

Aan:	Gemeente Sliedrecht
T.a.v.:	Jan van der Meer
Onderwerp:	Doorrekenen resultaten Koopstromenonderzoek Randstad, 2011
Datum:	16-04-2015
Referte:	Geert Welten

1. Aanleiding

Tijdens het overleg met de provincie Zuid-Holland (op 09-03-2015) is gesproken over de onderbouwing van de omvang van de “woonboulevardzone” in het bestemmingsplan Nijverwaard. Onderdeel van de onderbouwing is het DPO dat de behoefte aantoont aan de toekomstige omvang van de detailhandel (naar branche) in het gebied. In het DPO wordt uitgegaan van een potentieel marktgebied (zijnde het verzorgingsgebied) van de woonboulevard. De omvang van het marktgebied is onderbouwd met literatuur en met ervaringen elders. Deze onderbouwing is niet gebaseerd op ‘harde’ cijfers, aldus de provincie. De enige ‘harde’ cijfers die volgens de provincie beschikbaar zijn, zijn afkomstig uit het Koopstromenonderzoek Randstad (KSO) uit 2011. In het DPO is onderbouwd waarom de resultaten van dit KSO niet bruikbaar zijn om de omvang van (het huidige) en het potentiële verzorgingsgebied te bepalen. Echter, de provincie hecht waarde aan een DPO op basis van de resultaten van het KSO, daarom wordt in dit memo een beknopt DPO uitgevoerd op basis van het KSO.

2. Bezwaar tegen KSO 2011

Als de resultaten van het KSO worden doorgerekend dan blijken deze in het geheel geen realistisch beeld te geven van het huidige functioneren van de woonboulevard in Sliedrecht. Zie tabel 1, waarin de resultaten van het onderzoek uit 2004 en 2011 zijn vergeleken.

Tabel 1 Resultaten koopstromenonderzoeken 2004 en 2011

resultaten	2004	2011	verschil %
aantal winkels, geteld	36	46	+28%
oppervlak (m ² wvo) , geteld	50.603	67.227	+33%
totale omzet, zoals berekend in het KSO	€ 64.000.000	€ 24.000.000	-63%
omzet/m ² , zoals berekend in het KSO	€ 1.265	€ 361	-71%

Opmerkingen bij de gegevens in tabel 1:

- het oppervlak en het aantal winkels is met (bijna) een derde toegenomen tussen '04 en '11;
- tegelijk is in dezelfde periode de totale winkelomzet en de omzet per m² wvo met circa 70% (!) afgenomen;
- dus ondanks het feit dat er géén omzet te behalen valt op de woonboulevard, investeren de retailers fors (?);
- bekend is overigens dat de investeringen door de winkelbedrijven anno 2015 nog steeds plaatsvinden: uitbreiding Loods 5, opwaardering Trendhopper, uitbreiding Leen Bakker, herinvulling leegstaande winkelpanden enz.

Gezien het bovenstaande, geven de resultaten in Euro's van het koopstromenonderzoek dus geen betrouwbaar beeld van de werkelijke situatie op de woonboulevard Nijverwaard in Sliedrecht.

Mogelijke verklaringen voor de onwaarschijnlijke uitkomst van het KSO zijn de wijze waarop de gegevens zijn verzameld en de specifieke aankopen die op een woonboulevard worden gedaan. Woonproducten, zoals meubelen, keukens of badkamers, worden namelijk incidenteel gekocht door de consument – en door de economische crisis in de afgelopen jaren nog minder dan voorheen. Vervolgens is de kans dan klein dat er in de steekproef uit de totale populatie voldoende consumenten voorkomen die (toevallig) onlangs meubelen, een keuken of een dergelijke grote

aankoop hebben gedaan – al dan niet in Sliedrecht, waardoor het lijkt dat niet veel consumenten de woonboulevard bezoeken.

Kleinschalige woonproducten, zoals woonaccessoires en keukengerei, worden juist regelmatig gekocht. Daarvoor bezoeken relatief veel consumenten een filiaal van Ikea. Het gemiddelde bonbedrag bij Ikea is dan ook lager dan bij een gemiddelde meubelzaak, maar het aantal transacties bij Ikea ligt juist fors hoger. Het Koopstromenonderzoek heeft echter de gemiddelde bestedingen (in Euro's) per consument in de woonbranche verdeelt naar de verkregen respons (in aantallen) per winkelgebied. Hierdoor kan het in het koopstromenonderzoek lijken dat de Ikea's een groter marktaandeel hebben dan in werkelijkheid. En de marktaandelen van de overige meubelzaken worden vervolgens te klein geschat.

Een verdere verklaring ligt mogelijk in het gebied waar enquêtes zijn afgenomen. Relatief unieke winkels, zoals Loods 5, trekken veel consumenten aan uit het noorden van Noord-Brabant: de regio's Oosterhout en Waalwijk (inclusief buurgemeenten). Die regio is niet meegenomen in de enquêtes voor het Koopstromenonderzoek, waardoor de omzet miljoenen Euro's lager lijkt te zijn dan in werkelijkheid.

De provincie negeert deze bezwaren en verlangt dat het DPO wordt opgezet uitgaande van de resultaten van het KSO.

3. DPO uitgaande van koopstromen uit het KSO

Te verwachten totale winkelomzet woonboulevard

Afgaande op de voortdurende investeringen op de woonboulevard moet ervan worden uitgegaan dat de winkels op de woonboulevard minimaal volgens het landelijke gemiddelde presteren. De totale winkelomzet in de relevante branches (wonen, plant & dier, doe-het-zelf) zal in de huidige situatie daarom uitkomen op € 64 mln. per jaar. Zie tabel 2.

Tabel 2 Omzet detailhandel woonboulevard Nijverwaard volgens landelijke gemiddelden (detailhandel.info, 2014)

	omvang (m ² wvo)	omzet per m ² wvo	totaal omzet
plant en dier	1.526	€ 1.077	€ 1,6 mln.
doe-het-zelf	1.704	€ 1.338	€ 2,3 mln.
wonen	57.859	€ 1.043	€ 60,4 mln.
totaal	61.089	€ 1.048	€ 64.000.000

Marktaandelen woonboulevard in gemeenten in de regio

Het KSO geeft geen inzicht in de koopstromen – uitgedrukt als koopkrachtbinding en koopkrachttoevloeiing – voor de woonboulevard Sliedrecht. Het enige dat wordt gegeven is het aandeel per gemeente in de totale winkelomzet op de woonboulevard. In tabel 3 is dit aandeel (%) per gemeente weergegeven.

Tabel 3 Berekening marktaandeel woonboulevard per gemeente

	inwoners (CBS, 2014)	totale bestedingen (detailhandel.info)	aandeel in omzet: % (KSO, 2011)	aandeel in omzet: €	marktaandeel woonboulevard
Sliedrecht	24.528	€ 19.205.424	24,6%	€ 15.744.000	82,0%
Papendrecht	32.117	€ 25.147.611	15,0%	€ 9.600.000	38,2%
Molenwaard	29.032	€ 22.732.056	10,4%	€ 6.656.000	29,3%
Hardinxveld-Giessendam	17.758	€ 13.904.514	9,0%	€ 5.760.000	41,4%
Dordrecht	118.691	€ 92.935.053	7,9%	€ 5.056.000	5,4%
Alblasserdam	19.801	€ 15.504.183	5,8%	€ 3.712.000	23,9%
Giessenlanden	14.442	€ 11.308.086	4,7%	€ 3.008.000	26,6%
Rotterdam	618.357	€ 484.173.531	3,5%	€ 2.240.000	0,5%
Ridderkerk	45.253	€ 35.433.099	3,2%	€ 2.048.000	5,8%
Werkendam	26.387	€ 20.661.021	2,8%	€ 1.792.000	8,7%
Zwijndrecht	44.547	€ 34.880.301	2,2%	€ 1.408.000	4,0%
Hendrik-Ido-Ambacht	28.911	€ 22.637.313	2,2%	€ 1.408.000	6,2%
Gorinchem	35.242	€ 27.594.486	1,7%	€ 1.088.000	3,9%

	inwoners (CBS, 2014)	totale bestedingen (detailhandel,info)	aandeel in omzet % (KSO, 2011)	aandeel in omzet €	marktaandeel woonboulevard
Lingewaal	11.060	€ 8.659.980	1,1%	€ 704.000	8,1%
Woudrichem	14.425	€ 11.294.775	0,8%	€ 512.000	4,5%
Zoetermeer	123.561	€ 96.748.263	0,7%	€ 448.000	0,5%
Drimmelen	26.695	€ 20.902.185	0,6%	€ 384.000	1,8%
Barendrecht	47.377	€ 37.096.191	0,4%	€ 256.000	0,7%
Schoonhoven	11.903	€ 9.320.049	0,4%	€ 256.000	2,7%
Schiedam	76.450	€ 59.860.350	0,4%	€ 256.000	0,4%
Lansingerland	57.122	€ 44.726.526	0,4%	€ 256.000	0,6%
Spijkenisse	72.561	€ 56.815.263	0,3%	€ 192.000	0,3%
Binnenmaas	28.710	€ 22.479.930	0,3%	€ 192.000	0,9%
overig Nederland	15.304.359	€ 11.983.313.097	1,8%	€ 1.152.000	0,01%

Verdeling in verzorgingsgebieden

Uit de marktaandelen (rechterkolom) in tabel 3 is een primair en een overig verzorgingsgebied te bepalen:

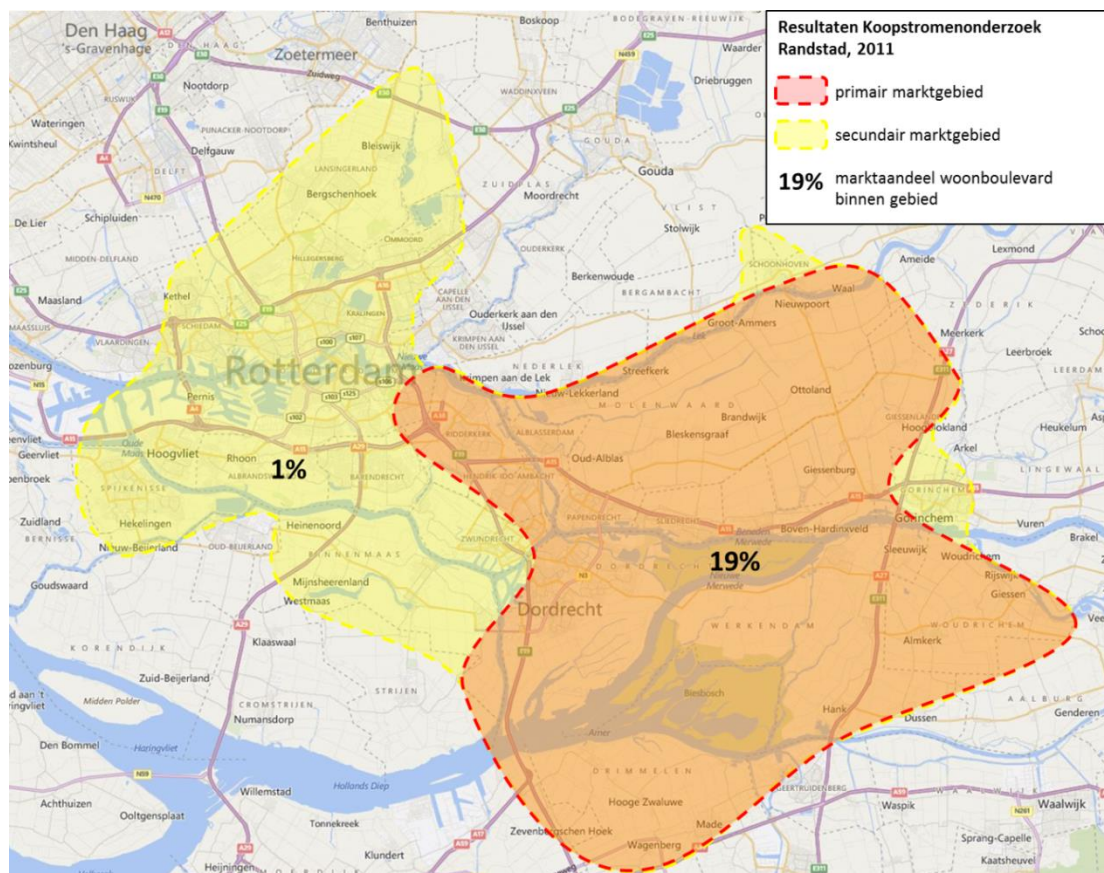
- Het primair verzorgingsgebied betreft de gemeenten waar het marktaandeel (afgerond) 5% of hoger is.
- De andere gemeenten en 'overige Nederland' is het overige verzorgingsgebied.

In tabel 4 is de indeling met de relevante totalen weergegeven.

Tabel 4 Onderverdeling verzorgingsgebied woonboulevard Sliedrecht

	marktaandeel woonboulevard	inwoners	bestedingen op woonboulevard
Sliedrecht	82,3%	24.528	€ 15.744.000
Hardinxveld-Giessendam	41,6%	17.758	€ 5.760.000
Papendrecht	38,3%	32.117	€ 9.600.000
Molenwaard	29,4%	29.032	€ 6.656.000
Giessenlanden	26,7%	14.442	€ 3.008.000
Alblasserdam	24,0%	19.801	€ 3.712.000
Werkendam	8,7%	26.387	€ 1.792.000
Lingewaal	8,2%	11.060	€ 704.000
Hendrik-Ido-Ambacht	6,2%	28.911	€ 1.408.000
Ridderkerk	5,8%	45.253	€ 2.048.000
Dordrecht	5,5%	118.691	€ 5.056.000
Woudrichem	4,6%	14.425	€ 512.000
totaal primair verzorgingsgebied	18,7%	382.405	56.000.000
Zwijndrecht	4,1%	44.547	€ 1.408.000
Gorinchem	4,0%	35.242	€ 1.088.000
Schoonhoven	2,8%	11.903	€ 256.000
Drimmelen	1,8%	26.695	€ 384.000
Binnenmaas	0,9%	28.710	€ 192.000
Barendrecht	0,7%	47.377	€ 256.000
Lansingerland	0,6%	57.122	€ 256.000
Zoetermeer	0,5%	123.561	€ 448.000
Rotterdam	0,5%	618.357	€ 2.240.000
Schiedam	0,4%	76.450	€ 256.000
Spijkenisse	0,3%	72.561	€ 192.000
totaal secundair verzorgingsgebied	0,8%	1.142.525	€ 6.976.000
overig Nederland	nvt	nvt	€ 1.152.000
totaal overig verzorgingsgebied	nvt	nvt	€ 8.128.000

De beide marktgebieden uit tabel 4 zijn in figuur 1 weergegeven op kaart.



Figuur 1 Marktgebieden woonboulevard Nijverwaard uitgaande van KSO (2011)

Berekening marktomstandigheden

Met bovenstaande gegevens kan de berekening van de huidige marktomstandigheden op de woonboulevard worden gemaakt uitgaande van de koopstromen uit het KSO (2011). In tabel 5 is deze berekening gemaakt.

Tabel 5 Berekening huidige marktomstandigheden

	2014	bron
inwoners primair verzorgingsgebied	382.405	tabel 4
toonbankbestedingen woonboulevard	€ 783	Detailhandel.info
bestedingspotentieel primair verzorgingsgebied	€ 299.420.000	<i>berekend</i>
koopkrachtbinding %	19%	<i>berekend</i>
gebonden bestedingen	€ 56.000.000	tabel 4
koopkrachttoevoeiing van overig verzorgingsgebied %	13%	<i>berekend</i>
omzet uit toevoeiing	€ 8.130.000	tabel 4
totale winkelomzet woonboulevard	€ 64.130.000	<i>berekend</i>
gemiddelde omzet per m ² wvo	€ 1.048	Detailhandel.info
te verwachten omvang woonboulevard	61.213	<i>berekend</i>
aanwezige omvang woonboulevard	61.089	Locatus, 2014
verschil lokale markt ten opzichte van gemiddelde	+0,2%	<i>berekend</i>
ruimte voor ontwikkeling	+124	<i>berekend</i>

Uit tabel 5 volgt dat de marktomstandigheden op de woonboulevard in evenwicht zijn. Dit geeft voldoende ruimte voor economisch-duurzaam functioneren voor de aanwezige detailhandel in de huidige situatie. Het bestemmingsplan is echter gericht op de toekomst en niet op de huidige *status quo*. In navolgende wordt daarom bepaald wat de mogelijkheden zijn voor de toekomstige ontwikkeling van de woonboulevard.

Toekomst woonboulevard Nijverwaard

Bevolkingsgroei in relevante regio

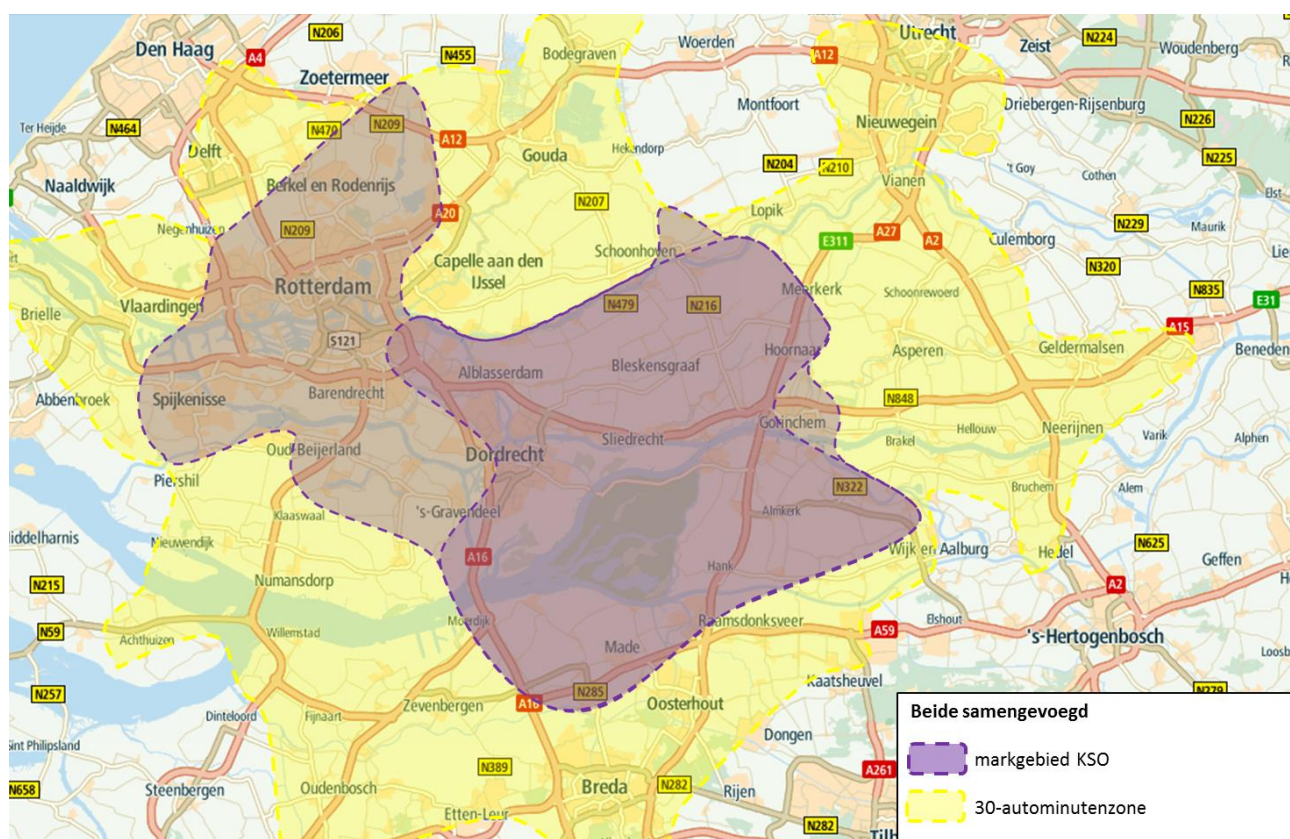
Er wordt voor de toekomst rekening gehouden met groei van de bevolking in het primair verzorgingsgebied. De omvang van de bevolking van dit gebied groeit van 382.405 inwoners in 2014, naar 387.720 inwoners in 2020 en 390.219 inwoners in 2025 (bron: Primos, 2014).

Ontwikkeling koopstromen verzorgingsgebied

Verder wordt rekening gehouden met een hoger marktaandeel in het primaire verzorgingsgebied, omdat het gemeentelijke en regionale beleid is gericht op de ontwikkeling en versterking van woonboulevard Nijverwaard tot de belangrijkste woonboulevard van de regio Zuid-Holland Zuid. Een koopkrachtbinding (= marktaandeel) van 25% binnen het primaire verzorgingsgebied wordt haalbaar geacht.

Door de groei en ruimtelijke versterking van Nijverwaard wordt deze woonboulevard nog aantrekkelijk om te bezoeken vanuit een groter gebied. In de toekomst zal naar verwachting minimaal één op de vijf bezoekers aan de woonboulevard afkomstig zijn van buiten het primaire verzorgingsgebied. Een koopkrachttoevloeiing van 20% is daarom haalbaar – en dat sluit ook beter aan bij het grote marktbereik van een woonboulevard van deze omvang en met unieke winkels als Loods 5 als grote trekker. Dit betekent ook dat het gebied waarvandaan koopkracht toevloei groter wordt dan uit het KSO (2011) naar voren komt.

De omvang van het toekomstige verzorgingsgebied is weergegeven in figuur 2. Dit verzorgingsgebied is gebaseerd op de bevindingen uit “Toekomst van woonboulevards in Nederland (Kooijman, 2013)”, “Planning van winkels en winkelgebieden in Nederland (Evers, Kooijman & Van der Krabben, 2011)” en “Leegstand is geen drama (FD, 29 december 2014)”.



Figuur 2 Passend en ook haalbaar verzorgingsgebied woonboulevard Nijverwaard (geel) vergeleken met verzorgingsgebied volgens resultaten KSO, 2011 (paars)

Toekomstige marktomstandigheden

In tabel 6 zijn de toekomstige marktomstandigheden weergegeven op de woonboulevard Nijverwaard uitgaande van bovenstaande uitgangspunten (groeiende bevolking en versterking koopstromen).

Tabel 6 Toekomstige marktomstandigheden woonboulevard Sliedrecht

	2014	2020	2025
inwoners primair verzorgingsgebied	382.405	387.720	390.219
toonbankbestedingen woonboulevard	€ 783	€ 783	€ 783
bestedingspotentieel primair verzorgingsgebied	€ 299.420.000	€ 303.580.000	€ 305.540.000
koopkrachtbinding %	19%	25%	25%
gebonden bestedingen	€ 56.000.000	€ 75.900.000	€ 76.390.000
koopkrachtoevloeiing van overig verzorgingsgebied %	13%	20%	20%
omzet uit toevloeiing	€ 8.130.000	€ 18.980.000	€ 19.100.000
totale winkelomzet woonboulevard	€ 64.130.000	€ 94.880.000	€ 95.490.000
gemiddelde omzet per m ² wvo	€ 1.048	€ 1.048	€ 1.048
te verwachten omvang woonboulevard	61.213	90.564	91.147
aanwezige omvang woonboulevard	61.089	61.089	61.089
verschil lokale markt ten opzichte van gemiddelde	0,2%	48,3%	49,2%
ruimte voor ontwikkeling	124	29.000	30.000

Uit de berekening van de toekomstige marktomstandigheden komt naar voren dat de woonboulevard door de groei van de bevolking en de verbeterde marktpositie kan groeien met minimaal 30.000 m² wvo. Dit komt neer op 37.500 m² bvo. Dat komt overeen met het oppervlak van de twee ongebruikte percelen (Connexion-locatie en Leef-locatie) die in het bestemmingsplan direct bestemd zijn voor detailhandel.

Totale behoefte aan ruimte voor detailhandel in de woonboulevardzone

De passende en haalbare marktomstandigheden voor de woonboulevard geven een ruimte voor ontwikkeling van 37.500 m² bvo. In dit oppervlak is nog geen rekening gehouden met de ruimte die nodig is voor de beleidsmatig gewenste concentratie van het regionale PDV-winkelaanbod op Nijverwaard. In het DPO bij het bestemmingsplan is dit eerder bepaald op minimaal 28.000 m² bvo.

De totale behoefte aan ruimte op woonboulevard Nijverwaard is dus 65.500 m² bvo (37.500 + 28.000). Het bestemmingsplan biedt in potentie ruimte voor de ontwikkeling 77.751 m² bvo detailhandel in de relevante branches. Ongeveer de helft van deze ruimte bevindt zich op bedrijfsperven waarop een wijzigingsbevoegdheid is neergelegd. De 'extra' ruimte à 12.251 m² bvo (77.751 – 65.500) is nodig voor enige flexibiliteit, omdat onzeker is of en wanneer de bedrijfsperven beschikbaar komen binnen de bestemmingsplanperiode.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat ook wanneer de koopstromen uit KSO (2011) als uitgangspunt worden genomen, er voldoende behoefte bestaat aan de ontwikkeling van detailhandel op woonboulevard Nijverwaard. Rekening houdend met de dynamische aspecten – de bevolkingsgroei, de versterking van de regionale marktpositie en de concentratie van verspreide PDV-winkels op Nijverwaard – is er behoefte aan de ontwikkeling van minimaal 65.500 m² bvo detailhandel in de komende bestemmingsplanperiode. Uit het leegstandsonderzoek volgt dat realisatie van dit oppervlak geen onaanvaardbare toename van de leegstand tot gevolg heeft. Er blijft dan ook sprake van een aanvaardbaar woon-, leef- en ondernemersklimaat.