

Rapport



Retailmonitor Economie071

22 december 2023

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

Onderwerp
Projectnummer
In opdracht van

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769
Retailmonitor Regio Leiden
51017207
Regio Economie071

Versie

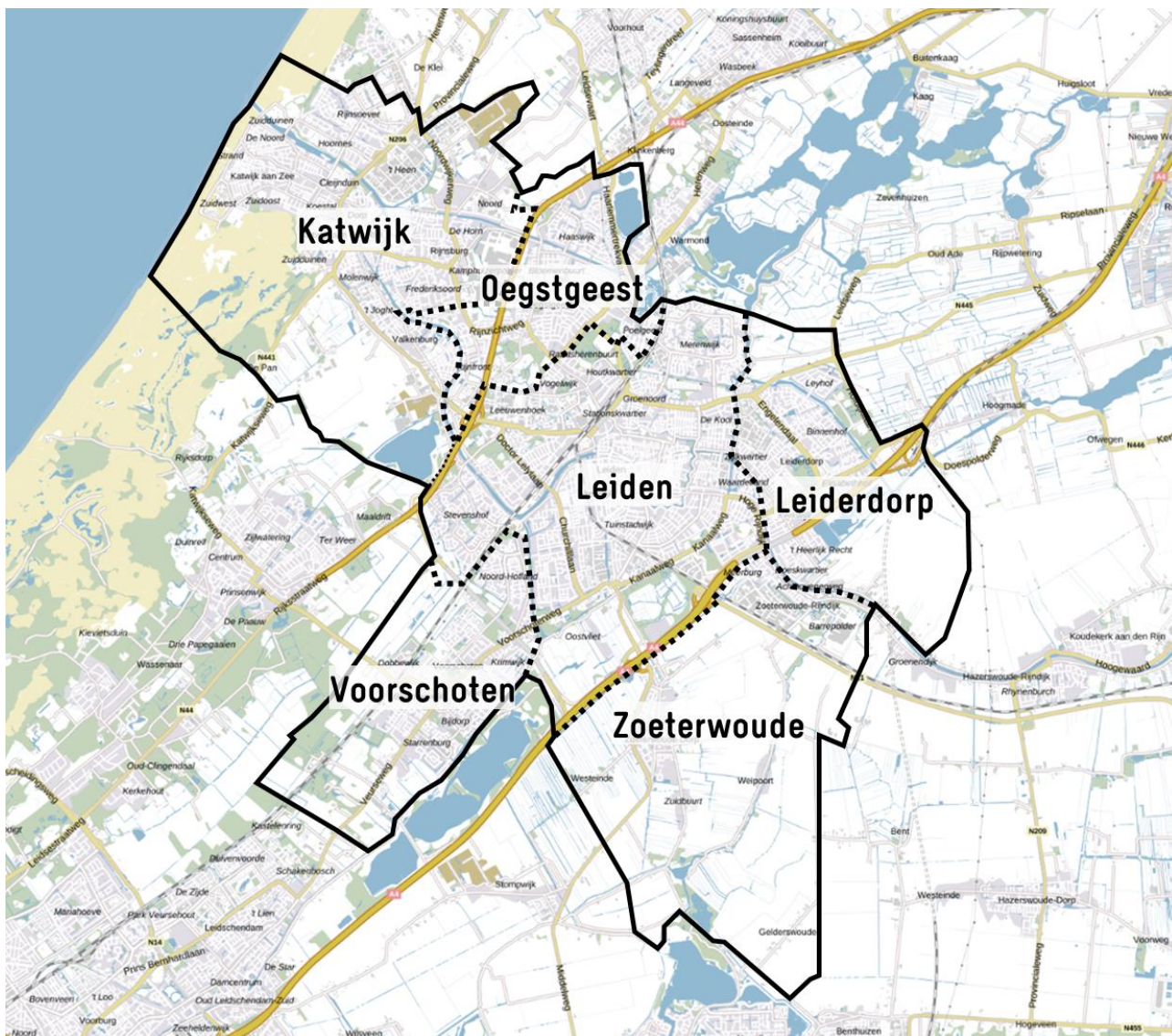
17-10-2023

Inhoudsopgave

Inleiding	4
1 Thematische kaders	8
1.1 <i>Krapte op de arbeidsmarkt</i>	8
1.2 <i>Wonen boven winkels</i>	11
1.3 <i>Rol van horeca in winkelgebieden</i>	13
1.4 <i>Impact van flitsbezorging</i>	16
1.5 <i>Impact van de coronapandemie</i>	19
1.6 <i>Bevoorrading retail in zero-emissiegebieden</i>	22
1.7 <i>Groei van zelfstandigen en kleine bedrijven</i>	26
2 Ontwikkeling vanuit vraagzijde	28
2.1 <i>Draagvlak groeit in de regio en in elke gemeente</i>	28
2.2 <i>Groei omzet dagelijkse en detailgerichte sector, omzet recreatieve detailhandel krimpt</i>	28
2.3 <i>Groei van draagvlak zorgt voor groei van uitgaven</i>	30
2.4 <i>Koopkrachtbinding in alle sectoren dalende</i>	31
2.5 <i>De fysieke afvloeiing is voor de meeste gemeenten stabiel of neemt af</i>	37
2.6 <i>Online afvloeiing zet door in alle gemeenten</i>	38
2.7 <i>Grote verschillen in gemeentelijke koopkrachttoevloeiing</i>	39
2.8 <i>Waardering detailhandel en horeca</i>	40
3 Ontwikkeling vanuit aanbodzijde	41
3.1 <i>Groei winkelvloeroppervlak voor dagelijks, doelgericht en horeca</i>	41
3.2 <i>Leegstand teruggedrongen, gemeentelijke verschillen zijn groot</i>	44
3.3 <i>Grote gemeentelijke verschillen in retaildichtheden</i>	45
Bijlage 1: Definities	47
Bijlage 2: Methodologische verantwoording	49

Inleiding

Voor u ligt de tweede editie van de Retailmonitor Regio Leiden. Deze Retailmonitor, die tweejaarlijks de trends en ontwikkelingen in de retailsector in Regio Leiden zal monitoren, geeft meer inzicht in de landelijke en regionale ontwikkelingen binnen de retailsector. Daarnaast is deze Retailmonitor van belang om te toetsen of de koers die met de Retailvisie is ingezet nog steeds de juiste is. De voorgaande Retailmonitor dateert uit maart 2020. Het actualiseren van deze Retailmonitor is daarom eens te meer relevant omdat de markt drie jaar na het begin van de coronapandemie onzeker en grillig is en ondernemers hier dagelijks nog de gevolgen van ondervinden. In deze Retailmonitor 2023 worden daarom gegevens en trends en ontwikkelingen gepresenteerd over winkels en horeca in de regio Leiden, die bestaat uit zes gemeenten: Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten en Zoeterwoude.



Afbeelding 1. De zes gemeenten die samen de Regio Leiden vormen.
Bron: PDOK Achtergrondkaart, bewerking Sweco.

Leeswijzer

In deze Retailmonitor 2023 Regio Leiden beschouwen we via twee verschillende wegen de retailtrends en ontwikkelingen. Allereerst zijn trends en ontwikkelingen in kaart gebracht voor zeven verschillende thema's. Deze zeven thema's zijn uitgewerkt op landelijk niveau, waarna vervolgens is ingezoomd op de Regio Leiden en (wanneer van belang) op de individuele gemeenten in de regio.

De volgende trends en ontwikkelingen zijn behandeld en geprojecteerd op de retailsector:

- De krapte op de arbeidsmarkt
- Wonen boven winkels
- De rol van horeca in winkelgebieden
- De impact van flitsbezorging
- De impact van de coronapandemie
- De bevoorrading van retail in zero-emissiegebieden
- De groei van zelfstandigen en kleine bedrijven

Naast bovenstaande trends en ontwikkelingen is tevens ingegaan op de belangrijkste ontwikkelingen aan de vraag- en aanbodzijde van de retail in de regio. We gaan verder in op de vraagontwikkeling (demografische trends en ontwikkeling inwonertal) en op de kooporiëntaties. Oftewel: hoeveel bestedingen worden er waar in de regio binnen de detailhandel gedaan en wat is het online aandeel hiervan? Voor de ontwikkelingen aan de vraagzijde maken we voornamelijk gebruik van demografische gegevens vanuit het CBS en cijfers uit het Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant 2021. Dit laatste onderzoek is gehouden in de Randstad en Noord-Brabant, waardoor veel cijfers ook op het niveau van de Randstad of Randstad en Noord-Brabant worden weergegeven.

Daarnaast brengen we het aanbod aan retail in de regio in kaart, waarbij we de vergelijking met 2020 maken en onderscheid maken in vier verschillende branchegroepen. Waar mogelijk presenteren we tevens cijfers en ontwikkelingen aan de vraag- en aanbodzijde op gemeenteniveau. Cijfers over de retail op gemeenteniveau zijn daarnaast bondig samengevat in factsheets per gemeente.

Samenvatting van de uitkomsten

De uitkomsten van deze Retailmonitor zijn te verdelen in de thematische kaders en de ruimtelijk-economische analyse van de staat van de detailhandel in Regio Leiden. Onderstaand wordt beknopt weergegeven wat de belangrijkste uitkomsten zijn van deze Retailmonitor.

Generieke retailtrends geprojecteerd op de Regio Leiden

- **De krapte op de arbeidsmarkt is groot in Nederland en zo ook in de Regio Leiden.** In de detailhandel wordt dit veroorzaakt door na-effecten van de coronacrisis, de opkomst van flexbanen, de slechte concurrentiepositie op het gebied van salarissen met andere sectoren en vergrijzing. De regio kende een licht positieve ontwikkeling van banen binnen de sector detailhandel, maar er staan nog veel vacatures open binnen de regio.
- **Wonen boven Winkels was succesvol in gemeente Leiden.** Wonen boven Winkels stimuleert de realisatie van woningen boven detailhandel met als tweeledig doel: het beantwoorden van de grote vraag naar woningen en het creëren van levendigheid in winkelstraten. Daarnaast zorgt het wonen boven winkels voor een groter draagvlak van de desbetreffende winkelstraten. In Leiden zijn voornamelijk aan de Breestraat en Haarlemmerstraat woningen toegevoegd.
- **De Nederlandse horeca groeit en daarmee ook in Regio Leiden.** Het aantal meters en aantal vestigingen aan winkels neemt af terwijl het aantal horecavestigingen toeneemt. Horeca is van toegevoegde waarde op detailhandel omdat het de functie van winkelgebieden verbreedt en daarmee een groter draagvlak creëert. Daarnaast zorgt de functiemenging van horeca en detailhandel voor langere verblijfstijden en extra inkomsten. Deze functiemenging kan ook binnen detailhandel zelf plaatsvinden; dit zijn de zogenaamde 'blurring'-concepten die ook voorkomen in Regio Leiden.
- **Flitsbezorging is een nieuwe manier van het snel voltooien van dagelijkse aankopen via online kanalen, maar staat onder druk.** In de Regio Leiden, waar enkel nog Flink actief is, is dit ook zichtbaar. De snelle opkomst van flitsbezorging lijkt zich niet voort te zetten en aanbieders als Zapp en Gorillas vertrekken uit Nederland. Enkele supermarktketens hebben de handen in een geslagen met flitsbezorgers, maar al eerder werd de samenwerking tussen Jumbo en Gorillas ontbonden. Ook bezorgt Thuisbezorgd geen boodschappen meer vanuit Albert Heijn filialen.
- **De coronapandemie en bijbehorende lockdowns en beperkingen hebben tot op heden (2023) invloed op de retail.** Met name de horeca en recreatieve sector hebben ten tijde van de coronacrisis door verschillende lockdowns een grote terugloop van omzet gezien. Ondanks dat ze nu weer een omzetgroei laten zien en weer op volledige kracht open kunnen, zijn ze nog steeds herstellende van de coronacrisis. Deze negatieve gevolgen waren het sterkst merkbaar in binnensteden en grotere centrumgebieden. Daarnaast zette de groei in online winkelen sterk door in alle sectoren.
- **Zero-emissie (ZE) bevoorrading zal per 2025 verplicht zijn in de Leidse binnenstad en heeft als doel een beter klimaat en schonere lucht te realiseren.** Daarnaast kan ZE-bevoorrading leiden tot een aantrekkelijkere binnenstad door verbetering van de verkeersveiligheid en de leefomgeving. In de implementatie van de ZE-zones zijn verschillende knelpunten te vinden. Het OpWegNaarZes initiatief bundelt kennis en informeert gemeenten met de transitie naar ZE-zones.
- **Het aantal zelfstandigen groeit in Nederland en zo ook in de Regio Leiden.** Binnen de Regio Leiden is het aandeel zelfstandigen in handel en horeca van het totaal aantal inkomensontvangers echter licht gedaald tussen 2021 en 2022. Percentueel gezien wonen de meeste zelfstandigen in Katwijk en Zoeterwoude.

Kwantitatieve retailtrends in de Regio Leiden

- **De Regio Leiden gaat in bevolkingsovervang groeien de komende 20 jaar.** Het inwoneraantal van Regio Leiden bedraagt 282.000 inwoners in 2023 en zal in 2040 naar schatting gegroeid zijn tot 312.000 inwoners (+10%). De woningbouw in de regio zal in absolute zin voornamelijk in de gemeente Leiden plaatsvinden, maar ook de andere gemeenten in de regio kennen relatief naar huidig aantal woningen veel woningbouwplannen. Deze groei van inwoners zorgt voor groei van draagvlak voor commerciële voorzieningen in de regio.
- **De ontwikkeling van de aanbodzijde (in termen van omzet) laat zien dat de dagelijkse (+8%) en doelgerichte (+32%) sector tussen 2016 en 2021 sterk is gegroeid.** De recreatieve detailhandel presteerde slecht en verloor in dezelfde periode 3% omzet. Hierbij moet vermeld worden dat het gaat om toonbanktransacties waarbij aankopen worden voltooid in fysieke winkels.
- **De bestedingen voor zowel de dagelijkse (+5%), doelgerichte (+21%) als recreatieve (+6%) sector in de Regio Leiden zijn gestegen.** De bestedingen omvatten zowel online als fysieke aankopen. De groei van de bestedingen wordt voor een groot deel veroorzaakt door de groei van het aantal inwoners in de Regio Leiden, waardoor meer mensen aankopen doen bij de winkels in de regio. De toename van de bestedingen wordt deels ook veroorzaakt door inflatie, binnen de dagelijkse en doelgerichte sector.
- **Vanuit het Koopstromenonderzoek 2016, 2018 en 2021 is bekend dat de bestedingen aan winkels in alle drie de sectoren binnen de zes gemeenten procentueel afnemen (koopkrachtbinding).** In Zoeterwoude is voor iedere sector de koopkrachtbinding het laagst. In de Regio Leiden als geheel wordt 91% van de dagelijkse bestedingen, 46% van de recreatieve bestedingen en 57% van de doelgerichte bestedingen binnen de grenzen van de Regio Leiden gedaan. Voor het grootste deel wordt de afname van koopkrachtbinding veroorzaakt door de groei van online aankopen.
- **De online afvloeiing van bestedingen in de Regio Leiden is het hoogst binnen de recreatieve sector (35%), hoger dan de doelgerichte sector (26%) en de dagelijkse sector (6%).** In iedere gemeente neemt de online afvloeiing toe, wat duidt op een groei van bestedingen via online kanalen. Ook landelijk zijn deze trends nog steeds zichtbaar, mede aangewakkerd door de coronapandemie.
- **Leiderdorp is de gemeente met de grootste koopkrachttoevloeiing in de dagelijkse sector, zowel procentueel (29%) als in absolute zin (ca. € 26 miljoen).** Hiermee staat het in absolute zin net achter Leiden welke een toevloeiing heeft in de dagelijkse sector van € 29 miljoen. De verklaring is dat Leiderdorp een sterk supermarktaanbod heeft waar buiten eigen inwoners ook veel Leidenaren hun boodschappen doen. Daarnaast karakteriseren Leiderdorp en Zoeterwoude zich met een sterke doelgerichte sector aangezien hier grote toevloeiing van omzet plaatsvindt uit andere gemeenten, respectievelijk 72% en 93%.
- **De horeca binnen Regio Leiden wordt in 2021 door consumenten gewaardeerd met een 7,3.** Leiden (8,3) en Voorschoten (8,2) kennen de hoogste waardering voor horeca aanbod. De waardering van horeca aanbod door consumenten in de Regio Leiden is in 2021 iets hoger dan de waardering in 2018 (7,2). Ten opzichte van 2016 is de waardering van het horeca aanbod gedaald (7,6).
- **In de Regio Leiden is het vloeroppervlak horeca, doelgerichte en dagelijkse detailhandel toegenomen.** De recreatieve sector is in meters afgenomen tussen 2019 en 2023. Het aantal verkooppunten is voor alle sectoren gedaald, uitgezonderd de horeca (4%).
- **Gemiddeld staat 4,2% van het winkelvloeroppervlak leeg in de Regio Leiden.** In Oegstgeest is dit percentage het hoogst met 8,6%, in Zoeterwoude het laagst met 0,1%. In zowel winkelvloeroppervlak als verkooppunten is de leegstand sinds 2019 teruggedrongen in de Regio Leiden (-10% voor leegstaand winkelvloeroppervlak en -18% van leegstaande verkooppunten). Deze afname is het sterkst zichtbaar in Zoeterwoude en Leiden.
- **De winkelvloeroppervlakten van de detailhandel kennen grote gemeentelijke verschillen wanneer deze gerelateerd worden aan het inwonertal (winkeldichtheid).** Vooral in de doelgerichte sector zijn de verschillen groot. In Leiderdorp en Oegstgeest nam de dichtheid sterk toe, in Zoeterwoude en Voorschoten juist sterk af.

1 Thematische kaders



1.1 Krapte op de arbeidsmarkt

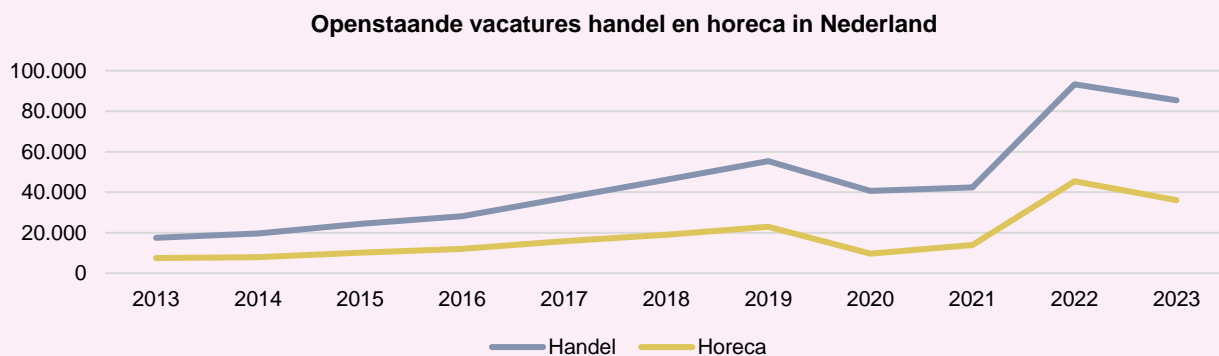
Nederland kent een forse krapte op de arbeidsmarkt. Ook in de retail is er schaarste aan personeel. Hoe groot deze krapte is, en wat dit voor de sector betekent is onderstaand beschreven in trends en ontwikkelingen, waarbij een doorkijk naar de Regio Leiden wordt gegeven.

Landelijke oorzaken krapte arbeidsmarkt in retail¹

De krapte op de arbeidsmarkt in de retail heeft verschillende oorzaken die nu samenkomen:

- Ten eerste heeft de coronacrisis gezorgd voor krimp in bepaalde sectoren, waaronder horeca en detailhandel, die door lockdowns moesten sluiten. Hierdoor moesten veel mensen binnen een andere sector een nieuwe baan vinden. Nu de coronacrisis achter ons ligt en deze sectoren weer functioneren komen deze werknemers niet terug, maar blijven in hun nieuwe baan. Op deze wijze zijn nu arbeidstekorten in detailhandel en horeca ontstaan.
- Ten tweede kenmerkt de retailsector zich door een hoge mate van flexbanen en veel parttimers. Dit zorgt automatisch voor meer vacatures doordat het minder vastigheid biedt en er meer mensen nodig zijn om het werk te verdelen.
- Ten derde kan de sector slechts moeilijk concurreren op salaris met andere sectoren. De marges zijn ook nog eens veel kleiner geworden door de hoge inflatie en gestegen productprijzen. Dit terwijl de arbeidsmarkt juist ruimer is geworden en personeel juist kritischer kan worden waar en onder welke voorwaarden ze willen werken.
- Als laatste zorgt vergrijzing voor een afnemende arbeidspool wat in de komende decennia zal toenemen.

Binnen de CBS bedrijfstakken Handel (waar detailhandel onder valt²) en horeca is vanaf 2021 een explosieve groei in het aantal vacatures te zien, veroorzaakt door de krimp van de sectoren in corona en het hersteld functioneren in 2022. Waar 10 jaar geleden respectievelijk 17.500 en 7.500 vacatures in de Handel en Horeca openstonden is dat in 2023 respectievelijk 85.400 (+388%) en 36.000 (+380%) vacatures.



Bron: CBS Statline 2023, bewerking Sweco

Krapte arbeidsmarkt zorgt voor grotere druk op detailhandel en horeca

De gevolgen van de krappe arbeidsmarkt zijn met name in de zorg, ICT, het onderwijs en de techniek het grootst. Deze sectoren zijn essentieel voor het functioneren van een samenleving, waardoor publieke taken in de knel zouden kunnen komen. Maar ook in de detailhandel en horeca zijn de gevolgen groot en zit de krapte een goede bedrijfsvoering in de weg. Werkgevers kunnen niet aan genoeg personeel komen en kijken daardoor vaker naar andere doelgroepen dan voorheen. Men neemt sneller oudere mensen richting pensioenleeftijd aan, en/of mensen met een arbeidsbeperking of anderstaligen. Daarnaast is het van belang dat behoud van personeel de aandacht heeft.

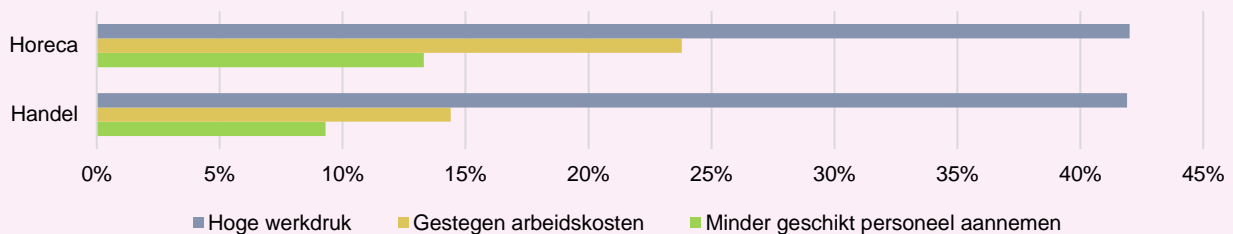
¹ Bron: UWV, 'Detailhandel in beeld' juli 2023

² De CBS categorie Handel omvat naast detailhandel ook groothandel en autohandel en reparatie.

De krapte zorgt dan ook voor een druk op de detailhandel en horeca. In de detailhandel kan niet de volledige service worden gegeven. In de horeca zijn openingstijden aangepast om de personeelsroosters rond te krijgen of zijn horecagelegenheden op sommige dagen geheel gesloten. Ook duurt het serveren of bereiden van bestellingen soms langer en worden als gevolg daarvan delen van het terras of de horecagelegenheid afgesloten. Of voorgaande gevolgen ook voor de regio Leiden gelden kan helaas niet gemeten worden. Wel is landelijk te zien dat veel winkelbedrijven in de problemen komen door personeelstekorten. Ca. 35% van de bedrijven in detailhandel en horeca ervaart belemmeringen door het tekort³.

Er zijn verschillende gevolgen door de krapte op de arbeidsmarkt. Onderstaande gevolgen worden landelijk het meeste gevoeld in de horeca en handel (waaronder detailhandel):

- Ruim 40% van de horeca en handel ondernemers ervaart een hogere werkdruk voor het personeel, omdat het werk door minder mensen opgevangen moet worden.
- Bijna 25% van de horecaondernemers en bijna 15% van de ondernemers in de handel heeft de arbeidskosten zien stijgen door krapte op de arbeidsmarkt. Onder andere omdat er door de schaarste meer loon moet worden betaald.
- Bijna 15% van de horecaondernemers en 10% van de ondernemers in handel heeft minder geschikt personeel moeten aannemen door de arbeidskrapte.



Bron: CBS Conjunctuurenquête Nederland (2022).

Binnen de retail staan er met name veel vacatures open voor vakkenvullers, kassamedewerkers, bediening en bedrijfsleiders. Ook is er veel vraag naar personeel met gespecialiseerde verkoopkennis, zoals voor bouwmarkten en interieurzaken. De krapte komt op een slecht punt voor detailhandel en horeca. Recreatieve detailhandel die veel in centrumgebieden gevestigd is staat al onder druk door de groei van online winkelen. Daarnaast staat de horeca reeds onder druk door stijgende prijzen en de coronaschulden die vanaf juli 2023 afbetaald moeten worden. Dat terwijl het belang van detailhandel en horeca nog steeds groot is voor winkelgebieden.

Snelle oplossing niet aanwezig, wel alternatieven

Een snelle oplossing voor de arbeidskrapte is er niet. Oorzaken als personeel dat tijdens corona is overstapt naar andere sectoren, of vergrijzing zijn niet binnen korte tijd op te lossen. Wel zijn er andere oplossingen/alternatieven om met de arbeidskrapte in de retail om te gaan⁴:

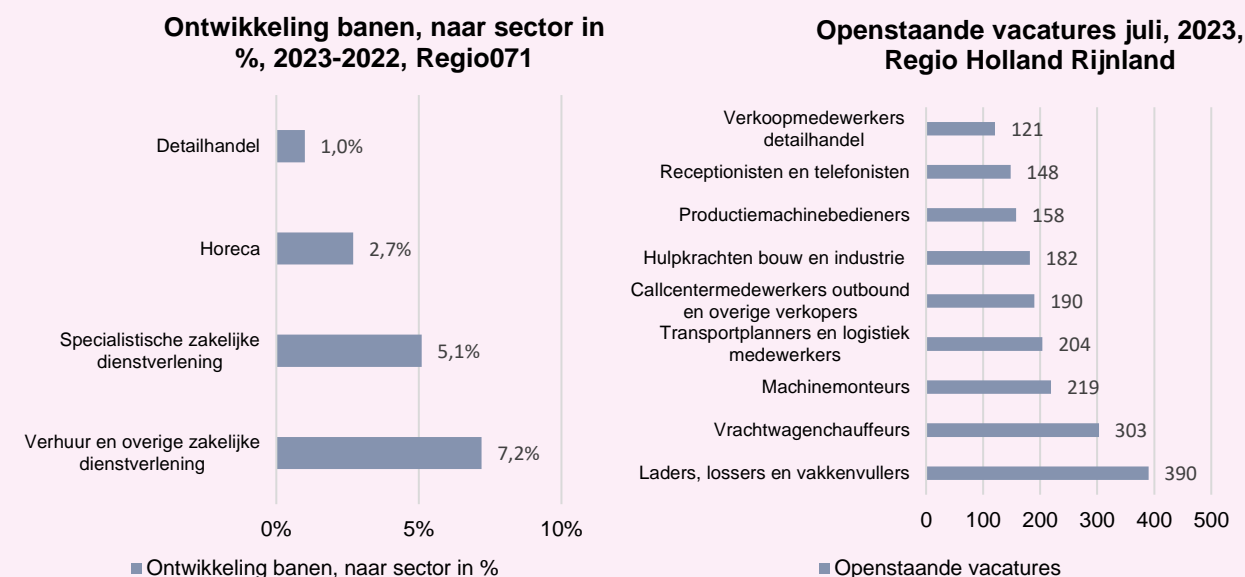
- Aanpassen of intensiveren van wervingsstrategieën zoals invoering van aanbrengebousses, recruitment versnellen of het inzetten van eigen medewerkers als ‘ambassadeurs’ in wervingcampagnes.
- Huidig personeel beter binden door bijvoorbeeld het bieden van ontwikkel- en doorgroeimogelijkheden (gratis cursussen/opleidingen), boven CAO-norm belonen door eenmalige bonus of extra percentage op weekenddiensten, korting op/gratis producten uit winkel of aandacht verbeteren van onboarding van nieuwe medewerkers waardoor zij zich direct op hun plek voelen in het bedrijf.
- Aanboren van nieuwe doelgroepen door bijvoorbeeld inzetten van 55-plussers, mensen met arbeidsbeperking (zoals Wajong of WIA-uitkeringsbehoefte) of Engelstalige medewerkers (internationale studenten of statushouders). Daarnaast kunnen mensen uit andere sectoren worden verleid om te komen werken in detailhandel en horeca.

³ Bron: CBS Statline, ‘Conjunctuurenquête Nederland (COEN).

⁴ Bron: UWV: Detailhandel in Beeld juli 2023

Krapte op de arbeidsmarkt in de Regio Leiden

In de Regio Leiden wordt in 2024 een stijging verwacht van 0,5 tot 1% groei in het aantal banen in de detailhandel⁵. Hiermee zal de arbeidskrapte voor detailhandel in 2024 naar verwachting verder toenemen in de regio.



De specialistische- en verhuur zakelijke dienstverlening zijn het hardst gegroeid in 2022 in de Regio Leiden. De banen in de Verhuur en overige zakelijke dienstverlening stegen met 7,2%, in de specialistische zakelijke dienstverlening met 5,1%. Banen in de detailhandel zijn in aantal licht gestegen, met 1%.

In juli 2023 was in de Regio Holland Rijnland⁶ de grootste vraag naar laders, lossers en vakkenvullers. Ook stonden 121 vacatures open voor verkoopmedewerker in de detailhandel.

Werkzame studenten in Leiden

Leiden kent een grote groep studenten (38.400) waarvan een gedeelte ook woonachtig is in de stad (19.400)⁷. In Nederland zijn van alle werkzame scholieren en studenten de grootste groep werkzaam als lader, lossers of vakkenvullers (14%). Daarnaast werken studenten vaak in de horeca (11%) en verkoopmedewerker (11%). Onder de niet-onderwijsvolgenden werkt de grootste groep als verkoopmedewerker in de detailhandel (5%). In 2018 was in Leiden de netto arbeidsparticipatie van 15- tot 27-jarigen 61%. Dit percentage ligt onder het Nederlands gemiddelde van 68%. De gemeentelijke verschillen zijn groot, in Katwijk werkt 79% van de jongeren, in Oegstgeest werkt 54% van de 15- tot 27-jarigen.⁸

⁵ Bron: Detailhandel in Beeld, UWV Juli 2023

⁶ Samenwerkingsverband Holland Rijnland omvat belangrijke gemeenten uit de Regio Leiden zoals Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Teylingen, Voorschoten en Zoeterwoude.

⁷ Bron: Studeren in Leiden, Studiekeuze123, 2023

⁸ Bron: Jeugdmonitor 2020, CBS, 2020



1.2 Wonen boven winkels

Er is een groot woningtekort in Nederland en met het stijgen van de woningprijzen en het dalen van de winkelhuren is het creëren van een opgang naar de verdieping met woonruimte financieel een stuk interessanter geworden. Daar komt tevens bij dat door de druk op (recreatieve) detailhandel transformatie opgaven ontstaan en de bovenverdieping van winkelpanden vaak niet meer voor detailhandel nodig is. Het gevolg is dat er steeds meer mogelijkheden ontstaan voor wonen boven winkels. Dit biedt een grote potentie in de zoektocht naar plekken voor binnenstedelijke woningen, waar gemeenten hun woningbouwopgaven voor een deel mee kunnen oplossen⁹. Onderstaand zijn enkele trends en ontwikkelingen binnen dit thema beschreven.

Subsidie wonen boven of voor winkels

In verschillende gemeenten in Nederland wordt al sinds jaren beleid gevoerd om wonen boven winkels te stimuleren. Gemeenten met oudere binnensteden als Amsterdam, Gouda, Deventer, Hoorn en Leiden hebben initiatieven om subsidies te verlenen aan pandeigenaren, zodat zij verleid worden om woningen boven winkelpanden te creëren. Dit blijkt in veel gemeenten succesvol, met name nu de woningprijzen in de afgelopen jaren flink zijn gestegen.

Naast wonen boven winkels bieden enkele gemeenten zoals Hoorn ook subsidie voor woningen in winkelpanden. Deze subsidie zorgt ervoor dat leegstaande winkelpanden tot woningen omgezet kunnen worden. Door verminderde vraag naar detailhandel en grotere vraag naar woningen is dit lucratief. Enkel winkelpanden buiten het kernwinkelgebied kunnen getransformeerd worden. Met dit zogenoemde uitsterfbeleid van winkels buiten het kernwinkelgebied, kan het kernwinkelgebied compact gehouden worden (verspreid aanbod wordt tegengegaan) en wordt leegstand opgelost¹⁰.

Transformatie van winkels naar woningen, het zogenoemde wonen voor winkels is nader onderzocht door de provincie Noord-Holland. In een onderzoek naar opgaven en kansen voor transformatie van winkels naar woningen blijkt dat het nu al mogelijk is om in de provincie 9.000 – 10.000 woningen te realiseren door transformatie van leegstaand winkelvastgoed, oftewel een kwart van de winkelleegstand en 7-8% van de woningbouwopgave in de provincie. Dit aantal zal in de toekomst naar waarschijnlijkheid nog toenemen door verminderde vraag naar detailhandel. Wonen in (winkel)centra voorziet daarnaast in een kwalitatieve vraag, namelijk een sterke voorkeur voor (centrum)stedelijk wonen onder vele inwoners. De grootste transformatiepotentie ligt in Noord-Holland in binnensteden en middelgrote centra¹¹.

Wonen boven Winkels

In verschillende gemeenten zijn verenigingen actief die als doel hebben om zich intensief in te zetten voor hergebruik van lege verdiepingen boven winkels in de kernwinkelgebieden. Daarmee worden lokale initiatieven gestimuleerd en partijen met elkaar in contact gebracht. Ook wordt overleg georganiseerd met relevante stakeholders met als doel de uitwisseling van kennis, ervaringen en nieuwe initiatieven. De vereniging brengt partijen met elkaar in contact, organiseert overleg met relevante stakeholders en stimuleert de uitwisseling van kennis, ervaringen en nieuwe initiatieven en zet zich in voor de verbetering van structurele condities voor projectrealisatie.¹²

Bewoning boven winkels leidt tevens tot een groter draagvlak voor winkelvoorzieningen. Daarnaast kan (sociale) veiligheid in stadscentra gecreëerd worden door een levendige binnenstad waar winkelen gepaard gaat met wonen. Ook een hogere leefbaarheid kan gecreëerd worden door meer reuring overdag en 's avonds door bewoning¹³. Daarnaast zorgt bewoning van (vaak cultuur-historische) panden voor een betere continuïteit in onderhoud en kan het aanzien van de winkelstraat ermee verbeterd worden.

Het project Wonen boven Winkels is succesvol gebleken en heeft ertoe bijgedragen woningen boven winkels te realiseren. In de provincie Zuid-Holland groeide het aantal woningen in centrumgebieden tussen 2019 en 2021 maar liefst 9%.

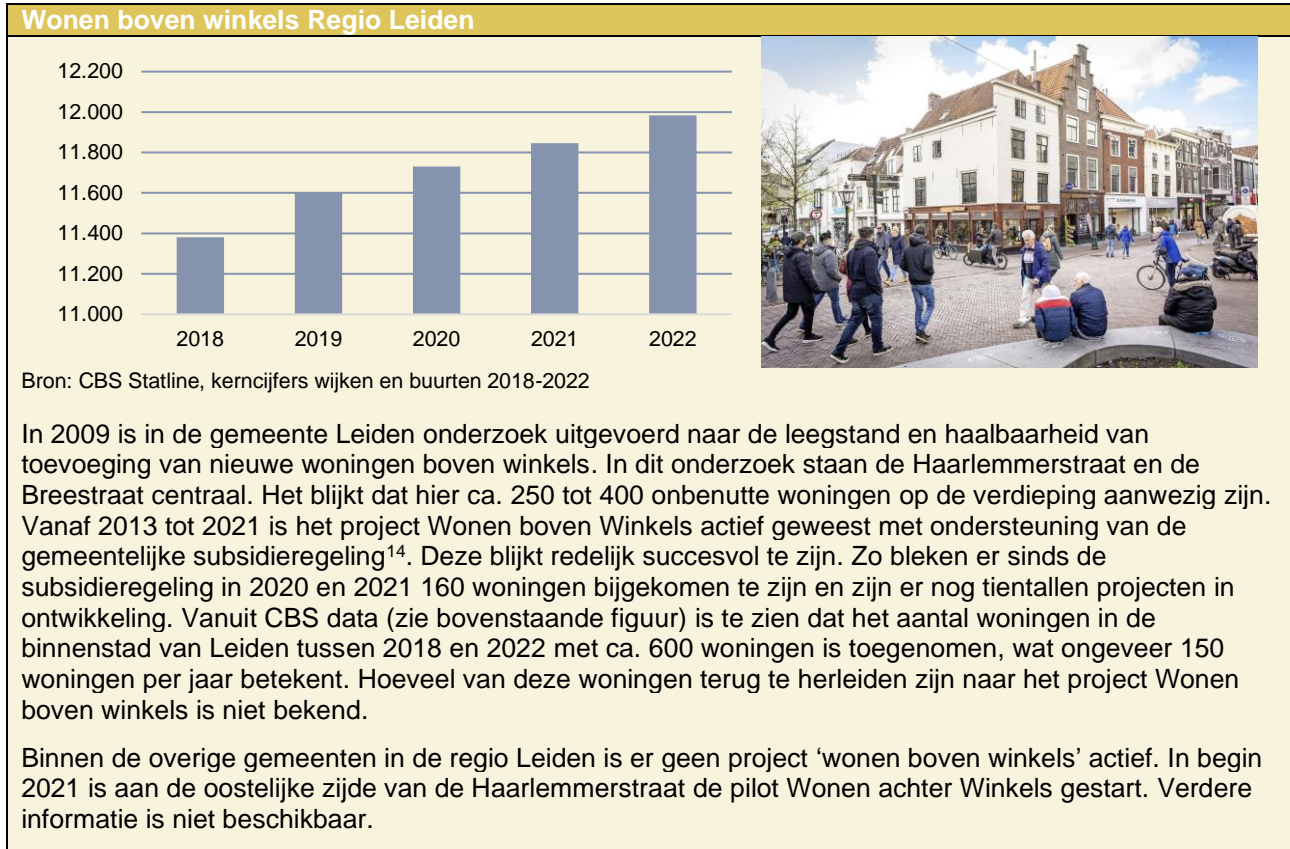
⁹ Bron: <https://locatus.com/blog/wonen-boven-winkels-hoeveel-potentie-is-daar-voor-nieuwe-woningen/>

¹⁰ Bron: <https://www.hoorn.nl/Wonen-boven-winkels>

¹¹ Bron: Provincie Noord-Holland, Wonen voor Winkels (2021).

¹² [Bron: <https://data.rvo.nl/initiatieven/financieringsvoorbeelden/wonen-boven-winkels>

¹³ Bron: Stec Groep (2022), Whitepaper "Wonen in Centrumgebieden: nog veel kansen te benutten"



¹⁴ Bron: acquiReal, Inventarisatie voor wonen boven winkels in Leiden 2010

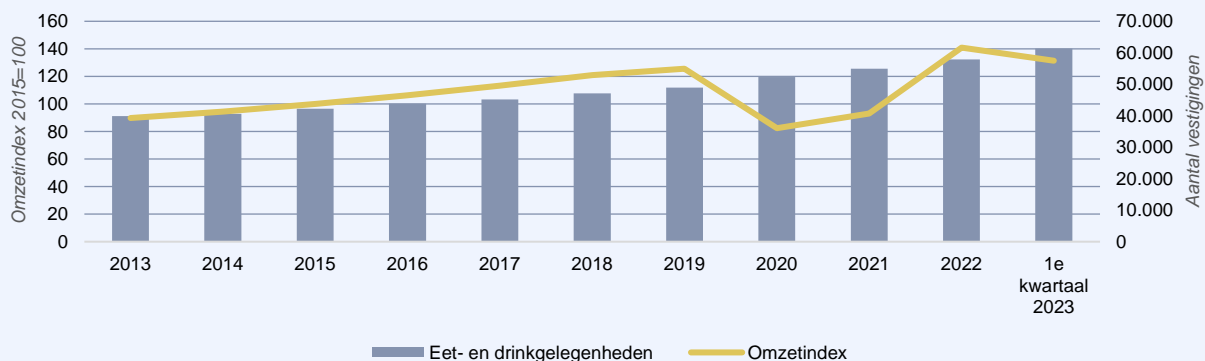


1.3 Rol van horeca in winkelgebieden

Horeca is in de afgelopen jaren een sterke groeisector gebleken. Ondanks dat corona heeft gezorgd voor een dip in de omzet van de horeca, lijkt de consument de weg naar de restaurants, cafés en andere recreatieve voorzieningen weer gevonden te hebben en lijkt de horeca zich goed staande te houden¹⁵. De sterke groei van horeca ligt in lijn met de belangrijke rol die horeca in winkelgebieden heeft gekregen. Winkelen en eten en drinken gaan namelijk goed samen. Er zijn echter ook enkele ontwikkelingen die de horeca op dit moment onder druk zetten. Onderstaand zijn de belangrijkste landelijke trends en ontwikkelingen met betrekking tot horeca weergegeven, waarbij het met name in gaat op de rol die horeca heeft gekregen en in de toekomst naar alle waarschijnlijkheid zal houden.

Horeca is de afgelopen 10 jaar een groeisector

Horeca is de laatste jaren een flinke groeisector gebleken. In de afgelopen 10 jaar is in Nederland het aantal horecavestigingen (exclusief hotels) met ruim 50% gegroeid. Daarnaast is ook de omzet van de horeca in de afgelopen 10 jaar gegroeid, met ruim 40%. In tegenstelling tot het aantal horecavestigingen, was er tijdens coronajaren een omzetsdip waar te nemen. De omzet was over geheel 2022 weer hoger dan voor corona en ook 2023 lijkt wederom boven 2022 uit te groeien. Dat zowel het aantal vestigingen als de omzet stijgt geeft aan dat de gehele sector groeit en de consument meer aan horeca heeft uitgegeven in de afgelopen 10 jaar.



Bron: CBS Statline, Horeca; omzontwikkeling en bedrijven; bedrijftak.

Minder winkels, meer horeca

Het aantal horecavestigingen is in de afgelopen 10 jaar fors gegroeid. Deze groei komt met name door de opkomst van horeca in de winkelstraten. Deze opkomst is te verklaren doordat veel winkelvloeroppervlak is omgezet in onder andere horeca (en woningen). De recreatieve detailhandel staat onder druk, onder meer door online winkelen, en dit brengt leegstand met zich mee. Veel binnensteden hebben deze winkelmeters getransformeerd naar andere functies zoals horeca. Tussen 2016 en 2021 is het aantal winkels met 9% afgenomen in de Randstad en Noord-Brabant, waar de horecavestigingen juist met 7,6% zijn toegenomen. Winkels zijn met name getransformeerd naar bezorg/afhaal horeca, lunchrooms, koffiebars en café-restaurants¹⁶. Het effect van minder winkels naar meer horeca vindt met name plaats in de binnensteden en grotere centrumgebieden¹⁷. Maar ook in de andere type winkelgebieden, van grote stadscentra tot kleinere centra, is het horeca aanbod tussen 2016 en 2021 groter geworden¹².

Horeca van groot belang voor winkelgebieden

Dat de horeca zo sterk is gegroeid en er meer winkelmeters naar horecameters zijn getransformeerd, heeft met name te maken met het feit dat de horeca in trek is bij de consument. De consument besteedt zijn of haar tijd graag buiten de deur en heeft daarbij een andere perceptie van de prijs van eten en drinken, dan wanneer de consument boodschappen doet. Daarnaast maakt ruim een derde van de consumenten die in centrumgebieden komt winkelen ook gebruik van horeca. Er is daarmee een toenemende verwevenheid tussen horeca en winkelen zichtbaar¹⁸. Dit laat ook zien dat horeca met name in recreatieve

¹⁵ Bron: <https://www.rabobank.nl/kennis/d011352669-consument-heeft-de-horeca-en-recreatie-weer-omarmd>

¹⁶ Bron: Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant 2021.

¹⁷ Bron: Planbureau voor de Leefomgeving, 'Winkelleegstand in Binnensteden voor, tijdens en na de pandemie'.

¹⁸ Bron: Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant 2021.

winkelgebieden een belangrijke rol vervult. Het gaat hier om binnensteden, centrumgebieden en winkelgebieden die veel dagjesmensen/toeristen trekken. Maar ook in dagelijkse centra (wijk- en buurtcentra) en doelgerichte winkelgebieden (woonboulevards en perifere locaties) wordt horeca belangrijker. Zeker nu dagelijkse wijk -en buurtwinkelcentra steeds meer als hart van de wijk gaan fungeren waar ontmoeten en de functiemix erg belangrijk zijn. Voor doelgerichte centra is horeca een middel om het bezoek te verlengen en om van het doelgerichte karakter meer een dagje uit te maken.

De rol van horeca is door de populariteit van de consument dan ook groter geworden in winkelgebieden. We zien dat horeca voor een kwalitatieve versterking zorgt van winkelgebieden.

- Allereerst doordat het de functie van winkelgebieden verbreedt en er daarmee voor zorgt dat winkelgebieden transformeren van pure kooplocaties naar plek om te verblijven en te beleven. Een bezoek aan een winkelgebied is een vrijetijdsbesteding of dagje uit, waarbij een horecavoorziening wordt gezien als ontmoetings- en verblijfsplek.
- Ten tweede zorgt horeca in winkelgebieden voor een langere verblijfsduur. Zoals eerder aangegeven vindt er veel combinatiebezoek tussen winkelen en horeca plaats, wat ervoor zorgt dat consumenten langer in een winkelgebied blijven en meer geld uitgeven.
- Ten derde zien we dat detailhandel horeca gebruikt als extra inkomstenbron, in de vorm van blurring. Horeca wordt door zijn combinatiebezoek en populariteit steeds meer geïntegreerd in andere sectoren, bijvoorbeeld een kledingzaak of boekhandel met een horecacorner. Ook andere centrumfuncties als maatschappelijke en culturele voorzieningen gebruiken blurring om meer inkomsten te genereren en daarmee hun bestaansrecht te vergroten¹⁹.

Voorbeeld van blurring: KidsCafé Tokkelientje

In Leiden is “KidsCafé Tokkelientje” te vinden waarbij het shoppen naar kinderkleding gecombineerd kan worden met koffie of thee drinken. Naast deze combinatie van detailhandel en horeca kunnen de kinderen zichzelf vermaken in de speelhoek. Op deze wijze dient het café ook nog een maatschappelijke functie. Tokkelientje is een voorbeeld van blurring waarbij meerdere functies samenkomen om grotere inkomsten en draagvlak te creëren.



Belang van horeca met name groot in centrumgebieden en binnensteden

Met name in centrumgebieden en binnensteden is het belang van horeca relatief groot. Door het recreatieve karakter van deze steden, zowel in winkels als cultuur en vrijetijdsvoorzieningen komen consumenten juist in deze winkelgebieden voor hun plezier en een dagje/middagje uit. Horeca mag daarbij niet ontbreken. Zo blijkt dat meer aanbod aan recreatieve functies in een winkelgebied zorgt voor een langere verblijfsduur én meer combinatiebezoek met horeca. Met name in grotere centrale winkelgebieden (groter dan 100.000 m²) is het combinatiebezoek groot. Binnen de regio Leiden is alleen de binnenstad van Leiden van deze orde. Naast combinatiebezoek waardeert de consument het horeca aanbod in recreatieve winkelgebieden beduidend hoger (cijfer 8) dan in winkelgebieden die gericht zijn op boodschappen (cijfer 5,5)²⁰.

Na jaren van groei, nu druk op horeca

Ondanks dat de horeca de laatste jaren een flinke groei in vestigingen, omzet en belang voor de winkelstraat heeft meegemaakt, wordt de druk op de sector sinds de coronacrisis steeds groter:

- Allereerst heeft Nederland last van hogere energieprijzen sinds de oorlog in Oekraïne is uitgebroken. De horecasector heeft last van deze energieprijzen en ziet zijn marges kleiner worden.
- Daar komt bij dat onder meer de hogere energieprijzen gezorgd hebben voor inflatie. Deze hoge inflatie heeft ervoor gezorgd dat producten, waaronder eten en drinken, duurder worden en de horecaprijzen hoger worden. Consumenten houden hun hand meer op de knip, zij kunnen hun geld immers maar één keer uitgeven.
- Ten derde heeft een deel van de horecasector nog een noodlening bij de overheid openstaan als overbrugging tijdens de coronalockdowns. De afbetaling hiervan is gestart vanaf juli 2023 en de verwachting is dat relatief veel horecaondernemers in betalingsproblemen zullen komen.

¹⁹ Bron: <https://stec.nl/horeca-van-groei-naar-een-duurzame-versterking-van-het-centrum/#:~:text=Horeca%20heeft%20een%20flinke%20opmars,horeca%20momenteel%20een%20osterk%20herstel.>

²⁰ Bron: Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant 2021

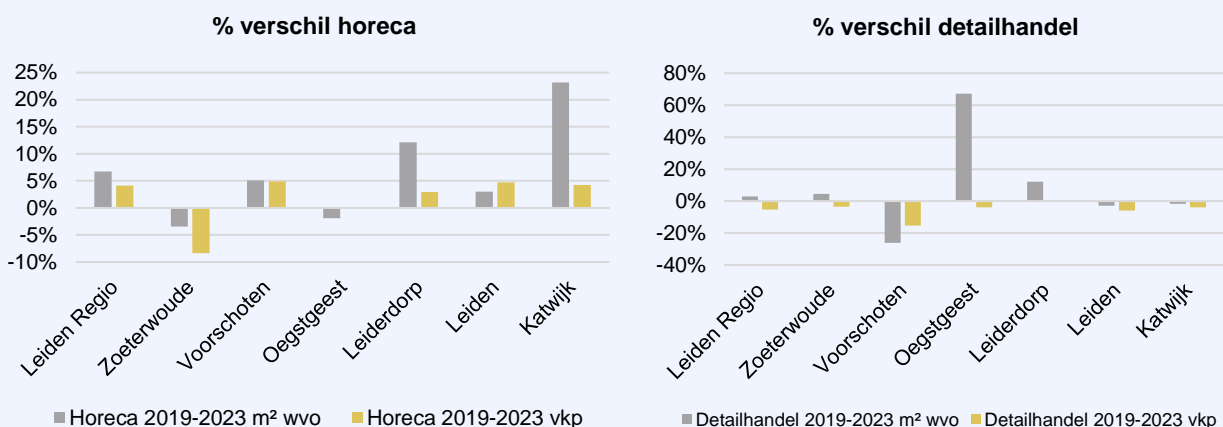
- Als laatste is er een groot personeelstekort, wat ook grote invloed op horeca heeft, die noodgedwongen hun openingstijden moeten aanpassen, of kleinere oppervlakten moeten hanteren.

Door het bovenstaande is de verwachting dat er vanaf 2024 faillissementen in de horeca zullen ontstaan, wat zijn weerslag zal hebben op de winkelgebieden.

Belang van horeca in winkelgebieden regio Leiden

Ook in de regio Leiden zien we dat horeca aan belang is toegenomen. Zo is het percentage m² wvo en vestigingen horeca in de regio tussen 2019 en 2023 respectievelijk met 7%-punt en 4%-punt toegenomen. Het aantal m² wvo aan detailhandel is in dezelfde periode in de regio met 3% toegenomen en in aantal vestigingen met 5% gedaald. Wat valt verder op qua horeca aanbod in de regio?

- Katwijk kent in m² wvo veruit de grootste toename aan horeca tussen 2019 en 2023, namelijk +23%. Het aantal vestigingen is met 5% toegenomen, wat duidt op schaalvergroting. De detailhandel is zowel qua metrage als vestigingen tussen 2019 en 2023 relatief stabiel gebleven, het aandeel horeca is dus flink toegenomen.
- Zoeterwoude kent juist een percentuele afname van het zowel het metrage als het aantal vestigingen in de horeca. Zo is het aantal horecazaken met 8% afgenomen tussen 2019 en 2023. Het aandeel detailhandel is hier relatief stabiel, waarmee het aandeel horeca hier is gedaald.
- In Oegstgeest is het aantal vestigingen tussen 2019 en 2023 gelijk gebleven. Het aantal vestigingen detailhandel is daarentegen ook met 4% gedaald, echter in m² wvo is er een forse stijging van ruim 60% in de detailhandel te zien. Dit wordt met name veroorzaakt door de detailhandelsontwikkelingen op De Boeg, waar een tuincentrum De Bosrand en bouwmarkt (Praxis) bij zijn gekomen.



Bron: Locatus 2019 en 2023, bewerking: Sweco

Horecavestigingen in en buiten winkelgebieden

Ook als we kijken naar het onderscheid tussen horecavestigingen in de winkelgebieden en daarbuiten zien we in de regio Leiden dat het aantal horecavestigingen in de winkelgebieden tussen 2019 en 2023 met 6% is toegenomen, terwijl het aantal horecavestigingen buiten de winkelgebieden met 1% is afgenomen. Dit geeft aan dat horeca in de afgelopen 4 jaar zelfs tijdens corona aan belang is gegroeid in de winkelgebieden, veel meer dan buiten winkelgebieden binnen de regio.

	Verskil in % horecavestigingen in winkelgebieden 2019-2023	Verskil in % horecavestigingen buiten winkelgebieden 2019-2023
Katwijk	+4%	+5%
Leiden	+6%	-5%
Leiderdorp	-7%	+10%
Oegstgeest	+8%	-8%
Voorschoten	+9%	0%

Zoeterwoude	0%	-14%
Regio Leiden	+6%	-1%

Bron: Locatus 2019 en 2023, bewerking Sweco

Tussen de gemeenten vallen de volgende zaken op:

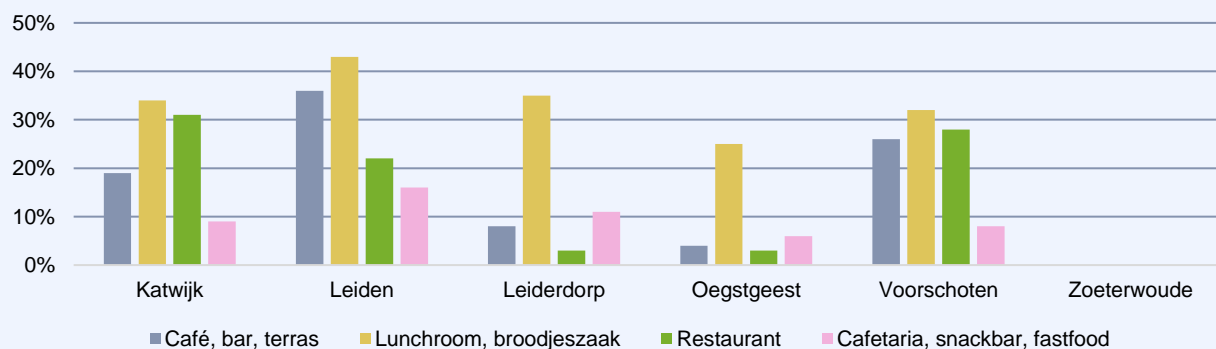
- Katwijk kent zowel een toename van horeca in winkelgebieden (+4%) als buiten winkelgebieden (+5%) tussen 2019 en 2023. Dit kan verklaard worden door de toeristische functie van de plaats met veel horeca op boulevards en het strand.
- Leiderdorp kent juist een afname van horeca in winkelgebieden (-7%) terwijl het aantal vestigingen buiten winkelgebieden juist is toegenomen (+10%).
- In Zoeterwoude is het aantal horecavestigingen in winkelgebieden gelijk gebleven, maar is het aantal vestigingen buiten winkelgebieden met 14% afgenomen.

Combinatiebezoek winkels en horeca in recreatieve winkelgebieden in de regio Leiden

Het combinatiebezoek tussen winkels en horeca in recreatieve winkelgebieden in de regio Leiden ligt met name tussen winkels en lunchrooms en broodjeszaken hoog. Uit het Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant 2021 is gebleken dat pre corona in 2018 gemiddeld ruim één derde van de consumenten in recreatieve winkelgebieden in de regio Leiden ook een broodjeszaak of lunchroom bezocht. Daarnaast bleek in de regio dat er ca. 18% combinatiebezoek met café, bar en terras plaatsvindt en ca. 17% met restaurants in het winkelgebied. Ten tijden van corona (2021) is het combinatiebezoek in de gehele regio flink gedaald. Verwacht wordt dat dit, nu de horeca weer volop draait, hersteld is.

Er was in 2018 (pre corona) tussen de gemeenten in de regio Leiden echter een groot verschil in combinatiebezoek tussen winkels en horeca. De gemeenten met grotere recreatieve centra én meer horeca aanbod, laten meer combinatiebezoek zien voor zowel café, bar, terras als restaurant en lunchroom en broodjeszaak. In vrijwel alle gemeenten was combinatiebezoek met lunchrooms en broodjeszaken het grootst. Voor de gemeente Zoeterwoude was de respons te laag m.b.t. combinatiebezoek, waardoor er helaas geen data beschikbaar is.

Combinatiebezoek met winkels in recreatieve winkelgebieden



1.4 Impact van flitsbezorging

In december 2020, ten tijde van corona, startte de eerste flitsbezorger Gorillas in Nederland. Flink, Getir en Zapp volgden snel in de grote steden en konden optimaal profiteren van de toenemende vraag tijdens de lockdowns van corona. Op dit moment staat flitsbezorging onder druk. Onderstaand de landelijke trends en ontwikkelingen met betrekking tot flitsbezorging en de huidige situatie en toekomst geschetst voor de regio Leiden.

Wat is flitsbezorging en welke ontwikkelingen spelen er sinds 2020?

Flitsbezorging is het veelvuldig en met zeer korte leveringstermijn (binnen 10 minuten) distribueren van voornamelijk dagelijkse producten. Deze distributie vindt plaats vanuit zogenaamde dark stores wat kleine distributiepunten in de stad zijn. Deze panden zijn niet toegankelijk voor de consument en dienen enkel

ter opslag van de producten. Bij online bestelling van producten bezorgen fietskoeriers de producten vanuit de dark stores door de gehele stad/plaats. De flitsbezorgers kwamen snel op in tijden van corona, mede doordat mensen aan huis gekluisterd waren door de lockdowns, of niet naar drukke supermarkten wilden. De flitsbezorgers zijn met name in grotere steden geland, daar waar de vraag groot is en de (vaak jonge) doelgroep woont en men veel klanten binnen 10 minuten kan bereiken. Sinds de snelle opkomst van flitsbezorging speelt er een aantal cruciale ontwikkelingen in deze branche:

- Vanuit inwoners is er veel tegengeluid gekomen. Er wordt overlast ervaren door verkeershinder van de vele bezorgers, geluidsoverlast, fietsparkeeroverlast en afvaloverlast. Daar komt bij dat de flitsbezorgers tot 's avonds laat geopend zijn. Door deze overlast hebben veel gemeenten besloten om maatregelen tegen flitsbezorgers te nemen. De gemeente Amsterdam was de eerste gemeente die in 2021 de trend een halt toe riep door geen nieuwe flitsbezorgers toe te laten en met beleid te komen waar ze nog wel welkom zijn²¹. Vele gemeenten volgden, waardoor het lastig is om je als flitsbezorger nog dichtbij de klant te vestigen.



Bron: Reuters 2022.

- Flitsbezorgers leiden sinds de komst in Nederland al verliezen, doordat ze veel geld steken in uitbreiding, maar ook door grote kortingen te geven om de forse concurrentie met andere flitsbezorgers aan te kunnen. Nu de rente stijgt, maar ook de bezorgkosten hoger worden zijn investeerders voorzichtiger met beleggen in flitsbezorging²².
- De vraag naar flitsbezorging is fors afgenomen sinds de grote opkomst ten tijden van corona. Waar in 2022 volgens GFK nog 4,4% van de Nederlanders nog aangaf in de laatste drie maanden gebruik te hebben gemaakt van flitsbezorging, was dat in 2023 slechts 3,1%. Dit betekent dat flitsbezorgers volgens onderzoek ca. 30% van hun klandizie zijn kwijtgeraakt¹⁹.

Bovenstaande ontwikkelingen hebben er voor gezorgd dat het aantal flitsbezorgers in Nederland inmiddels is afgenomen tot twee grote spelers: Flink en Getir. Zo is Zapp uit Nederland vertrokken en is Gorillas overgenomen door Getir. Getir is echter sinds kort in zes Nederlandse steden vertrokken door tegenvallende verkopen²³. De vraag is hoe de markt zich in de toekomst zal ontwikkelen. Wellicht zal de krimp voortzetten of zal in de toekomst bezorging vanuit bestaande supermarkten plaatsvinden.

Begin 2022 werkte Albert Heijn samen met Thuisbezorgd en Deliveroo om binnen 30 minuten boodschappen te leveren aan huis. Deze boodschappen werden bij een filiaal verzameld door een supermarktmedewerker en afgegeven aan een bezorger. Deliveroo heeft Deliveroo echter haar volledige werkzaamheden gestopt in Nederland en daarmee ook de samenwerking met Albert Heijn.

In maart 2022 kondigde Jumbo haar samenwerking met voormalig Gorillas aan. Gorillas ging producten van Jumbo leveren aan huis vanuit centraal stedelijke distributiecentra. Deze samenwerking is in mei 2023 gestopt nadat Getir haar concurrent Gorillas overnam.

Impact flitsbezorgers op fysieke winkels

Flitsbezorgers lijken sinds de komst in 2020 slechts beperkte invloed te hebben op de fysieke winkels en dan met name de dagelijkse sector (supermarkten, bakker, slager etc.). Vanuit het Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant blijkt tussen 2018 en 2021 het aantal online aankopen in de dagelijkse sector van 3% naar 6% gegroeid te zijn. Dit komt mede door de flitsbezorgers

²¹ Bron: <https://nos.nl/artikel/2426100-amsterdam-eist-sluiting-darkstores-van-flitsbezorgers-om-overlast>

²² Bron: <https://www.deondernemer.nl/actueel/e-commerce/flitsbezorging-businessmodel-hype-getir-flink-dirk-mulder-laurens-sloot-paul-moers-4681757>

²³ Bron: <https://nos.nl/artikel/2487718-flitsbezorger-getir-stopt-in-zes-steden-en-sluit-vijf-magazijnen-in-amsterdam>

Echter groeiden in dezelfde tijd ook de bestedingen in de fysieke dagelijkse winkels als supermarkten met 2%. Door de vergrote populariteit van food, de bevolkingsgroei en deels door sluiting van horeca in coronatijd konden zowel online spelers als fysieke winkels in de dagelijkse sector groeien. De fysieke winkels hebben daarom slechts beperkt omzetverdringing gezien door de opkomst van flitsbezorgers. Dit laatste komt tevens doordat grote supermarkten als Jumbo en Albert Heijn zelf ook online platformen hebben voor bezorging van boodschappen²⁴.

Hoe gaat de regio Leiden met flitsbezorging om?

Intussen zijn er veel gemeenten die beleid voor flitsbezorging hebben ingevoerd. In veel gevallen worden de dark stores uit de woonwijken en winkelstraten verbannen omdat deze niet als detailhandel gezien worden, maar als bedrijfsactiviteit met distributiefunctie. Dark stores zijn namelijk niet voor consument toegankelijk en er vindt op bezorging na geen fysiek contact plaats (alles online). Deze definitie zorgt ervoor dat flitsbezorgers zich op bedrijventerreinen moeten vestigen.

Ook het Leidse college wil de darkstores niet toestaan in de winkelstructuur van de binnenstad. De reden hiervoor is dat regelmatig melding wordt gedaan van overlast rondom het distributiepand. Deze problematiek bevindt zich in meerdere steden waar iedere juridische situatie uniek is door het bestemmingsplan. In Leiden moet momenteel een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor het uitbaten van een dergelijk distributiepunt.

Bezorgdienst Flink opereert ook vanuit de regio Leiden maar doet dit vanaf bedrijventerreinen aan de randen van het stedelijk gebied. Hierdoor hebben zij juridisch gezien geen aanvaring met de gemeenten gehad en kunnen ze hun activiteiten blijven uitvoeren.

In 2022 heeft gemeente Oegstgeest laten weten flitsbezorging door middel van een voorbereidingsbesluit niet toe te staan. Het verhinderde de vestiging van Getir binnen de gemeente.

Toekomst flitsbezorging in regio Leiden

Op dit moment bezorgt Flink producten aan huis in de gemeenten Leiden, Oegstgeest, Zoeterwoude en Katwijk. Deze flitsbezorger opereert vanuit bedrijventerreinen aan de rand van Leiden en kan op die manier zijn bedrijfsvoering doorzetten. Getir heeft tot voor kort in het centrum van Leiden bezorgd, vanuit darkstores in het centrum, maar vertrekt nu uit de stad. Naast Leiden vertrekt Getir ook uit zes andere grote steden, met als reden dat er te weinig omzet wordt genereerd.

Met enkel nog Flink die in de regio opereert verwachten we dat de markt zal stabiliseren in de regio. Na de hype van de flitsbezorging enkele jaren geleden, met dank aan de coronapandemie, waarin flitsbezorging als gemak werd gezien tijdens de lockdown, lijkt de behoefte aan flitsbezorgers af te nemen. Ook de inflatie zorgt ervoor dat de producten van flitsbezorging veelal duurder zijn geworden dan enkele jaren geleden, toen nog gestunt werd met kortingen²⁵. Daar komt bij dat veel gemeenten, waaronder die in de regio Leiden maatregelen nemen om darkstores en daarmee flitsbezorgers enkel op bedrijventerreinen toe te staan. Een grote impact is daarmee uitgebleven voor bestaande fysieke en online retailers in de dagelijkse sector.

²⁴ Bron: Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant 2021

²⁵ Bron: <https://www.rtlnieuws.nl/economie/bedrijven/artikel/5351492/flitsbezorger-flitsbezorging-gorillas-getir-flink-supermarkt-ah>



1.5 Impact van de coronapandemie

Begin 2020 is de wereld opgeschrikt door de coronapandemie. In de 2,5 jaar daaropvolgend heeft Nederland te maken gekregen met verschillende lockdowns en beperkingen, waar de retail grote gevolgen van heeft ondervonden. Horeca en winkels zijn enkele perioden dicht geweest, of hebben beperkte openingstijden moeten hanteren en voor bepaalde sectoren werden capaciteitsregels ingesteld. In 2023 ligt corona zo goed als achter ons en zijn alle maatregelen opgeheven. De detailhandel en horeca ondervinden echter nog steeds gevolgen van de corona en zijn aan het herstellen. Onderstaand zijn enkele trends en ontwikkelingen omtrent de impact van de coronapandemie op de retail weergegeven.

Impact op recreatieve en horeca sector, dagelijkse en doelgerichte sector blijken coronabestendig

De directe effecten van de coronapandemie waren vooral te merken bij de binnensteden en grotere centrumgebieden, winkelgebieden die veel recreatief aanbod en horeca kennen, gericht zijn op een dagje weg, funshopping en combinatiebezoek met cultuur, diensten en vrijetijds voorzieningen. De recreatieve winkelsector en horeca hebben het zwaar gehad door de coronacrisis. Niet alleen heeft de recreatieve winkelsector en horeca geleden onder de lockdowns, maar ook zijn het sectoren die relatief makkelijk vervangen konden worden door online winkelen, of niet direct van essentieel belang waren voor consumenten. Daarnaast blijft een belangrijk aspect voor grotere recreatieve centra als binnensteden het aandeel buitenlandse toeristen, dat door corona flink was teruggenomen.

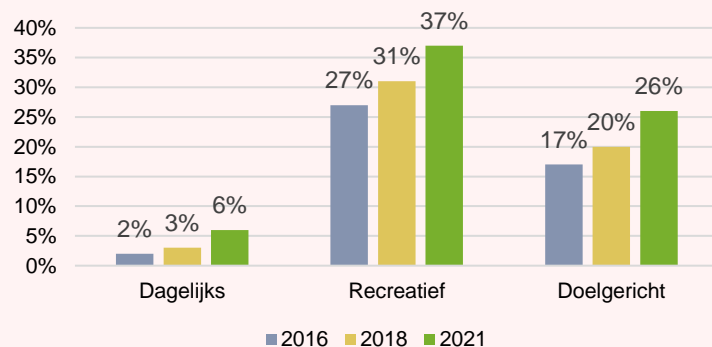
Woonboulevards en boodschappenwinkelgebieden hebben het juist goed gedaan tijdens de coronapandemie en zijn er daardoor ook sterker uitgekomen. Omdat de supermarkten gewoon open konden blijven en veel mensen tijdens lockdowns beseften dat niet een nieuwe garderobe maar juist de eigen woning en woonomgeving belangrijk waren haalden deze sectoren (al dan niet tijdelijk) hogere omzetten²⁶.

Blijvende groei in online winkelen

We zien dat in de afgelopen jaren online winkelen verder gegroeid is met een extra boost tussen 2018 en 2021 tijdens corona. Een deel van de consumenten heeft in 2021 aangegeven dat ze meer online zijn gaan kopen in vergelijking tot voor corona. Een aanzienlijk deel van deze groep heeft tevens aangegeven dat deze verandering blijvend is. Consumenten zijn, al dan niet deels gedwongen door lockdowns, vaker online gaan kopen en houden dat gedrag ook na corona vast door gewenning. Jongeren blijken daarbij vaker dan ouderen online te winkelen.

Toename van online winkelen zien we in elke detailhandelssector, waarbij de recreatieve sector²⁷ de kroon spant met een aandeel van 37% online. Dit betekent dat van elke euro die een consument uitgeeft aan recreatieve spullen als o.a. kleding, schoenen, sportspullen en elektronica 37 cent online uitgegeven. In de dagelijkse sector is dit 6% en in doelgericht 26%. Ondanks dat het online winkelen ook voor de dagelijkse sector en doelgerichte sector tijdens corona sterker is gegroeid dan eerder, is het verschil met de recreatieve sector dat ook de omzet in fysieke winkels voor deze sectoren is gegroeid, waar de omzet in fysieke recreatieve winkels juist is gedaald. Dit toont temeer aan dat de impact van corona op de recreatieve sector relatief groot is geweest.

Percentage online afvloeiing



Bron: Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant 2021

²⁶ Bron: Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant 2021

²⁷ Zie bijlage 1 voor de definities van de drie verschillende detailhandelssectoren

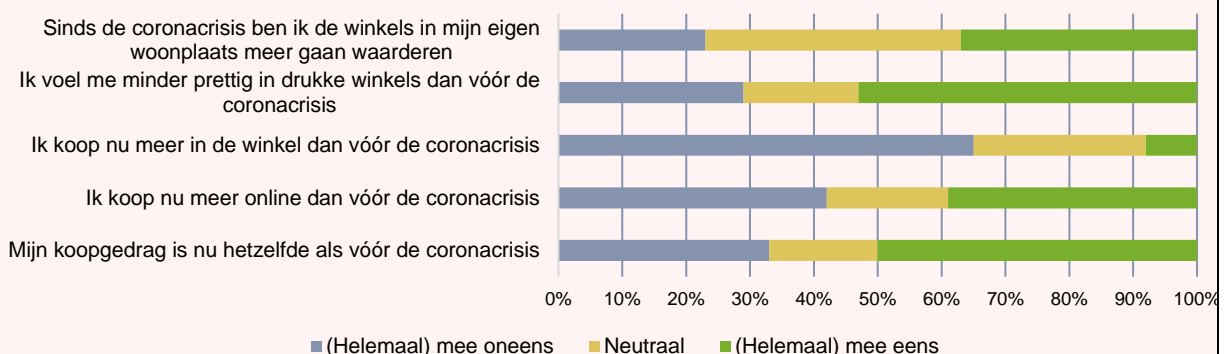
Lokaal kopen kreeg tijdelijk opleving tijdens corona

Ten tijde van de coronacrisis was het een trend om lokaal aankopen te doen in de dagelijkse sector. Dit is echter van korte duur gebleken. Met name in de dagelijkse sector is tijdens corona een groter aandeel toonbankbestedingen lokaal gedaan. Echter steeg in dezelfde tijd ook de online bestedingen in de dagelijkse sector en de algehele omzet. Uiteindelijk is het lokale kopen niet overal zichtbaar gebleken en percentueel is het aandeel niet toegenomen²⁸.

Koopgedrag is veranderd tijdens corona

Vanuit het Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant 2021 is gebleken dat koopgedrag sinds corona veranderd is. Uit enquêtes door de gehele Randstad en Noord-Brabant die eind 2021 zijn uitgevoerd is gebleken dat:

- Consumenten gemiddeld gezien de winkels in eigen woonplaats meer zijn gaan waarderen.
- Consumenten zich gemiddeld minder prettig in drukke winkels voelden dan voor corona.
- Men minder in winkels is gaan kopen dan voor de coronacrisis.
- Men gemiddeld iets meer online koopt dan voor corona
- Het koopgedrag door 50% van de consumenten is veranderd t.o.v. voor corona.



Bron: Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant 2021

Hierbij moet aangegeven worden, dat de uitkomsten in de huidige situatie kunnen verschillen omdat alle coronamaatregelen verdwenen zijn en het besmettingsgevaar een stuk lager ligt dan eind 2021. Wel zien we dat het aandeel online in de totale bestedingen aan detailhandel in 2022 fors hoger ligt dan voor corona (23% t.o.v. 17%). Hiermee lijkt deze trend, ondanks lichte daling tussen 2021-2022, blijvend hoog te liggen door corona²⁸.

	2019	2020	2021	2022
Aandeel online bestedingen over totaal bestedingen detailhandel	17%	22%	25%	23%

Door corona noodleningen nog schuld bij winkeliers en horeca

Ruim 230.000 bedrijven in Nederland hebben in augustus 2023 een betalingsachterstand bij de Belastingdienst. Hiervan heeft ca. 20% nog niet aan de betalingsverplichtingen kunnen voldoen. Ondernemers zullen het de komende tijd lastig krijgen, wat gevolgen kan hebben voor het aantal faillissementen en daarmee ook voor de winkelgebieden. Het aantal faillissementen ligt nu lager dan ten tijde van de coronacrisis, maar er is een stijgende trend merkbaar. Niet alleen de schulden door corona zijn hier de oorzaak van, maar vaak is het een opeenstapeling van problemen als stijgende energiekosten, inflatie en personele kosten.²⁹

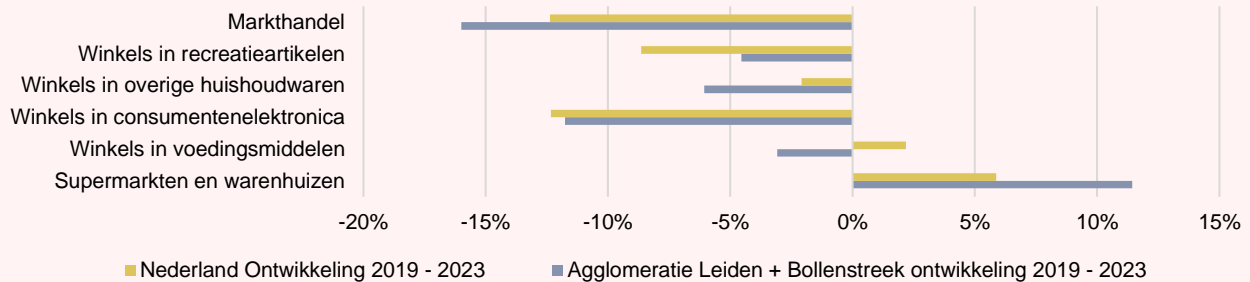
Daarnaast zijn er steeds meer bedrijven die uit zichzelf stoppen³⁰. Met deze bedrijven gaat het financieel slecht en zij wachten niet hun eigen faillissement af. In 2022 lag het aantal stoppende mkb'ers op 16.436, in 2021 was dit 15.285. In landsdeel Zuidwest (Zeeland & Zuid-Holland) stopte in 2022 25% meer mkb'ers in vergelijking tot 2021.

²⁸ Bron: <https://www.retailinsiders.nl/branches/retailsector/retail-online/>

²⁹ Bron: <https://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2486734-steeds-meer-ondernemers-in-problemen-door-hoge-kosten-en-schulden-na-corona>

³⁰ Bron: <https://www.nu.nl/economie/6256258/ondernemers-stoppen-vanwege-regedruk-en-schulden-steeds-vaker-uit-zichzelf.html>

Ontwikkeling in verkooppunten naar branche



Bron: CBS Statline; Vestigingen van bedrijven, 2023

Buiten de mogelijkheid van faillissement, stoppen sommige winkeliers en horeca-eigenaren met hun zaak omdat zij geen heil zien in de toekomst. In bovenstaande grafiek wordt de ontwikkeling van verkooppunten naar branche weergegeven voor Nederland en de agglomeratie Leiden en Bollenstreek. Vanaf de start van corona in 2019 tot 2023 hebben zich grote ontwikkelingen voorgedaan. Zo zijn de winkels in huishoudwaren (-6%), recreatieartikelen (-5%), en consumentenelektronica (-12%) afgenomen in de agglomeratie Leiden en Bollenstreek³¹.

Impact van corona op de detailhandel en horeca in de regio Leiden

Het is lastig aan te geven in welke mate corona impact heeft op de detailhandel en horeca in de regio Leiden. Toch proberen we de impact te duiden aan de hand van enkele trends in de data:

- De totale omzet van de detailhandel is tussen 2018 en 2021 in de dagelijkse sector (+8%) en doelgerichte sector (+32%) toegenomen en licht afgenomen in de recreatieve sector (-2%). Deze cijfers volgen de landelijke trends en ontwikkelingen met omzetten (waar de doelgerichte sector voornamelijk meer omzet door meer aanbod op o.a. De Boeg in Oegstgeest). Grote impact van corona is in de bestedingen nog niet te zien.
- De winkelleegstand is tussen 2019 en 2023 juist met 18% afgenomen. Waar eerst 174 panden in de regio leegstonden staan nu 142 panden leeg. De grootste afname is te zien in Leiden (van 107 naar 67 panden). In Katwijk is de leegstand juist toegenomen met 3 panden. Ook hier is tot op heden nog geen grote impact van corona te zien, maar het kan een 'stilte voor de storm zijn' omdat veel ondernemers door steun van de overheid, reserves en spaargeld de boel draaiend houden. Nu daar de eerder genoemde kostenstijging en personeelstekorten bovenop komen is de verwachting dat de leegstand wellicht toe kan gaan nemen.
- Naast een dalende leegstand zien we juist een groeiend aantal horecazaken tussen 2019 en 2023. Zoals eerder gezegd zijn hier door de stilte voor de storm nog enige gevolgen te verwachten. Voor detailhandel zien we dat in alle sectoren het aantal vestigingen in de regio is afgenomen. Dagelijks met 1%, recreatief met 9% en doelgericht met 6%. Het aantal m² winkelvloeroppervlak voor de dagelijkse en doelgerichte sector is echter wel toegenomen (respectievelijk 5% en 6%), waar dat voor de recreatieve sector afnam (5%). Binnen de dagelijkse en doelgerichte sector heeft er dus schaalvergroting van winkels plaatsgevonden: minder maar grotere winkels. Een direct gevolg van corona is dit naar verwachting niet.
- De gemiddelde onlinebestedingen zijn in de regio vrijwel op eenzelfde niveau als in de Randstad en Noord-Brabant. Ca. 36% van de bestedingen aan recreatieve uitgaven gebeurt in 2021 online waar dat in 2018 ca. 32% was. Corona heeft hier deels effect op gehad en zorgt ervoor dat de bestedingen aan fysieke winkels, met name in de recreatieve sector dalen.
- In de dagelijkse sector werd gemiddeld genomen een groter aandeel van de toonbankbestedingen lokaal uitgegeven, dicht bij huis. De groei van deze lokale uitgaven was echter lager dan de groei van de online bestedingen in de dagelijkse sector. Deze landelijke trend is niet zichtbaar in de Regio Leiden.

³¹ Agglomeratie Leiden en Bollenstreek omvat alle gemeenten uit Regio071; Zoeterwoude, Voorschoten, Oegstgeest, Leiderdorp, Leiden en Katwijk. Daarnaast zijn in deze agglomeratie Hillegom, Kaag en Braassem, Lisse, Noordwijk, Noordwijkerhout en Teylingen opgenomen.



1.6 Bevoorrading retail in zero-emissiegebieden

Vanaf 1 januari 2025 zullen de grootste ca. 30-40 gemeenten in Nederland een zero-emissiezone invoeren. Dit betekent dat alleen zero-emissie vracht- en bestelauto's deze zone in mogen rijden en bevoorrading van winkels, horeca en andere ondernemingen daardoor met bijvoorbeeld elektrisch vervoer gedaan zal moeten worden. Er geldt een regel voor de omvang van een in te stellen zero-emissiezone, namelijk minimaal het stadscentrum plus omliggende wijken³². Binnen de Regio Leiden zal naar verwachting enkel de gemeente Leiden een zero-emissiezone in gaan stellen, die voor de binnenstad en omliggende woonwijken zal gelden³³. Onderstaand zullen de ontwikkelingen met betrekking tot de bevoorrading van winkels in zero-emissiegebieden weergegeven worden en zal toegelicht worden hoe dit van invloed is op de Regio Leiden.

Zero-emissiegebieden voor beter klimaat en schonere lucht

Nederland zal de CO² uitstoot volgens het Klimaatakkoord van Parijs in 2030 met 49% terug moeten dringen. Mede vanuit dit oogpunt wordt als een van de vele maatregelen vanaf 1 januari 2025 ingezet op zero-emissiegebieden in de 30-40 grootste gebieden, waarbij alleen schone vervoersmiddelen voor goederenvervoer de binnenstad in mogen. Door zogenoemde Zero Emissie Stadsdistributie zullen centrumgebieden van de steden bevoorrad worden zonder uitstoot. Dit is niet alleen goed voor het klimaat, maar zorgt ook voor schonere lucht en minder overlast voor inwoners van het gebied. Naast deze gunstige uitkomsten voor het milieu, kan ook het winkelgebied een impuls krijgen door vermindering van congestie en de verbetering van verkeersveiligheid en leefomgeving. Op deze wijze kunnen de zero-emissiegebieden leiden tot een aantrekkelijkere binnenstad.

Om de aanschaf van emissieloze bedrijfsauto's te stimuleren en daarmee de markt te helpen met de overgang naar zero-emissie bevoorrading is een subsidieregeling emissieloze bedrijfsauto's (SEBA) in het leven geroepen. Per jaar wordt door het rijk een subsidiepot beschikbaar gesteld. Deze betrof voor 2022 € 22 miljoen euro en voor 2023 € 33 miljoen euro. Als men aan de voorwaarden voldoet kan men € 5.000 euro per bedrijfsauto subsidie krijgen³⁴. Voor bestaande vrachtwagens en bestelbusjes geldt tot 2030 een overgangsregeling (zie onderstaande figuur).



Bron: www.opwegnaarzes.nl

³² Bron: <https://ondernemersplein.kvk.nl/vanaf-2025-zero-emissiezone-in-veel-steden/#art:check-in-welke-steden-er-een-zero-emissiezones-komt>

³³ Bron: <https://gemeente.leiden.nl/inwoners-en-ondernemers/werkzaamheden-in-leiden/mobiliteit-in-leiden/steden-bevoorraden-zonder-co2-uitstoot/>

³⁴ Bron: <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/seba>

Knelpunten bij invoer zero-emissiegebieden

Het instellen van binnenstedelijke zero-emissiegebieden blijkt tegen verschillende knelpunten aan te lopen³⁵:

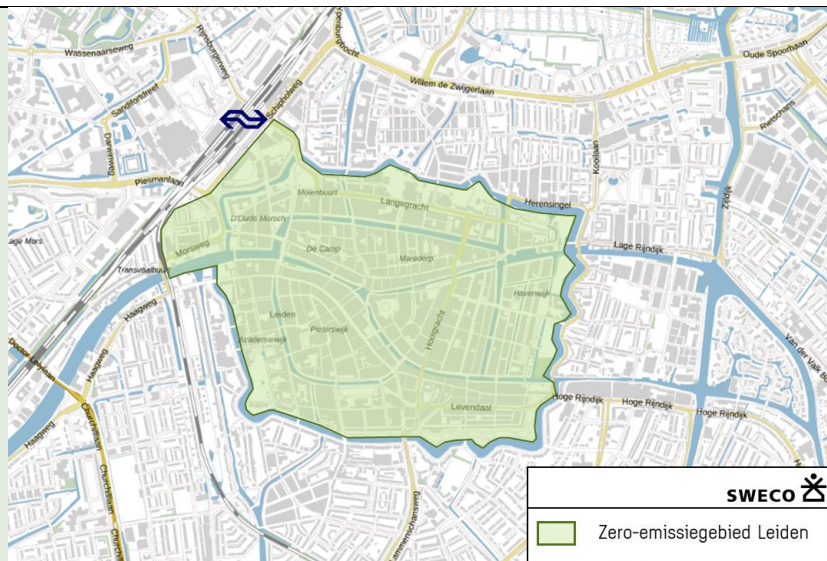
- Ten eerste is er tekort aan publieke laadinfrastructuur voor grotere elektrische voertuigen (vrachtwagens). Niet alleen hebben dit soort plekken veel ruimte nodig, maar ook een zwaardere aansluiting op het stroomnet. Ondernemers met elektrische bestelbusjes zullen juist weer een aanvraag moeten doen voor een laadpaal bij huis.
- Ten tweede is netcongestie een zorg. In veel delen van Nederland is er geen of enkel op langere termijn een aansluiting mogelijk op het stroomnet. Dit kan in enkele gemeenten zorgen voor oponthoud bij de realisering van de laadinfrastructuur.
- Daarnaast vrezen veel gemeenten voor hogere kosten omdat zij niet gebruik kunnen maken van de subsidie voor aanschaf van zero-emissie voertuigen, terwijl ook zij met gemeentevoertuigen geen uitstoot mogen geven in de desbetreffende gebieden.
- Er is zorg over dat met name de vrachtwagens te weinig kracht kunnen opleveren met enkel elektrische aandrijving, omdat bijvoorbeeld het persen van afval veel stroom verbruikt. Ook voor ondernemers kan dit een probleem worden, net als dat de actieradius niet voldoende is wanneer een bestelbus zwaar beladen is.
- Het idee is dat in de toekomst minder grote vrachtwagens en meer kleine elektrische busjes de binnensteden zullen bevoorraden. Dit betekent echter ook dat de bezorgfrequentie hoger zal moeten liggen om eenzelfde aantal bevoorradingen te kunnen doen als nu het geval is. Door het personeelstekort kunnen hier problemen in ontstaan, omdat meer vraag naar mensen in de distributie ontstaat. Daarnaast zullen veel lokale ondernemers hun bedrijfsvoering en -levering moeten aanpassen, wat betekent nieuwe zero-emissie voertuigen aanschaffen, laadmogelijkheden bij hun onderneming krijgen en bevoorrading opnieuw plannen.

Zero-emissiegebied in Leiden

Het voorgenomen zero-emissiegebied in de gemeente Leiden bevat de binnenstad en het Stationspleingebied (zie onderstaande figuur). Bevoorrading binnen dit gebied dient vanaf 2025 met zero-emissie voertuigen te gebeuren. Het invoeren van het zero-emissiegebied in Leiden zal gepaard moeten gaan met investeringen vanuit zowel gemeente als ondernemers in zero-emissievoertuigen en infrastructuur hiervoor, maar ook in een andere vorm van bevoorrading: minder grote vrachtwagens in smalle straten van de binnenstad, goederenoverslagcentra aan de randen van de stad en bevoorrading in het centrum met kleine elektrische busjes, bakfietsen en geruisloos vervoer over het water. Daarnaast zal vervoer slimmer moeten worden door leveringen kleinschaliger te maken en te bundelen. Dit vereist een andere bedrijfsvoering van veel ondernemers.

In Leiden wordt volop geanticipeerd op de komst van de ZE-zone. Zo zijn in de gemeente momenteel 500 laadpunten waardoor 1.000 voertuigen kunnen laden. Ook wordt evenementenstroom in laadstroom omgezet en worden binnenkort de eerste snel-laadpunten geopend. Het gemeentelijk wagenpark transformeert mee naar elektrische voertuigen. Wanneer voor zowel gemeente als leverancier niet voldaan kan worden aan de elektrische eis, omdat voertuigen niet leverbaar of niet krachtig genoeg zijn, is ontheffing hiervoor mogelijk. Gemeente Leiden probeert door bundeling van stadsdistributie de vrachtbewegingen terug te dringen waardoor een efficiëntere beleving zal plaatsvinden. Deze bundeling van vervoer kan daarnaast gestuurd worden door het invoeren van venstertijden en autoluwe maatregelen. Vanuit de gemeente kunnen ondernemers maatwerkadvies ontvangen door een logistiek makelaar waarbij zij geadviseerd worden hoe elektrisch laden en lossen op zowel praktisch als financieel gebied mogelijk gemaakt kan worden.

³⁵ <https://nos.nl/artikel/2487001-kopzorgen-bij-gemeenten-en-ondernemers-over-aankomende-zero-emissiezones>



Bron: PDOK Achtergrondkaart, bewerking: Sweco

Het inrichten van een nieuwe vorm van goederenlevering voor de binnenstad van Leiden kan mogelijk enige knelpunten opleveren voor omliggende gemeenten. Er is een gebrek aan ruimte op bedrijventerreinen in de regio, waardoor het toevoegen/uitbreiden van goederenoverslagcentra aan de rand van de stad Leiden niet overal mogelijk is. Daarnaast kan de filedruk in omliggende gemeenten mogelijk toenemen, door komst of uitbreiding van de overslagcentra. Het aantal vervoersbewegingen zal hier namelijk van toenemen.

In Leiden is begin augustus een brandbrief vanuit het Centrummanagement Leiden, Ondernemend Leiden, VNO-NCW Rijnland en de gemeente Leiden naar het ministerie van IenW gestuurd. Veel ondernemers, voornamelijk mkb en zzp'ers, blijken nog veel zorgen, vragen en onduidelijkheden te hebben over het overheidsbeleid rondom zero-emissiegebieden. Zo is volgens hen de landelijke communicatie rondom de invoering van zero-emissiegebieden niet duidelijk en is het van groot belang dat er tijdig duidelijkheid ontstaat over een uniform landelijk ontheffingenbeleid, waarin voldoende aandacht wordt besteed aan bijzondere doelgroepen zoals ambulante handel³⁶.

Het ministerie heeft hierop gereageerd en deelt de zorgen en zal extra aandacht besteden aan communicatie. Daarnaast heeft gemeente initiatief genomen om een gezamenlijk communicatieplan op te stellen met Ondernemend Leiden en Centrummanagement Leiden om meer en betere communicatie te verschaffen in het bijzonder richting MKB-ondernemers.

Voorbeeld pilots Zero Emissie

Gebundelde zero-emissie bevoorrading Leidse Horeca

Het combineren van transporten in de Leidse binnenstad is in de pilot Gebundeld & Zero Emissie positief gebleken. Aan de pilot werken vijf restaurants mee die vanuit een centraal distributiecentrum (hub) bevoorradet werden door 16 leveranciers. De volgende resultaten werden opgehaald:

- De bundeling van horecaleveranties werkt goed en vergroot de efficiëntie. Het elektrisch diepvriesvervoer op grote schaal blijkt nog lastig en zijn nog extra investeringen in vereist.
- De effecten voor de stad zijn zeer positief omdat 70% minder kilometers en 75% minder ritten worden gereden door de leveranciers.
- Uit de pilot blijkt dat de emballage stroom en het contact tussen chef en leverancier een obstakel zou kunnen zijn voor het gebundeld leveren.

Een vervolg van de pilot is aangekondigd waardoor meer resultaten opgehaald kunnen worden.

Emissievrije Stadslogistiek Amsterdam Zuidas

Op de Zuidas zijn zeven betrokken partijen samen opgetrokken om het voorkomen van onnodige bevoorradingsbewegingen, het verslimmen van bewegingen en het vergroenen van bewegingen teweeg

³⁶ Bron: <https://gemeente.leiden.nl/bestanden/content/brandbrief-zero-emissie-stadslogistiek.pdf>

te brengen. Uit het project is gebleken dat bevoorradingshubs niet de enige oplossing zijn. Er moet gestart worden met vermindering van leveranties, daarna het verslimmen waarna vergroening plaats moet vinden. Ook bleek dat een poortonderzoek essentieel is voor het in kaart brengen van de bezorgingen aan bedrijven. De bedrijven hebben vaak zelf geen zicht op het aantal leveringen.

Zero Emissie Stadslogistiek

Op de website van OpWegNaarZes.nl zijn vijftien praktijkverhalen gepubliceerd waar gemeenten mee te maken krijgen bij het tot stand komen van milieu- en/of zero-emissie (ZE) zones. Zo wordt hier kennis gedeeld over het aanbesteden van ANPR-systemen voor registratie van voertuigen in de binnenstad, hoe het gemeentelijk wagenpark zich moet aanpassen op de ZE-zones en welke vrijstellingen afgegeven kunnen worden.

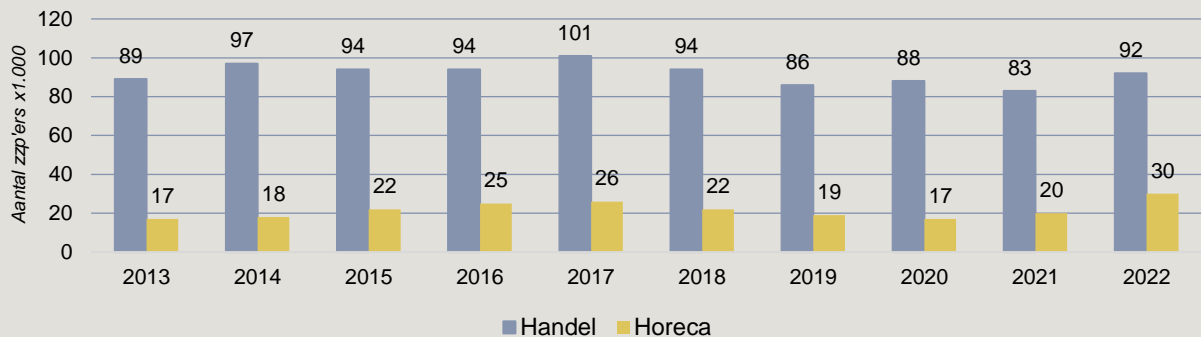


1.7 Groei van zelfstandigen en kleine bedrijven

Nederland telde in 2022 bijna 1,2 miljoen zelfstandigen zonder personeel (zzp'ers) en dit aantal groeit. Ook in de Regio Leiden groeit het aantal zelfstandigen en kleine bedrijven. Geldt dit ook voor de retailsector en aan welke ontwikkelingen zijn de zelfstandigen en kleine bedrijven onderhevig? Onderstaand zijn kort de trends en ontwikkelingen omtrent de ontwikkeling van zelfstandigen en kleine bedrijven beschreven, waarbij voornamelijk de koppeling gezocht wordt met de retailsector.

Aantal zzp'ers in Nederland groeit³⁷

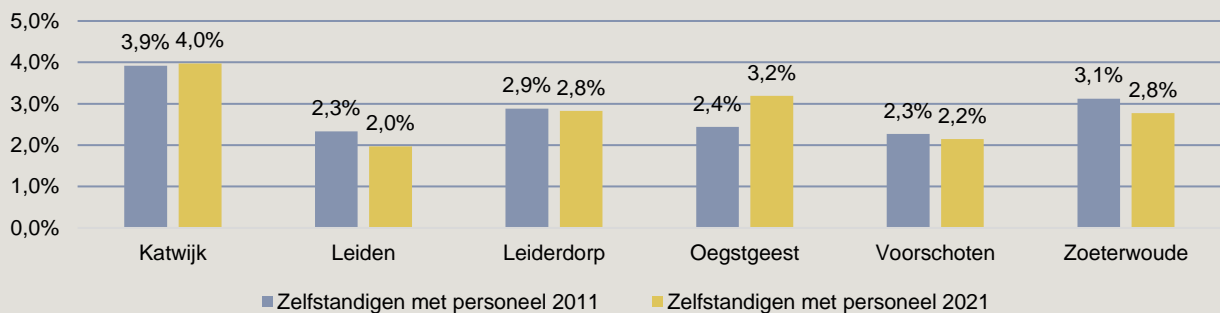
In Nederland groeit het aantal zzp'ers. In 2022 was 12% van alle werkenden zzp'er waar dat in 2013 nog 11% was. In absolute aantallen groeit het aantal zzp'ers en kleine bedrijven fors, namelijk tussen 2013 en 2022 met 282.000 zzp'ers en het aantal zelfstandigen met personeel (kleine bedrijven) met 331.000. De grootste groei vond plaats in de Delfstoffenwinning en Verhuur en overige zakelijke diensten. In de sector Handel, waar detailhandel onder valt, is na jaren van afname (vanaf 2018-2021) een lichte groei te zien in 2022. Voor horeca geldt dat ook hier het aantal zelfstandigen is gegroeid, en in 2022 op het hoogste niveau ligt sinds 10 jaar.



Bron: CBS Statline 2022, bewerking Sweco.

Aantal zzp'ers handel en horeca in de Regio Leiden stijgt slechts licht.

Binnen de Regio Leiden is het aandeel zelfstandigen in de handel en horeca³⁸ van het totaal aantal inkomensontvangers licht gedaald tussen 2011 en 2021. Waar in 2011 2,8% van de inkomensontvangers zelfstandige was in de handel of horeca was dat in 2021 2,7%. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat het aantal inkomensontvangers in deze 10 jaar harder is gegroeid dan het aantal zelfstandigen in de handel en horeca. Per gemeente in de Regio Leiden zijn er wel verschillen te zien. Zo groeit het aandeel zelfstandigen in de handel en horeca met name licht in Katwijk en Oegstgeest. In Leiden is het aantal zelfstandigen wel gegroeid, maar groeide het aantal inkomensontvangers harder, waardoor er procentueel een daling waar te nemen is.



Bron: CBS Statline 2023, bewerking Sweco

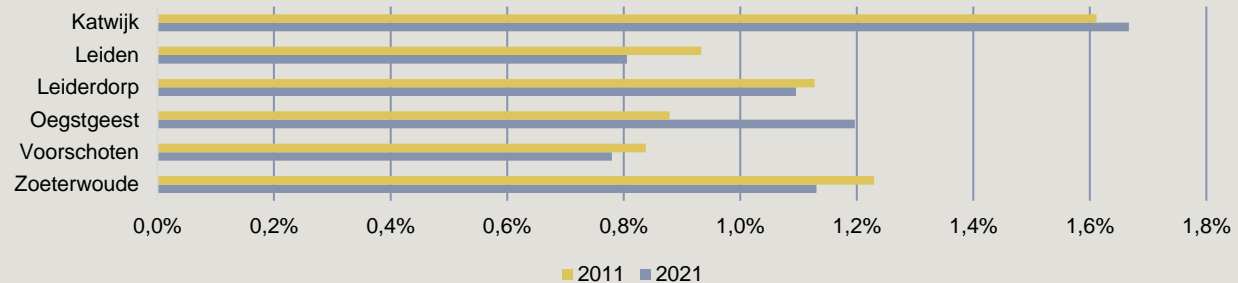
³⁷ Bron: <https://www.cbs.nl/nl-nl/dossier/dossier-zzp/ontwikkelingen-zzp>

³⁸ De SBI categorie Handel omvat naast detailhandel ook groothandel en autohandel en reparatie.

Groei aantal zelfstandigen in de Regio Leiden en gevolgen retailstructuur

In de Regio Leiden groeit het aantal zelfstandigen in de handel en horeca slechts licht tussen 2011 en 2021: met slechts ca. 100 zelfstandigen oftewel 3%. Dat terwijl het aantal inwoners in de regio met 6% is gestegen tussen 2011 en 2021. Het aantal zelfstandigen in de handel en horeca per 10.000 inwoners is in de regio dan ook gedaald van 111 per 10.000 inwoners naar 108 per 10.000 inwoners.

Percentage zelfstandigen van aantal inwoners



Bron: CBS Statline 2023, bewerking Sweco.

Een relatief groot aantal zelfstandige ondernemers in de handel en horeca betekent automatisch dat er meer zelfstandige ondernemers in de gemeente zijn met eigen winkel of horecagelegenheid. Deze eigen retailondernemers zitten soms in kleine panden in de wijk gevestigd, zoals een buurtsuper in een voorzieningstrip, of restaurant op een recreatieplek. Echter hebben ook deze zelfstandige ondernemers zich aan retailbeleid te houden. In de Regio Leiden is daarvoor de Retailvisie Leidse Regio 2025 actief. Deze retailvisie geeft aan dat winkelinitiatieven in principe in de detailhandelsstructuur moeten landen. Nieuwe winkels of verplaatsingen, mogen in principe niet plaatsvinden naar solitaire locaties, of buiten deze detailhandelsstructuur. Dit om de bestaande detailhandelsstructuur te versterken en leegstand en verspreide bewinkeling tegen te gaan. Dit betekent ook dat zelfstandige ondernemers niet zomaar met een buurtwinkel buiten de detailhandelsstructuur mogen vestigen. Voor horeca zijn deze regels soepeler, deze zijn vaak ook buiten de detailhandelsstructuur mogelijk.

Relatief veel zelfstandige ondernemers in een gemeente heeft ook invloed op een mogelijke verruiming van winkeltijden, waaronder een zondagsopenstelling. Zo blijken ketenwinkels vaak voorstander van ruimere openingstijden te zijn, waar zelfstandige ondernemers vaker tegen zijn. In dat laatste geval wordt dat deels veroorzaakt doordat de zelfstandige ondernemer bij verruiming zich gedwongen voelt om ook langer open te zijn en daarmee minder vrije tijd over te houden. In combinatie met de personeelstekorten is het tevens lastig om de bezetting bij ruimere openingstijden op niveau te houden. De discussie over ruimere openingstijden, en dan met name de zondagopening, speelt in verschillende gemeenten in het land. Zo is in de gemeente Huizen uiteindelijk zondagsopening mogelijk³⁹ en speelt in de gemeente Hoeksche Waard nog steeds discussie over de 'afschaffing van de zondagsrust'⁴⁰. Ook in de gemeente Katwijk in de Leidse Regio zijn de winkels dicht en is er destijds vanuit de Retailvisie Regio Leiden aangegeven om het draagvlak voor zondagsopening te vergroten.

³⁹ Bron: <https://www.nhnieuws.nl/nieuws/310417/huizen-pakt-vier-jaar-na-historisch-besluit-door-winkels-voortaan-zondag-hele-dag-open>

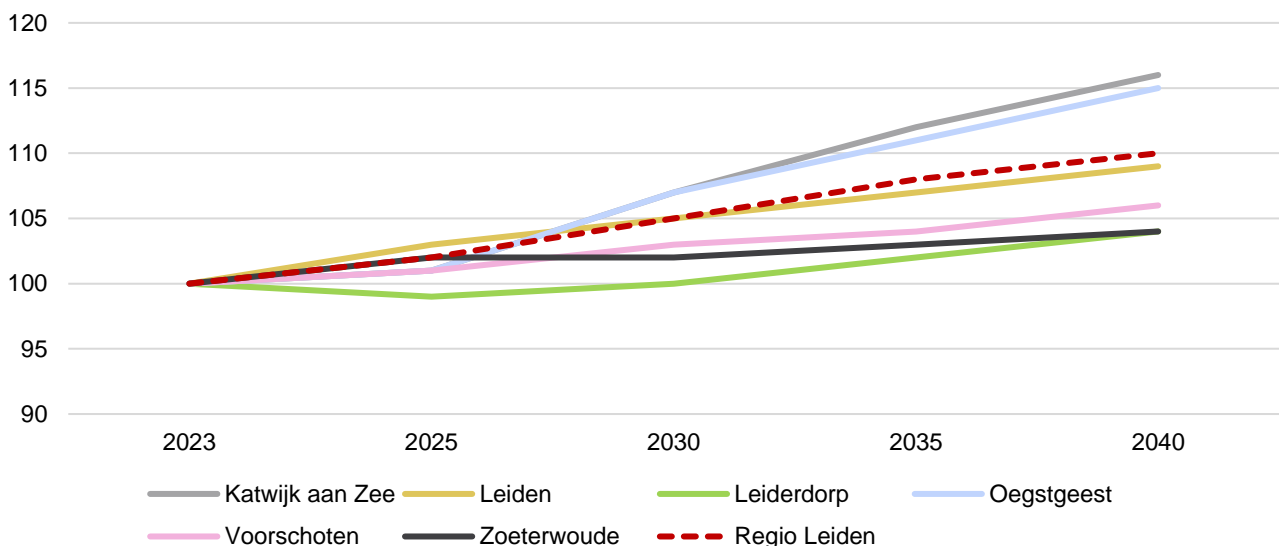
⁴⁰ Bron: <https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/afschaffing-zondagsrust-verdeelt-de-hoeksche-waard-ik-wil-graag-mijn-boodschapjes-doen~b89e4f79/>

2 Ontwikkeling vanuit vraagzijde

De kwantitatieve vraag naar detailhandel wordt beschreven op basis van een prognose van de inwonergroei, harde woningbouwplannen en de ontwikkeling van het draagvlak. Deze data zijn afkomstig van Primos, de websites van de gemeenten, het Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant 2021 en de Omzetkengetallen gepubliceerd door INretail en uitgevoerd door Panteia, 2023. Per trend worden de cijfers en analyse getoond. De methodologische verantwoording is in Bijlage 2 opgenomen.

2.1 Draagvlak groeit in de regio en in elke gemeente

De ontwikkeling van het draagvlak is gebaseerd op de bevolkingsprognoses van Primos (2023). Hierin zijn de woningbouwplannen van de gemeenten meegenomen en door voor elke gemeente Primos te gebruiken, wordt dezelfde onderzoeksmethode gehanteerd. Wanneer we naar de regio kijken zien we allereerst een groei van het aantal inwoners in de komende 20 jaar voor vrijwel alle gemeenten. De regio zal tot 2040 uitgroeien tot 312.000 inwoners (+10%). In absolute aantallen komen er bijna 30.000 inwoners bij tot 2040. De grootste groei van het aantal inwoners tot 2040 vindt percentueel plaats in Katwijk (+16%) en Oegstgeest (+15%). In absolute zin zal de gemeente Leiden tot 2040 het meest groeien (bijna 12.000 inwoners).



Bron: Primos bevolkingsprognose 2023, woningbouwopgaven regio Leiden, bewerking: Sweco.

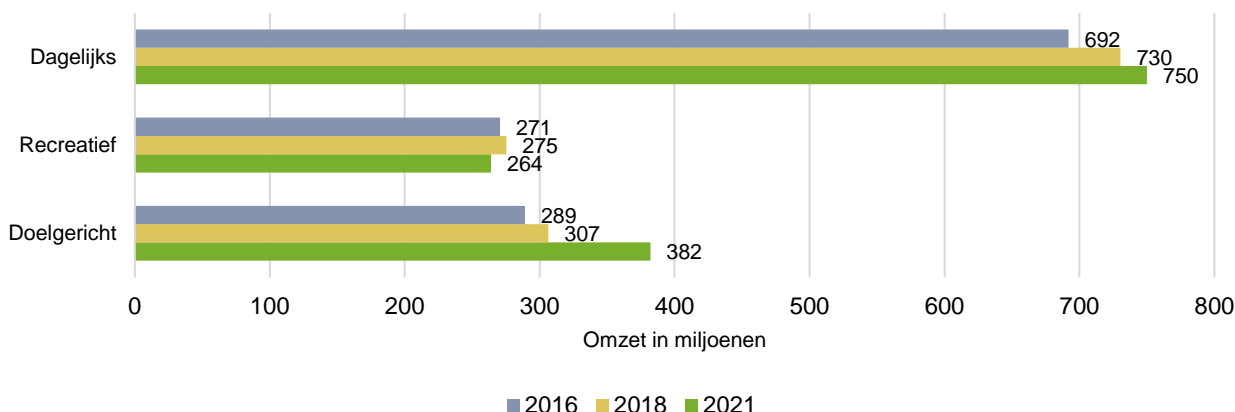
Het merendeel van de toekomstige inwoners in de regio zal in de gemeente Leiden komen te wonen. Ongeveer 70% van de woningbouwplannen in de regio vindt in de gemeente Leiden plaats. Daarnaast vindt percentueel veel woningbouw plaats in Katwijk (10%) en Oegstgeest (10%). Zoeterwoude heeft percentueel de minste woningbouw (300 woningen; 2% van de openbare woningbouwplannen), echter in absolute aantallen is dat op een dergelijke kleine gemeente relatief veel. In totaal is de plancapaciteit tot 2030 nu 15.500 woningen in de Regio Leiden.

De groei van het aantal inwoners betekent ook een groei van het draagvlak in de regio. Er zal meer vraag komen naar retail en de bestedingen in deze sectoren zullen ondanks trends en ontwikkelingen als de groei van online winkelen de komende jaren in de regio stijgen.

2.2 Groei omzet dagelijkse en detailgerichte sector, omzet recreatieve detailhandel krimpt

Naast een inwonergroei en daarmee een groei van het draagvlak tot 2040, kijken we tevens naar de omzetten van de detailhandel in de regio. De omzetten zijn een optelsom van uitgaven aan fysieke detailhandel in de Regio Leiden door eigen inwoners en door bezoekers en toeristen woonachtig buiten de regio. We maken onderscheid in drie detailhandelssectoren: Dagelijks (ook wel boodschappen), Recreatief

(ook wel kleding, schoenen, elektronica, sportartikelen etc.) en Doelgericht (bouwmarkten, tuincentra en meubelwinkels).



Bron: Koopstromenonderzoek Randstad 2016, 2018 & 2021; bewerking Sweco

Kort samengevat zien we de volgende omzontontwikkelingen in de regio:

- De omzet van dagelijkse en doelgerichte detailhandel is tussen 2016 en 2021 flink gestegen. Zo heeft de dagelijkse detailhandel in de regio sinds 2016 de omzet met 8,4% zien groeien, en heeft de doelgerichte sector de omzet zelfs met 32% zien groeien.
- De groei van de omzet in de dagelijkse en doelgerichte sector wordt onder andere veroorzaakt door groei van het detailhandelsaanbod. Zo is er in de regio bijna 12.000 m² winkelvloeroppervlak aan doelgerichte detailhandel bij gekomen, wat voornamelijk het gevolg is van de komst van een bouwmarkt en tuincentrum in De Boeg in Oegstgeest. Daarnaast is ook het aanbod aan dagelijkse detailhandel toegenomen. Toch is de omzet in beide sectoren harder gegroeid dan het aanbod detailhandel en kan gezegd worden dat omzetgroei niet gelijkstaat aan volumegroei (aanbod in m²). Zo is de omzet tussen 2018 en 2021 van de doelgerichte sector met 25% gegroeid terwijl het aanbod doelgericht met slechts 6% is gegroeid. Dit betekent dat er door de winkels meer is omgezet in de afgelopen jaren.
- Dat er door winkels meer is omgezet in de dagelijkse en doelgerichte detailhandelssector, komt door zowel groei van draagvlak (meer inwoners die uitgaven doen in de regio), gestegen prijzen (inflatie), maar ook de groei van de foodsector (dagelijks) en populariteit van doelgerichte sector (meer aandacht voor verbouwing van woning en tuin) in de coronacrisis.
- De omzet in de recreatieve sector is juist afgenomen met 3% in de regio tussen 2016 en 2021. Dit valt samen met een daling van het recreatieve aanbod in m² winkelvloeroppervlak van ca. 5%. Mogelijk oorzaken hiervan zijn de druk op de recreatieve sector door online winkelen alsmede de coronapandemie. Verder analyses over het aanbod zijn in hoofdstuk 3 weergegeven.

Gemeente	Sector	Omzet 2018 in mln €.	Omzet 2021 in mln. €	Vershil 2018-2021
Katwijk	Dagelijks	163	160	-2%
	Recreatief	46	45	-2%
	Doelgericht	61	65	+7%
Leiden	Dagelijks	333	324	-3%
	Recreatief	168	160	2%
	Doelgericht	100	123	+23%
Leiderdorp	Dagelijks	82	90	+10%
	Recreatief	24	22	-8%
	Doelgericht	67	81	+21%
Oegstgeest	Dagelijks	71	82	+15%
	Recreatief	16	16	0%
	Doelgericht	7	30	+329%
Voorschoten	Dagelijks	67	77	+15%
	Recreatief	17	18	+6%
	Doelgericht	15	22	+47%
Zoeterwoude	Dagelijks	14	17	+21%
	Recreatief	5	3	-40%
	Doelgericht	57	61	+7%

Bron: Koopstromenonderzoek Randstad 2018 & 2021; bewerking Sweco

Op gemeenteniveau zien we onderling veel verschillen in omzetten van de verschillende sectoren detailhandel. Onderstaand de opvallendste zaken:

- De twee qua inwonertal grootste gemeenten Katwijk en Leiden laten beide als enige gemeenten een lichte daling van de omzetten in dagelijkse detailhandel zien. Dit terwijl het dagelijkse aanbod gestegen of gelijk is gebleven tussen 2018 en 2021. Oorzaak kan de coronacrisis zijn, waarbij men in deze gemeenten meer gebruik heeft gemaakt van online aanbieders als flietsbezorgers, AH/Jumbo bezorgdienst of online supermarkt Picnic. Overige gemeenten laten juist een relatief grote groei in dagelijkse winkelomzet zien.
- Enkel Leiden en Voorschoten laten tussen 2018 en 2021 een stijging van de recreatieve winkelomzet zien. In Voorschoten is de stijging zelfs 6%, terwijl het aanbod aan recreatieve winkels juist is afgenomen (zie hoofdstuk drie voor meer aanbodinformatie).
- In alle gemeenten zijn de omzetten van de doelgerichte sector flink gestegen, met als uitschieter Oegstgeest waar een groei van 329% plaats heeft gevonden. Oorzaak hiervoor is de ontwikkeling van een tuincentrum en bouwmarkt op De Boeg. Daarnaast zijn de afgelopen jaren, met name tijdens corona, sterke jaren geweest voor de doelgerichte sector, doordat mensen woning en tuin door lockdown belangrijker zijn gaan vinden, men door lockdowns meer geld had voor dergelijke zaken en de prijzen van bouwmaterialen zijn gestegen, waardoor er meer omzet gerealiseerd wordt.

2.3 Groei van draagvlak zorgt voor groei van uitgaven

Naast de omzetontwikkelingen van de detailhandel, kijken we ook naar de jaarlijkse ontwikkeling van de uitgaven van de inwoners in de regio aan de eigen gemeente. We kijken hierbij naar alle uitgaven per inwoner aan de drie detailhandelssectoren Dagelijks, Recreatief en Doelgericht. Hier horen dus ook uitgaven aan online kanalen en uitgaven van inwoners buiten de eigen gemeente bij. Online bestedingen, en uitgaven van inwoners buiten de gemeenten zijn hier niet bij meegenomen. Online bestedingen en uitgaven die door inwoners van buiten de desbetreffende gemeente worden voltooid, zijn niet meegenomen in onderstaande cijfers.

	2018			2021		
	Dagelijks	Recreatief	Doelgericht	Dagelijks	Recreatief	Doelgericht
Katwijk	€ 2.539	€ 1.450	€ 1.356	€ 2.672	€ 1.541	€ 1.650
Leiden	€ 2.713	€ 1.549	€ 1.449	€ 2.843	€ 1.637	€ 1.752
Leiderdorp	€ 2.737	€ 1.612	€ 1.509	€ 2.848	€ 1.685	€ 1.805
Oegstgeest	€ 2.909	€ 1.811	€ 1.695	€ 3.035	€ 1.913	€ 2.048
Voorschoten	€ 2.777	€ 1.675	€ 1.567	€ 2.909	€ 1.770	€ 1.895
Zoeterwoude	€ 2.714	€ 1.576	€ 1.474	€ 2.839	€ 1.673	€ 1.791
Regio Leiden	€ 2.697	€ 1.567	€ 1.466	€ 2.826	€ 1.657	€ 1.774

Bron: Koopstromenonderzoek 2018 & 2021; bewerking Sweco

De gemiddelde besteding van een inwoner in de Regio Leiden is tussen 2018 en 2021 in de dagelijkse sector met 5% gestegen, in de recreatieve sector met 6% en in de doelgerichte sector met 21%. Hiermee heeft de doelgerichte sector de afgelopen jaren sterk gepresteerd.

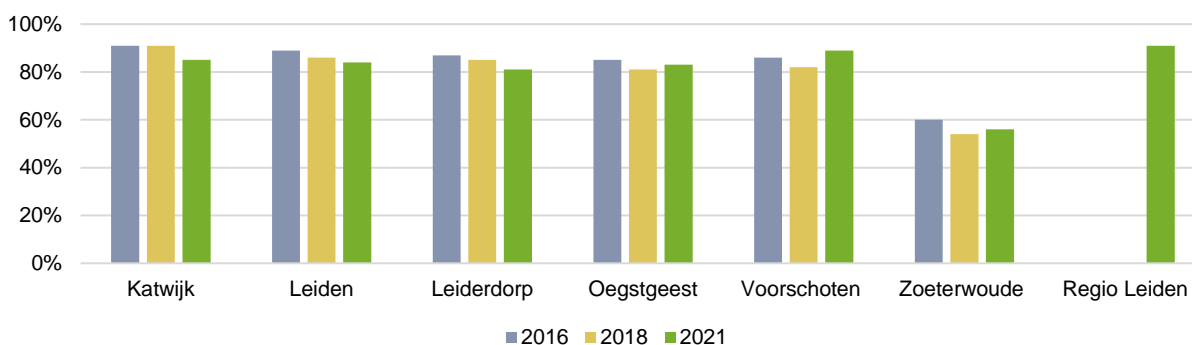
De ontwikkeling van bestedingen per inwoner zijn per gemeente in lijn gegroeid met de gemiddelde ontwikkeling van bestedingen per inwoner van de Regio Leiden. Hier zijn geen onder presterende of over presterende gemeente te bekennen.

2.4 Koopkrachtbinding in alle sectoren dalende

De koopkrachtbinding is de mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn. De cijfers voor koopkrachtbinding zijn afkomstig uit het Koopstromenonderzoek Randstad 2016, 2018 en 2021 en is uitgesplitst naar de dagelijkse, recreatieve en doelgerichte sector voor alle zes gemeenten. Daarnaast is de koopkrachtbinding van de gehele Regio Leiden voor 2021 weergegeven.

Dagelijkse sector

Koopkrachtbinding dagelijkse sector

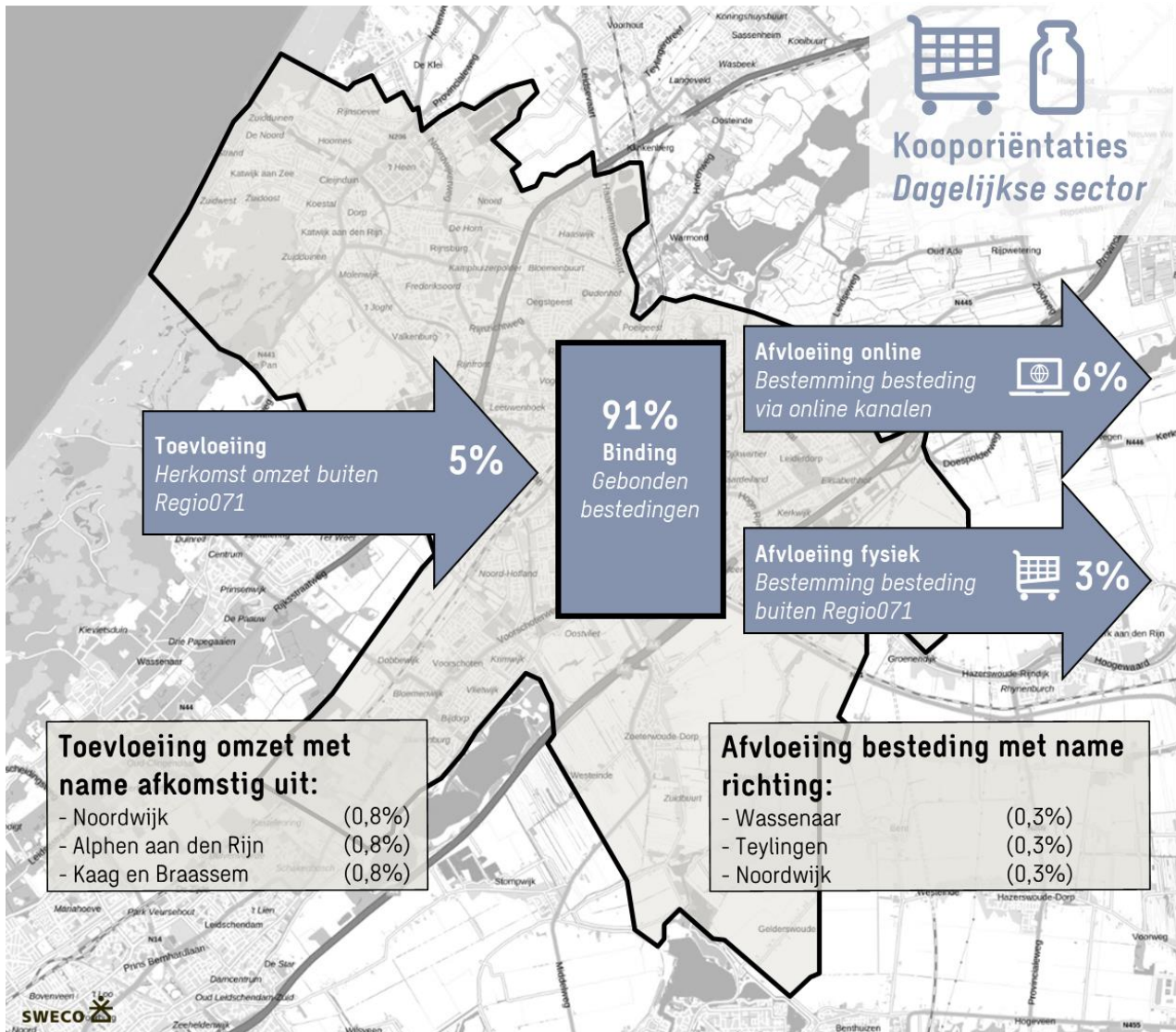


Bron: Koopstromenonderzoek 2016, 2018 & 2021 Randstad, bewerking: Sweco.

De koopkrachtbinding voor de dagelijkse sector is voor alle gemeenten, met uitzondering van de gemeente Voorschoten gedaald in 2021 ten opzichte van 2016. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de groei van online in de dagelijkse sector. Dat de koopkrachtbinding in Voorschoten tussen 2016 en 2021 is gegroeid (van 86% in 2016 naar 89% in 2021) kan veroorzaakt worden door de komst van de supermarkt Dirk van den Broek, waardoor er meer supermarktaanbod in de gemeente aanwezig is.

Opvallend aan de koopkrachtbinding voor de dagelijkse sector is tevens Zoeterwoude. De koopkrachtbinding ligt hier aanzienlijk lager dan in de vijf andere gemeenten binnen de Regio Leiden. Dit wordt voornamelijk

veroorzaakt door het beperkte dagelijkse aanbod, waardoor veel inwoners voor boodschappen uitwijken naar aankooplocaties buiten de gemeente. In Katwijk, Leiden en Leiderdorp is de dagelijkse koopkrachtbinding in zowel 2018 als 2021 gedaald ten opzichte van 2016. In Voorschoten is de grootste stijging waargenomen; tussen 2018 en 2021 steeg hier de koopkrachtbinding in de dagelijkse sector met 9%. In de gehele Regio Leiden is de koopkrachtbinding 91% wat betekent dat er 9% afvloeiing is. 3% van de bestedingen vanuit Regio Leiden vloeien naar andere gemeenten in de dagelijkse sector, 6% gaat naar online. Deze laatste categorie betreft zowel de pure webwinkels al de webwinkels van landelijke winkelketens en lokale winkeliers (omnichannel).

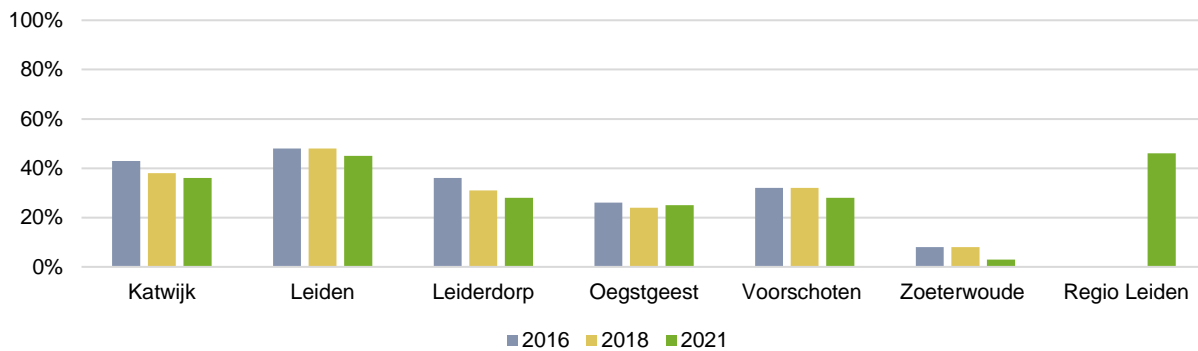


Bron: Koopstromenonderzoek 2021, bewerking: Sweco.

De 3% fysieke afvloeiing in de dagelijkse sector naar omliggende gemeenten, gaat met name naar de gemeenten Wassenaar, Teylingen en Noordwijk. De koopkrachttoevloeiing van omzet uit omliggende gemeenten is het sterkst vanuit de gemeenten Noordwijk, Alphen aan den Rijn en Kaag en Braassem. In totaal bedraagt de omzettoevloeiing 5%. De fysieke toe- en afvloeiing van de dagelijkse sector houden elkaar min of meer in balans.

Recreatieve sector

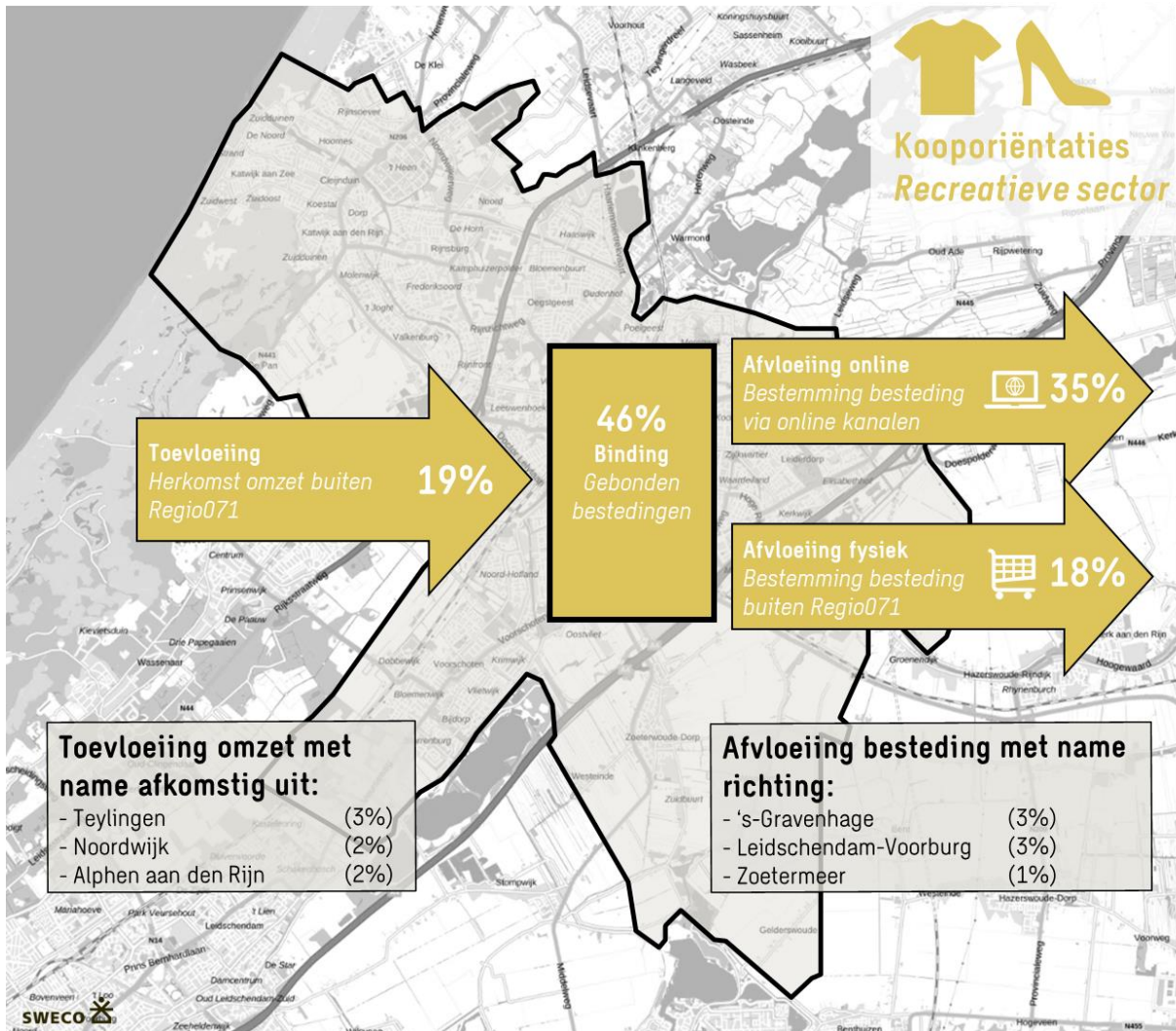
Koopkrachtbinding recreatieve sector



Bron: Koopstromenonderzoek 2016, 2018 & 2021 Randstad, bewerking: Sweco.

Ook in de recreatieve sector kent Zoeterwoude de laagste koopkrachtbinding. Binnen deze gemeente werd slechts 3% van de bestedingen binnen de recreatieve sector besteed in Zoeterwoude zelf. De Leidenaren geven binnen de recreatieve sector percentueel gezien het meeste uit binnen de gemeentegrenzen. Deze hoge koopkrachtbinding kan verklaard worden door de hoge dichtheid aan recreatief aanbod per 1000 inwoners⁴¹. De koopkrachtbinding in deze sector is relatief stabiel in Oegstgeest, in de andere gemeenten is een neerwaartse trend te zien. In de gehele Regio Leiden werd in 2021 46% van de bestedingen in de recreatieve sector uitgevoerd binnen de regio-grenzen.

⁴¹ Bron: Factsheet Leiden

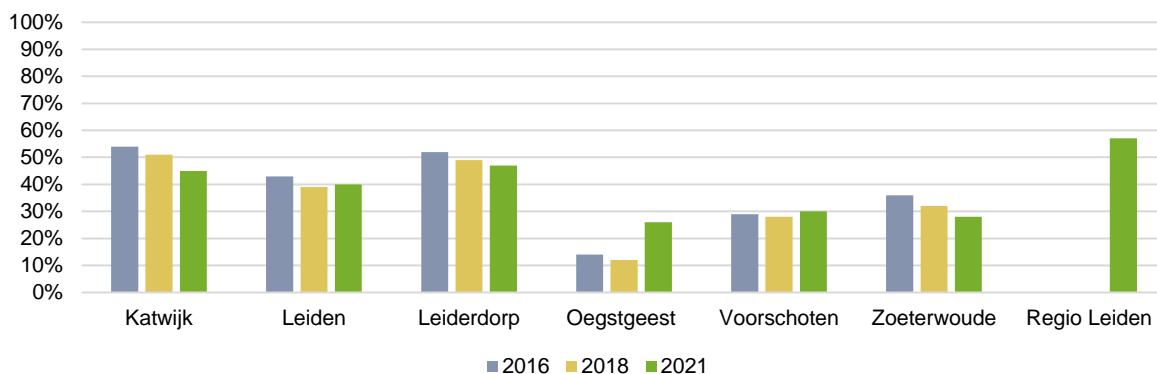


Bron: Koopstromenonderzoek 2021, bewerking: Sweco.

Van de totale bestedingen in de recreatieve sector vloeide 35% af naar online kanalen. Fysiek ging 18% van de bestedingen naar buiten de regio. Hiervan vloeide de meeste bestedingen af naar 's-Gravenhage, Leidschendam – Voorburg en Zoetermeer. Daarnaast is er in de Regio Leiden een koopkrachttoevloeiing van omzet van 19%. Deze toevloeiing komt voornamelijk uit de gemeenten Teylingen, Noordwijk en Alphen aan den Rijn.

Doelgerichte sector

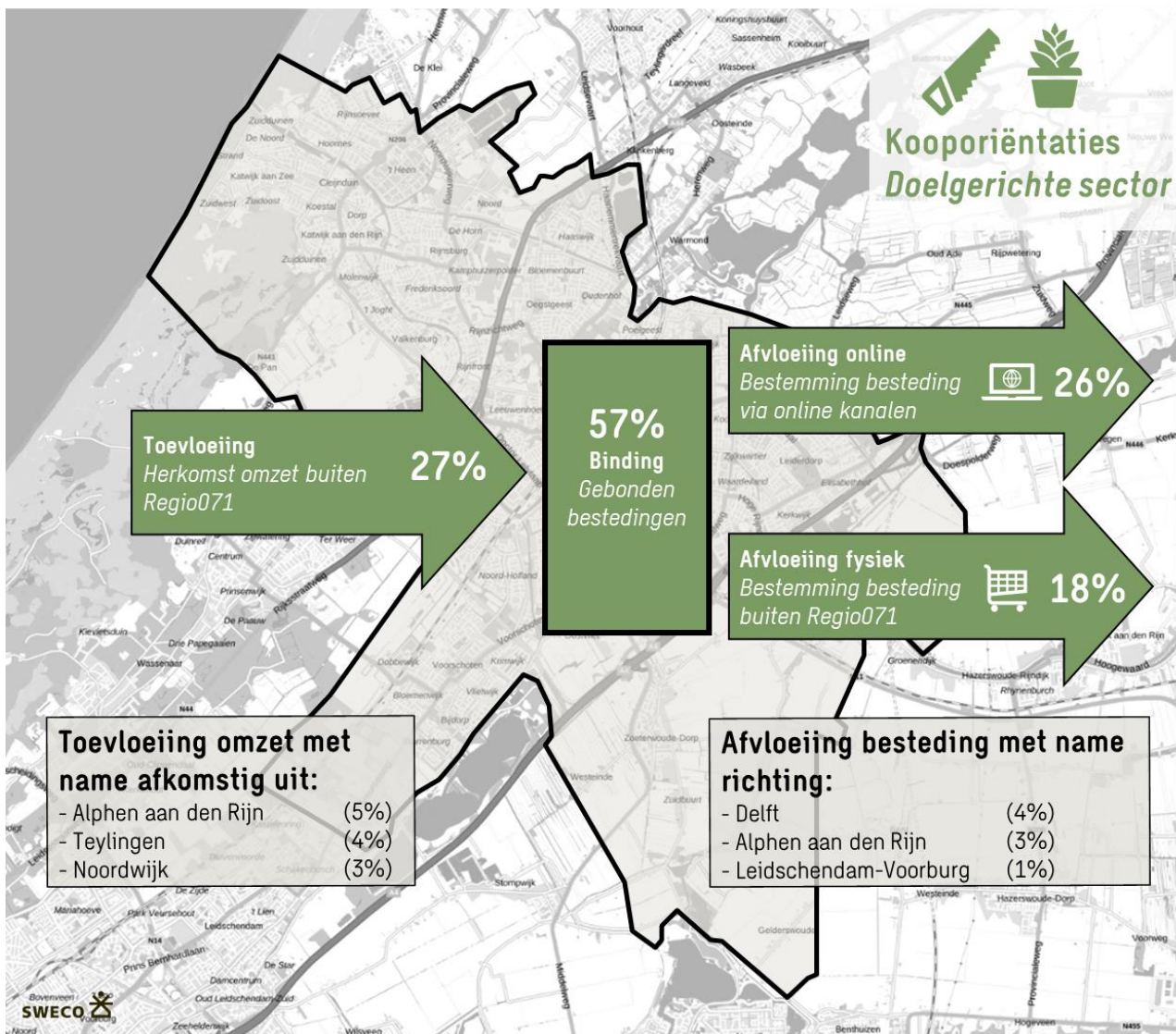
Koopkrachtbinding doelgerichte sector



Bron: Koopstromenonderzoek 2016, 2018 & 2021, bewerking: Sweco.

In 2021 kende Leiderdorp de hoogste koopkrachtbinding in de doelgerichte sector, en Oegstgeest de laagste. Tussen 2021 en 2018 kende Oegstgeest een groei in koopkrachtbinding van 14%-punt. Deze groei kan verklaard worden door het openen van een Praxis bouwmarkt en Bosrand tuincentrum, beide in begin 2020. De hoge koopkrachtbinding in Leiderdorp kan verklaard worden door de meubelboulevard WOOON-Leiderdorp met ruim 40.000 m² winkelvloeroppervlak. Leiden en Voorschoten hebben beide een vrij stabiele koopkrachtbinding tussen 2021 en 2016. Katwijk, Leiderdorp en Zoeterwoude verliezen koopkrachtbinding in de doelgerichte sector. Zoeterwoude heeft de hoogste dichtheid van vloeroppervlak per 1.000 inwoners aan doelgerichte winkels. Dit lijkt zich echter niet te vertalen in een bovengemiddeld hoge koopkrachtbinding in de gemeente. ⁴²Wanneer de gehele Regio Leiden wordt geanalyseerd, wordt 57% van de bestedingen binnen de regio uitgegeven.

⁴² Bron: Factsheet Zoeterwoude



In de doelgerichte sector is er een koopkrachttoevloeiing van 27% van buiten de Regio Leiden. Deze toevloeiing komt net als bij de andere twee sectoren voornamelijk uit Alphen aan den Rijn, Teylingen en Noordwijk. Er bestaat in de Regio Leiden een koopkrachtafvloeiing van 26% van de doelgerichte bestedingen naar online kanalen en 18% vloeit fysiek af naar buiten de regio. Voornamelijk vloeien de doelgerichte fysieke bestedingen richting de gemeenten Delft, Alphen aan den Rijn en Leidschendam – Voorburg. Minder fysieke afvloeiing in vrijwel alle gemeenten

2.5 De fysieke afvloeiing is voor de meeste gemeenten stabiel of neemt af

De fysieke afvloeiing (afvloeiing van bestedingen van inwoners naar fysieke winkels buiten de gemeente of regio) is in kaart gebracht door middel van het Koopstromenonderzoek Randstad 2016, 2018 en 2021. Deze afvloeiing is in onderstaande tabel in kaart gebracht voor de zes gemeenten, de Regio Leiden en de Randstad, uitgesplitst voor de detailhandelssectoren Dagelijks, Recreatief en Doelgericht voor de jaren 2016, 2018 en 2021.

Gemeente	Dagelijks			Recreatief			Doelgericht		
	2016	2018	2021	2016	2018	2021	2016	2018	2021
Leiden	10%	10%	10%	25%	22%	21%	42%	40%	33%
Oegstgeest	14%	14%	10%	48%	45%	37%	67%	64%	45%
Voorschoten	13%	14%	7%	42%	39%	38%	53%	52%	47%
Leiderdorp	11%	11%	12%	42%	41%	37%	35%	34%	30%
Zoeterwoude	39%	45%	39%	69%	53%	57%	36%	32%	28%
Katwijk	7%	7%	10%	24%	28%	28%	26%	29%	30%
Regio Leiden			3%			18%			18%
Gemiddelde gemeente Randstad	11%	10%	10%	27%	26%	24%	31%	31%	30%

Bron: Koopstromenonderzoek 2016, 2018 & 2021, bewerking: Sweco.

De fysieke afvloeiing van bestedingen is voor het grootste deel van de gemeenten in de Regio Leiden in 2021 gelijk aan, of minder dan de fysieke afvloeiing in 2016. De fysieke afvloeiing is met name in de recreatieve en doelgerichte sector minder geworden. Ook in de gehele Randstad zien we dit verschijnsel wat voor een groot deel verklaard wordt door het groter wordende aandeel online afvloeiing.

Zoeterwoude is een gemeente waar veel afvloeiing van bestedingen plaatsvindt, zo ook voor de recreatieve sector. In Zoeterwoude vloeit 57% van de bestedingen af, hiervan blijft 39% binnen de Regio071, 12% vloeit af richting Zoetermeer. Voor de andere gemeenten ligt de fysieke afvloeiing rond de 30% en blijft een groot gedeelte van de bestedingen binnen de Regio Leiden. Vanuit sommigen gemeenten is kleine mate van afvloeiing gemeten richting gemeenten 's-Gravenhage, Amsterdam, Leidschendam-Voorburg en Teylingen.

De fysieke afvloeiing van de doelgerichte sector is het grootste in Voorschoten, de bewoners zijn hier voor doelgerichte aankopen ook gericht op Leiden en Zoeterwoude en in mindere mate Leiderdorp en Leidschendam-Voorburg. In Oegstgeest, waar de fysieke afvloeiing 47% bedraagt, gaat 27% van de bestedingen voor doelgerichte aankopen naar een gemeente dat onderdeel uitmaakt van de Regio Leiden. Gemeente Delft ontvangt 5% van de bestedingen vanuit Leiden in de doelgerichte sector. Over het algemeen kan gesteld worden dat de buurgemeenten genieten van afvloeiing in de dagelijkse sector vanuit andere gemeenten binnen de Regio Leiden. De gemeenten Delft, Haarlem, Haarlemmermeer, Alphen aan den Rijn en Amsterdam komen in kleine mate voor in de bestemmingen van bestedingen van de bewoners van de Regio Leiden.

In Katwijk is een toename te zien van fysieke afvloeiing in alle segmenten. Dit betekent dat de gemeente tussen 2016 en 2021 een verlies heeft gezien van bezoekers uit eigen gemeente voor zowel de dagelijkse, recreatieve en doelgerichte sector.

2.6 Online afvloeiing zet door in alle gemeenten

Ook de online afvloeiing (afvloeiing van bestedingen van inwoners naar online kanalen) is in kaart gebracht door middel van het Koopstromenonderzoek Randstad 2016, 2018 en 2021. Deze afvloeiing is in onderstaande tabel in kaart gebracht voor de zes gemeenten, de Regio Leiden en de Randstad, uitgesplitst voor de detailhandelssectoren Dagelijks, Recreatief en Doelgericht voor de jaren 2016, 2018 en 2021.

Gemeente	Dagelijks			Recreatief			Doelgericht		
	2016	2018	2021	2016	2018	2021	2016	2018	2021
Leiden	1%	3%	7%	26%	30%	34%	16%	22%	26%
Oegstgeest	2%	5%	6%	26%	31%	38%	19%	24%	28%
Voorschoten	1%	3%	4%	26%	30%	33%	18%	20%	24%
Leiderdorp	1%	4%	7%	22%	28%	36%	13%	17%	23%
Zoeterwoude	1%	1%	4%	23%	39%	39%	10%	19%	23%
Katwijk	1%	1%	5%	33%	34%	37%	20%	19%	26%
Regio Leiden			6%			35%			26%
Gemiddelde gemeente Randstad	2%	3%	6%	27%	31%	37%	17%	20%	26%

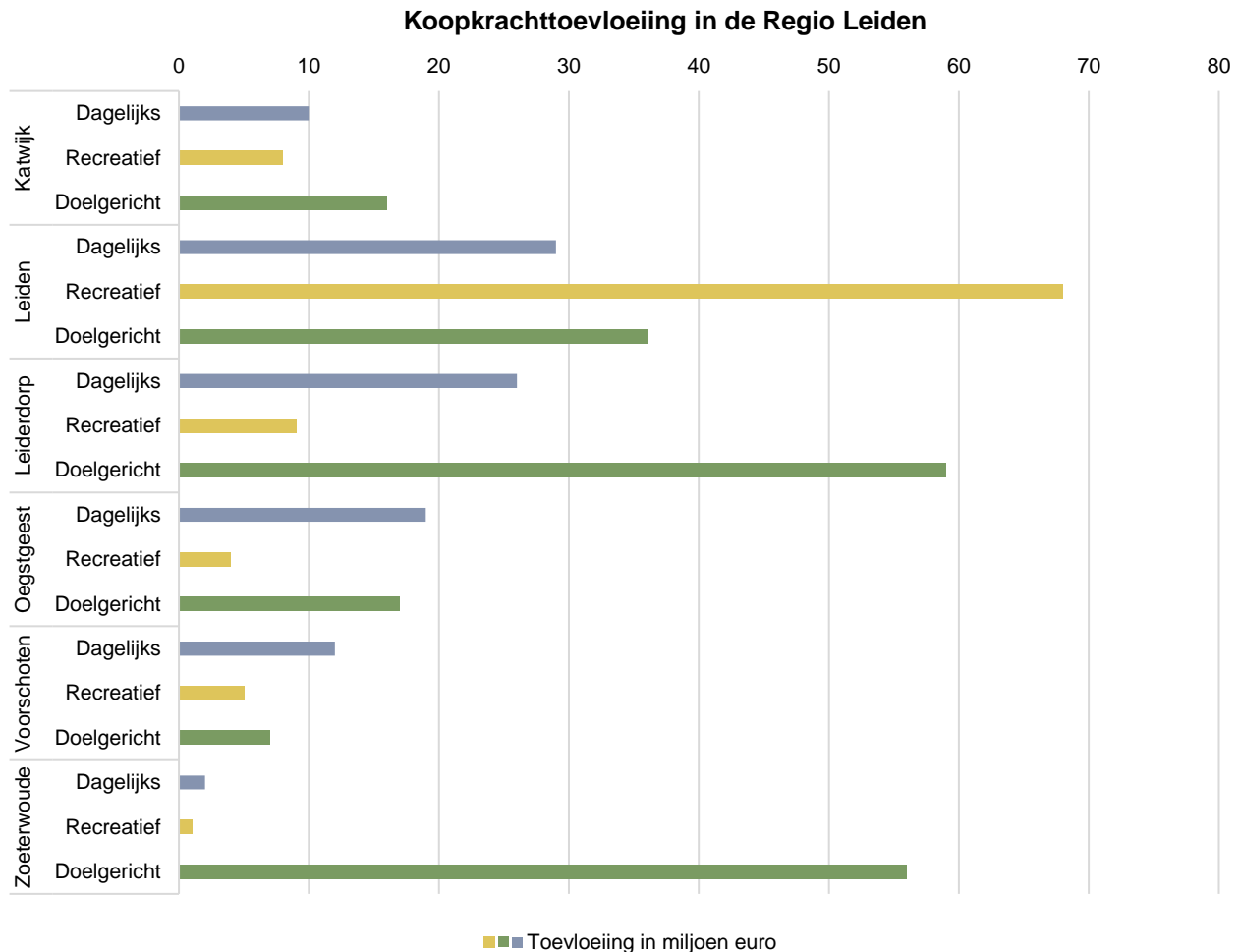
Bron: Koopstromenonderzoek 2016 & 2021, bewerking: Sweco.

In de dagelijkse sector is de online afvloeiing het grootst in Leiden en Leiderdorp met 7%. In de recreatieve en doelgerichte sector ligt de online afvloeiing significant hoger dan in de dagelijkse sector. Voor de recreatieve sector gaat meer dan 30% van de aankopen in alle gemeenten online in de Regio Leiden, met Zoeterwoude als koploper met 39% online afvloeiing. In de doelgerichte sector is de meeste online afvloeiing te vinden in Oegstgeest en Zoeterwoude.

In iedere gemeente in de Regio Leiden is te zien dat zij op alle segmenten een grotere afvloeiing richting online ervaren. In Zoeterwoude is deze ontwikkeling tussen 2016 en 2021 het sterkst geweest met een toename van 16%-punt in de recreatieve sector en 13%-punt in de doelgerichte sector. In dagelijkse sector is de toename van online afvloeiing het grootst geweest in Leiden en Leiderdorp.

2.7 Grote verschillen in gemeentelijke koopkrachttoevloeiing

Naast afvloeiing van bestedingen naar fysieke winkels buiten de regio of gemeente of naar online kanalen, vindt er ook koopkrachttoevloeiing plaats. Dit is het aantal bestedingen aan winkels in de Regio Leiden of gemeenten in de regio die afkomstig zijn van consumenten woonachtig buiten de regio of gemeenten. De koopkrachttoevloeiing is in kaart gebracht in het Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant 2021, voor de Dagelijkse, Recreatieve en Doelgerichte sector. Deze is per gemeente in onderstaande grafiek weergegeven.



Bron: Koopstromenonderzoek 2021, bewerking Sweco.

Binnen de dagelijkse sector is de toevloeiing het grootst in de gemeenten Leiden en Leiderdorp in absolute euro's het grootst. Voor een relatief kleine gemeente als Leiderdorp is de koopkrachttoevloeiing in de dagelijkse sector flink, wat mede veroorzaakt wordt door een aantrekkelijk supermarktaanbod, waar relatief veel inwoners van omliggende gemeenten gebruik van maken. Leidenaren maken het grootste deel van de toevloeiing uit voor de dagelijkse sector van Leiderdorp. Over het algemeen zien we in de kleinere gemeenten zoals Zoeterwoude een relatief lage koopkrachttoevloeiing voor dagelijks en recreatief aanbod, wat gerelateerd kan worden aan het beperktere aanbod in vierkante meters ten opzichte van de grotere gemeenten.

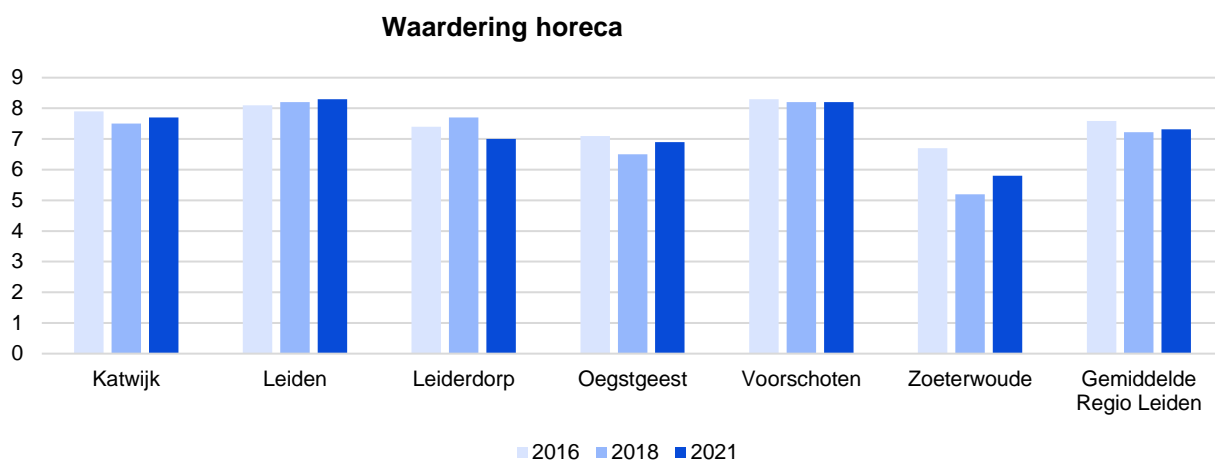
De toevloeiing voor de recreatieve sector is in de gemeente Leiden fors, wat zowel veroorzaakt wordt door het flink grotere aanbod (met als grootste aankoopplaats de binnenstad) dan in de andere gemeenten, maar ook door de aanwezigheid van relatief veel toerisme, die hun uitgaven doen aan recreatieve winkels in Leiden.

Zoeterwoude, Leiderdorp en Oegstgeest kennen daarnaast een grote doelgerichte toevloeiing, als gevolg van het grote doelgerichte aanbod van de Rijnke Boulevard in Zoeterwoude, WOOON Leiderdorp en De Boeg in Oegstgeest. Voornamelijk consumenten uit andere gemeenten in de Regio Leiden bezoeken deze gemeenten, maar ook Alphen aan den Rijn en Kaag en Braassem behoren tot dit lijstje.

2.8 Waardering detailhandel en horeca

Vanuit het Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant 2021 zijn niet alleen koopstroomcijfers als koopkrachtbinding en -toevloeiing in te zien, maar onder andere ook waarderingcijfers van

Als algeheel cijfer krijgt het horeca aanbod gemiddeld in 2021 een 7,3 van de bezoekers in de Regio Leiden. Leiden en Voorschoten krijgen de hoogste waardering voor het horeca aanbod: respectievelijk een 8,3 en 8,2. Dit zijn samen met Katwijk de gemeenten met het grootste horeca aanbod. In Leiden stijgt de waardering van horeca tussen 2016 en 2021 met 0,2. Alleen Leiderdorp kent in 2021 een lagere waardering (7,7) dan in 2018 (7,0).



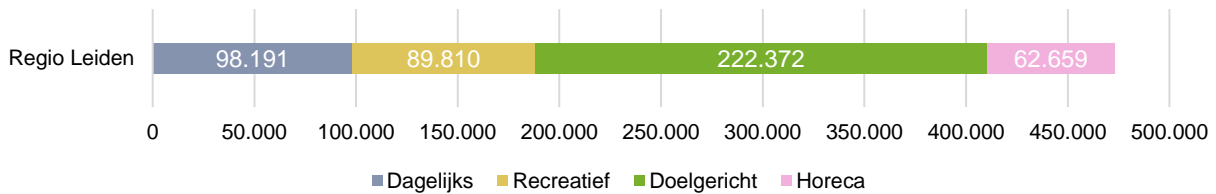
Bron: Koopstromenonderzoek 2016, 2018 & 2021, bewerking Sweco.

3 Ontwikkeling vanuit aanbodzijde

Het aanbod van detailhandel in kwantitatieve zin wordt beschreven op basis van Locatus data van de zes betreffende gemeenten voor de jaren 2019 en 2022. Per trend worden de cijfers en analyse getoond. De methodologische verantwoording van Locatus data is in Bijlage 2 opgenomen.

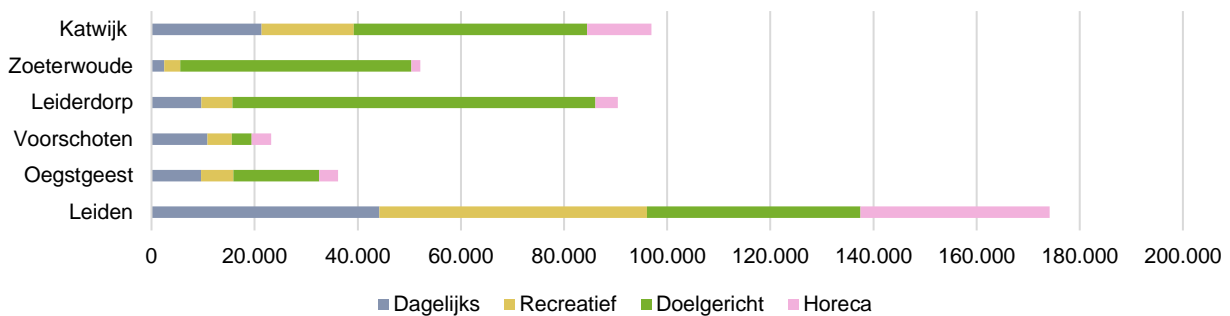
3.1 Groei winkelvloeroppervlak voor dagelijks, doelgericht en horeca

Vloeroppervlak retailaanbod Regio Leiden



Bron: Locatus 2023; bewerking Sweco

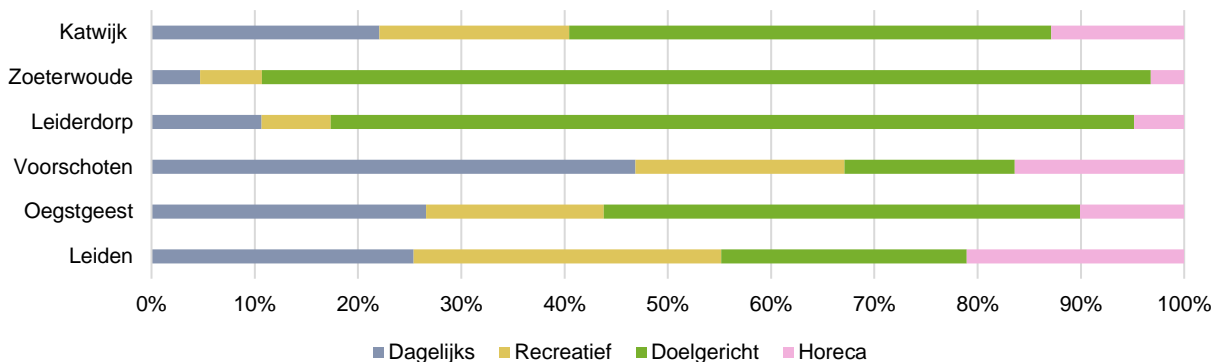
Vloeroppervlak retailaanbod gemeenten Regio Leiden



Bron: Locatus 2023; bewerking Sweco

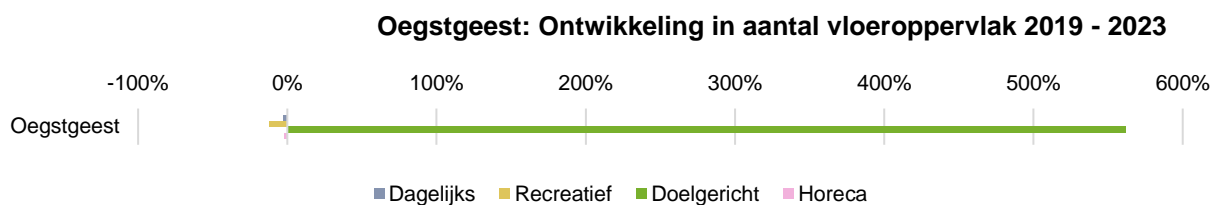
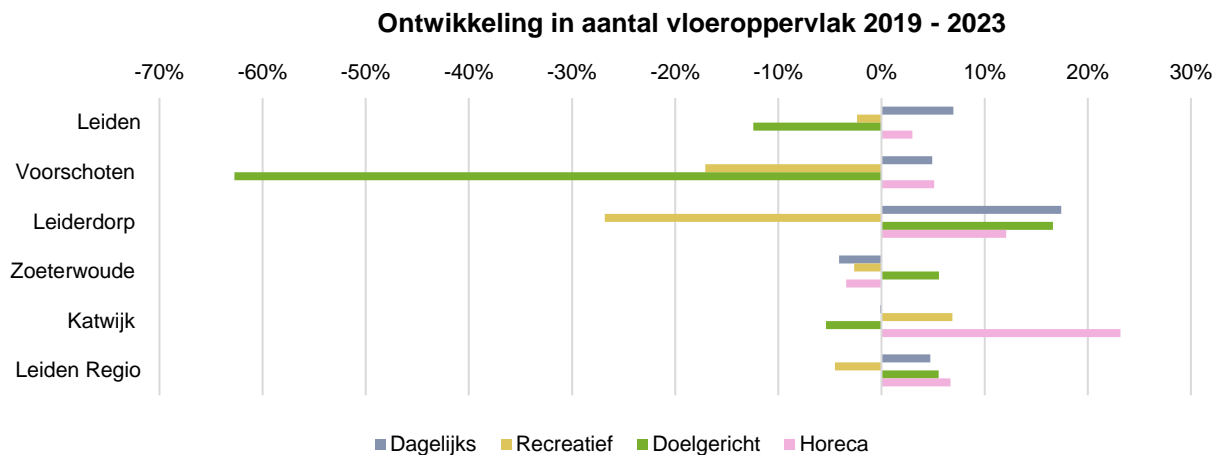
In de Regio Leiden neemt de doelgerichte sector het meeste vloeroppervlak in, met in totaal ruim 220.000 m². Hierna komt de dagelijkse sector met bijna 100.000 m², met kort daarop de recreatieve sector met bijna 90.000 m². De horeca telt ruim 62.000 m². Het grootste aandeel van de retail bevindt zich in de gemeente Leiden, gevolgd door Katwijk en Leiderdorp.

Vloeroppervlak retailaanbod gemeenten Regio Leiden



Bron: Locatus 2023; bewerking Sweco

Relatief gezien is in Voorschoten het aandeel dagelijks in het totale retailvloeroppervlak het grootst. In Leiden domineert de recreatieve sector en de horeca sector. Zoeterwoude en Leiderdorp onderscheiden zich door het grote aandeel van de doelgerichte sector.

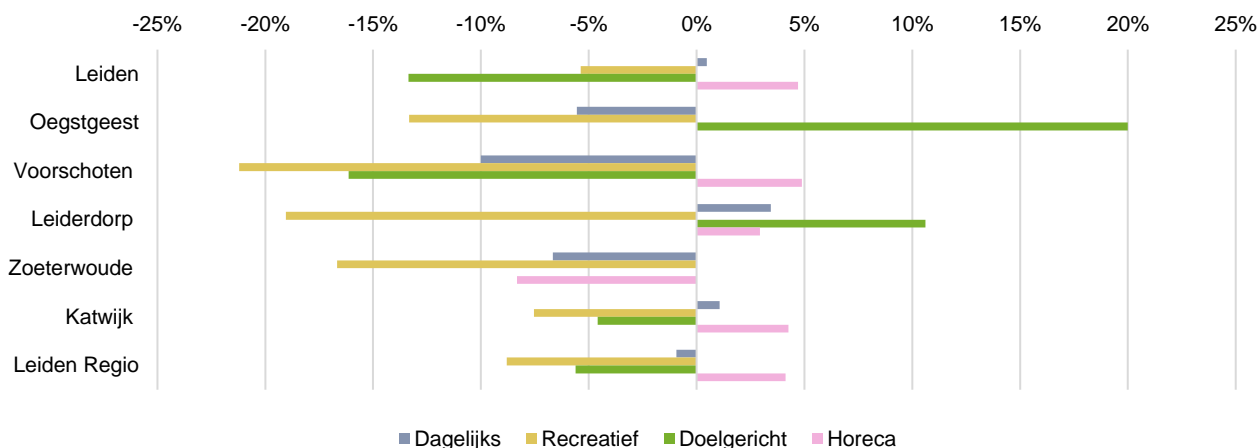


Bron: Locatus 2023; bewerking Sweco

In de gehele Regio Leiden zijn minimale verschuivingen als het gaat om de ontwikkeling van het vloeroppervlak tussen 2019 en 2023. De branchegroepen horeca, doelgericht en dagelijks zijn toegenomen, het vloeroppervlak in de recreatieve sector is met 5% afgenomen. Wanneer we inzoomen op gemeenteniveau zijn grote verschuivingen te zien. Zo is de horeca in Katwijk fors gegroeid, met een toename van 23% aan horeca-oppervlak. Ook is Katwijk de enige gemeente waar de recreatieve sector is gegroeid. In alle andere gemeenten is de recreatieve sector afgenomen, het meest in Leiderdorp: 27%, wat neerkomt op een afname van meer dan 2.200 m² vloeroppervlak. In Voorschoten is een sterke afname te zien van de doelgerichte sector. Tussen 2019 en 2023 verdween maar liefst 63% van het oppervlak in de doelgerichte sector, wat neerkomt op een afname van ruim 6.400 m² vvo.

De ontwikkeling van het vloeroppervlak in Oegstgeest wordt apart opgenomen vanwege de forse toename in vloeroppervlak in de doelgerichte sector. Door de komst van de bouwmarkt en het tuincentrum in de Bosrand is het vloeroppervlak in de doelgerichte sector bijna zeven maal groter geworden.

Ontwikkeling in aantal verkooppunten 2019 - 2023



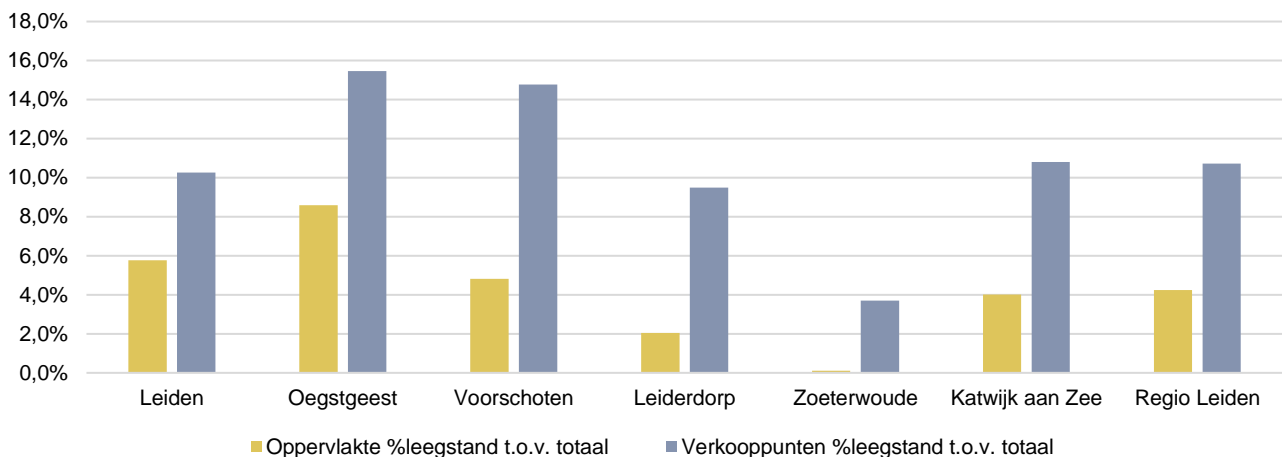
Bron: Locatus 2023; bewerking Sweco

Het aantal winkels in de recreatieve sector is sterk afgenomen in de Regio Leiden. In iedere gemeente blijkt het aantal recreatieve winkels te zijn afgenomen, met de grootste ontwikkeling in Voorschoten waar 21% van de vestigingen is gesloten. Daarnaast zijn zowel de doelgerichte winkels als de dagelijkse winkels in aantal afgenomen. De horeca is in de Regio Leiden met 4% gegroeid, wat verklaard kan worden door de groei in zowel Leiden, Voorschoten, Leiderdorp en Katwijk. Alleen in Zoeterwoude is het aantal horecavestigingen achteruit gegaan. In de doelgerichte sector zijn grote verschillen te zien tussen de gemeenten. In Oegstgeest en Leiderdorp is een groei ervaren in verkooppunten, in Leiden, Voorschoten en Katwijk een krimp.

Leiden kent een toename van 6% van horeca in winkelgebieden. In absolute aantallen is het aantal horecavestigingen in winkelgebieden met 23 toegenomen tussen 2019 en 2023. In de binnenstad van Leiden zijn er tussen 2019 en 2023 12 horecavestigingen bijgekomen. In 2019 was 77% van alle horeca van Leiden in de binnenstad gesitueerd, waar dat in 2023 76% is.

3.2 Leegstand teruggedrongen, gemeentelijke verschillen zijn groot

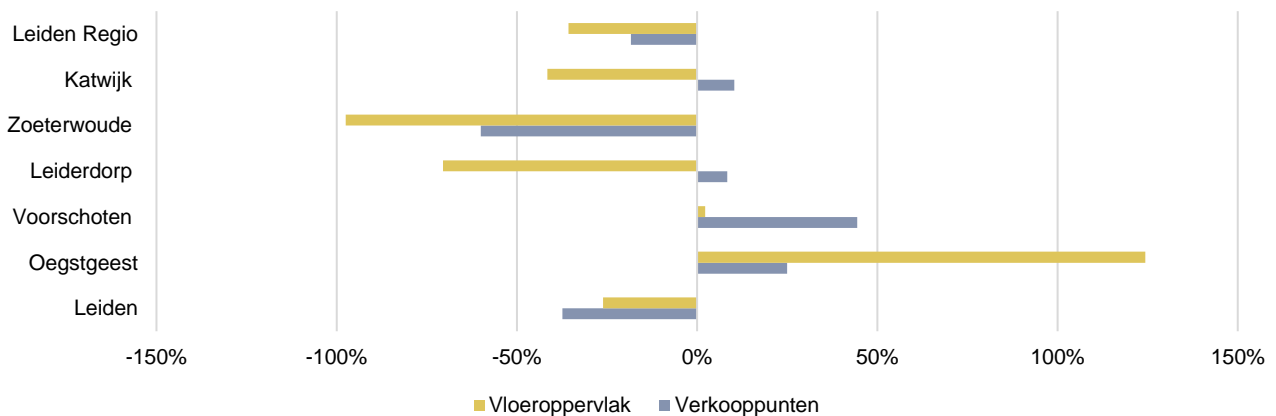
Leegstand t.o.v. totaal oppervlak detailhandel



Bron: Locatus 2023; bewerking Sweco

Gemiddeld staat 4,2% van het detailhandelsoppervlak leeg in de Regio Leiden. In Oegstgeest is dit percentage het hoogst met 8,6%, in Zoeterwoude het laagst met 0,1%. Wanneer we kijken naar leegstaande vestigingen springen Oegstgeest (15,5%) en Voorschoten (14,8%) eruit. In Oegstgeest is de hoge leegstand voornamelijk veroorzaakt door een leegstaand pand van ca. 1.800 m² wvo op de Geversstraat 30. In de gehele regio staat 10,7% van de winkelpanden leeg. Dit komt neer op 142 vestigingen met een totaal oppervlak van 20.100 m².

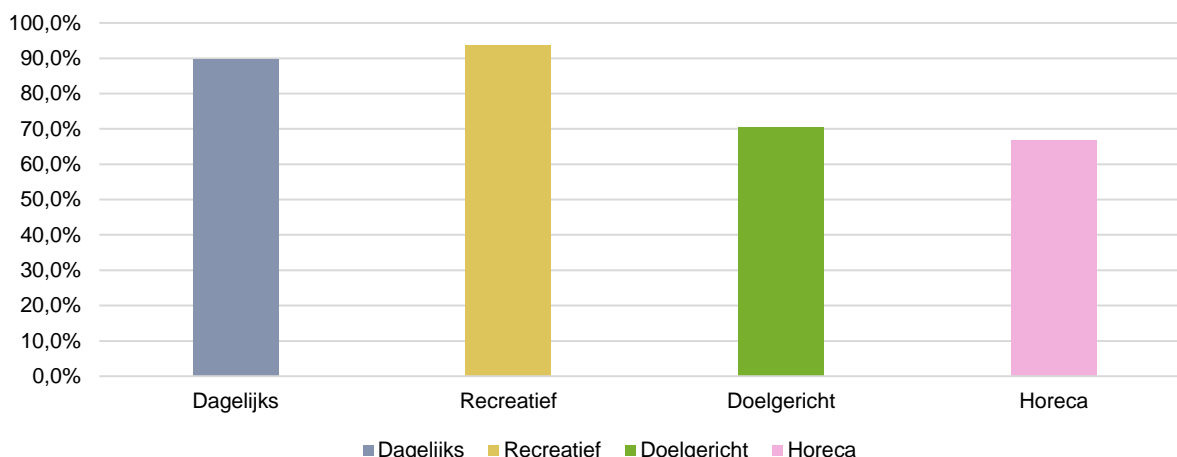
Ontwikkeling in leegstand VKP en M² 2019 - 2023



Bron: Locatus 2023; bewerking Sweco

De leegstand in de Leidse regio is tussen 2019 en 2023 in vloeroppervlak met 36% afgenomen en in verkooppunten met 18%. In absolute termen komt dit neer op zo'n 11.000 m² en 32 vestigingen. Tussen de gemeenten zijn grote verschillen waar te nemen. Zo is in Zoeterwoude het leegstaande vloeroppervlak met 97% afgenomen, van vijf leegstaande vestigingen in 2019 tot twee in 2023. In Voorschoten en Oegstgeest is de leegstand toegenomen. In Voorschoten waren er in 2023 vier meer leegstaande vestigingen dan in 2019. In Oegstgeest is het leegstaande vloeroppervlak fors toegenomen (+124%), wat zoals eerder aangegeven voornamelijk is veroorzaakt door een groot leegstaand pand (ca. 1.800 m² wvo) op de Geversstraat 30. In 2023 waren er 15 leegstaande verkooppunten, in 2019 ging het om 12 vestigingen.

Percentage metrage detailhandel in kernwinkelgebied

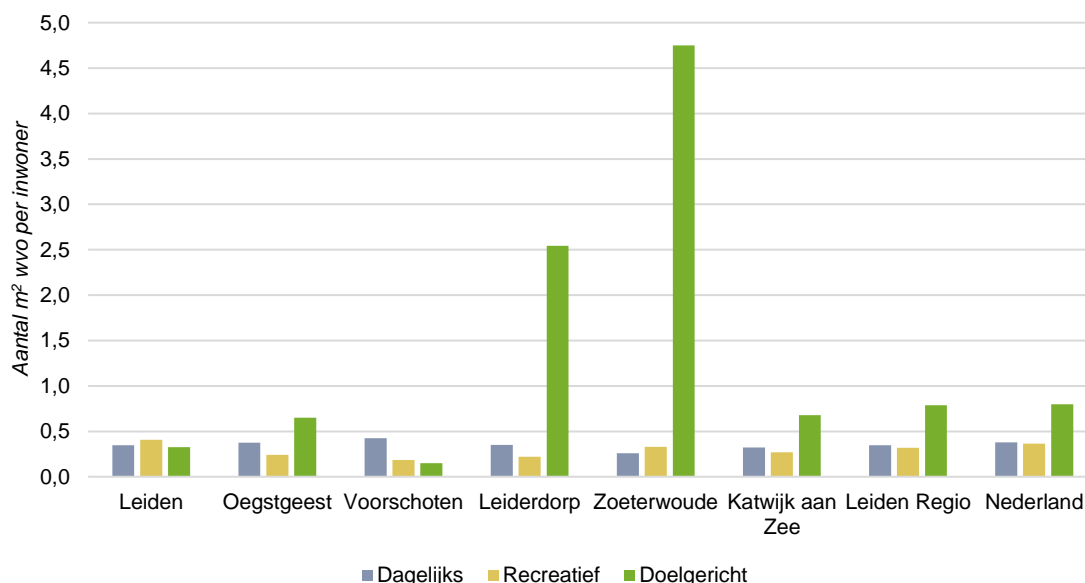


Bron: Locatus 2023; bewerking Sweco

De dagelijkse sector bevindt zich voor 89,7% binnen de kernwinkelgebieden van Regio Leiden. De recreatieve sector heeft een hoger percentage en ligt daarmee voor 93,5% in de centra van de zes gemeenten. De doelgerichte detailhandel bevindt zich in iets mindere mate in winkelgebieden met 70,5%. Tot slot ligt 66,8% van de horeca in de kernwinkelgebieden.

3.3 Grote gemeentelijke verschillen in retaildichtheden

Dichtheden detailhandel Regio Leiden

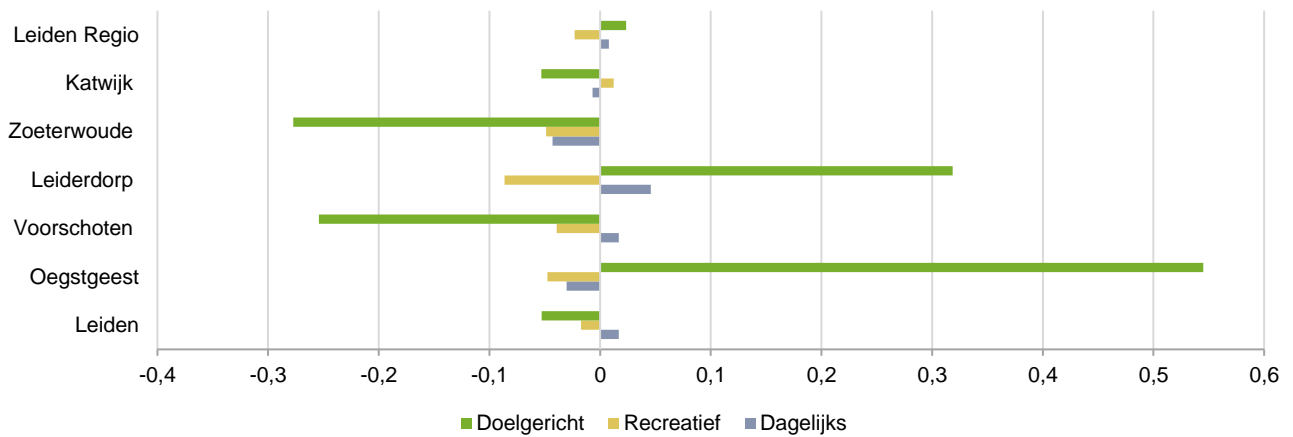


Bron: Locatus 2023; bewerking Sweco

In de Regio Leiden bevindt zich 0,79 m² doelgerichte detailhandel per inwoner. Voor de recreatieve sector gaat het om 0,32 m² en de dagelijkse sector 0,35 m² per inwoner. Deze dichtheden zijn ook per gemeente bekend, met Zoeterwoude en Leiderdorp als uitschieters in de doelgerichte sector. Voorschoten kent een relatief hoge dichtheid in de dagelijkse sector, met 0,42 m² per inwoner. De dichtheden in Regio Leiden liggen lager dan het landelijk gemiddelde. Regio Leiden kent een iets lagere dichtheid in de dagelijkse (0,35 m² vvo/inw.) en recreatieve sector (0,32 m² vvo/inw.). Landelijk betreffen deze namelijk 0,38 m² vvo/inw. en

0,37 m² wvo/inw. Voor de doelgerichte sector is de winkeldichtheid in de Regio Leiden vrijwel identiek aan de Nederlandse winkeldichtheid.

Ontwikkeling in dichtheid retailbranches per inwoner 2019 - 2023



Bron: Locatus 2023; bewerking Sweco

De dichtheid in de doelgerichte en dagelijkse sector is toegenomen tussen 2019 en 2023. In de recreatieve sector is de dichtheid juist afgenomen. De gemeentelijke verschillen zijn groot. In Leiderdorp en Oegstgeest groeide de dichtheid in de doelgerichte sector, in Zoeterwoude en Voorschoten nam die juist af. In de recreatieve sector nam de dichtheid juist overal af, op Katwijk na, waar de dichtheid licht toenam. Voor de dagelijkse sector groeide de dichtheid in Leiderdorp, Voorschoten en Leiden, terwijl die in Zoeterwoude, Oegstgeest en Katwijk juist afnam.

Bijlage 1: Definities

Bruto verkoopoppervlak (bvo)

Zowel de voor het publiek toegankelijke ruimten van een winkel of andere publieksfunctie als de ruimten die alleen voor het personeel toegankelijk zijn.

Dagelijkse detailhandelssector

Winkels in levensmiddelen en persoonlijke verzorging. Dit betreffen onder meer supermarkten, versspeciaalzaken, drogisterijen, parfumeries en apotheken.

Detailhandelsbestedingen

Alle bestedingen door consumenten aan online en offline detailhandel. Te onderscheiden in koopkrachtbinding, koopkrachtafvloeiing fysiek, koopkrachtafvloeiing online.

Doelgerichte detailhandel

Winkels in de Locatusbranchegroepen In/Om Huis, waaronder de detailhandelsbranches plant en dier, bruin en witgoed, auto en fiets, doe-het-zelf, wonen en detailhandel overig vallen. De winkels in de doelgerichte sector zijn tevens vaak volumineus van aard, waardoor ze door hun aard en omvang over het algemeen niet in traditionele winkelcentra (binnenstad, buurt- en wijkcentra) gevestigd kunnen worden. Zij zijn dan ook vaak op perifere winkellocaties (PDV) gevestigd. Veel voorkomende type winkels in deze sector zijn bouwmarkten, tuincentra en woonwinkels.

Koopkrachtbinding

Mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen verrichten bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn.

Koopkrachttoevloeiing

Mate waarin inwoners van buiten een bepaald gebied detailhandelsbestedingen doen bij winkels die in dat gebied gevestigd zijn (aandeel omzet van buiten).

- *Regulier.* Bestedingen van inwoners van buiten het eigen gebied, maar vanuit het Koopstromenonderzoek Randstad en Noord-Brabant onderzoeksgebied.
- *Toeristisch.* Naast de reguliere toevloeiing van buiten eigen gebied zijn er in het onderzoeksgebied toeristische winkelbestedingen. Dit zijn bestedingen van inwoners van buiten het onderzoeksgebied Randstad en Noord-Brabant (rest van Nederland) en het buitenland.

Koopkrachtafvloeiing

Mate waarin inwoners van binnen een bepaald gebied detailhandelsbestedingen doen bij winkels die buiten dat gebied gevestigd zijn (aandeel bestedingen buiten gebied)

- *Fysiek.* Bij fysieke winkels in een andere gemeente.
- *Online.* Opgemerkt moet worden dat de online bestedingen in de genoemde koopstromenonderzoeken volledig worden beschouwd als afvloeiing. We weten immers niet of de online bestedingen (deels) weer terugvloeien naar lokale ondernemers, via multichannel. In de praktijk zal, uitgaande van de verhouding puur online ten opzichte van multichannel, een groot deel (puur online) ook daadwerkelijk afvloeiing zijn. Een ander deel (multichannel) zal indirect terecht komen bij fysieke winkels in of buiten de eigen gemeente. Niet elke online besteding gaat dus 'ten koste van' fysieke winkels.

Leegstand

Een unit/verkooppunt/pand met een commerciële bestemming, zonder dat daar een functie is gevestigd. Een leegstaand pand kan in het verleden een winkel zijn geweest, maar ook een andere functie hebben gehad (zoals bijvoorbeeld horeca of commerciële dienstverlening).

Recreatieve detailhandelssector

Winkels in de Locatusbranchegroepen Mode & Luxe, Vrije Tijd en Elektronica. Dit betreffen de detailhandelsbranches warenhuizen, kleding en mode, schoenen en lederwaren, huishoudelijke en luxe artikelen, juwelier en optiek, antiek en kunst, sport en spel, hobby en media. Deze detailhandelsbranches treffen we gewoonlijk aan in de centrale en ondersteunende winkelgebieden.

Supermarkt (volgens Locatus)

Winkel met een minimaal 5 verschillende soorten dagelijkse artikelen, die elk minimaal 5% van de omzet genereren. Dagelijkse artikelen vormen meer dan 50% van de omzet, maar geen van de groepen levert an sich meer dan 50% van de omzet. Oppervlakte van de winkel is minimaal 150 m².

Toonbankbestedingen

Alle bestedingen bij fysieke winkels (= omzet exclusief btw). Bestaande uit:

- Bestedingen van inwoners uit de eigen gemeente
- Bestedingen van inwoners van buiten de eigen gemeente (= toevloeiing)
- Bestedingen van toeristen (= toevloeiing)

Winkelvloeroppervlakte (wvo)

Winkeloppervlakte die in gebruik is voor de directe verkoop van goederen. Het betreft de voor de consument toegankelijke verkoopruimte van de winkel, dus exclusief magazijn, kantoor, personeelsruimte, etalage, etc.).

Bijlage 2: Methodologische verantwoording

Locatus bestand

Het marktonderzoeksbureau Locatus verzamelt op eigen initiatief data over detailhandel in Nederland, België en Luxemburg. Deze dataset van Locatus staat los van andere databestanden als het Kadaster of het CBS. De veldwerkers van Locatus gaan dagelijks de straat op zelf locatiegegevens te verzamelen waardoor de dataset actueel blijft. Voor de Retailmonitor Leiden zijn voor de zes betreffende gemeenten de Locatusbestanden opgevraagd waarin de volgende informatie wordt weergegeven: Peildatum; Naam; Formule, Gemeente, Straat, Huisnummer, Postcode, Plaats, Provincie; Winkelgebied hoofdtype, winkelgebied typering; Wijkbuurt, Groep; Hoofdbranche; Branche; Winkelvloeroppervlak.

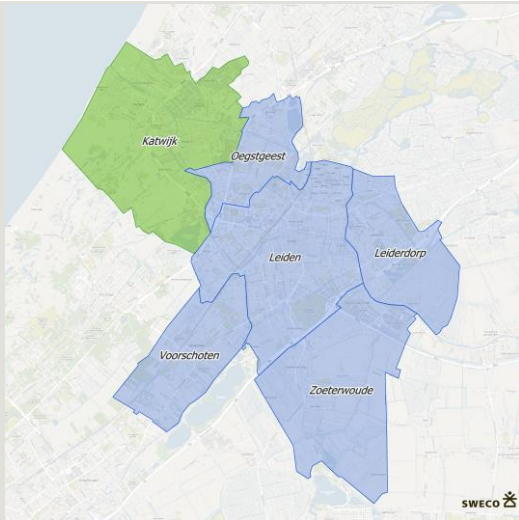
Koopstromenonderzoek

Om de feitelijke ontwikkelingen in de detailhandel scherp te volgen, hebben de provincies Noord-Brabant, Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland in 2021 een nieuw koopstromenonderzoek laten uitvoeren. Het Koopstromenonderzoek 2021 (KSO2021) leverde nieuwe data en inzichten op over het profiel, koopgedrag en oordeel van meer dan 100.0000 consumenten en over het functioneren van centrumgebieden en perifere aankoopplaatsen. Het onderzoek werd uitgevoerd door I&O Research, Bureau Stedelijke Planning (part of Sweco) en BRO.

De basis van het onderzoek vormt een grootschalige consumenten enquête onder inwoners van de provincies Noord-Brabant, Noord-Holland, Utrecht, Zuid-Holland, Almere en Lelystad, een deel van de provincie Gelderland (Rivierenland) en de ring van gemeenten eromheen. De enquête bracht de (ruimtelijke) kooporiëntatie alsmede het (meer kwalitatieve) koopgedrag van de bevolking in beeld.

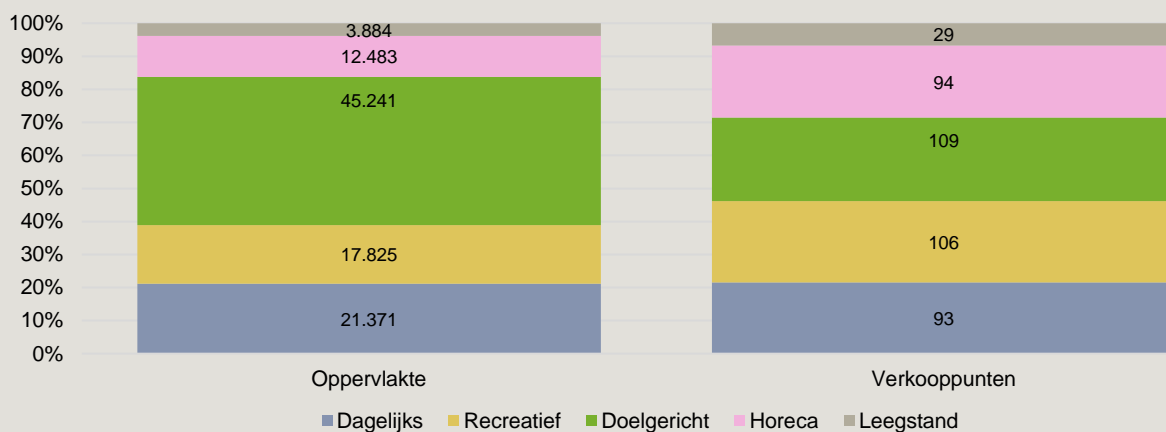
Bijlage 3: Factsheets per gemeente

Gemeente Katwijk

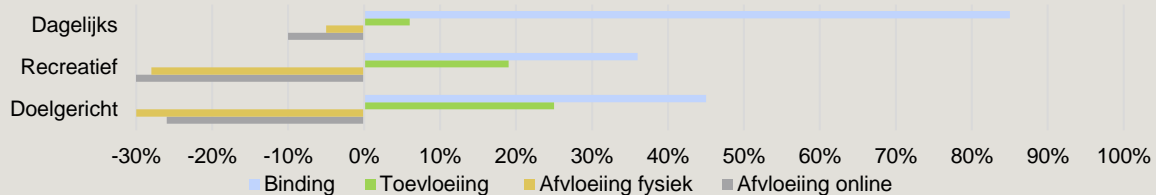


Inwoneraantal	66.607
Inkomen per inwoner (t.o.v. NL)	€ 27.800 (-0,4%)
Totaal aantal detailhandelsvestigingen	296
Totaal aantal detailhandelsoppervlak	84.437 m ² wvo

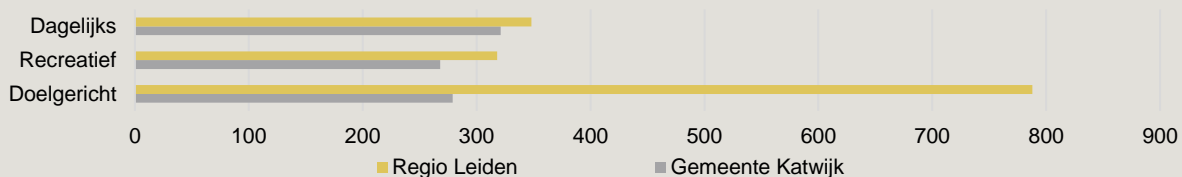
VERDELING SECTOREN NAAR OPPERVLAK EN VERKOOPPUNT



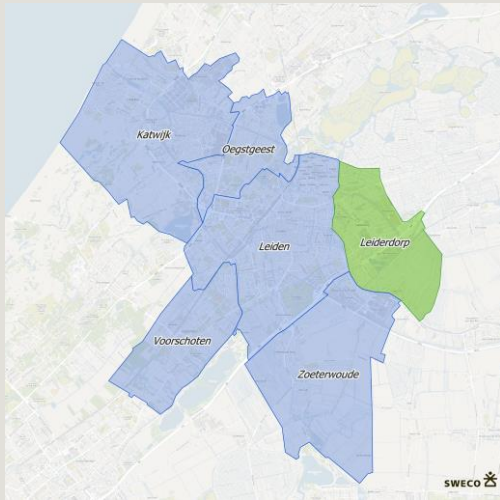
KOOPSTROMEN



DICHTHEDEN M² PER 1.000 INWONERS

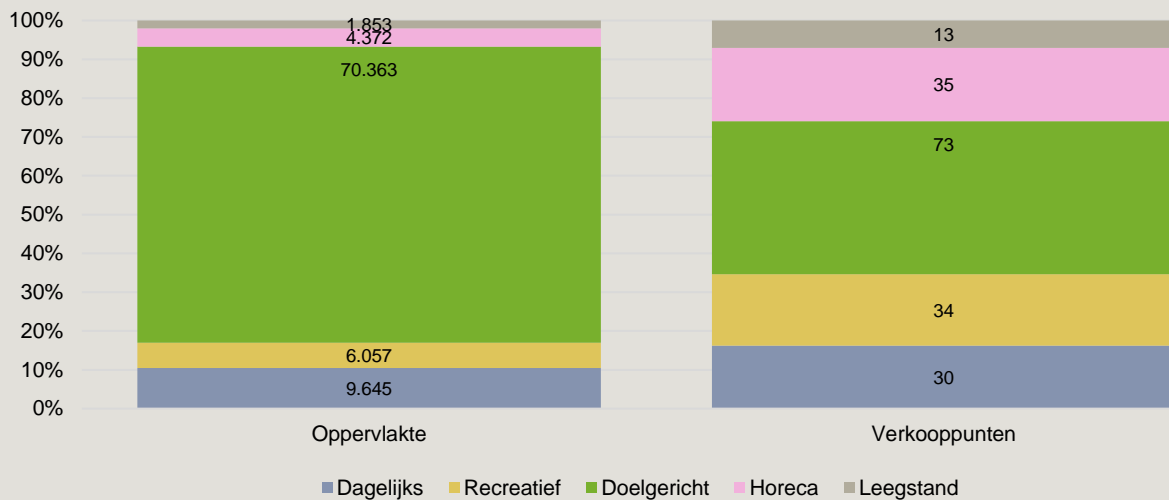


Gemeente Leiderdorp

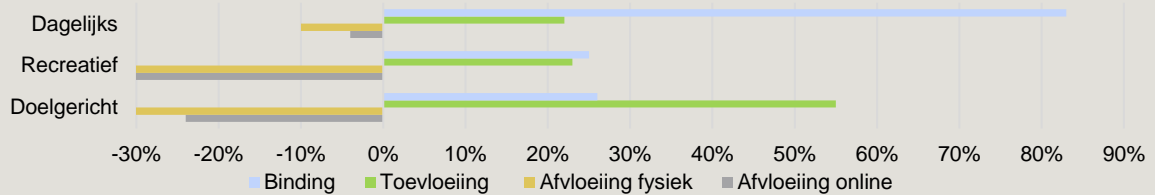


Inwoneraantal	27.657 inwoners
Inkomen per inwoner (t.o.v. NL)	€ 32.300 (+15,8%)
Totaal aantal detailhandelsvestigingen	137
Totaal aantal detailhandelsoppervlak	86.065 m ² vwo

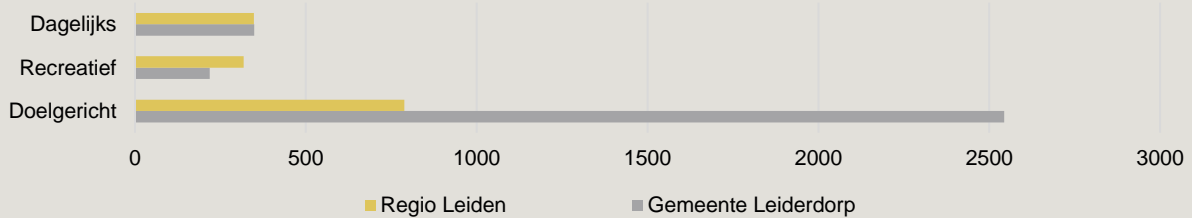
VERDELING SECTOREN NAAR OPPERVLAK EN VERKOOPPUNT



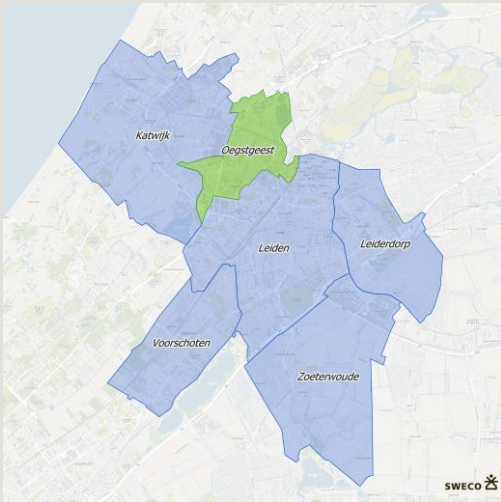
KOOPSTROMEN



DICHTHEDEN M² PER 1.000 INWONERS

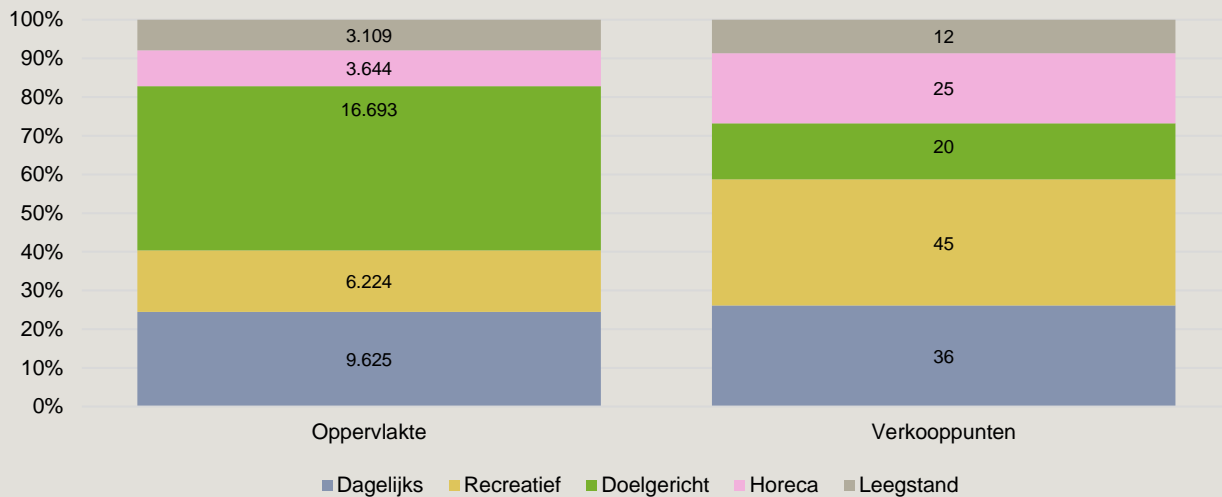


Gemeente Oegstgeest

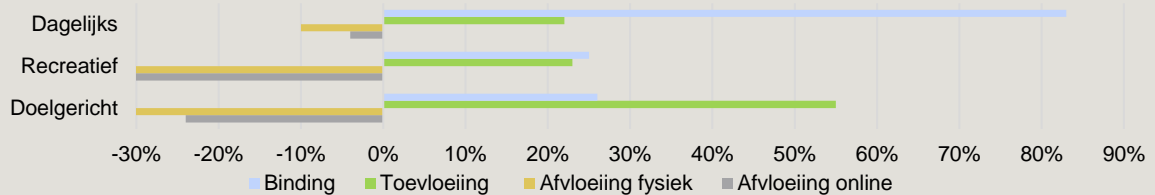


Inwoneraantal	25.746
Inkomen per inwoner (t.o.v. NL)	€ 40.200 (+44,1%)
Totaal aantal detailhandelsvestigingen	97
Totaal aantal detailhandelsoppervlak	32.542 m ² wvo

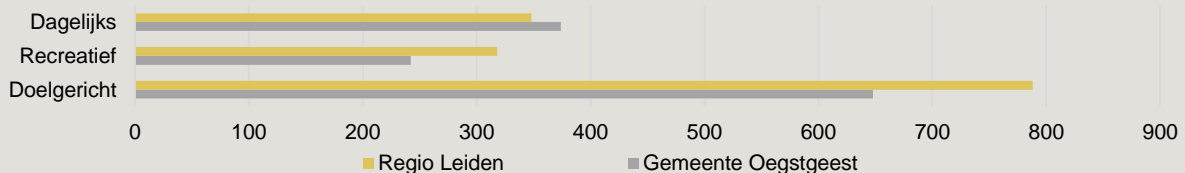
VERDELING SECTOREN NAAR OPPERVLAK EN VERKOOPPUNT



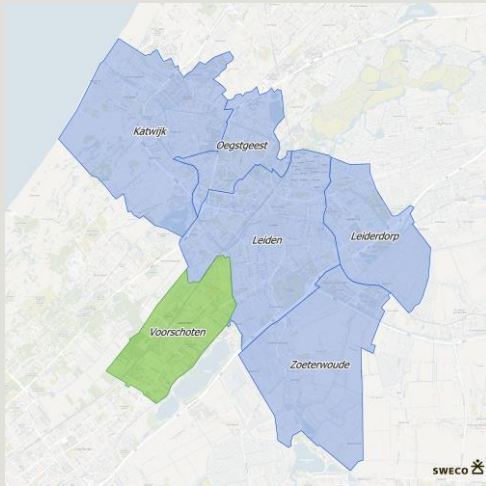
KOOPSTROMEN



DICHTHEDEN M² PER 1.000 INWONERS

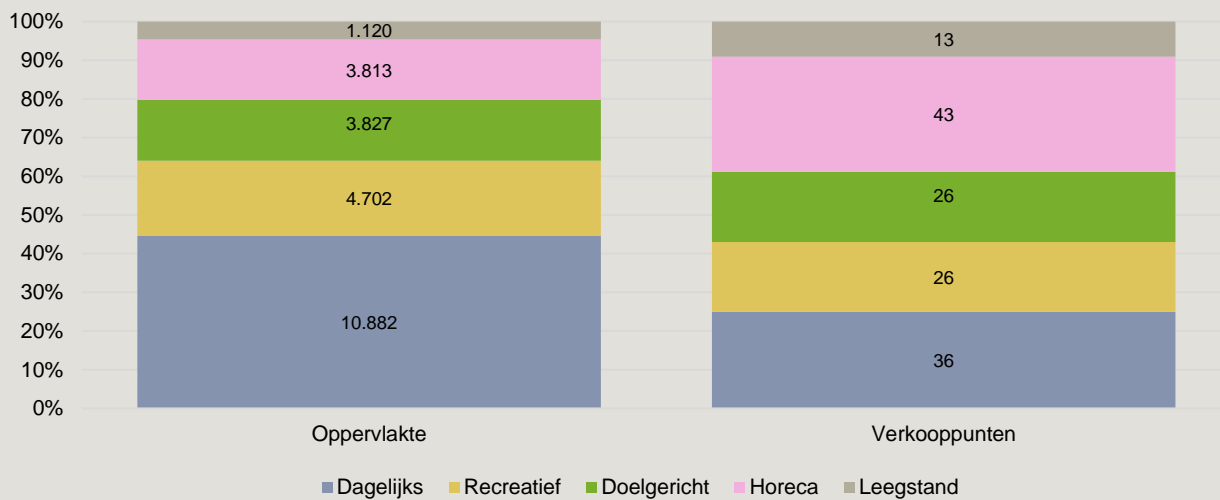


Gemeente Voorschoten

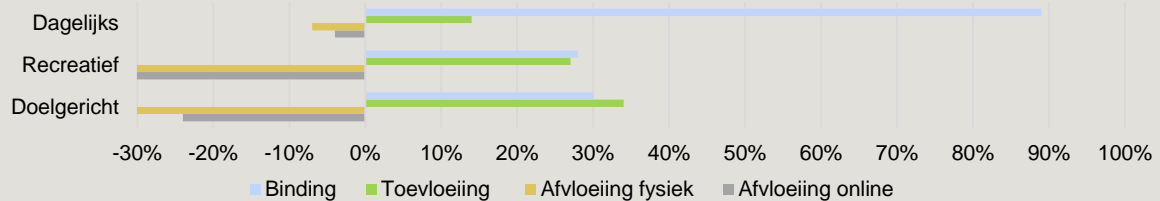


Inwoneraantal	25.665
Inkomen per inwoner (t.o.v. NL)	€ 34.800 (+24,7%)
Totaal aantal detailhandelsvestigingen	88
Totaal aantal detailhandelsoppervlak	19.411 m ² wvo

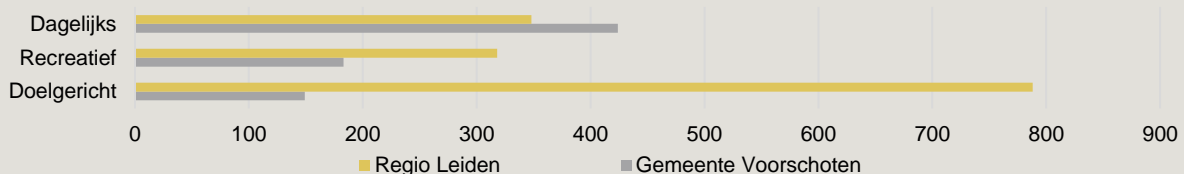
VERDELING SECTOREN NAAR OPPERVLAK EN VERKOOPPUNT



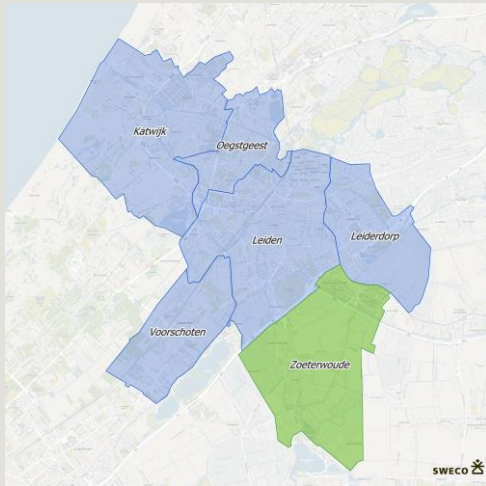
KOOPSTROMEN



DICHTHEDEN M² PER 1.000 INWONERS

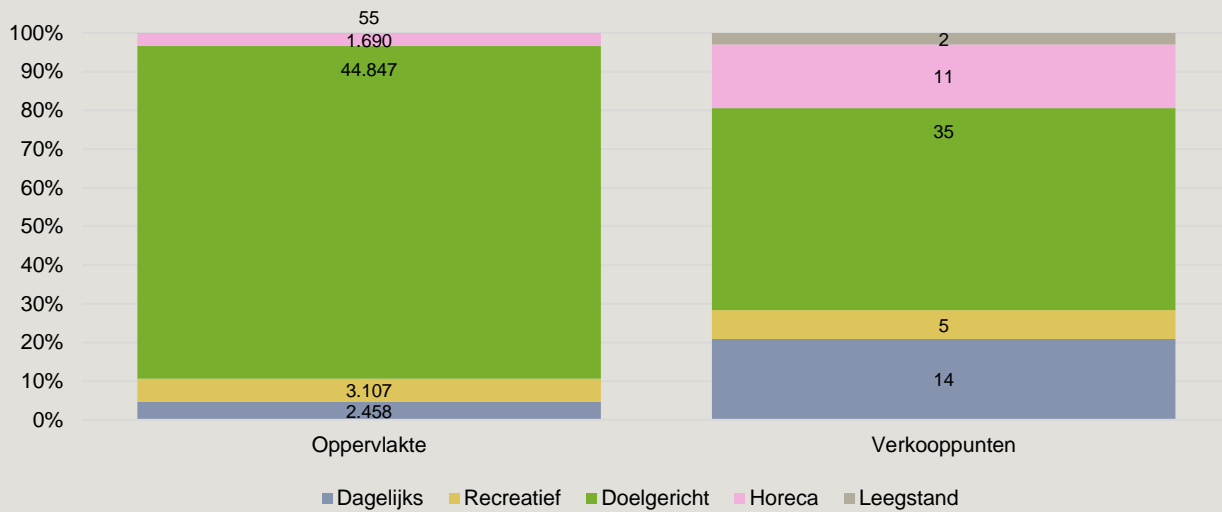


Gemeente Zoeterwoude

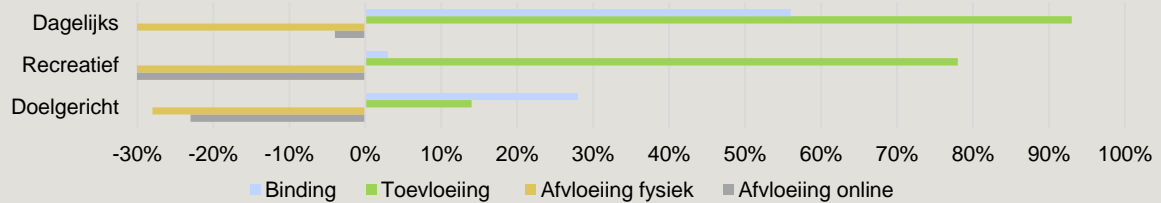


Inwoneraantal	9.443
Inkomen per inwoner (t.o.v. NL)	€ 32.400 (+16,1%)
Totaal aantal detailhandelsvestigingen	54
Totaal aantal detailhandelsoppervlak	50.412 m ² wvo

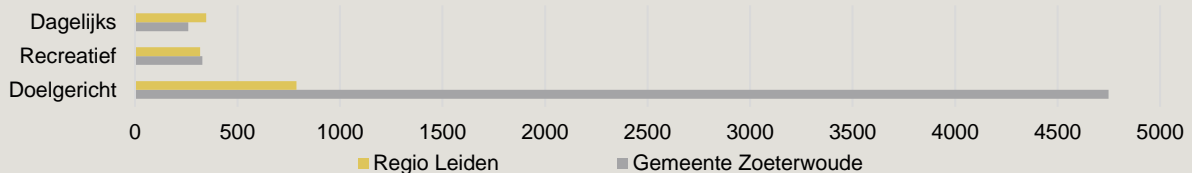
VERDELING SECTOREN NAAR OPPERVLAK EN VERKOOPPUNT



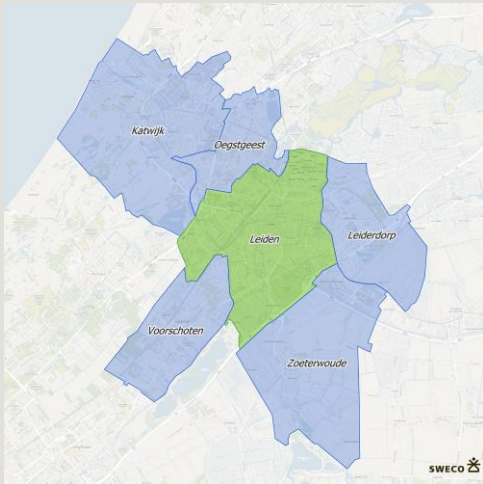
KOOPSTROMEN



DICHTHEDEN M² PER 1.000 INWONERS

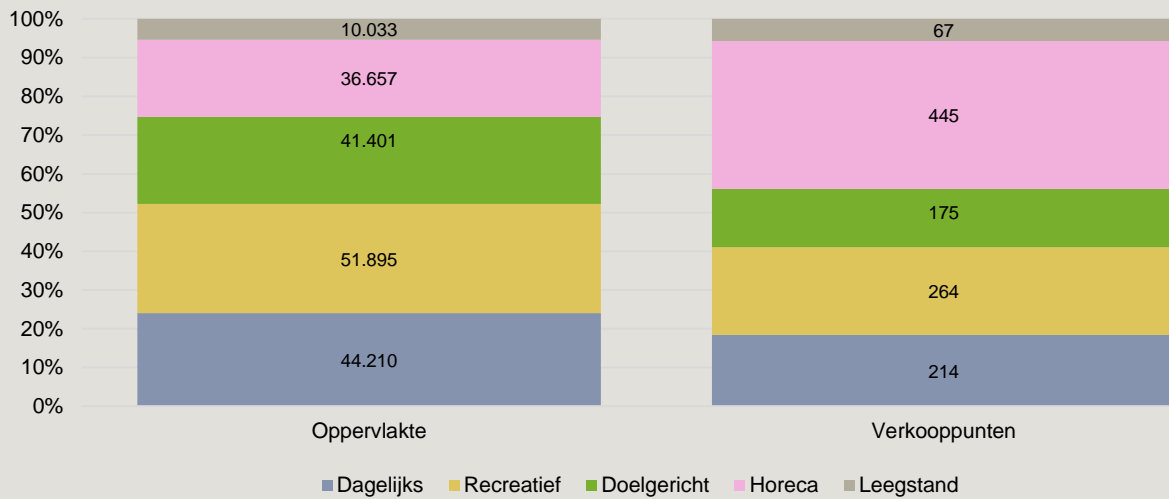


Gemeente Leiden

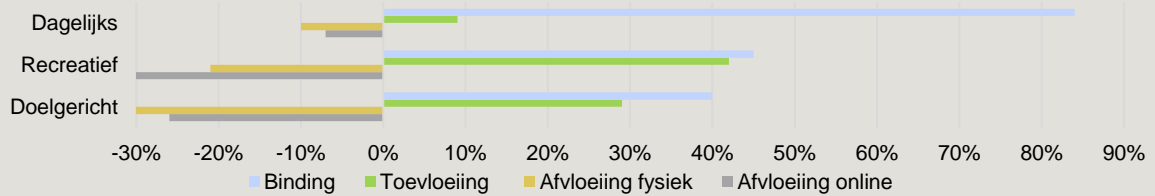


Inwoneraantal	127.089
Inkomen per inwoner (t.o.v. NL)	€ 30.800 (+10,4%)
Totaal aantal detailhandelsvestigingen	653
Totaal aantal detailhandelsoppervlak	137.506 m ² wvo

VERDELING SECTOREN NAAR OPPERVLAK EN VERKOOPPUNT



KOOPSTROMEN



DICHTHEDEN M² PER 1.000 INWONERS

