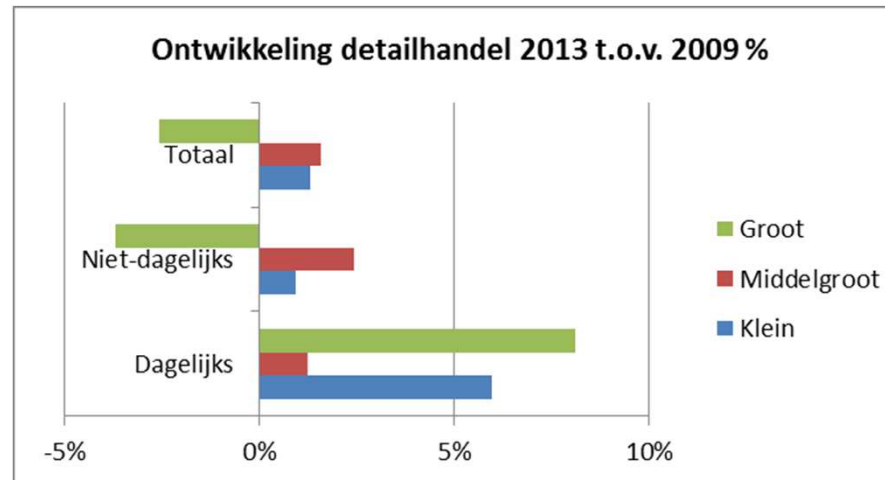
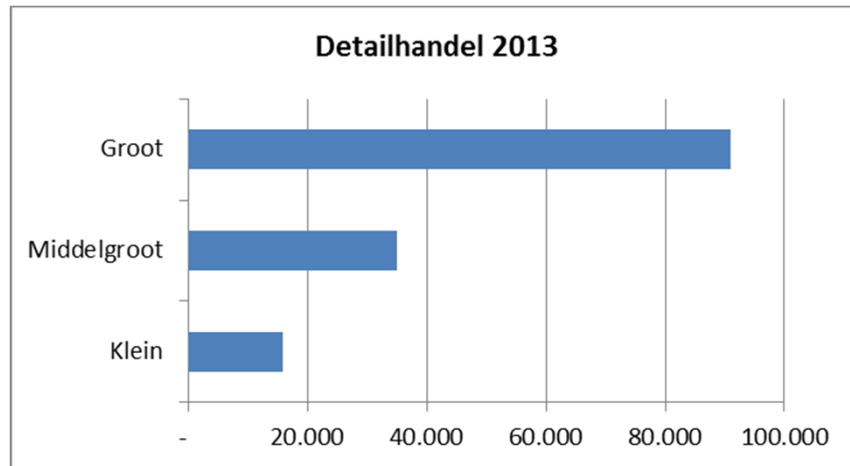
Bron: Rabobank

Plaatsbepaling centrumgebieden

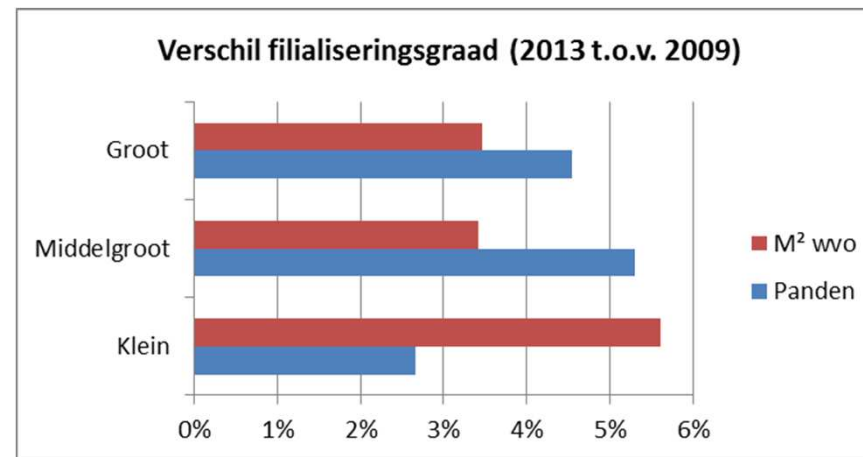
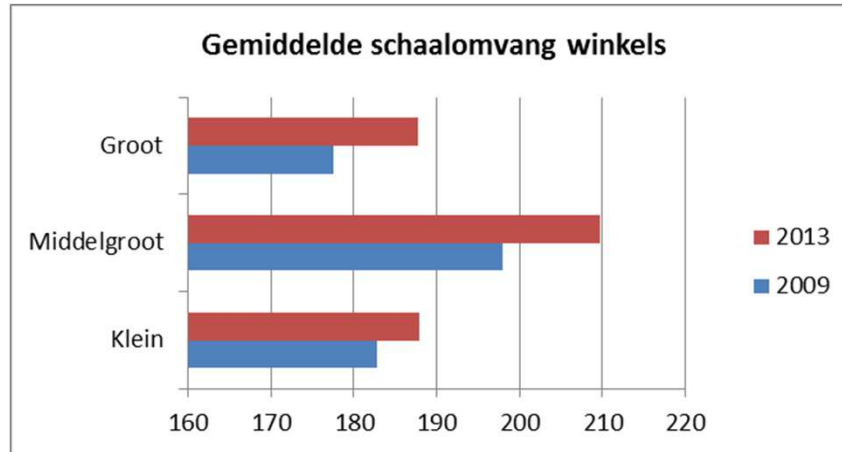


Bron: Rabobank

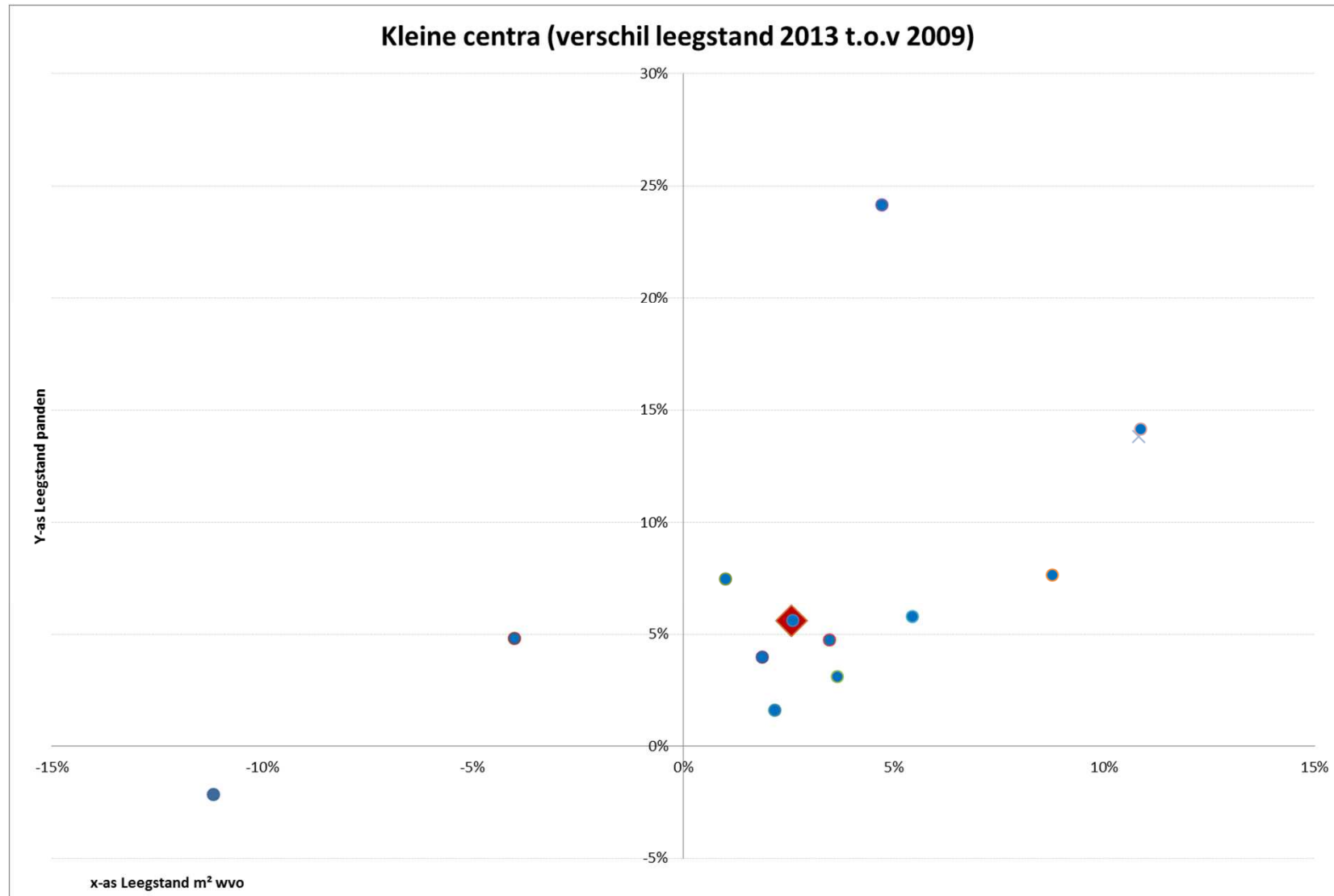
Analyse aanbodontwikkeling



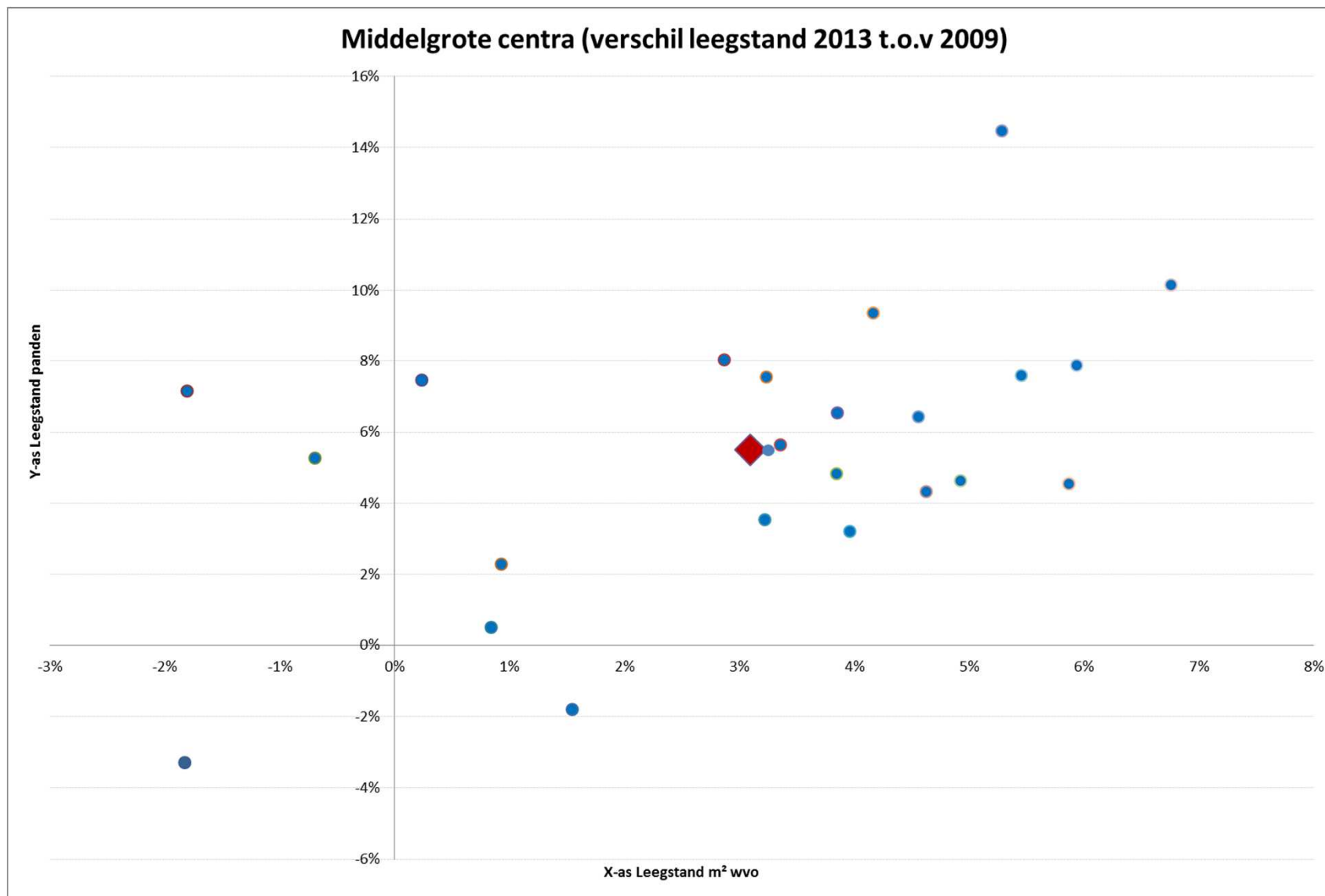
Analyse aanbodontwikkeling



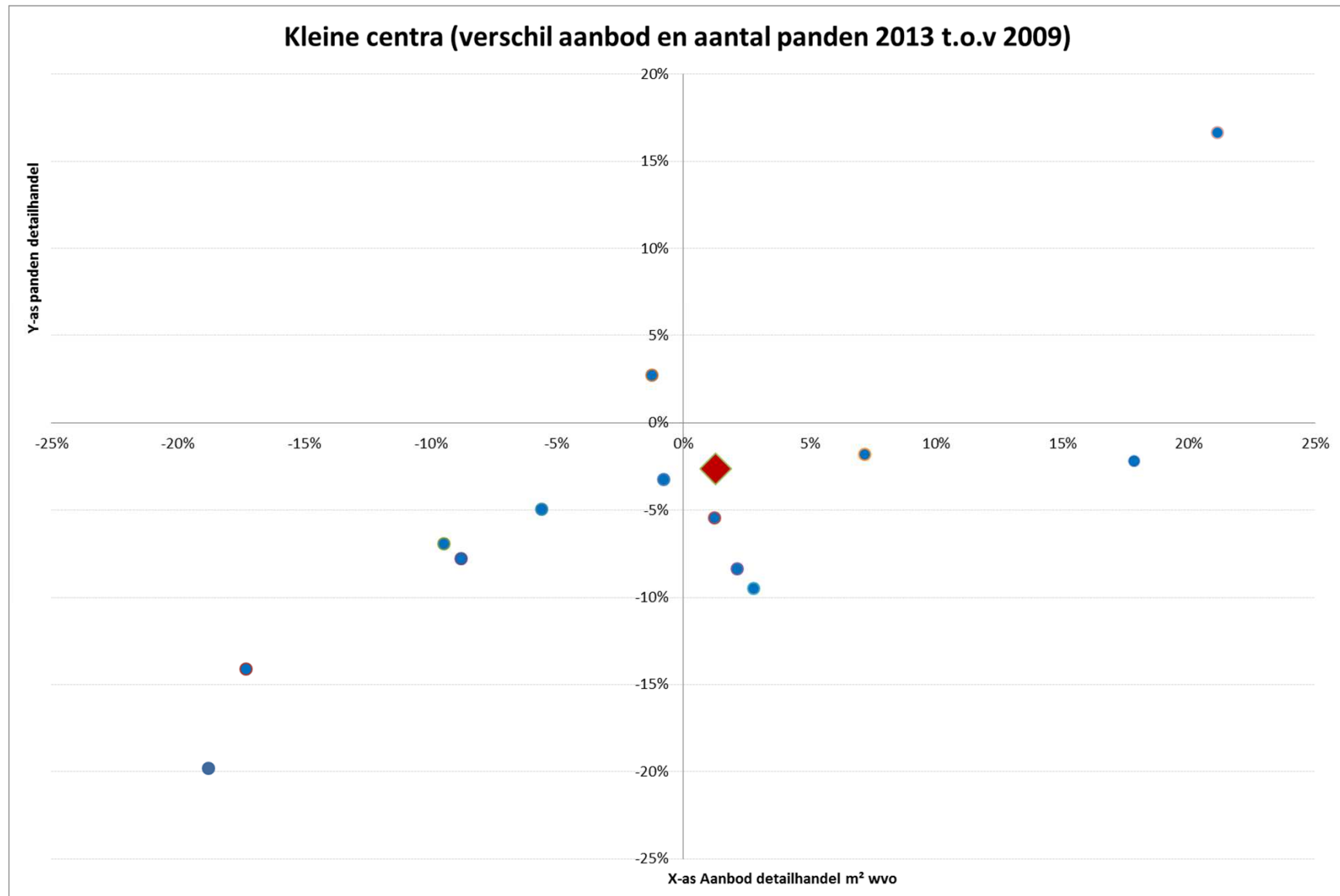
Analyse aanbodontwikkeling klein - leegstand



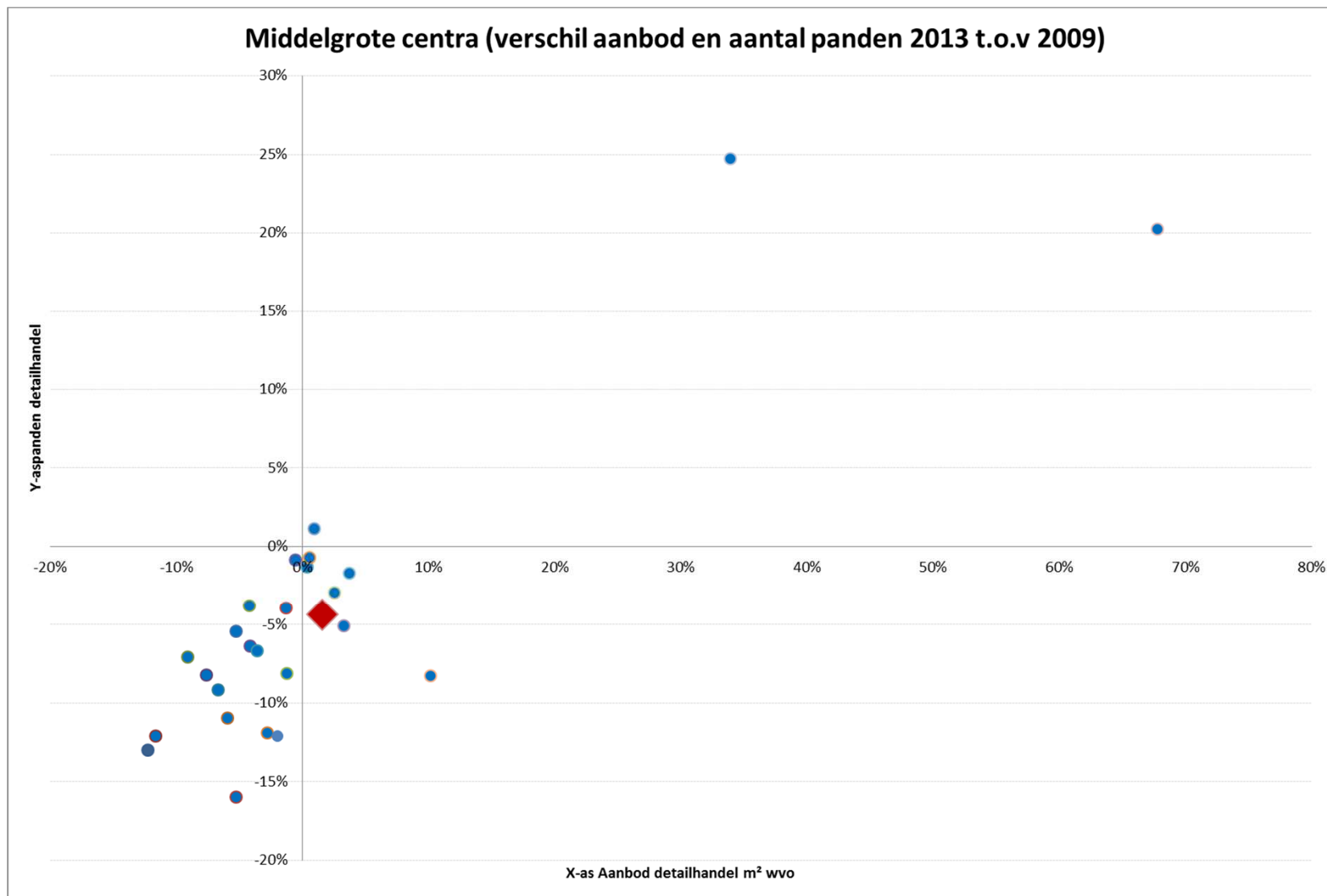
Analyse aanbodontwikkeling middelgroot - leegstand



Analyse aanbodontwikkeling klein - aanbod



Analyse aanbodontwikkeling middelgroot - aanbod

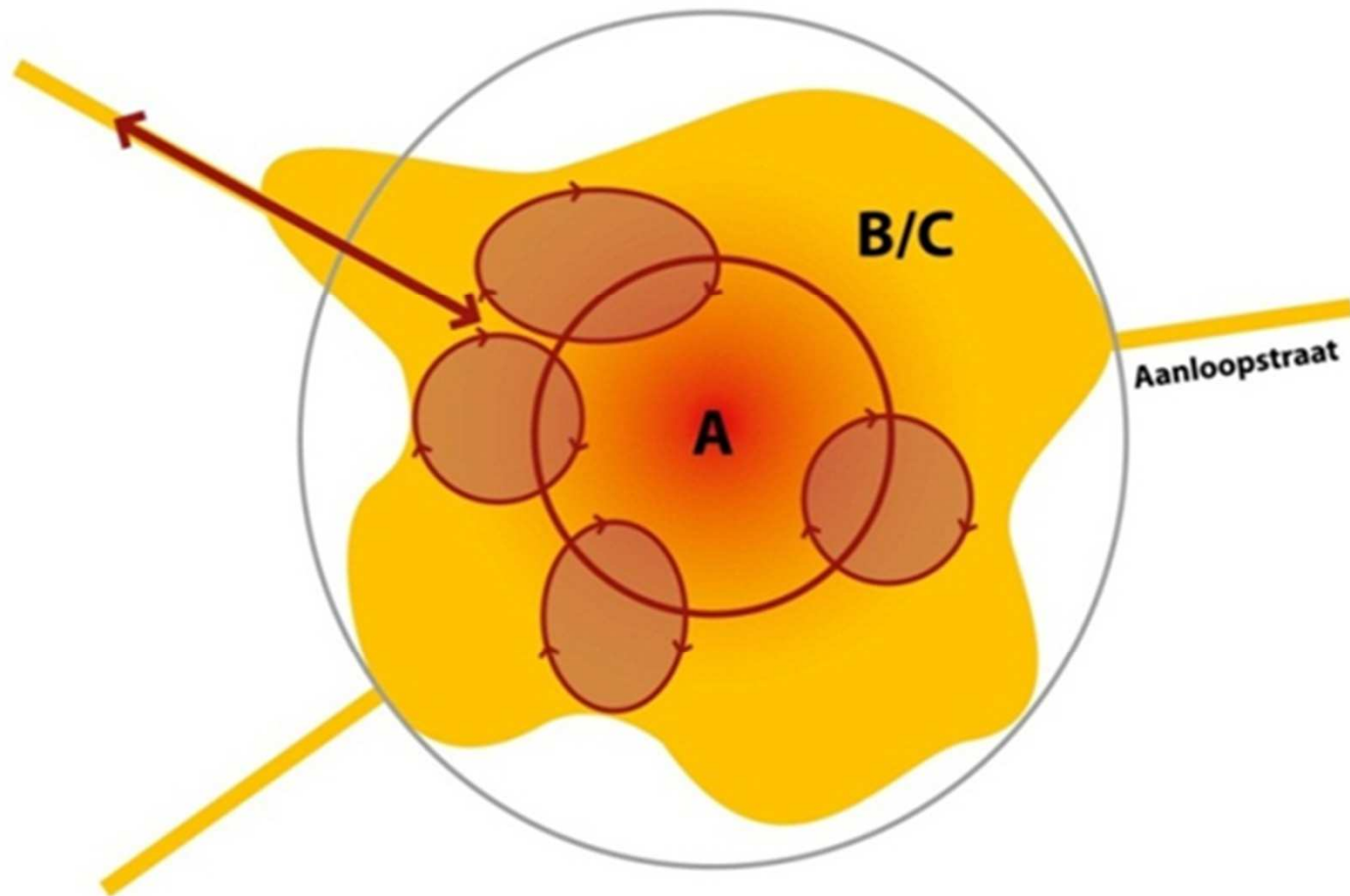


Hoogste waardering voor winkelgebieden met helder en eenduidig profiel

Opgave:

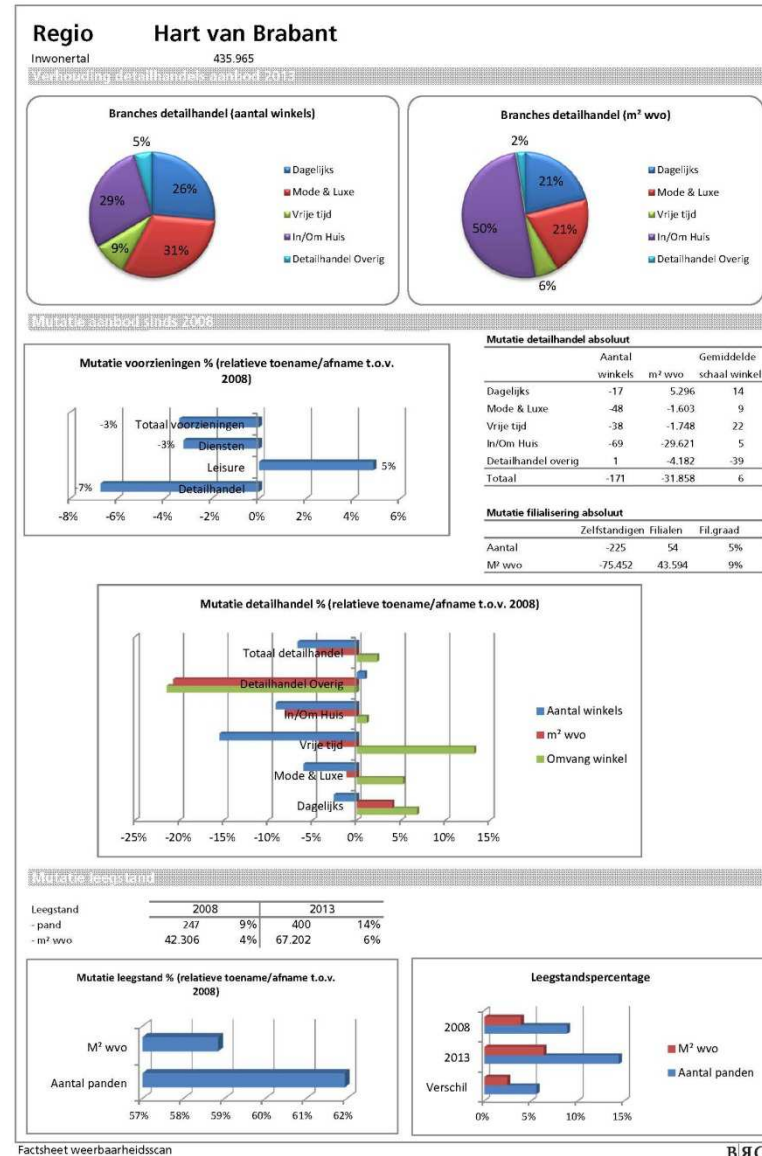
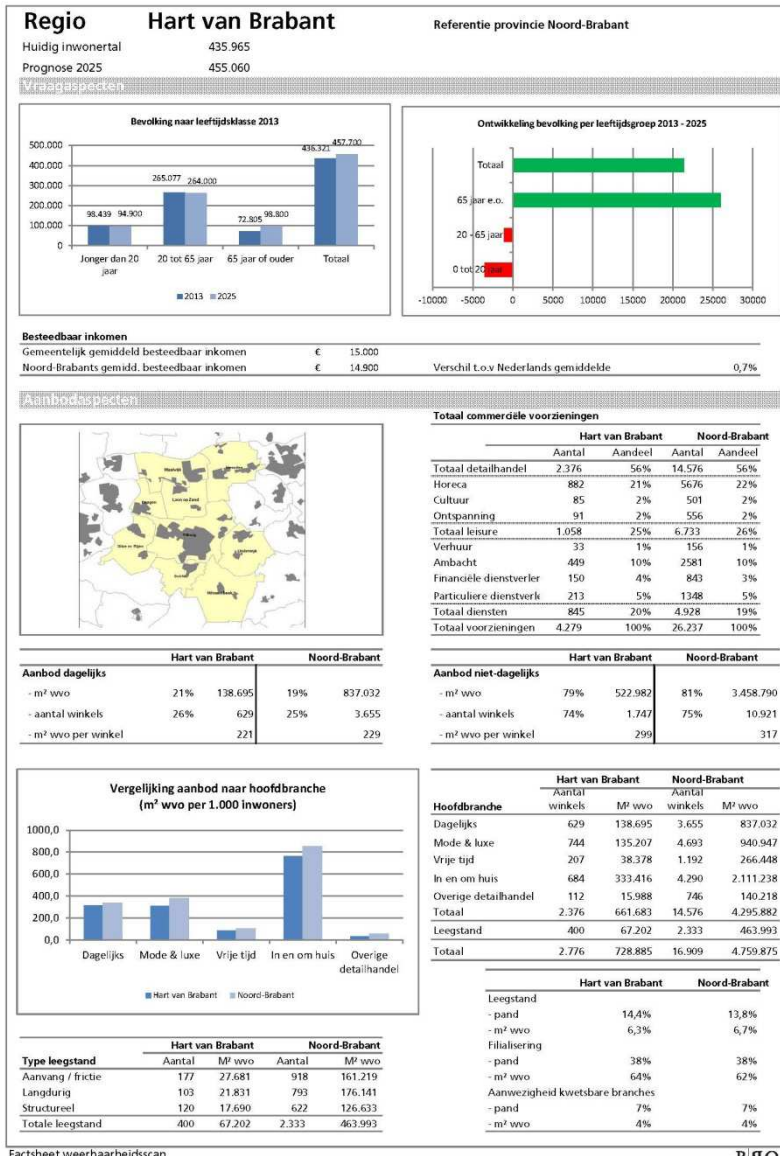
- Basisvoorwaarden (schoon, heel, veilig en bereikbaar) op orde, zonder concessies!
- Waarde geven aan 'beleving', 'gemak', 'aanbodverwachting'
- Doelgroepmarketing, service en gastvrijheid (klant centraal)
- Samenwerking

Model centrumontwikkeling



- **Beleid op basis van inzicht**
 - regionaal
 - lokaal
- **Positionering centrumgebieden op basis van inzicht**
 - binnenstadsmonitor
 - transformatie
 - dynamiek

Inzicht regionaal

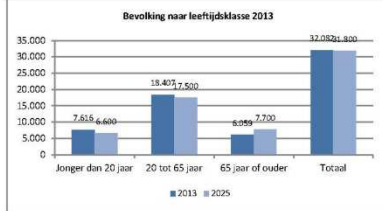


Inzicht lokaal

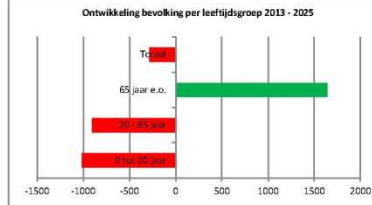
Gemeente Papendrecht

Huidig inwonertal 32.082
Prognose 2025 31.800

Vraagstukken



Referentie gemeenten in Nederland
30.000 tot 50.000 inwoners



Besteedbaar inkomen

Gemeentelijk gemiddeld besteedbaar inkomen	€ 15.500		
Nederlands gemidd. besteedbaar inkomen	€ 14.800	Verschil t.o.v. Nederlands gemiddelde	4,7%

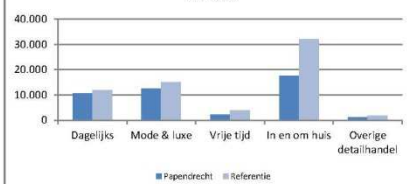
Aankomstcijfers



Totaal commerciële voorzieningen

	Papendrecht		Referentie	
	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel
Totaal detailhandel	138	61%	222	58%
Horeca	30	13%	68	18%
Cultuur	4	2%	6	2%
Ontspanning	10	4%	9	2%
Totaal leisure	44	20%	83	22%
Verhuur	0	0%	3	1%
Ambacht	22	10%	38	10%
Financiële dienstverl.	8	4%	11	3%
Particuliere dienstverl.	13	6%	23	6%
Totaal diensten	43	19%	75	20%
Totaal voorzieningen	225	100%	380	100%

Vergelijking aanbod naar hoofdbranche (m² vvo)



Hoofdbranche	Papendrecht		Referentie	
	winkels	M² vvo	winkels	M² vvo
Dagelijks	39	10.635	53	11.912
Mode & luxe	48	12.450	77	15.020
Vrije tijd	11	2.130	20	3.988
In en om huis	36	17.583	61	32.150
Overige detailhandel	4	1.196	11	1.883
Totaal	138	43.994	222	64.953

	Papendrecht	Referentie
Leegstand		
- pand	8,0%	12,9%
- m² vvo	3,9%	7,1%
Filialisering		
- pand	53%	43%
- m² vvo	64%	64%
Aanwezigheid kwetsbare branches		
- pand	7%	8%
- m² vvo	2%	4%

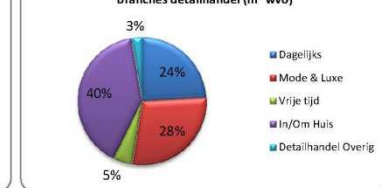
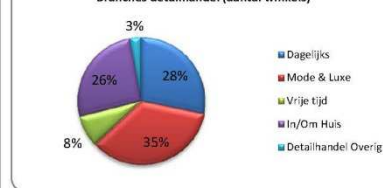
Type leegstand	Papendrecht	
	Aantal	M² vvo
Aanvang / Nieuw	6	1.103
Langdurig	4	763
Structureel	2	833
Totaal leegstand	12	2.699

	Binding	Toevloeiing	Referentiebinding	Referentietoevloeiing
Dagelijks	92%	22%	82%	18%
Niet-dagelijks	37%	27%	43%	41%

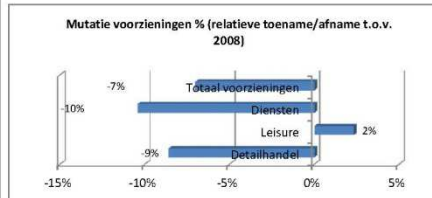
Gemeente Papendrecht

Inwonertal 32.082
Prognose 2025 31.800

Vraagstukken



Mutatie aanbod sinds 2008



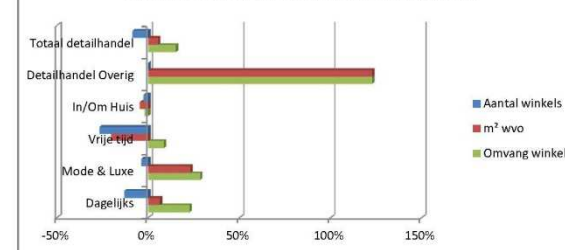
Mutatie detailhandel absoluut

	Aantal winkels	Gemiddelde m² vvo	Gemiddelde schaal winkel
Dagelijks	-6	628	50
Mode & Luxe	-2	2.340	57
Vrije tijd	-4	-545	15
In/Om Huis	-1	-882	-11
Detailhandel overig	0	659	165
Totaal	-13	2.200	42

Mutatie filialisering absoluut

	Zelfstandigen	Filialen	Fil. graad
Aantal	-21	8	10%
M² vvo	-2.140	4.340	7%

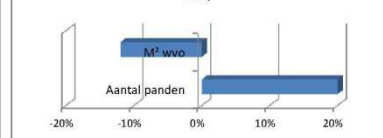
Mutatie detailhandel % (relatieve toename/afname t.o.v. 2008)



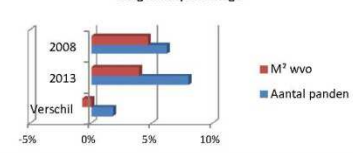
Mutatie leegstand

	2008		2013	
Leegstand - pand	10	6%	12	8%
- m² vvo	3.065	5%	2.699	4%

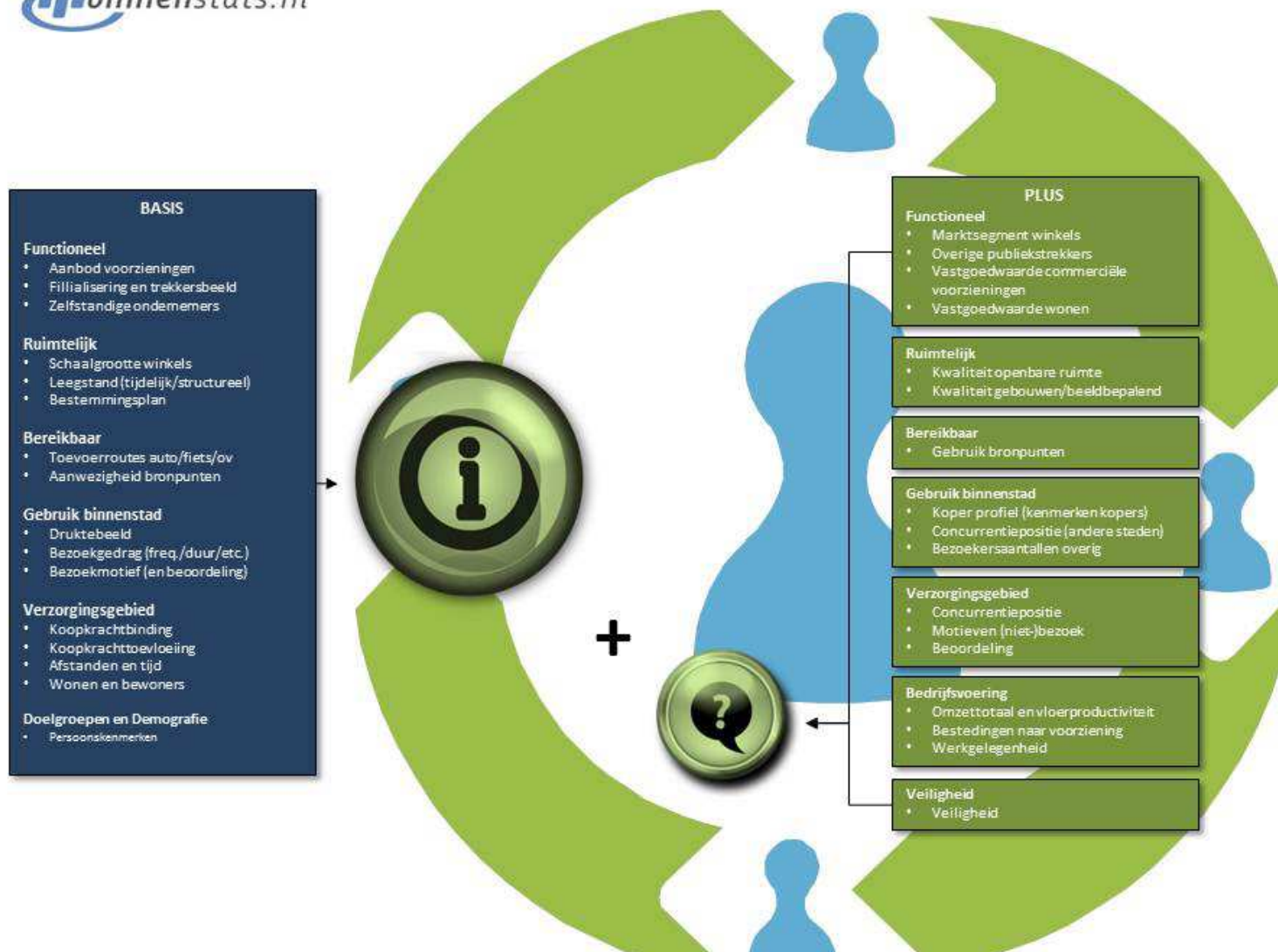
Mutatie leegstand % (relatieve toename/afname t.o.v. 2008)



Leegstandspercentage



Positionering centrumgebied



Postionering centrumgebieden

Panden in Venlo zoeken

Interessante cijfers

Raster

Venloerwelkomt

Passanten per week

- 0 - 5.000
- 5.000 - 10.000
- 10.000 - 25.000
- 25.000 - 50.000
- 50.000 - 75.000
- 75.000 - 100.000
- 100.000 of meer

Gebied

- Maasboulevard e.o.
- Vleesstraat e.o.
- Parade e.o.
- Jodenstraat e.o.

Oppervlakte

Van Tot

Huurprijs

Min Max

NATIONALE
PANDENBANK



Arsenaalplein 2, Venlo
€ 10.000,00 p/mnd / Op aanvraag
Oppervlakte: 3.109 m²
Via Venlo Partners



Bolwaterstraat 34, Venlo
Huur: € 750,00 p/mnd
Oppervlakte: 50 m²
Paul Schreinemachers



Bolwaterstraat 22a, Venlo
Huur: € 825,00 p/mnd
Oppervlakte: 42 m²
Hauzer en Partners Makelaard...



Bolwaterstraat 20a, Venlo
Huur: € 825,00 p/mnd
Oppervlakte: 42 m²
Hauzer en Partners Makelaard...



Bolwaterstraat 33, Venlo
Huur: € 730,00 p/mnd
Oppervlakte: 70 m²
Via Venlo Partners



Bolwaterstraat 4, Venlo
Huur: € 1.890,00 p/mnd
Oppervlakte: 85 m²
Zuidveste Horecamakelaars



Gasthuisstraat 32, Venlo
Huur: € 250,00 p/mnd
Oppervlakte: 20 m²
HH Vastgoedbeheer



Gasthuisstraat 9, Venlo
Huur: € 2.500,00 p/mnd
Via Venlo Partners



Gasthuisstraat 24, Venlo
Huur: € 2.416,85 p/mnd
Oppervlakte: 134 m²
Belly-B Holding B.V.



Grote Beekstraat 6, Venlo
€ 1.500,00 p/mnd / € 298.500,00
Oppervlakte: 46 m²
Sannen BV



Grote Beekstraat 13, Venlo
Huur: € 4.500,00 p/mnd
Oppervlakte: 451 m²
Sannen BV



Grote Kerkstraat 25, Venlo
Via Venlo Partners



Heilige Geeststraat 2, Venlo
Huur: € 800,00 p/mnd
Oppervlakte: 152 m²
ACM Bedrijfsmakelaardij BV



Helsehriksel 34, Venlo
Huur: € 947,92 p/mnd
Oppervlakte: 91 m²
Via Venlo Partners



Houtstraat 4, Venlo
Huur: € 2.059,00 p/mnd
Oppervlakte: 85 m²
Zuidveste Horecamakelaars



Keulsepoort 1, Venlo
Huur: Onbekend
Oppervlakte: 1.100 m²
Via Venlo Partners



Klaasstraat 39, Venlo
Huur: € 3.000,00 p/mnd
Oppervlakte: 83 m²
RSP Makelaardij



Kleine Beekstraat 3-5, Venlo
Huur: € 3.750,00 p/mnd
Oppervlakte: 132 m²
ACM Bedrijfsmakelaardij BV



Kleine Kerkstraat 10, Venlo
Huur: € 2.950,00 p/mnd



Koninginnesingel 70, Venlo
Via Venlo Partners



Koninginnesingel 31, Venlo
Huur: € 350,00 p/mnd



Koninginnesingel 87, Venlo
Huur: € 3.000,00 p/mnd

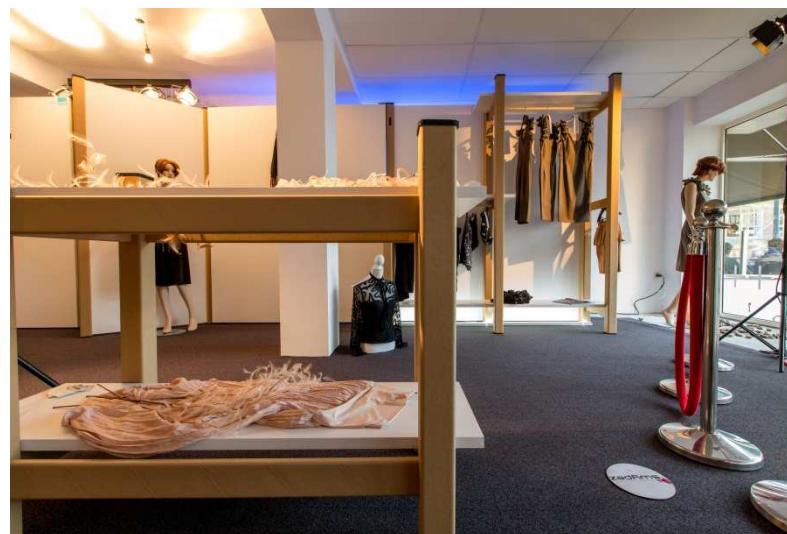


Kwietheuvel 4, Venlo
Huur: € 1.250,00 p/mnd



Lomstraat 27, Venlo
Huur: € 5.416,66 p/mnd

Retail 2.0 Venlo



De winnaar verandert.....
en hoe kan de overheid dit (ruimtelijk) faciliteren