

Retail vacancy in inner cities

The importance of area and object characteristics

IVBN scriptieprijs

Léon van der Wal
TU Delft



Introductie

Onderzoeksopzet

Empirisch onderzoek

Resultaten & Conclusies

Aanbevelingen



Sinds begin crisis 22.000 winkels minder

© VANDAAG, 05:27 ECONOMIE



Sinds het begin van de economische crisis in 2008, zijn er 22.000 winkels verdwenen, het overgrote deel na faillissement. Van dit jaar zijn er nog circa 90.000 over. Dat heeft marktanalist Locatus berekend.



Doek valt voor V&D; doorstart mislukt

16-02-2016 IN ECONOMIE

Na bijna 130 jaar komt er een eind aan het warenhuisconcern **V&D**. De poging een doorstart te maken is mislukt. De overnamegesprekken met Cool Investments van Roland Kahn zijn afgebroken. Ook de voortzetting van de La Place-restaurants in de warenhuizen...

'Twintigduizend winkels in de gevarenzone'

17-02-2016



Vorige

Volgende

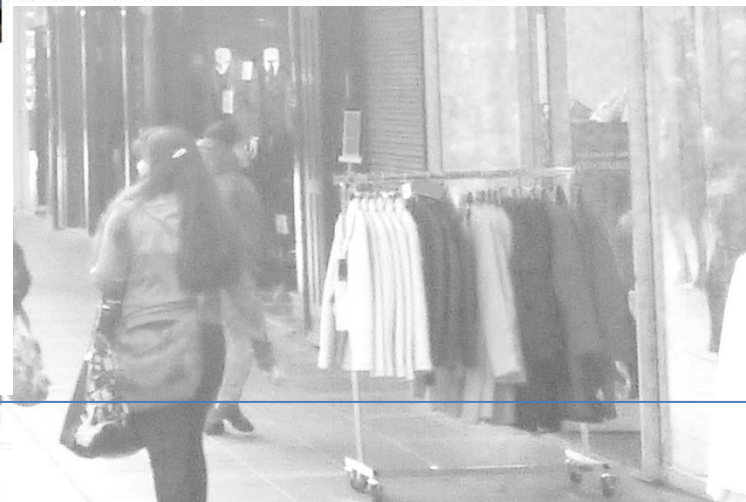
REAGEER

DEEL

Twitter Facebook LinkedIn

en recordaantal winkels loopt dit jaar een zeer hoog risico te verdwijnen. In totaal gaat het om 20.625 vestigingen, dat is veertien procent van alle panden binnen winkelgebieden. Dat blijkt uit de jaarlijkse Retail Risk Index van onderzoeksbureau Locatus.

Van deze winkels is de kans tussen de 26 en 31,5 procent dat ze binnen een jaar stoppen. Ze worden omringd door leegstand en stoppers en kampen met besmettingsgevaar, stelt directeur Gerard Zandbergen. "Hoe hoger de leegstand, des te meer ondernemers in de directe omgeving die stoppen."



Introductie

Veranderend consumenten gedrag



Introductie

Leegstand

7,5 %

(Locatus, 2015)



Binnenstad: 7,2%

Hoofdwinkelgebied groot: 12,0%



Problem statement

In vergelijking met kantoorleegstand heeft winkelleegstand **effect op gebiedsniveau** vanaf een relatief laag leegstandspercentage.

De winkelleegstand neemt toe en er zijn grote verschillen in leegstandspercentage tussen en binnen winkelgebieden: **polarisatie**.

Gebied en gebouw factoren vormen een mogelijke verklaring voor de toename in leegstand in sommige winkelcentra.

Hoofdvraag

Welke kenmerken van het gebouw en het gebied hebben de grootste invloed op de winkelleegstand in de stadscentra?



Onderzoeksvraag

Deelonderzoeksvragen:

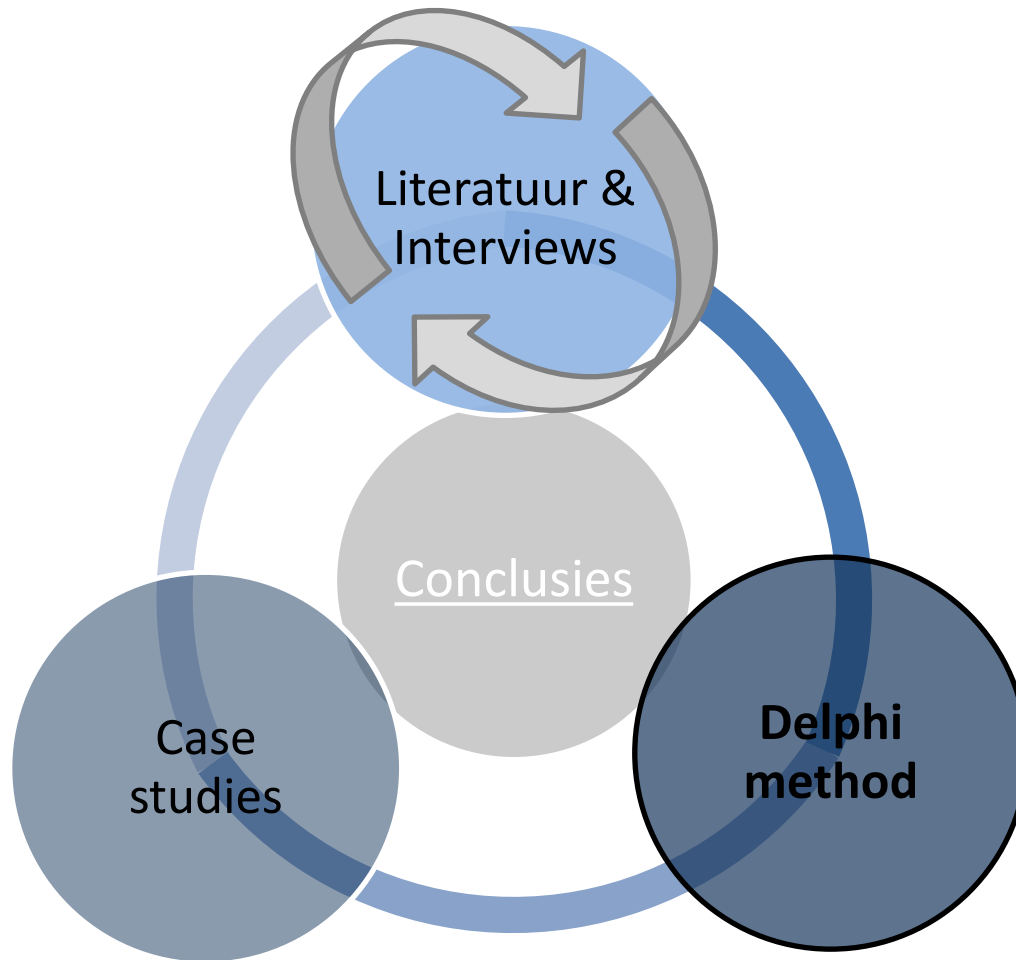
Q1: Wat is de oorzaak van winkelleegstand; welke rol spelen gebieds- en gebouw karakteristieken?

Q2: Welke gebieds- en gebouw karakteristieken vormen de vraag naar winkelruimte?

Q3: Is er een relatie tussen gebiedskarakteristieken en leegstand tussen de geselecteerde case gebieden?

Q4: Is er een relatie tussen objectkarakteristieken en leegstand in the geselecteerde case gebieden?

Focus: Centrale winkelgebieden > 200 winkels.



Overaanbod

Bindingskracht

Grotere bereidheid om
afstand af te leggen
recreatief winkelen.

Toegenomen competitie

**Onderzoek attractiveness
attributes**

11 Randstad Koopstromenonderzoek

WAAR GAAT HET HEEN?

Randstad Koopstromenonderzoek 2011

Provincie Zuid-Holland - Provincie Noord-Holland - Provincie Utrecht
Kamers van Koophandel - Hoofdbedrijfschap Detailhandel - Stadsregio's -
Deelnemende gemeenten in Zuid-Holland, Noord-Holland en Utrecht

Expert Interviews



Karen Strijker
DTZ Zadelhof



Bert Enting
GDAi architects



Sander van Oss
Multi Vastgoed



René Vierkant
Syntrus Achmea



John Vos
Blokker Holding



Peter Nieland
Locatus Nederland



Maarten van Lit
LMBS Retail



Patricia Bos
GREEN real estate



Jasper van de Weerd
NesVast / Kaufhaus

Expert Interviews

“De retailer is minder expansief door het internet. Op het moment dat hij een investering doet offline dan wil hij wel het beste pand hebben dat hem het beste schikt.”(Karen Strijker)

‘Er zijn er enkele retailers die heel specifiek kijken naar uitstraling en architectuur van het pand, maar de meeste retailers focussen op locatie en maatvoering van het pand.’(René Vierkant)

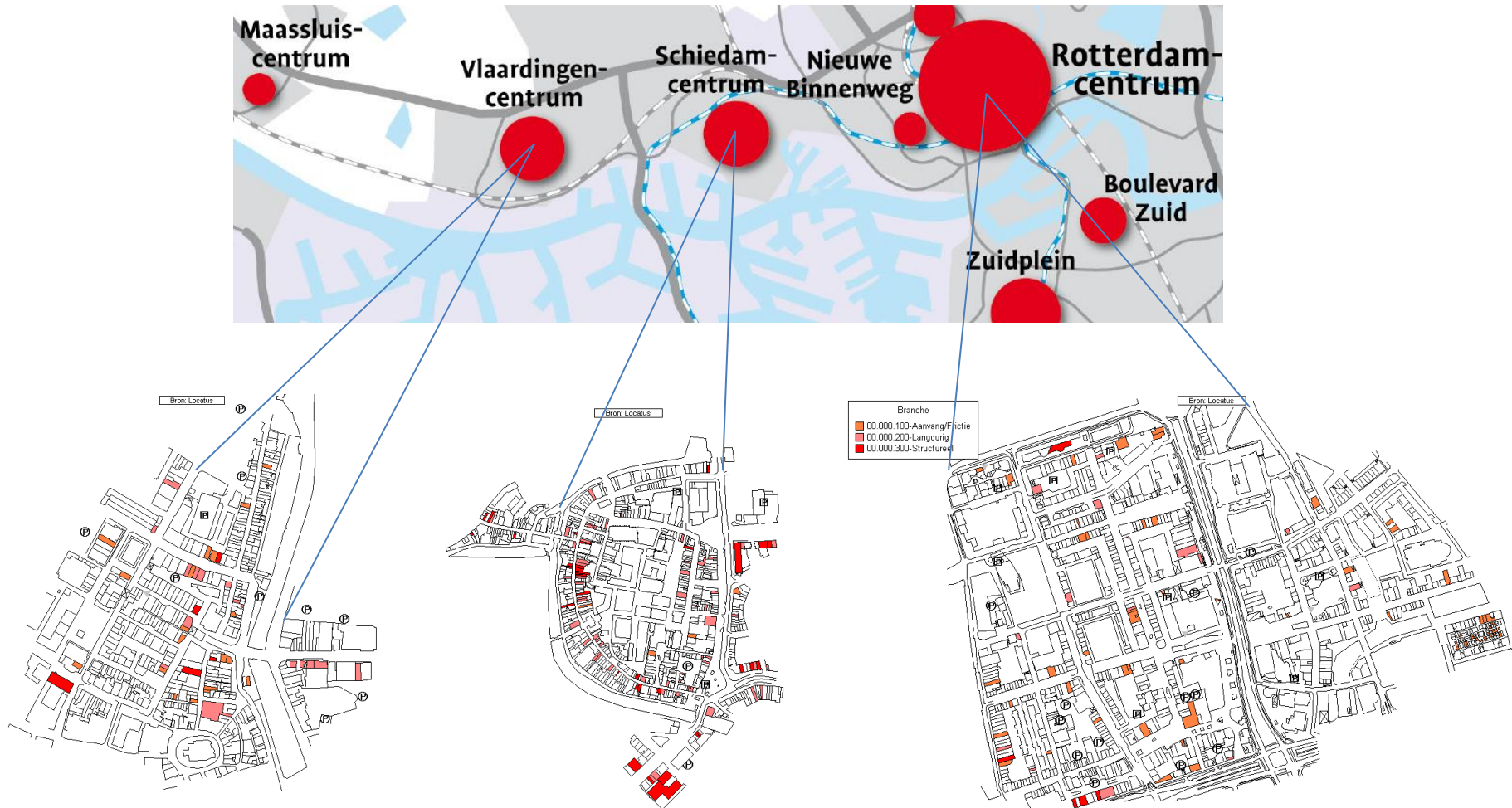
“Het is het straatsteentje, wat voor straatstenen zijn er gebruikt? Het is de gevel, is er variatie in het gevelbeeld, het zijn de bakken met bloemen. Het is eigenlijk heel simpel. Het is de type lantarenpaal. Nogmaals het maakt niet HET verschil, maar het draagt gewoon bij.” (Jasper van de Weerd)

“Het aantal winkels in een bepaald gebied bepaalt mede de kracht van het verzorgingsgebied. Hoe ruimer het aantal winkels, zoveel groter is de cirkel rondom de passerpunt.” (John Vos)

Delphi methode

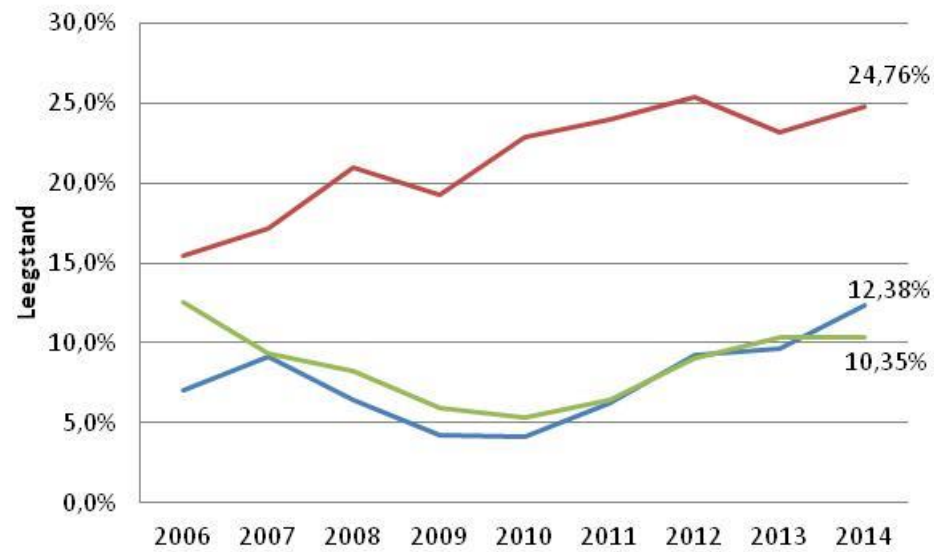


Case study

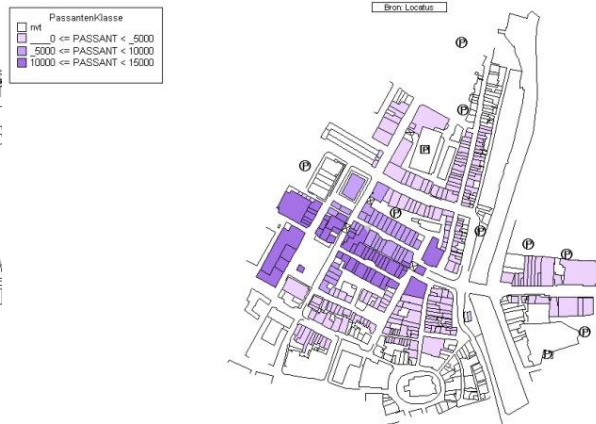
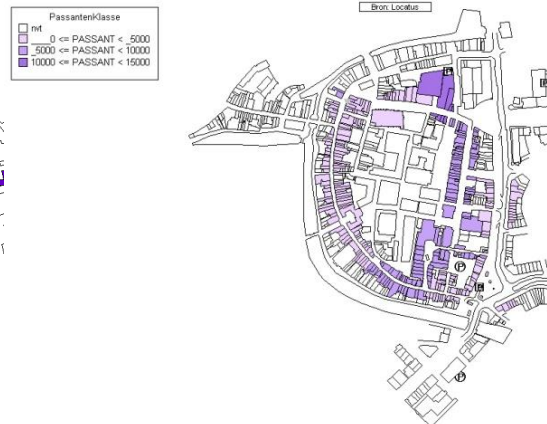
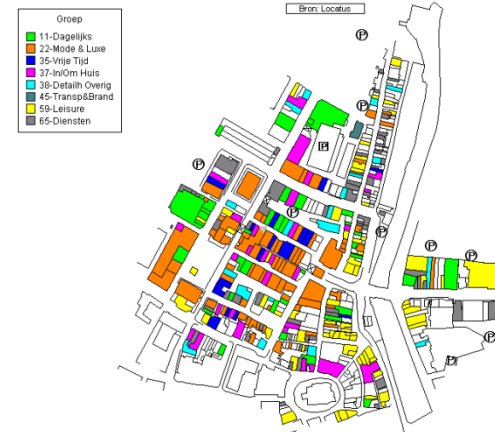
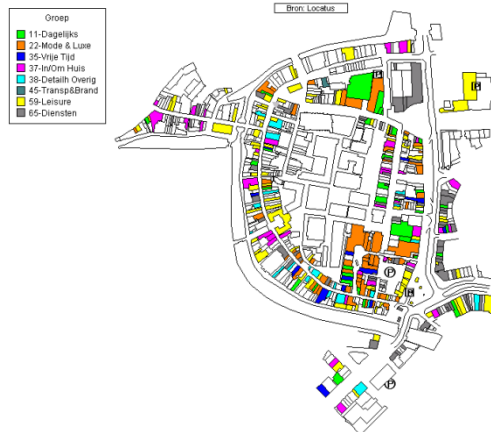


Vacancy rate (retail floor space) based on (Locatus, 2014)

Case study



Vacancy rate (retail floor space) based on (Locatus, 2014)



Results & Conclusion



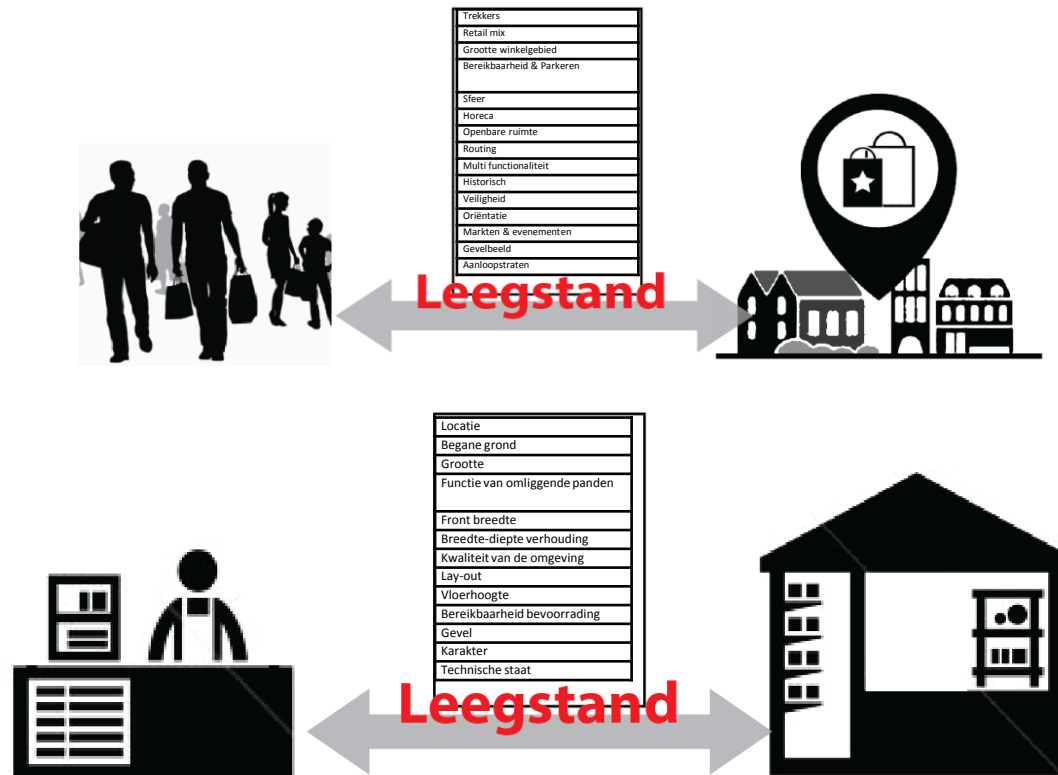
Resultaten & Conclusies



Mean ranking first and second round Delphi research								
Gebiedsfactoren	1e round	2e round	Change		Object factoren	1e round	2e round	Change
Trekkers	2	1	↑		Locatie	1	1	=
Retail mix	1	2	↓		Begane grond	2	2	=
Grootte winkelgebied	4	3	↑		Grootte	3	3	=
Bereikbaarheid & Parkeren	3	4	↓		Functie van omliggende panden	4	4	=
Sfeer	5	5	=		Front breedte	5	5	=
Horeca	6	6	=		Breedte-diepte verhouding	6	6	=
Openbare ruimte	7	7	=		Kwaliteit van de omgeving	7	7	=
Routing	8	8	=		Lay-out	8	8	=
Multi functionaliteit	10	9	↑		Vloerhoogte	9	9	=
Historisch	9	10	↓		Bereikbaarheid bevoorrading	10	10	=
Veiligheid	11	11	=		Gevel	11	11	=
Oriëntatie	12	12	=		Karakter	12	12	=
Markten & evenementen	13	13	=		Technische staat	13	13	=
Gevelbeeld	14	14	=		Straat breedte	14	14	=
Aanloopstraten	15	15	=		Zon kant	15	15	=
Kendall W	0,47	0,63	0,15		Kendall W	0,65	0,74	0,09

Conclusie

Hoofdonderzoeksvraag: Hoe zijn gebieds- en gebouw karakteristieken gerelateerd aan leegstand in binnenstedelijk winkelvastgoed?



Conclusions

- Overaanbod
- Winkeliers selectiever
- Toegenomen competitie
- **Kwaliteit van het winkelgebied belangrijk voor de bindingskracht van een centrum.**
- Plaats in de hiërarchie
- Straten verliezen hun relevantie
- Leegstand kent een zelfstimulerend effect

Aanbevelingen

Focus op de **belangrijkste factoren**

Focus op de **kwaliteit**, rekening houdend met de plaats binnen de hiërarchie

Proactief beleid: **stedelijke herverkingeling?**





Bedankt voor uw aandacht
Ik beantwoord graag uw vragen

Léon van der Wal 08-03-2016