

Projectkaart

Retailmonitor



Vacature projectleider

Volgens afspraak in de stuurgroep van 13 maart 2023 (Voorstel vervolg Regionale Retailvisie) is de tweede editie van de Retailmonitor voor de Leidse regio verschenen. Als opvolger van de editie in 2020. De monitor laat zien hoe het met de winkels in de Leidse regio gaat en wat er in de laatste drie tot vier jaar is gebeurd.

Tijdens de behandeling in de stuurgroep van december 2023 is afgesproken dat er nu geen nieuwe beleidsvisie wordt opgesteld. Naar aanleiding van deze monitor wordt door gemeenten zelf de aandachts- en verbeterpunten opgepakt.

De nieuwe monitor biedt veel inzichten die zich niet zomaar laten samenvatten. Toch is het belangrijk hier goed bij stil te staan. Economie071 gaat daarom in Q1 van 2024 een regionale bijeenkomst organiseren voor ondernemers uit de 071-regio om alle inzichten en kennis te delen.

Aanpak van het Onderzoek

De monitor is opgesplitst in twee delen: een kwalitatief deel dat zeven regionale trends en ontwikkelingen behandelt, en een kwantitatief deel dat een objectief beeld geeft aan de hand van verschillende databronnen. De gegevens gaan alleen over de detailhandel en zijn uitgesplitst in de drie detailhandelssectoren: dagelijks (boodschappen), recreatief (funshopping) en doelgericht (aankopen in bouwmarkten, tuincentra, woonwinkels).

Kwalitatieve trends

Er zijn zeven kwalitatieve trends en ontwikkelingen uitgewerkt op landelijk niveau, waarna wordt ingezoomd op regio Leiden en, wanneer relevant, op de individuele gemeenten in de regio.

De thema's zijn:

1. de krapte op de arbeidsmarkt,
2. wonen boven winkels,
3. de rol van horeca in winkelgebieden,
4. de impact van flitsbezorging,
5. de impact van de coronapandemie,
6. de bevoorrading van retail in zero-emissiegebieden en
7. de groei van zelfstandigen en kleine bedrijven.

Kwantitatieve trends

Het kwantitatieve deel belicht trends in de retail in regio Leiden op basis van de vraag- en aanbodkant, en kooporiëntaties. Dit is gebaseerd op databronnen.

Mix van krimp en groei

Het aantal winkels in de regio daalde met 5% tussen 2019 en 2023. Dit komt overeen met de landelijke trend. De

Categorie: lopend project

krimp is het grootste in de recreatieve sector (-9%), en treft in deze sector alle gemeenten in de regio, maar nog het meest Voorschoten, Leiderdorp en Zoeterwoude. Hier ligt de daling van het aantal vestigingen tussen de 17% en 21%. Maar waar het aantal vestigingen in de detailhandel daalt, groeit het aanbod in meters nog steeds, met 3%.

Er zijn meer banen in de sector gekomen, maar er zijn nog steeds veel openstaande vacatures. Het tekort aan personeel komt door de effecten van de coronapandemie, door flexibele banen en lage salarissen.

Hoewel het aantal winkels afnam, steeg de omzet in de regio tussen 2016 en 2021 met bijna 12% tot bijna €1,4 miljard. Vooral winkels in de doelgerichte sector groeiden, terwijl de recreatieve sector met bijna 3% afnam. Dit is een verschil met de Randstad, waar de omzet met 11% daalde. De dagelijkse sector groeide vergelijkbaar met de Randstad, met 8%.

Winkels en nieuwe functies

Het aantal plaatsen waar je kunt eten en drinken is gegroeid, waardoor de winkelgebieden sterker en gevarieerder worden. Tussen 2019 en 2023 nam het aantal van deze plekken met 4% toe en de grootte ervan met 7%. Overall groeide de horeca, behalve in Zoeterwoude. Maar de horeca heeft het wel moeilijk vanwege tekorten aan personeel, terugbetalingen na de coronapandemie en hogere kosten voor grondstoffen en personeel. Eigenaren zijn terughoudend om deze kosten aan klanten door te rekenen.

De transformatie van winkels naar andere functies zorgt ervoor dat er ondanks de winkelsluitingen minder leegstand is in regio Leiden van 2019 tot 2023. De leegstand daalt met 18% in aantal verkooppunten en met 10% in oppervlakte. Vooral in Zoeterwoude en Leiden is deze afname merkbaar. In 2023 staat nog maar 4,2% van het retailvloeroppervlak leeg in de regio, met het hoogste leegstandspercentage in Oegstgeest (8,6%) en het laagste in Zoeterwoude (0,1%).

Minder fysieke aankopen, meer online

Er is een daling te zien in lokaal winkelen tussen 2016 en 2021: 91% voor dagelijkse benodigdheden, 46% voor vrijetijdsbesteding en 57% voor gerichte aankopen. Mensen kopen lokaal vooral dagelijkse boodschappen, terwijl ze verder reizen voor andere aankopen, vooral online groeit. Leidenaren besteden 18% van hun vrijetijdsbesteding buiten de regio, vooral in Den Haag en Leidschendam-Voorburg door locaties als The Mall of the Netherlands. Terugkerende bestedingen in de regio komen vooral van naburige gemeenten, maar dragen elk niet meer bij dan 3%.

In de doelgerichte sector winkelt 18% vanuit Leiden elders, vooral in Delft (IKEA) en Alphen aan den Rijn. Ongeveer 27% komt van buiten naar Leiden, vooral van Alphen aan den Rijn, Teylingen en Noordwijk.

Leiderdorp ontvangt veel externe koopkracht, vooral voor dagelijkse boodschappen, bijna € 26 miljoen, door hun sterke supermarktaanbod. Leiderdorp en Zoeterwoude

trekken veel mensen aan vanwege hun gerichte winkels. Leiden ontvangt ook veel, ongeveer € 29 miljoen. In de recreatieve sector krijgt Leiden het meest van buiten de regio (21%) en ook van binnen de regio (15%).

In de meeste gemeenten blijft het aantal mensen dat elders koopt gelijk of daalt zelfs. De afname van lokale aankopen komt vooral door online shoppen. Niet elke online aankoop komt buiten de regio terecht omdat lokale online bestellingen ook zo worden geregistreerd. Toch heeft online winkelen veel invloed gehad op grote winkelgebieden.

De impact van snelle bezorgdiensten zoals Flink valt mee, vooral omdat bedrijven als Zapp en Gorillas gestopt zijn in Nederland. Veel gemeenten beperken de plekken voor snelle bezorgdiensten, vooral omdat deze locaties niet als winkels, maar als bedrijfsactiviteiten worden gezien.