

# Zuidlaren

Toelichting op  
distributieve berekeningen

Broekhuis Rijs Advisering

Juli 2013

Hieronder geven we in chronologische volgorde een overzicht van hoe de verschillende uitkomsten tot stand komen en zijn gekomen, en welke aannames zijn gedaan. Tevens geven we aan welke veranderingen er in de tussentijd zijn geweest en welke argumenten een rol spelen.

Ten eerste de **dagelijkse** sector.

Opstelling van WPM rapport sept. 2008

2015	Dagelijks	
	Optimum	Minimum
<b>Zuidlaren</b>		
Omzet per hoofd	€ 2.480	€ 2.480
Inwoners verzorgingsgebied	10.400	10.400
Koopkrachtbinding (%)	70%	60%
Omzet verzorgingsgebied (mln.)	€ 18.1	€ 15.5
Toevloeiing koopkracht (%)	45-35%	20%
Omzet toevloeiing (mln.)	€ 12.0	€ 3.8
Totale omzet (mln.)	€ 32.8 - € 27.8	€ 19.3
Vloerproductiviteit	€ 6.500	€ 6.500
Potentieel winkelaanbod m2	5.000 – 4.300	3.000
Aanwezig winkelaanbod m2	2.900	2.900
Toevoeging wvo	2.200 – 1.400	100
(Toevoeging bvo)	2.700 – 1.700	100

Als we dezelfde binding en toevloeiing als WPM behouden, maar de overige kengetallen up-to-date maken (hieronder vetgedrukt), dan ontstaat het volgende beeld.

2015	Dagelijks	
	Optimum	Minimum
<b>Zuidlaren</b>		
Omzet per hoofd	<b>€ 2.356</b>	<b>€ 2.356</b>
Inwoners verzorgingsgebied	<b>10.200</b>	<b>10.200</b>
Koopkrachtbinding (%)	70%	60%
Omzet verzorgingsgebied	€ 16.8	€ 14.4
Toevloeiing koopkracht (%)	45-35%	20%
Omzet toevloeiing	€ 13.8 – 9.1	€ 3.6
Totale omzet	€ 30.6 - 25.9	€ 18.0
Vloerproductiviteit	<b>€ 6.736</b>	<b>€ 6.736</b>
Potentieel winkelaanbod m2	4.500 – 3.800	2.700
Aanwezig winkelaanbod m2	<b>4.039</b>	<b>4.039</b>
Aanwezige marktruimte	-200	-1.400

NB 1 Omzet per hoofd: meest recente officiële cijfers zijn van 2011 (HBD/CBS). Deze cijfers zijn gecorrigeerd voor het inkomensniveau van Tynaarlo.

NB 2 Het inwonertal van het primaire verzorgingsgebied lag per 1-1-2013 iets boven de 10.000. De verwachting is, dat dit aantal de komende jaren tot maximaal 10.200 zal groeien.

NB 3 De vloerproductiviteit ligt landelijk (CBS/HBD 2011) op een niveau van € 7.090,-. In het noorden van het land ligt het om diverse redenen lager (o.a. grotere oppervlaktes, lager kostenniveau). Daarom gaan we hier uit van 5% onder het Nederlands gemiddelde (€ 6.736).

NB 4 Het aanbod in de dagelijkse sector ligt nu op papier 1.100 m2 hoger. Dit komt alleen doordat de Coop en CoopCompact bij WPM niet zijn meegenomen; zij hebben alleen het aanbod in het centrumgebied meegenomen. Maar wel alle inwoners en het totale omzetbedrag per hoofd.

Conclusie: door een lagere omzet per hoofd, een lager inwonertal, een iets hogere vloerproductiviteit en een hoger aanbod zou er kwantitatief gezien op basis van de WPM cijfers geen marktruimte meer aanwezig zijn.

Het HBD heeft in 2009 een reactie op de cijfers van WPM 2008 gegeven. Ze zijn niet ingegaan op de methodiek en achtergronden van de cijfers, maar het aanbod vergeleken. In de dagelijkse sector is in het centrum van Zuidlaren sprake van 1.000 m2 meer (en 11 vestigingen extra). In de vergelijkingen met andere kernen komt het HBD tot de slotsom dat er veel minder ruimte is. De vergelijking met kernen van 7.500 – 10.000 inwoners geeft ruimte voor ca. 500 m2, bij 10.000 – 15.000 inwoners ca. 750 m2. Hun advies is uiteindelijk om een discounter toe te staan (van ca. 650 m2) en AH met ongeveer 600 m2 te laten uitbreiden. Ook dagwinkels moeten kunnen uitbreiden, wanneer die wens er is.

In 2012 gaat WPM (rapport over heel Tynaarlo) uit van een dagelijks aanbod in Zuidlaren van 3.660 m2 (i.p.v. 2.900 m2), met een mogelijkheid van min. 5.250 tot max. 6.450 m2 resulterend in een planruimte van 2.900 m2 in de dagelijkse sector. Dit ligt derhalve boven hun eerder geformuleerde optimum (1.400 tot 2.200 m2), met inmiddels al meer meters aanwezig.

In onderstaande tabel onze eigen inschattingen voor de dagelijkse sector; optimum is in dit geval de situatie waarbij het supermarktaanbod up-to-date is gemaakt. Dat is bij de aanwezigheid van een tweetal moderne supermarkten (Jumbo met een vergrote AH, of een vergrote AH met een discounter). Het zou zelfs een tweetal fullservice supermarkten met een discounter kunnen zijn, maar het is de vraag of daarvoor voldoende marktruimte aanwezig is (zie later). In deze opstelling zijn derhalve alleen de koopkrachtbinding en toevloeiing aangepast t.o.v. de vorige tabel.

2015	Dagelijks	
	Huidige situatie	Optimum
<b>Zuidlaren</b>		
Omzet per hoofd	€ 2.356	€ 2.356
Inwoners verzorgingsgebied	10.200	10.200
Koopkrachtbinding (%)	<b>80%</b>	<b>85%</b>
Omzet verzorgingsgebied (in mln.)	€ 19.2	€ 20.4
Toevloeiing koopkracht (%)	<b>37%</b>	<b>42%</b>
Omzet toevloeiing (in mln.)	€ 11.3	€ 14.8
Totale omzet (in mln.)	€ 30.5	€ 35.2
Vloerproductiviteit	€ 6.736	€ 6.736
Potentieel winkelaanbod m2	4.531	5.229
Aanwezig winkelaanbod m2	4.039	4.039
Aanwezige marktruimte	492	1.190

In deze opstelling ontstaat kwantitatief gezien een marktruimte van 500 tot 1.200 m2 wvo in de dagelijkse sector. De koopkrachtbinding is hier op 80 nu tot 85% op termijn gezet. Gemiddeld in Nederland ligt de koopkrachtbinding in kernen van 5.000 tot 10.000 inwoners op 79% (bron Bolt). Wanneer een kern van een hogere hiërarchie op 12 – 24 kilometer afstand ligt (zoals hier met Assen en Groningen), dan ligt het percentage op gemiddeld 85%. In kernen van 10.000 tot 15.000 inwoners

liggen deze percentages op 87% resp. 88%. Een percentage van 85% voor Zuidlaren is derhalve heel reëel. Wanneer alle randvoorwaarden prima zijn ingevuld (met name parkeren), zit hier nog wel enige extra ruimte in de markt. Bij een binding van 90% groeit de marktruimte naar ca. 1.300 m<sup>2</sup> wvo. Tijdens een groot onderzoek in de provincie Friesland (2008) bleek in een aantal kernen van rond de 10.000 inwoners (zoals Burgum, Lemmer, Bolsward) de koopkrachtbinding rond de 95% te liggen. Zelfs in kleinere kernen lag het rond de 90%. Het verschil met Zuidlaren zit in iets grotere afstanden tussen de kernen, waardoor alternatieven minder voor de hand liggen. In een kern als Appingedam (bijna 11.500 inwoners) werd de koopkrachtbinding op 90 tot 95% ingeschat. Het al dan niet aanwezig zijn van een discounter maakt in de binding wel verschil, maar hier gaat het meer om de laatste procenten van de binding, aangezien afstand en gemak nog altijd hele belangrijke bezoekredenen zijn voor een supermarkt.

Wat de toevloeiing van de koopkracht betreft ging WPM uit van 35 tot 45%; wij schatten deze uiteindelijk in op 42%. Dat is ruimschoots boven het gemiddelde, zoals aangegeven door Bolt. Die gaat uit van 24% (5.000 tot 10.000 inw.) en 20% (10.000 tot 20.000 inw.). Gezien de kracht van het aanbod, de historisch altijd al sterke positie van Zuidlaren in de omgeving en andere ervaringscijfers, gaan we hier duidelijk boven zitten. In de eerder genoemde Friese kernen varieerde het percentage van 30 tot ruim 50%. In Appingedam werd een percentage van 38 tot 43% gehanteerd. Het toerisme heeft een positief effect op het percentage; daarentegen zal het inwonertal in de regio de komende tijd niet of nauwelijks meer groeien, zodat groei hier lastiger zal gaan worden.

Dan de toelichting van de cijfers voor de **niet-dagelijkse** sector.

Opvallend aan het aanbod in Zuidlaren is het beperkt aanwezig zijn van grootschalige aanbieders in de branche 'in/om huis'. Grote tuincentra, bouwmarkten ed. zijn niet aanwezig, waardoor de vergelijkingen met andere kernen lastiger te interpreteren zijn. Aan de andere kant zijn er meer kernen waar dit het geval is, en het aanbod ontbreekt niet volledig in Zuidlaren.

Wel is het zo, dat WPM ook bij de niet-dagelijkse berekening dit aanbod volledig buiten beschouwing heeft gelaten, maar wel met de volledige besteding per inwoner in alle branches heeft gerekend.

2015	Niet-dagelijks	
	Optimum	Minimum
<b>Zuidlaren</b>		
Omzet per hoofd	€ 2.870	€ 2.870
Inwoners verzorgingsgebied	10.400	10.400
Koopkrachtbinding (%)	40%	30%
Omzet verzorgingsgebied (in mln.)	€ 11.9	€ 9.0
Toevloeiing koopkracht (%)	30-35%	30%
Omzet toevloeiing (in mln.)	€ 6.5 – 5.2	€ 3.8
Totale omzet (in mln.)	€ 18.4 – 17.1	€ 12.8
Vloerproductiviteit	€ 2.500	€ 2.500
Potentieel winkelaanbod m <sup>2</sup>	7.300 – 6.800	5.100
Aanwezig winkelaanbod m <sup>2</sup>	5.100	5.100
Aanwezige marktruimte wvo	2.200 - 1.700	0
Toevoeging bvo	2.800 - 2.100	0

Vervolgens passen we deze tabel aan op dezelfde wijze als in de dagelijkse sector, naar de meest recente gegevens.

2015	Niet-dagelijks	
	Optimum	Minimum
<b>Zuidlaren</b>		
Omzet per hoofd	<b>€ 2.636</b>	<b>€ 2.636</b>
Inwoners verzorgingsgebied	<b>10.200</b>	<b>10.200</b>
Koopkrachtbinding (%)	40%	30%
Omzet verzorgingsgebied (in mln.)	€ 10.7	€ 8.1
Toevloeiing koopkracht (%)	30-35%	30%
Omzet toevloeiing (in mln.)	€ 5.2	€ 3.4
Totale omzet (in mln.)	€ 15.9	€ 11.5
Vloerproductiviteit	<b>€ 1.872</b>	<b>€ 1.872</b>
Potentieel winkelaanbod m2	8.514	6.157
Winkelaanbod m2 <b>centrum</b>	<b>5.100</b>	<b>5.100</b>
Aanwezige marktruimte vvo	3.414	1.057
<i>Winkelaanbod m2 totaal</i>	<b>8.910</b>	<b>8.910</b>
<i>Aanwezige marktruimte vvo</i>	-396	-2.753

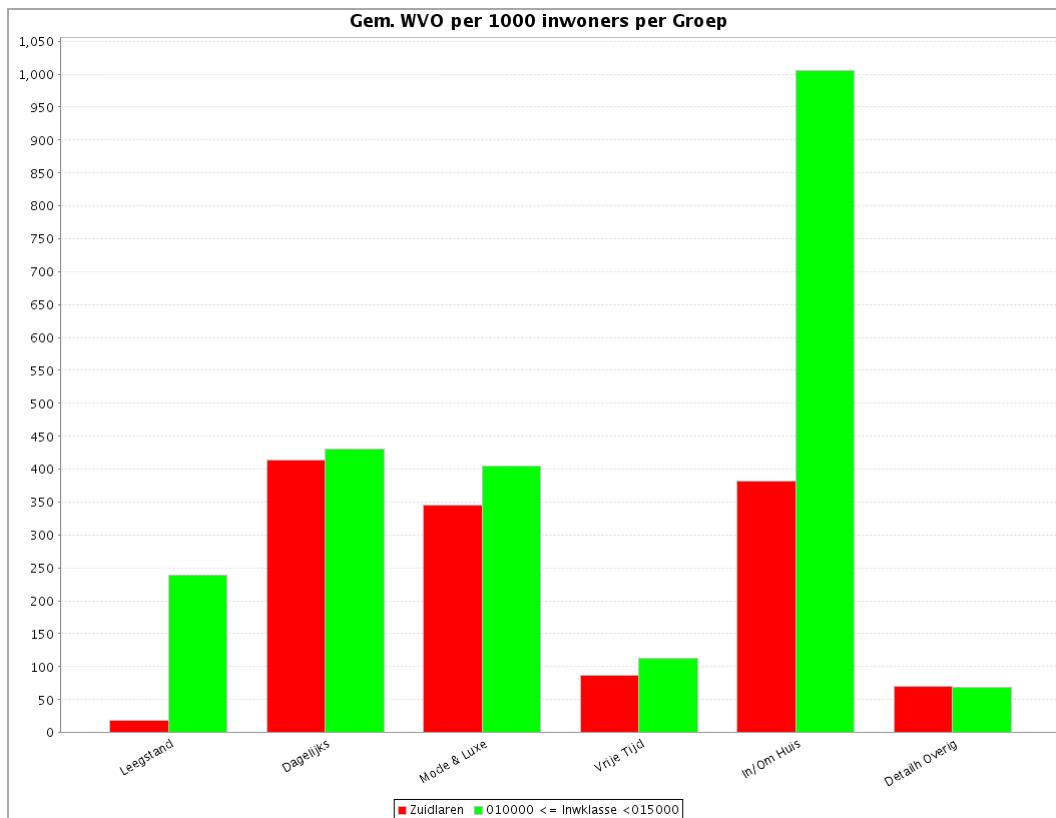
In deze opstelling zijn de cijfers geactualiseerd. Onderaan staat het aanbod in het centrumgebied van Zuidlaren (5.100 m2), en daaronder de berekening met het totale aanbod. In het eerste geval blijkt er marktruimte aanwezig te zijn voor 3.400 m2, terwijl in het andere geval er geen uitbreiding meer mogelijk is.

In het rapport van 2012 over de gemeente Tynaarlo gaat WPM wederom uit van het 'centrum'-aanbod (maar exclusief tuincentrum, Hubo enz.), ter grootte van totaal 6.230 m2. Een deel bloemen en diervoeding is wel meegeteld. Volgens de huidige recente opgave van Locatus (2013) is in heel Zuidlaren in de niet-dagelijkse sector 5.061 m2 aanwezig, exclusief de branche "in/om huis"; inclusief deze branche dus 8.910 m2. In deze branche vallen de hoofdgroepen 'plant&dier', 'bruin&witgoed', 'auto&fiets', 'DHZ' en 'wonen'.

Voor de niet-dagelijkse sector geeft WPM aan dat een minimaal aantal meters van 7.540 tot een maximaal aantal van 9.200 m2 haalbaar moet zijn, resulterend in een planruimte van 2.800 m2 voor het centrum. Deze meters zouden dan vooral benut moeten worden voor de mode/warenhuis.

Het HBD neemt in haar reactie aan, dat de binding- en toevloeiingcijfers van WPM kloppen. Zij maken alleen een opmerking over de 1.000 m2, dat extra in Zuidlaren-centrum aanwezig is, waardoor er in feite slechts plaats is voor 700 tot 1.200 m2 vvo. Het HBD geeft aan dat de afwijking van Zuidlaren met andere kernen vooral in de branches zit, die vaak op perifere locaties zitten, zoals bedrijventerreinen. Het geringere aanbod in deze branches moet in Zuidlaren niet leiden tot uitbreiding van het totale niet-dagelijkse aanbod. Wellicht liggen hier nog wel mogelijkheden, die nader onderzoek vragen aldus het HBD. Voor het centrum adviseren zij om uitbreiding van bestaande winkels toe te staan en verder te kijken naar het aanvullen met ontbrekende branches, uitgaande van ca. 1.000 m2 uitbreidingsruimte.

Er zijn verschillende manieren om naar het niet-dagelijkse aanbod te kijken, waarvan bovenstaande opstelling één van de manieren is. Een andere mogelijkheid laten we in de figuur op de volgende pagina (bron Locatus) zien. Het is een vergelijking van Zuidlaren met andere kernen (landelijk) tussen de 10.000 en 15.000 inwoners, waarbij gekeken is naar de winkelvloeroppervlak per 1.000 inwoners.



In alle groepen ligt Zuidlaren net iets onder het gemiddelde van deze klasse, terwijl het in de klasse van 7.500 tot 10.000 er overal net iets boven zit. De twee belangrijkste echte verschillen zitten in de groep 'leegstand' en de groep 'in/om huis'.

In onderstaande tabel geven we een berekening van de distributieve ruimte, waarbij we de groep 'in/om huis' buiten beschouwing laten. Hiervoor passen we het bestedingsbedrag, het aantal meters en de vloerproductiviteit aan.

2015	Niet-dagelijks	
	Huidige situatie	Optimum
<b>Zuidlaren excl. in/om huis</b>		
Omzet per hoofd	€ 2.109	€ 2.109
Inwoners verzorgingsgebied	10.200	10.200
Koopkrachtbinding (%)	32%	37%
Omzet verzorgingsgebied (in mln.)	€ 6.9	€ 8.0
Toevloeiing koopkracht (%)	37%	40%
Omzet toevloeiing (in mln.)	€ 4.0	€ 5.3
Totale omzet (in mln.)	€ 10.9	€ 13.3
Vloerproductiviteit	€ 2.100	€ 2.100
Potentieel winkelaanbod m2	5.200	6.300
Aanwezig winkelaanbod m2	5.061	5.061
Aanwezige marktruimte	140	1.250

De koopkrachtbinding schatten we in binnen de marges van het rapport van WPM (30 tot 40%). De toevloeiing schatten we in de optimale situatie iets hoger in (30 tot 35%).

Bolt geeft als gemiddelde voor Nederland voor deze kernen een percentage van 38 tot 43% aan; wij blijven daar iets onder, omdat het aanbod niet volledig is in Zuidlaren. Het grootschalige aanbod is

immers veel geringer, waardoor inwoners naar elders gaan voor deze aankopen. In de vergelijking met de Friese kernen blijft de binding daardoor ook iets lager (lag daar op 40 tot 55%). De toevloeiing is lastiger vergelijkbaar door het afwijkende aanbod; in die kernen is vaak wel sprake van grootschalig aanbod, waardoor de percentages varieerden van 30 tot 60%. Omdat het overige aanbod in Zuidlaren wel sterk is, met onder meer een HEMA, en Zuidlaren een sterke regio- en toerismecomponent heeft, denken we dat de toevloeiing toch fors kan zijn.

In Appingedam is eveneens naar de marktruimte exclusief 'in/om huis' gekeken; hier werd de binding geschat op 30 tot 35% met een toevloeiing van 37 tot 43%.

Uit onze berekening volgt uiteindelijk dat er ruimte nog in de markt aanwezig is binnen Zuidlaren, ook in de niet-dagelijkse sector. Deze bedraagt ca. 1.250 m<sup>2</sup>.

### *Samenvattend*

In de dagelijkse sector is ruimte in de markt aanwezig voor uitbreiding van het aanbod. In de optimale situatie is sprake van ca. 1.200 m<sup>2</sup> wvo. AH is op dit moment slechts 730 m<sup>2</sup> wvo, wat gezien de functie van de supermarkt erg gering is. De Jumbo is op dit moment al groter, en gaat waarschijnlijk nog iets verder uitbreiden. Voor een kern als Zuidlaren is het goed als de twee fullservice supermarkten ongeveer dezelfde functie kunnen vervullen. Landelijk kennen kernverzorgende supermarkten vaak een oppervlakte van 1.500 tot 2.000 m<sup>2</sup> wvo. Met een dergelijke oppervlakte zijn ze voldoende groot om de toekomst positief in te kunnen gaan, waar ze het assortiment kunnen bieden waar de consument tegenwoordig om vraagt. Een vergroting van AH met 1.000 m<sup>2</sup> wvo en de geplande vergroting van Jumbo past in dit plaatje.

De toevoeging van een discounter als derde supermarkt ligt niet voor de hand. Het zal wellicht betekenen dat sommigen daardoor vaker in Zuidlaren blijven voor hun volledige boodschappenpakket, maar dat anderen juist wegblijven, omdat de fullservice supermarkten niet voldoende vergroot kunnen worden. Dan ontstaat een versnipperd beeld, met geen optimale situatie.

Daarnaast is het zo, dat supermarkten vaak de motor zijn voor het winkelaanbod in kernen met de omvang van Zuidlaren. Geen andere winkel trekt per week zoveel klanten als een supermarkt. Het zo goed mogelijk kunnen functioneren van een supermarkt is dan ook van essentieel belang voor het totale detailhandelsaanbod. Naast de oppervlakte zijn er dan ook nog andere randvoorwaarden van belang, met name het parkeren. Als de oppervlakte en/of het parkeren onvoldoende is/zijn (kwantitatief en kwalitatief) heeft dit zijn weerslag op het functioneren van een supermarkt.

Vooraf bij de discussie aangaande het mogelijk verplaatsen van AH naar de PBH is dit een belangrijk punt; bij de Prins Bernhard Hoeve (PBH) lijkt zowel de oppervlakte als het parkeren veel beter en eenvoudiger gerealiseerd te kunnen worden dan wanneer AH op de huidige locatie zal blijven. Weliswaar liggen de twee supermarkten dan geografisch dichter bij elkaar, waardoor het 'haltermodel' min of meer losgelaten wordt. Wanneer de huidige AH weer sterk heringevuld gaat worden met bijvoorbeeld een Action, kan een nieuw 'haltermodel' ontstaan. Het zwaartepunt van het niet-dagelijkse aanbod (HEMA, Blokker, Action) ligt aan de westzijde, het zwaartepunt in de dagelijkse sector aan de oostzijde.

In de niet-dagelijkse sector lijkt voldoende distributieve ruimte in de markt aanwezig te zijn voor enige toevoeging; deze bedraagt ruim 1.000 m<sup>2</sup> wvo. Deze ruimte is van belang voor een eventuele herinvulling van het huidige AH-pand bij verhuizing van AH naar de PBH.

Het feit dat er op dit moment weinig leegstand is in het centrum van Zuidlaren ondersteunt de berekeningen, dat ruimte aanwezig is voor versterking.