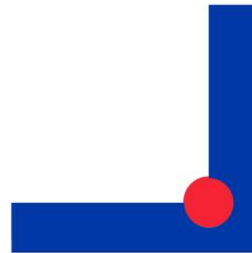
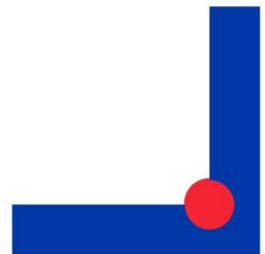


Den Haag-Spuikwartier nadere onderbouwing effectenmethodiek

30 april 2015



Definitief



**BUREAU
STEDELIJKE
PLANNING**

Status:

Definitief

Datum:

30 april 2015

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv

Silodam 1E

1013 AL Amsterdam

020 - 625 42 67

www.stedplan.nl

amsterdam@stedplan.nl

Team Detailhandel en Leisure:

Dr. Aart Jan van Duren

Drs. Gijs Foeken

Voor meer informatie: Aart Jan van Duren, ajvd@stedplan.nl

In opdracht van:

Gemeente Den Haag

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2014.A.587

Referentie: Den Haag - nadere onderbouwing



Memo

Eind 2014 heeft Bureau Stedelijke Planning in opdracht van de gemeente Den Haag een ruimtelijk-economische motivering opgesteld van het detailhandelsprogramma in de ontwikkeling van het Spuikwartier, zowel het deel in de plint (4.000 m² wvo reguliere detailhandel) als het deel dat via vrijstelling mogelijk wordt gemaakt (12.000 m² wvo aan grootschalige detailhandel over meerdere verdiepingen), via de ladder voor duurzame verstedelijking (eerste twee tredes) en met de provinciale en gewestelijke regels als uitgangspunt. De gemeente Den Haag heeft ons gevraagd ten behoeve van het overleg met de provincie nader in te gaan op de methodiek van de effectenanalyse. Dit memo voorziet daarin.

Gehanteerde methodiek

Onderdeel van die ruimtelijk-economische motivering is een analyse van de effecten van de beoogde ontwikkeling op de winkelstructuur in gemeente (en regio). Deze analyse beoogt een reële inschatting te zijn van de te verwachten effecten, en is als waardevol hulpmiddel bij het bepalen van die effecten te beschouwen.

Bij die effectenanalyse is de verwachte omzetclaim leidend. Het is gebruikelijk om die toekomstige omzet te berekenen door het aantal winkelmeters (m² wvo) te vermenigvuldigen met de verwachte vloerproductiviteit (€ per m² wvo). Om een zo realistisch mogelijke inschatting te kunnen maken van de totale omzet is onderscheid gemaakt tussen:

- de detailhandel in de plint (4.000 m² wvo), welke bestaat uit relatief kleinschalige units op een strategische ligging op maaiveld langs een drukke looproute; en
- de grootschalige detailhandel (12.000 m² wvo, in units van ten minste 2.000 m² wvo) die zich daar grotendeels achter en boven (op eerste en tweede verdieping) bevindt.

Landelijke vloerproductiviteiten

In de gehele detailhandelssector (dagelijkse en niet-dagelijkse winkels) ligt de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit op € 3.110 per m² wvo. Daarbinnen bestaan de nodige verschillen. Zo kennen de dagelijkse en niet-dagelijkse sector afzonderlijk een gemiddelde vloerproductiviteit van respectievelijk € 7.310 en € 2.080 per m² wvo. Ook dit betreffen gemiddelden. De niet-dagelijkse sector omvat bijvoorbeeld een grote hoeveelheid deelbranches, met uitersten tussen de € 1.200 respectievelijk € 1.380 voor (grootschalige branches als) Woninginrichting en Sport via € 2.530 voor Mode en Luxe tot € 4.550 voor Bruin- en Witgoed.

Deze gemiddelde vloerproductiviteiten per sector en branche zijn het gemiddelde voor kleinschalige winkels en grootschalige winkels, voor winkels in hoofdwinkelgebieden tot winkels in de stadsrand.

Effectenanalyse invulling plint

De vloerproductiviteit van € 3.110 die we voor de reguliere detailhandel in de plint hanteren is een landelijk gemiddelde voor de dagelijkse sector en de niet-dagelijkse sector tezamen. De gemiddelde vloerproductiviteit voor de dagelijkse sector (€ 7.310) is fors hoger dan die voor de gehele niet-dagelijkse sector (€ 2.080).

Bij het bepalen van de effecten maken we voor de invulling van de plint gebruik van deze relatief hoge gemiddelden, er ook nog eens vanuit gaande dat alle 4.000 m² wvo wordt ingevuld met detailhandel, ofschoon in de plint ook andere functies dan detailhandel planologisch mogelijk worden gemaakt. Wij zijn dan ook van mening dat we de effecten voor de plintinvulling eerder te hoog hebben geraamd dan te laag, en dus voorzichtig hebben gerekend.

Effectenanalyse invulling achterzijde

Bij grootschalige detailhandel die niet concurrerend is/mag zijn aan de A-locaties en die ook nog eens grotendeels op verdieping gehuisvest is, is het volstrekt realistisch om niet met dezelfde vloerproductiviteiten te rekenen als bij de invulling met de plint. Immers:

- Een invulling met Dagelijks en Mode en Luxe is niet waarschijnlijk. Een invulling met Bruin- en Witgoed is dat om voor de hand liggende reden ook niet. Bijzondere concepten op het gebied van Woninginrichting en Sport liggen het meest voor de hand. Deze branches hebben vloerproductiviteiten die met € 1.200 respectievelijk € 1.380 op fors minder dan 50% liggen van het gemiddelde voor de dagelijkse en niet-dagelijkse sector samen.
- We hebben het bij 12.000 m² wvo die via vrijstelling mogelijk wordt gemaakt alleen over grootschalige winkels op een locatie die weliswaar geen stadsrand is, maar die ook niet is te kenschetsen als een A-locatie. De huurniveaus zullen alleen al daarom fors lager liggen.
- 'Last but not least' leert de ervaring dat winkelmeters op verdieping een aanzienlijk lagere gemiddelde vloerproductiviteit kennen dan kleine(re) units op maaiveld, zeker buiten A1-winkelstand. Een vuistregel leert dat elke verdieping boven begane grond een halvering betekent van het huurniveau, omdat ook het aantal bezoekers en de omzetspotenties een vergelijkbare gradiënt kennen.

De combinatie bovengenoemde overwegingen maakt de keuze voor een vloerproductiviteit van € 3.110 per m² wvo voor de invulling van de achterzijde met 12.000 m² wvo aan grootschalige detailhandel zeer onrealistisch. Sterker nog, zelfs de door ons gehanteerde vloerproductiviteit die op 50% hiervan ligt (oftewel circa € 1.555 per m² wvo) is eerder te hoog dan te laag ingeschat. Dat geldt dus ook voor de effecten: die zullen eerder lager uitvallen dan hoger.

Voor de volledigheid is de effectenanalyse uit het rapport “Den Haag DPO Detailhandelsprogramma Spuikwartier” opnieuw uitgevoerd, uitgaande van een vloerproductiviteit van € 3.110 per m² wvo voor zowel de 4.000 m² wvo in de plint als de 12.000 m² wvo aan grootschalige units die daar grotendeels achter en boven gesitueerd zijn. Deze analyse geeft louter een theoretische situatie weer, die naar onze mening verre van realistisch is.

Tabel 2 Theoretisch maximale negatieve omzeteffect detailhandel Spuikwartier

	Herkomst	Gevestigde Omzet (mln.)	Onderdeel A 4.000 m ² wvo	Onderdeel B 12.000 m ² wvo*	Totaal
Den Haag	60%	€ 2.091	0,4%	1,1%	1,4%
Rijswijk	2%	€ 301	0,1%	0,2%	0,3%
Leidschendam-Voorburg	4%	€ 372	0,1%	0,4%	0,5%
Zoetermeer	2%	€ 605	0,0%	0,1%	0,2%
Leiden	2%	€ 529	0,0%	0,1%	0,2%
Rotterdam	1%	€ 2.798	0,0%	0,0%	0,0%
Westland	2%	€ 477	0,1%	0,2%	0,2%
Wassenaar	2%	€ 104	0,2%	0,7%	1,0%
Pijnacker-Nootdorp	1%	€ 186	0,1%	0,2%	0,3%
Delft	1%	€ 601	0,0%	0,1%	0,1%
	77%	8.064	0,1%	0,4%	0,5%

*Uitgaande van een vloerproductiviteit van € 3.110 per m² wvo in plaats van € 1.555

Tabel 3 Theoretisch maximale leegstandeffect (in m² wvo)

	Onderdeel A	Onderdeel B*	Totaal
Den Haag	1.106	3.319	4.425
Rijswijk	32	95	127
Leidschendam-Voorburg	61	184	245
Zoetermeer	35	106	142
Leiden	34	103	138
Rotterdam	19	56	75
Westland	43	129	172
Wassenaar	39	117	156
Pijnacker-Nootdorp	18	54	72
Delft	17	50	67
	1.405	4.214	5.618

*Uitgaande van een vloerproductiviteit van € 3.110 per m² wvo in plaats van € 1.555