



Den Haag

Factsheets

DSO/Programmamanagement, Strategie en Onderzoek

DSO/Economie

Bureau Stedelijke Planning B.V.

Retailmonitor Den Haag 2017



► **Factsheets**

DSO/Programmamanagement, Strategie en Onderzoek

DSO/Economie

Bureau Stedelijke Planning B.V.

Retailmonitor Den Haag 2017



INHOUDSOPGAVE

	Paginanummer		Paginanummer
	7	5	Overzicht winkelcentra Centrum
Inleiding		5.1	Bankastraat
		5.3	Hobbemastraat
Overzicht van de Haagse Hoofdwinkelstructuur	9	5.4	Hoefkade
		5.5	Hoflandplein
De consument en zijn belevingswereld	11	5.6	Kempstraat
		5.7	Paul Krugerlaan
		5.8	The Globe
1 Overzicht winkelcentra Loosduinen	13	5.10	Zeeheldenkwartier
1.2	14	5.11	Koningstraat
1.3	15	5.12	Boekhorststraat
1.4	16	5.13	De Passage
1.5	17	5.14	Frederikstraat / Denneweg
1.6	18	5.15	Grote Marktstraat
1.7	19	5.16	Haagsche Bluf
		5.17	Pleinkwartier
2 Overzicht winkelcentra Escamp	21	5.18	Hofkwartier
2.1	22	5.19	Hoogstraat / Noordeinde
2.2	23	5.20	Schoolstraat
2.3	24	5.21	Spuistraat / Vlamingsstraat
2.4	25	5.22	Stationsweg
2.5	26	5.24	Wagenstraat / Venestraat
2.6	27	5.25	Chinatown
2.7	28	5.26	Turfmarkt
2.9	29	5.27	New Babylon
2.10	30	5.28	Station Den Haag Centraal
2.11	31	5.29	Station Den Haag Hollands Spoor
2.12	32		
3 Overzicht winkelcentra Segbroek	33	6	Overzicht winkelcentra Laak
3.1	34	6.1	Gouverneurplein
3.2	35	6.2	Lorentzplein
3.4	36	6.3	Megastores
3.5	37	6.4	Neherkade / Laakweg
3.6	38		
4 Overzicht winkelcentra Scheveningen	39	7	Overzicht winkelcentra Haagse Hout
4.1	40	7.1	Mariahoeve
4.2	41	7.3	Theresiastraat
4.3	42	7.4	Van Hoytemastraat
4.4	43	7.5	Weissenbruchstraat
4.5	44	7.6	Willem Royaardsplein
4.6	45		
4.7	46	8	Overzicht winkelcentra Leidschenveen-Ypenburg
4.8	47	8.1	'T Hoge Veen
4.9	48	8.2	Winkelcentrum Ypenburg

Retailmonitor Den Haag; de (meet)kracht van de Haagse winkelgebieden.

Na eerdere succesvolle edities in 2006, 2009 en 2013, geeft de Retailmonitor 2017 opnieuw inzicht in de Haagse winkelgebieden. Al jaren hanteert de gemeente Den Haag een succesvol detailhandelsbeleid. De uitkomsten van de monitor helpen bij het maken van heldere keuzes binnen het detailhandelsbeleid. Welk gebied heeft potentie en waar moet actie worden ondernomen om in vraag en behoefte te blijven voorzien?

In het hoofdrapport van de Retailmonitor Den Haag 2017 worden de belangrijkste uitkomsten gepresenteerd. Ter ondersteuning aan het rapport, zijn de belangrijkste metingen en resultaten per winkelgebied weergegeven in deze factsheets. Zowel de Retailmonitor Den Haag 2017 als de factsheets per winkelgebied, zijn samengesteld door Bureau Stedelijke Planning, in opdracht van de Gemeente Den Haag.

De Haagse winkelgebieden binnen de hoofdwinkelstructuur (pagina 3)

Den Haag telt op dit moment 68 winkelgebieden die binnen de Haagse hoofdwinkelstructuur vallen. Zij omvatten zo'n twee derde van het totaal winkelloppervlak in de Gemeente Den Haag. De hoofdwinkelstructuur draagt bij aan de beleidsvisie "minder, maar door concentratie, kwalitatief betere winkelgebieden". De Retailmonitor 2017 heeft deze 68 winkelgebieden beoordeeld op zowel basiskwaliteit en economisch functioneren.

De belevingswereld van de consument (pagina 4)

Met de digitale ontwikkelingen is het meer dan ooit van belang dat aanbod en wens van de consument op elkaar worden afgestemd. Bereikbaarheid, efficiency en beleving spelen hierbij een wisselende maar belangrijke rol. Op deze pagina is meer te lezen over de consument en hoe zijn/haar leefstijl invloed is ingericht in een bepaald klantprofiel. Op de factsheets is per winkelgebied te zien welke klantprofielen in veel of weinig mate in een gebied aanwezig zijn.

Hoe worden de factsheets gelezen?

Voor ieder afzonderlijk winkelgebied zijn de belangrijkste metingen in figuren weergegeven. Een aantal figuren vraagt om een korte toelichting, zodat de leesbaarheid wordt vergroot. Deze toelichting / uitleg is onderstaand te lezen. De overige figuren behoeven geen extra uitleg en kunnen zonder toelichting worden afgelezen.

Basiskwaliteit & economisch functioneren

Voor zowel basiskwaliteit en economisch functioneren kunnen winkelgebieden punten scoren op een schaal van 0 tot 3. Is de omzet in het gebied hoog, dan kan het gebied tot 3 punten scoren. Let hierbij wel dat het scoren van 3 punten ook een negatief signaal af kan geven. Wanneer een gebied 3 punten scoort op het onderdeel leegstand, kampt het gebied dus met veel lege panden. De hoge score van 3 punten geeft in dit geval een negatieve uitkomst weer, want geen enkel winkelgebied is gebaat bij veel leegstand.

Score wordt benoemd per onderdeel en op het totale functioneren. Bij zowel basiskwaliteit als bij economisch functioneren is een score te vinden van het gebied in 2013 en 2017. In het zelfde figuur kan het winkelgebied ook worden gemeten aan een vergelijkbaar winkelgebied alsmede aan het Haagse gemiddelde.

Facts – horecavestigingen

Onder horeca vestigingen valt alleen winkel ondersteunende horeca. Koffiehuizen, lunchrooms, fastfood en grillrooms zijn enkele voorbeelden. Zware horeca, o.a. avondrestaurants, is hierbij niet meegenomen. Bron: horeca vestigingen geregistreerd volgens Locatus (exacte aantallen kunnen afwijken van andere bronnen binnen de Gemeente Den Haag).

Facts – overige verkooppunten

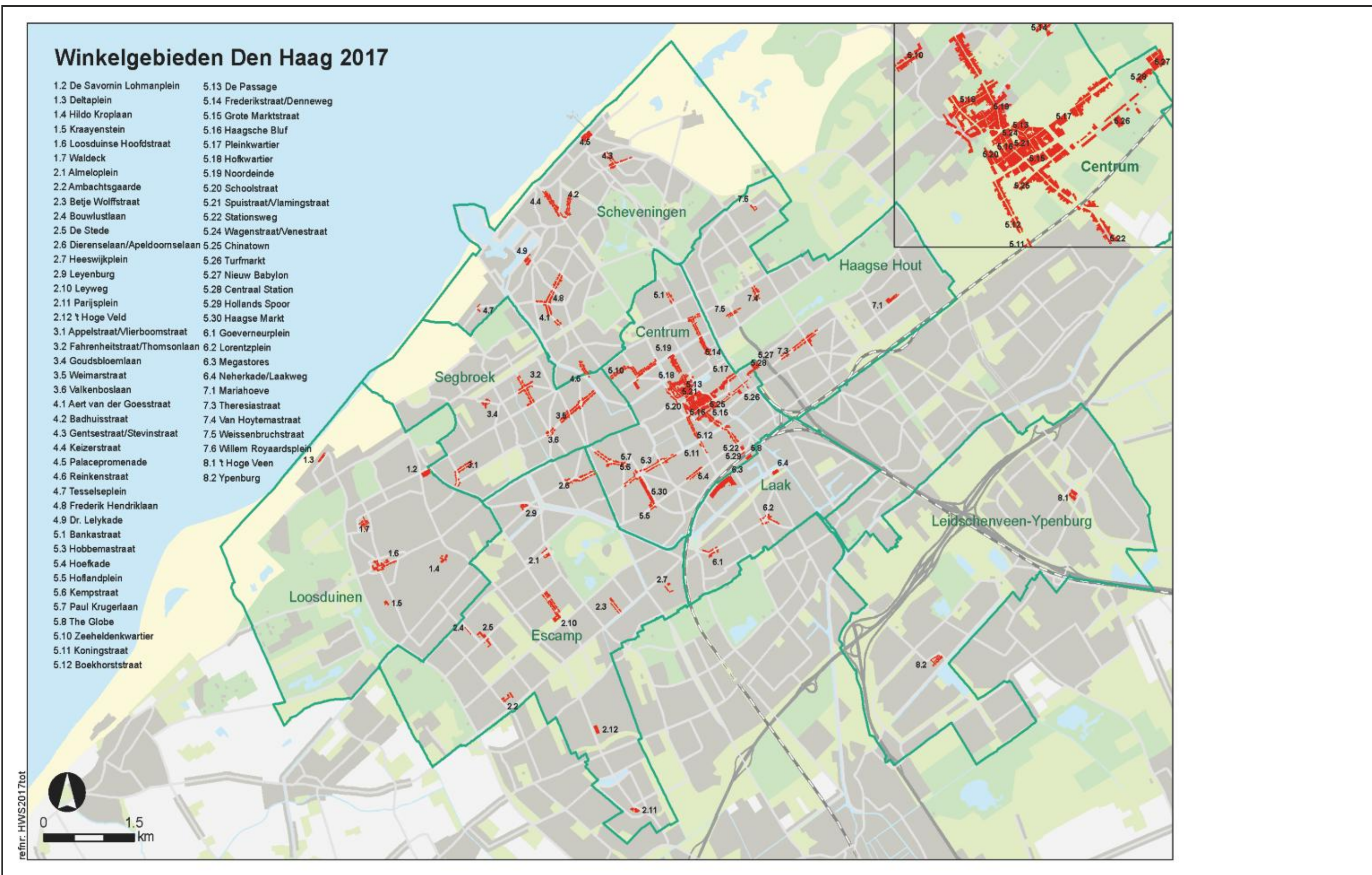
Commerciële voorzieningen met een publieksgerichte functie.

Facts - De index basiskwaliteit en index economisch functioneren.

Het indexcijfer geeft de verhouding tot het Haagse gemiddelde (100) weer. Een indexcijfer van 90 laat zien dat het winkelgebied minder scoort dan het Haagse gemiddelde. Een indexcijfer van 108 laat zien dat het winkelgebied beter scoort dan het Haagse gemiddelde.

Branchering winkels

In het bovenste figuur is te zien hoe de verschillende branches in het winkelgebied vertegenwoordigd zijn. In het bovenste figuur is het gemiddelde van vergelijkbare winkelgebieden in Den Haag af te lezen.



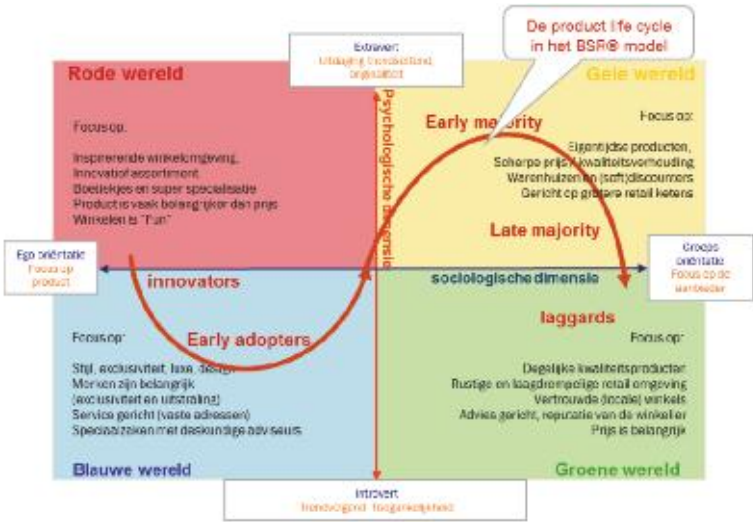
DE CONSUMENT EN ZIJN BELEVINGSWERELD

Gedrag van consumenten wordt steeds meer gestuurd door wensen, interesses en momenten. Zo heeft ene consument heeft een creatieve en trendy stijl en loopt daarmee graag voorop met de laatste mode, terwijl de andere consument liever wat onopvallender gekleed gaat en graag nog even wacht of een trend ook echt "aanslaat". Is iedere consument daarmee uniek? In zekere zin zeker wel. Maar daarnaast zijn er ook duidelijk herkenbare leefstijlen bij de consument te herkennen.

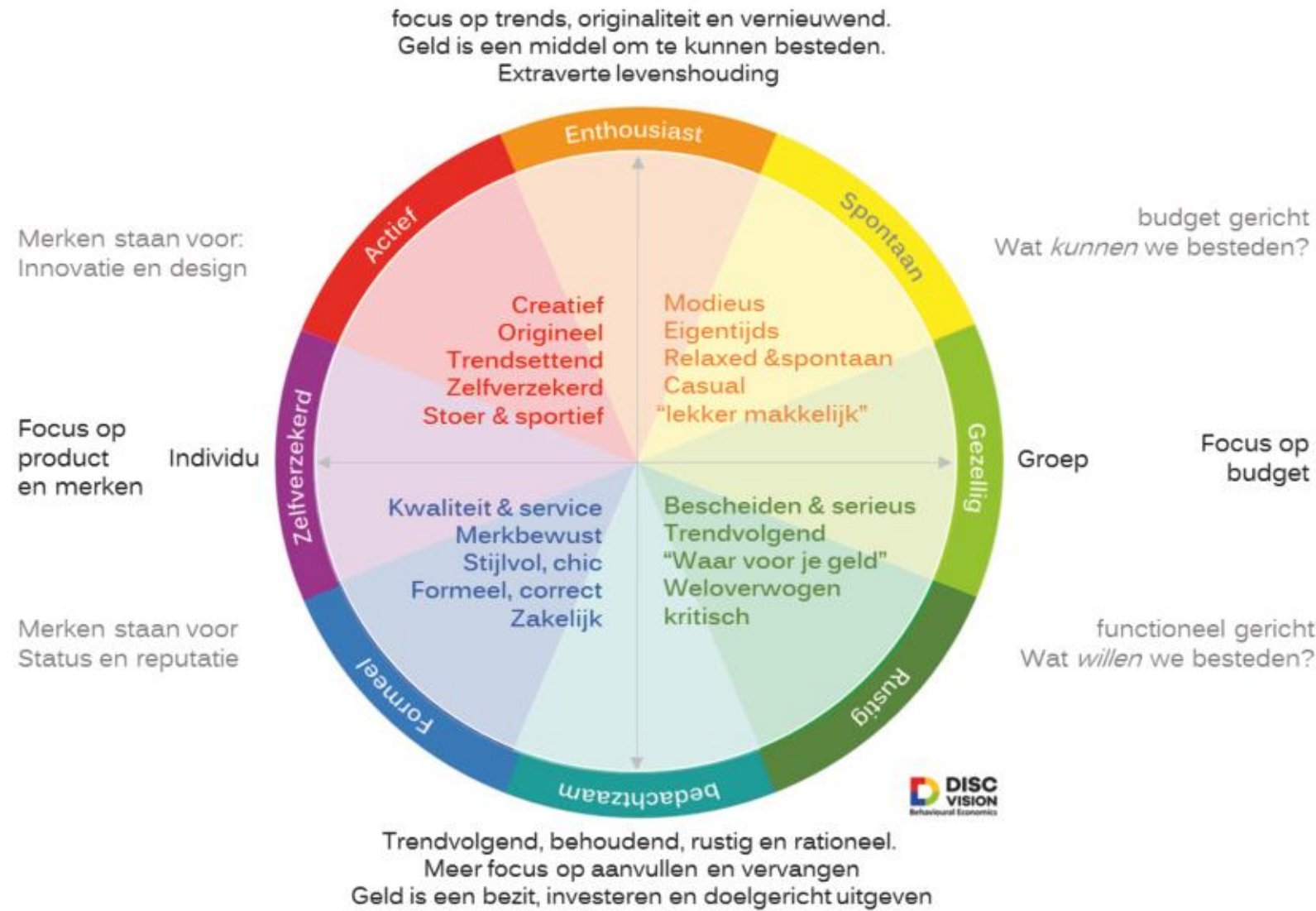
Om dit praktisch te maken zijn deze leefstijlen ondergebracht in acht klanttypen. Deze indeling gaat daarmee verder dan de traditionele indelingen op basis van leeftijd, geslacht, opleiding en inkomen. Met het DISC-marketingmodel krijgen we inzicht in de wensen en motieven van consumenten, en daarmee in de drijfveren achter het gedrag van de lifestyle consument van vandaag. Daarmee biedt deze klantensegmentatie interessante input voor de marketing- en communicatiestrategie van retailers of winkelgebieden. De diagrammen geven inzicht in de leefstijlsamenstelling van de bezoekers in een winkelgebied en van de bewoners in het verzorgingsgebied van een winkelgebied. Met behulp van deze ondersteunende factsheets kunt u nagaan welke doelgroepen op dit moment uw winkelgebied wel of niet bezoeken en hoe het verzorgingsgebied van uw winkelcentrum is samengesteld. Zie de volgende factsheet voor een toelichting op de acht leefstijlen, interpretatie van de diagram en verklaring van het schaalniveau waarop de klantenprofielen zijn weergegeven.

De Product Life Cycle

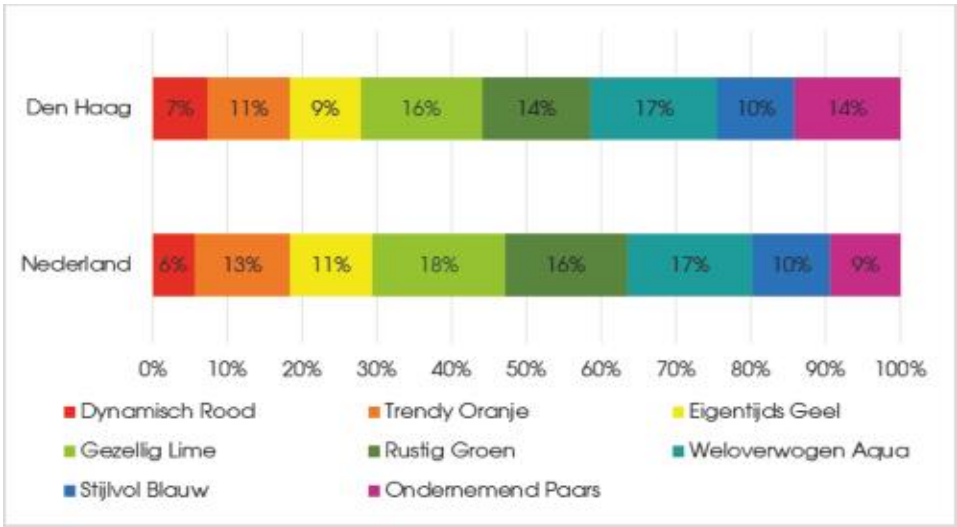
De Product Life Cycle is een marketingbegrip dat wordt gebruikt om te onderzoeken welke marketingstrategieën op een bepaald moment het best kunnen worden toegepast voor een bepaald product. Elk product doorloopt vier fasen: introductie, groei, volwassenheid en teruggang. De snelheid waarmee een product deze cyclus doorloopt is onder meer afhankelijk van de marktvraag en de gehanteerde marketinginstrumenten. De duur van iedere fase kan variëren van enkele weken tot vele decennia. Daarnaast komen sommige producten nooit verder dan de introductiefase, terwijl anderen zich in feite eeuwig in de fase van volwassenheid bevinden. In de Product Life Cycle begint een product in de introductiefase, waar het door de innovatieve consumenten wordt opgepikt. Slaat het product aan, dan volgt de groeifase (early adopters). Het product wordt door steeds meer consumenten aangeschaft, we noemen dit ook wel de penetratie fase. In de derde fase, volwassenheid, geniet het product zijn grootste populariteit (early majority, late majority). Sommige producten, zoals bijvoorbeeld brood, bevinden zich al eeuwen in deze fase. Tot slot kan de teruggang intreden (innovatieve consumenten zijn dan al overstapt op iets anders, de laggards (laatsten) gebruiken het product nog wel). Het product is dan verouderd waardoor de vraag langzaam maar zeker verdwijnt, denk bijvoorbeeld aan de videorecorder.



De vier belevingswerelden en acht leefstijlen



Vergelijking leefstijlen Den Haag en Nederland



Spreiding leefstijlen over Den Haag



TOELICHTING OP DE ACHT LEEFSTIJLEN VOOR WINKELN

Dynamisch Rood



‘Actief, avontuurlijk, zelfverzekerd, direct, innovatief’

Deze consumenten maken graag hun eigen keuzes, origineel, trendsetkend en soms ook uitdagend. Zij hebben een duidelijke eigen smaak en worden vaak gezien als opinion leaders. Ze houden ervan om bijzondere winkels te ontdekken (streetware, vintage). Ook hebben zij oog voor maatschappelijke trends en ontwikkelingen (duurzame consumptie, fair trade, lease in plaats van koop, refurbished).

Merken hebben voor hun vooral waarde als deze staan voor vernieuwing en innovatie.

Winkels waar zij graag komen zijn bijvoorbeeld: Episode, Urban Outfitters, Vans, Supertrash, Gsus.

Trendy Oranje



‘Enthousiast, creatief, trendy, sportief’

Energieke consumenten die open staan voor nieuwe ontwikkelingen, winkels en trends. Het zijn spontane kopers die graag een middagje winkelen om nieuwe ideeën op te doen of iets leuks te “scoren”. Winkelen is voor hun ook vooral een sociale bezigheid. Ze gaan graag met anderen op stap en houden ervan om dan ook even tijd te nemen om bij te praten met een cappuccino.

Merken zijn vooral een bron van inspiratie, of om te combineren (mix & match)

Winkels waar zij graag komen zijn bijvoorbeeld: Pull&Bear, Brandy Melville, Saks OFF 5th, Superdry of Snipes

Eigentijds Geel



‘Spontaan, relaxed, informeel, een beetje impulsief’

Eigentijdse consumenten die houden van een relaxed leven met niet te veel gedoe. Dat zien we vooral ook terug in hun stijl, die het best met “casual” kan worden omschreven. Ze houden van winkelen, gezellig samen met anderen een paar uur “winkelen voor je plezier” is voor hun echt een uitje. Zij vinden het belangrijk om er modieus uit te zien, en hebben vaak meer wensen dan met het budget te realiseren valt. Deze klantgroep is daarom ook zeker gevoelig voor koopjes!

Merken: bekendere en populaire retailer brands

Winkels waar zij graag komen zijn bijvoorbeeld: Bershka, forever21, Coolcat of Xenos

Ondernemend Paars



‘Zelfbewust, ondernemend, besluitvaardig en ambitieus’

Consumenten uit de doelgroep ondernemend paars laten zich graag verrassen en inspireren, en dat geldt zeker ook op het gebied van winkelen. Zij gaan graag op zoek naar bijzondere, innovatieve spullen, kleding of winkels. Deze klantgroep vindt shoppen een leuke bezigheid. Ze nemen er de tijd voor, en gaan dan graag naar plaatsen waar ze nog niet eerder zijn geweest om nieuwe ideeën op te doen en trends te spotten. Het zijn onafhankelijke, assertieve mensen met gevoel voor trends.

Merken staan bij de Paarse doelgroep vaker voor stijl en design

Winkels waar zij graag komen zijn bijvoorbeeld: Brand stores zoals Apple store, Levi Store, Tommy Hilfiger, La Ligna, Caroline Biss, Loods 5 of Marqt.

Leeswijzer diagram

Leeswijzer
De diagram laat twee verschillen zien. Het verschil tussen het klantenprofiel van de bezoekers van het desbetreffende winkelgebied en die van de inwoners van het verzorgingsgebied van het desbetreffende winkelgebied. En het verschil van het profiel van de inwoners van het bestreffende winkelgebied en het gemiddelde van de inwoners van de gemeente Den Haag.



Gezellig Lime



‘Gemoedelijk en vriendelijk, zorgzaam en hulpvaardig’

Deze groep vindt het niet zo belangrijk om de laatste trends te volgen. Ze stellen niet zulke hoge eisen, ze zijn juist vooral gericht op koopjes en aanbiedingen (de markt). Ze vinden winkelen wel leuk, maar doen het vanwege hun budget niet zo heel vaak. Wanneer het sale is, is winkelen pas echt genieten voor deze groep. Je kunt tenslotte je geld maar één keer uitgeven. Zij winkelen het liefst op de iets minder drukke momenten of in centra bij hun in de buurt.

Merken kiezen zij vooral als deze vertrouwd en voordelig zijn

Winkels waar zij graag komen zijn bijvoorbeeld: het populaire middensegment, zoals Bristol, Primark, Shoeby, Lidl of Action

Stijlvol Blauw



‘Zakelijk, perfectionistisch, formeel, correct, verzorgd’

Deze doelgroep heeft relatief vaker een exclusievere en formelere stijl. Daarbij vindt de Blauwe consument merk, kwaliteit en service over het algemeen belangrijker dan de prijs. Zij laten zich graag informeren over de laatste trends, maar gaan daarin pas mee als deze ook echt aanslaan. (early majority)

Merken zijn voor deze groep belangrijk als deze een zekere stijl en luxe hebben en bijdragen aan status en exclusiviteit

Winkels waar zij graag komen zijn bijvoorbeeld: The Society shop, Hollister, Expresso, Hugo Boss, Bijenkorf of Hudsons Bay.

Weloverwogen Aqua



‘Evenwichtig, bedachtzaam, ruimdenkend, maatschappelijk betrokken’

Deze consumenten zijn vooral gericht op de kwaliteit van producten. Ze maken daarbij weloverwogen keuzes. Ze zoeken graag de rustige momenten op om te winkelen. Dan kunnen ze ook goed geholpen of geadviseerd worden bij hun keuze. Het zijn geen regelmatige shoppers, maar als zij winkelen dan nemen zij daar wel de tijd voor. Dan gaan ze ook graag even rustig zitten voor een broodje of cappuccino. In deze groep vinden we relatief vaker “empty nesters”.

Merken hebben vooral waarde vanwege de reputatie en merkhistorie (authenticiteit)

Winkels waar zij graag komen zijn bijvoorbeeld: DA, Claudia Strater, Witteveen, Pouw mode

Rustig Groen

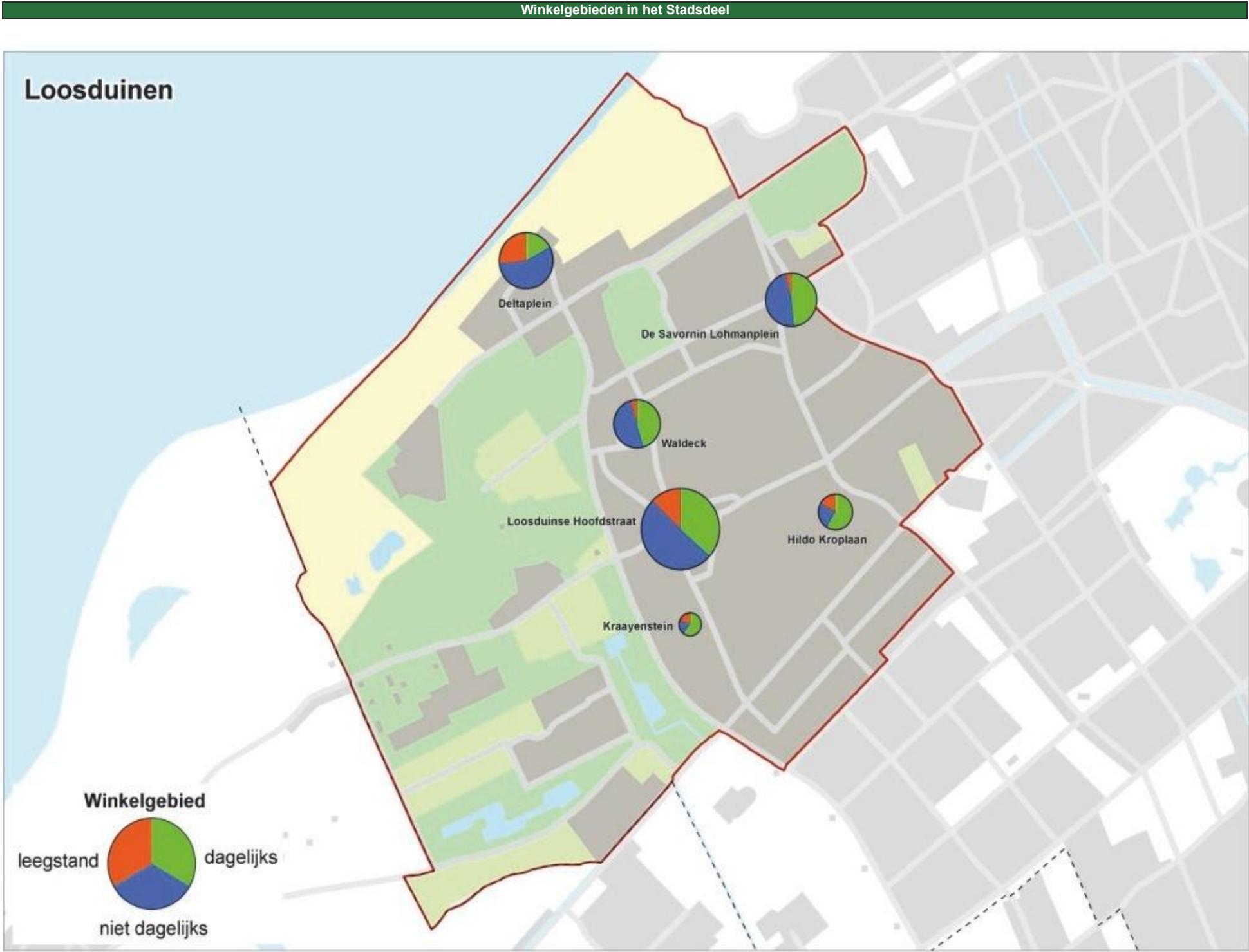


‘Kalm, serieus, loyaal, geduldig, voorzichtig’

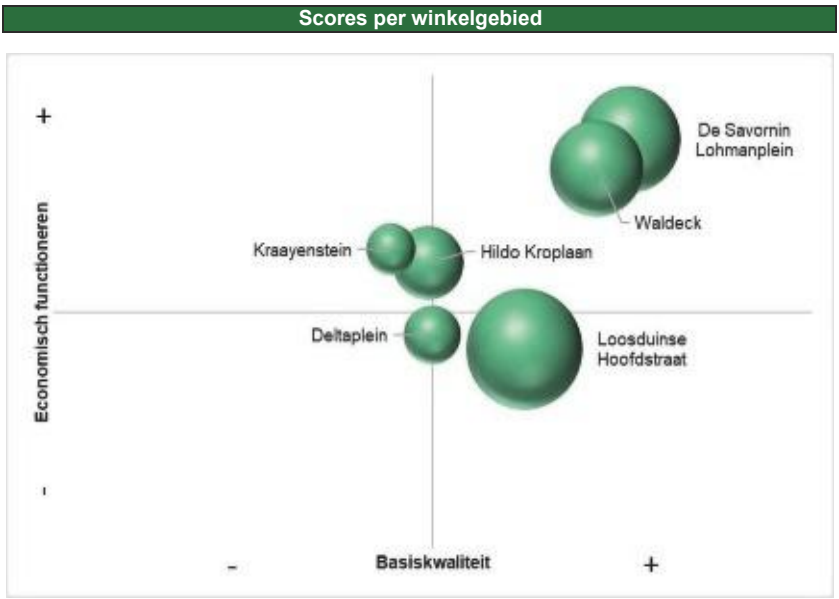
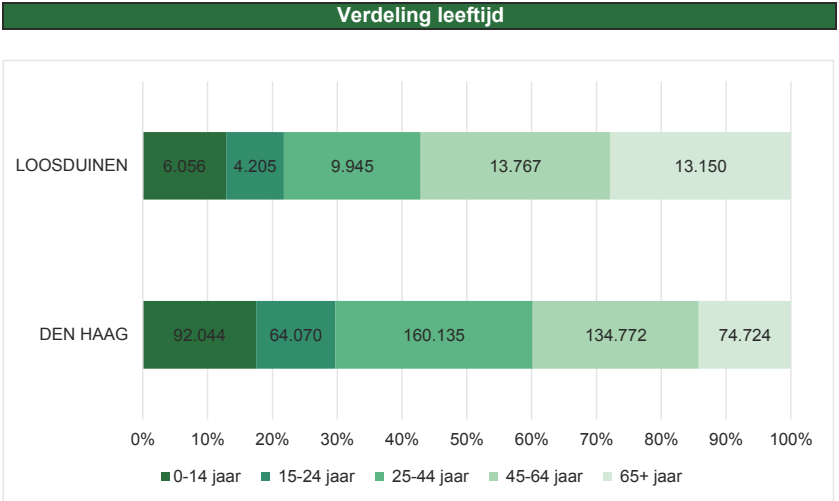
Deze klantgroep bestaat vooral uit de meer praktische kopers. Zij winkelen niet zo graag, en doen dit vooral als zij echt iets nodig hebben. Vaak weten zij van tevoren precies welke winkels zij willen bezoeken. Ze gaan doelgericht op pad en hebben meestal ook hun vaste winkelrondje met vertrouwde adresjes. Daarvan weten ze wat ze kunnen verwachten en wat ze er kunnen vinden. Die zekerheid vinden ze prettig. Het zijn met name ook kritische en prijsbewuste kopers. Merken De laatste trends zijn minder belangrijk, zij hebben vaker een tijdloze stijl.

Merken staan meer voor vertrouwen en kwaliteit

Winkels waar zij graag komen zijn bijvoorbeeld: C&A, Blokker, Aldi, Paprika



Facts	
Aantal inwoners 2017	47.123
Aantal inwoners 2022	51.749
Inkomensindex (NL =100)	109
Aantal banen totaal	23.532



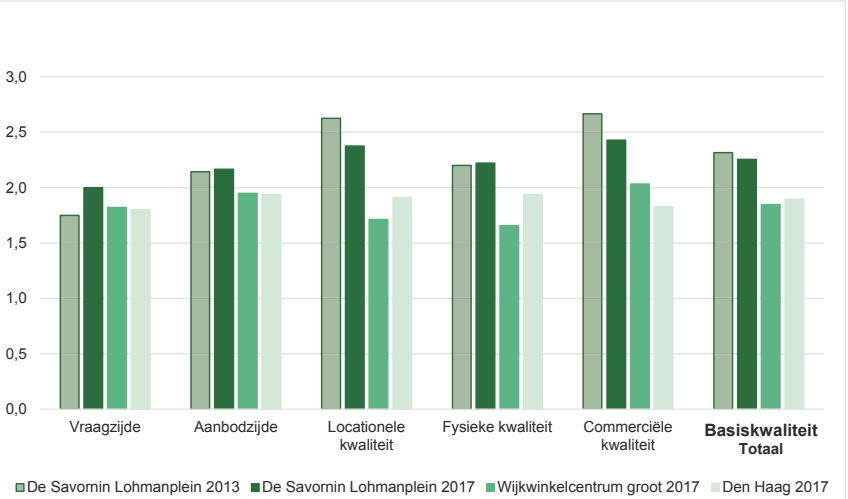
1.2 DE SAVORNIN LOHMANPLEIN (LOOSDUINEN)

Facts

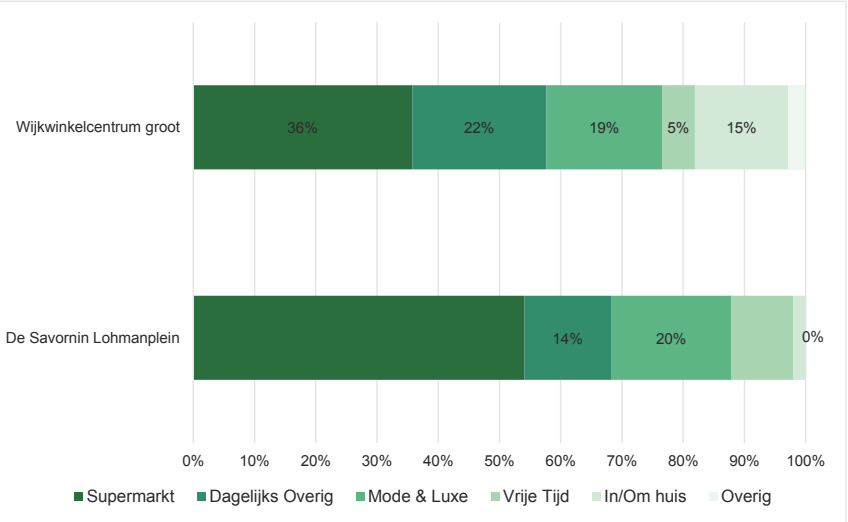
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum groot		
Verzorgingsgebied	Wijk Waldeck		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	16.307	16.335	17.205
Omvang (m² wvo)	5.630	6.269	6.190
Aantal winkels	28	27	26
Aantal horecavestigingen¹	nb	4	4
Aantal overige verkooppunten	nb	8	8
Trekkers	Albert Heijn, Aldi	Albert Heijn, Aldi	Albert Heijn, Aldi
Leegstand (% van totaal wvo)	0,0%	6,7%	0,4%
Parkeren	Parkeergarage	Parkeergarage	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	Gratis	Gratis	Betaald
Inrichting	Geheel overdekt	Geheel overdekt	Geheel overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 300	€ 325	€ 350
Index basiskwaliteit³	131	122	119
Index economisch functioneren³	138	121	138
Ranking	1	2	1

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars

Basiskwaliteit



Branchering winkels (% van totaal wvo)



Plattegrond



Hoofdconclusies

Eindoordeel

De Savornin Lohmanplein staat, na een tweede plek in 2013, weer op de 1e plek in de ranglijst en is hiermee een van de beste winkelgebieden in Den Haag. Op zowel Basiskwaliteit als Economisch Functioneren scoort De Savornin Lohmanplein ver bovengemiddeld.

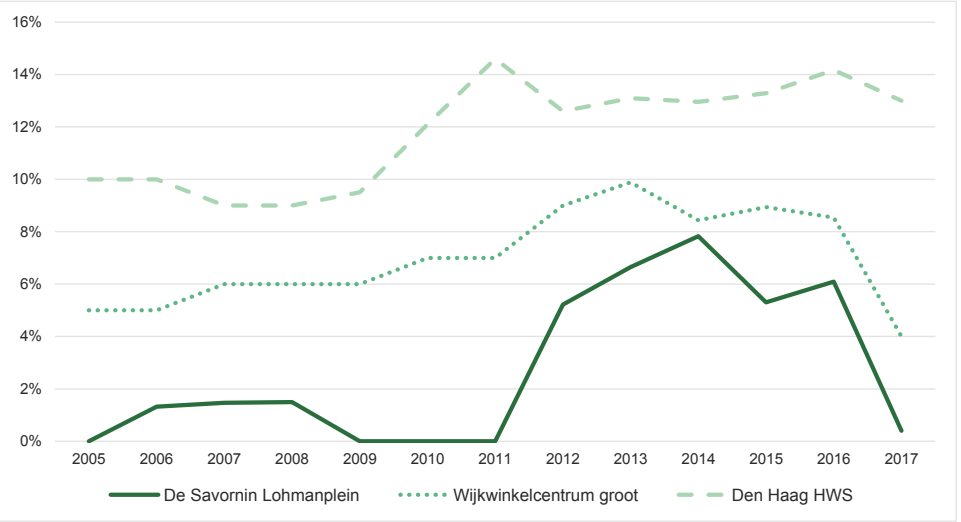
Basiskwaliteit

Het winkelgebied scoort op alle aspecten bovengemiddeld. Vooral de hoge scores op de deelaspecten Commerciële kwaliteit (organisatiegraad, eigendom en online aanwezigheid) en Locationele kwaliteit (bereikbaarheid, (fiets)parkeren, etc.) vallen hierbij op.

Economisch Functioneren

Ook hier scoort het winkelgebied op alle aspecten bovengemiddeld. Op de deelaspecten Huur en Retail Risk Index scoort het gebied de maximale score. De leegstand is tussen 2013 en 2017 afgenomen tot nagenoeg 0.

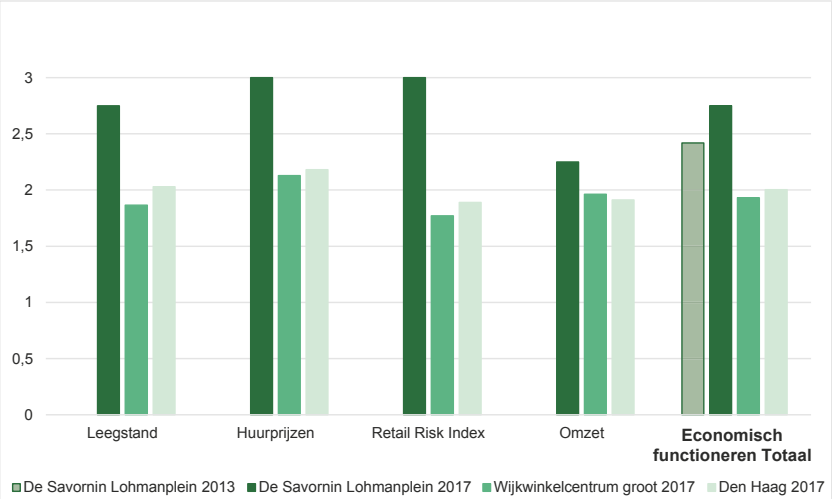
Ontwikkeling leegstand 2005-2017 (in %)



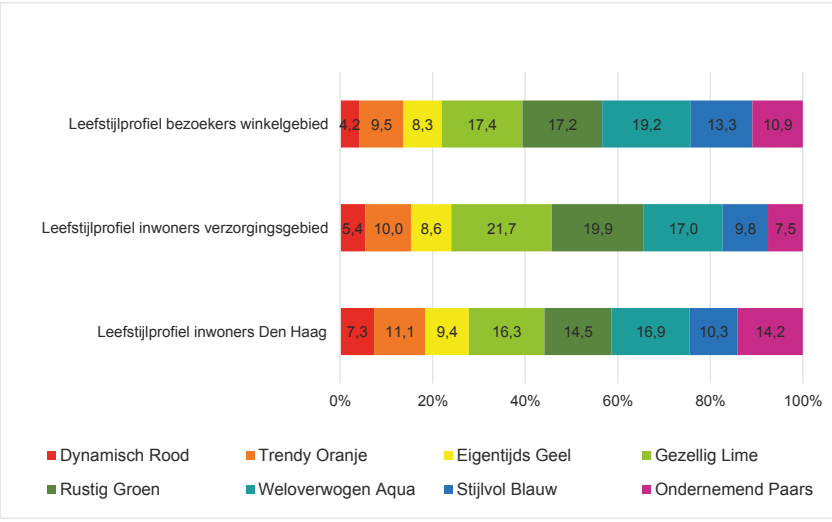
Foto



Economisch functioneren



Klantenprofiel winkelgebied



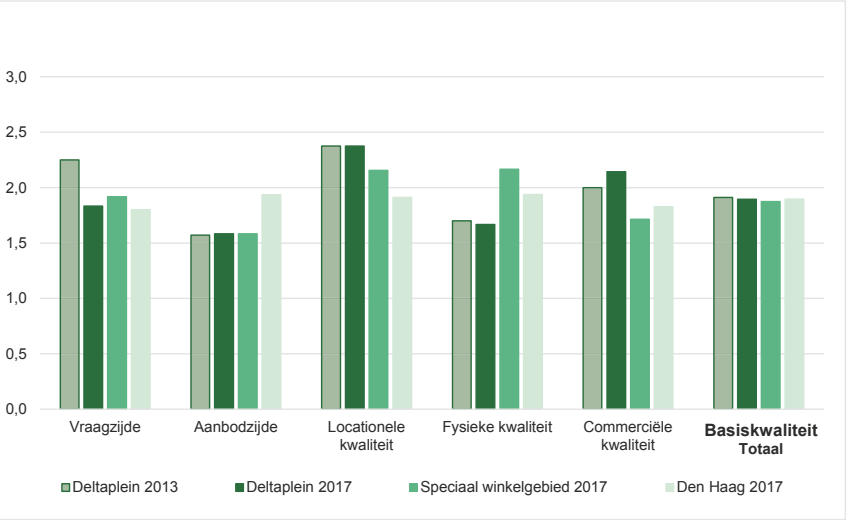
1.3 DELTAPLEIN (LOOSDUINEN)

Facts

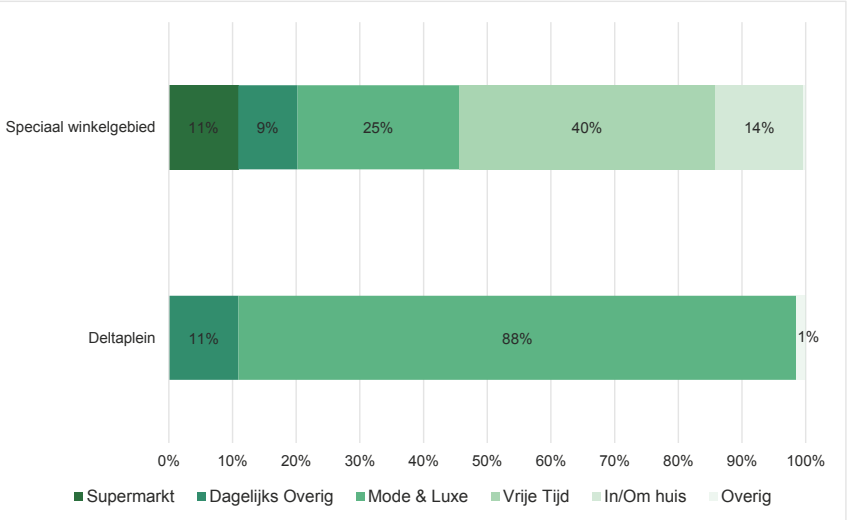
Type winkelcentrum	Speciaal winkelgebied		
Verzorgingsgebied	Den Haag		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	482.510	502.802	525.745
Omvang (m² wvo)	2.818	2.597	1.867
Aantal winkels	36	30	22
Aantal horecavestigingen¹	nb	5	5
Aantal overige verkooppunten	nb	0	3
Trekkers	Geen	Geen	Geen
Leegstand (% van totaal wvo)	2,2%	12,6%	20,5%
Parkeren	Parkeerplaats	Parkeerplaats	Parkeerplaats
Parkeren gratis/betaald	Gratis	Gratis	Gratis
Inrichting	Geheel overdekt	Geheel overdekt	Geheel overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 300	€ 300	€ 300
Index basiskwaliteit³	126	101	100
Index economisch functioneren³	125	94	95
Ranking	5	37	37

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars

Basiskwaliteit



Branchering winkels (% van totaal wvo)



Plattegrond



Hoofdconclusies

Eindoordeel

Deltaplein behoort met een 37e plek op de ranglijst tot de middenmoot van de winkelgebieden in Den Haag. De Basiskwaliteit is ten opzichte van 2013 iets teruggelopen, terwijl het Economisch Functioneren iets verbeterd is.

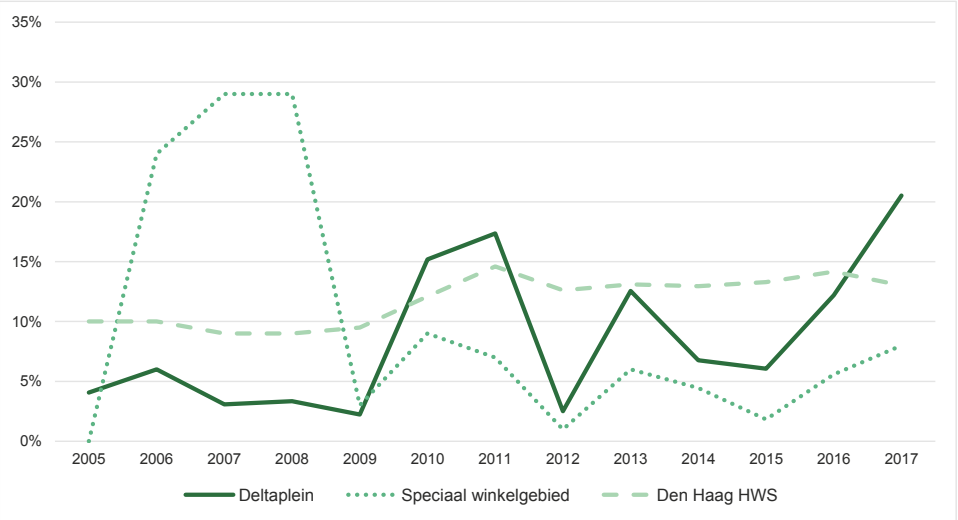
Basiskwaliteit

Het winkelcentrum scoort vooral goed op de deelaspecten Vraagzijde en Locatiekwaliteit (bereikbaarheid, (fiets)parkeren, etc.). De scores op Aanbod en Fysieke Kwaliteit blijven het meeste achter bij het Haagse gemiddelde. Kansen bij herontwikkeling liggen met name ook in de kwalitatieve upgrade van het toeristisch/recreatief aanbod en de fysieke uitstraling.

Economisch Functioneren

De huidige hoge leegstand en de sterke fluctuaties de afgelopen jaren daarin drukken de score op Economisch Functioneren. Op de overige aspecten scoort het Deltaplein boven of nabij het Haagse gemiddelde.

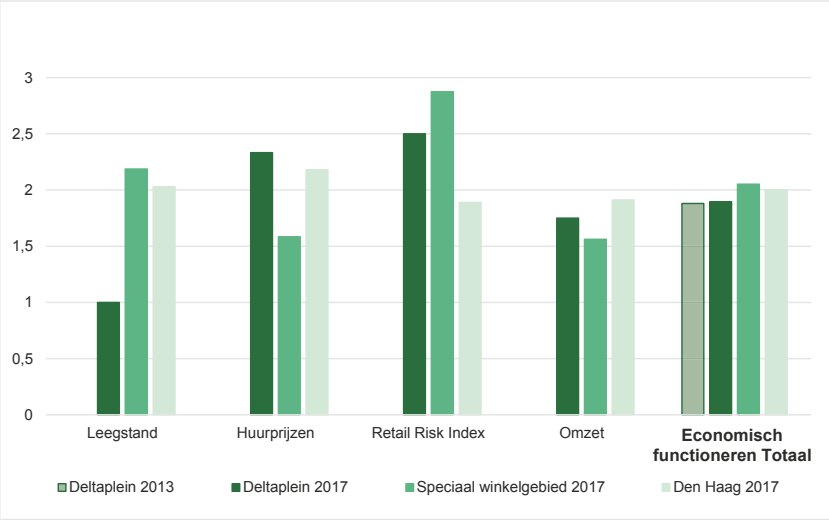
Ontwikkeling leegstand 2005-2017 (in %)



Foto



Economisch functioneren



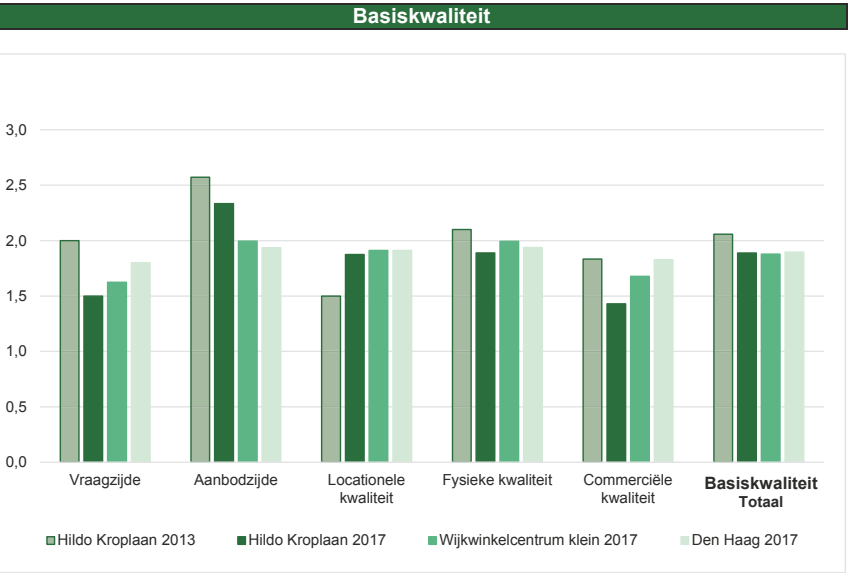
Klantenprofiel winkelgebied



1.4 HILDO KROPLAAN (LOOSDUINEN)

Facts			
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein		
Verzorgingsgebied	Wijk Loosduinen		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	17.763	17.470	17.578
Omvang (m² wvo)	3.048	3.148	2.936
Aantal winkels	17	11	10
Aantal horecavestigingen¹	nb	7	6
Aantal overige verkooppunten	nb	3	6
Trekkers	Lidl, Albert Heijn	Lidl, Albert Heijn	Lidl, Albert Heijn
Leegstand (% van totaal wvo)	13,4%	0,0%	8,5%
Parkeren	Parkeerplaats	Parkeerplaats	Parkeerplaats
Parkeren gratis/betaald	Gratis	Gratis	Gratis
Inrichting	Beluifeld	Beluifeld	Beluifeld
Huurprijzen 2017²	€ 120	€ 120	€ 120
Index basiskwaliteit³	94	109	100
Index economisch functioneren³	63	131	111
Ranking	63	4	25

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars



Hoofdconclusies

Eindoordeel

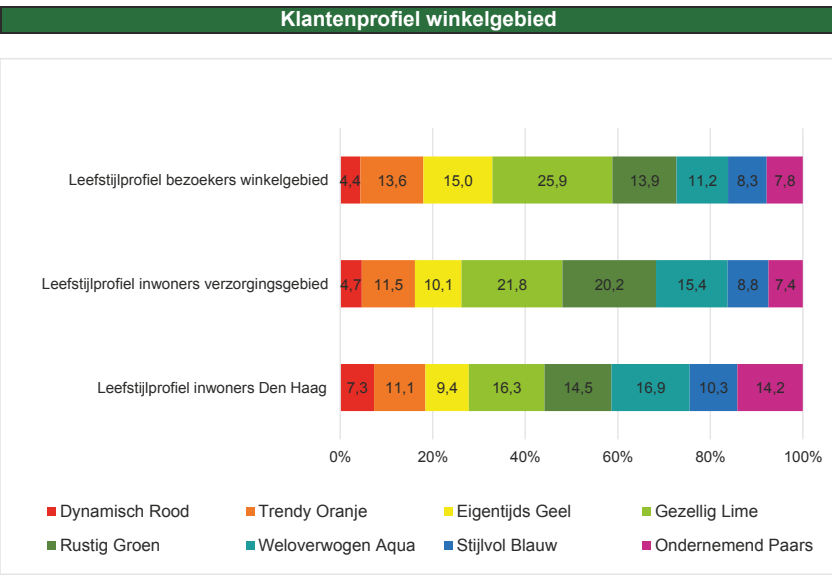
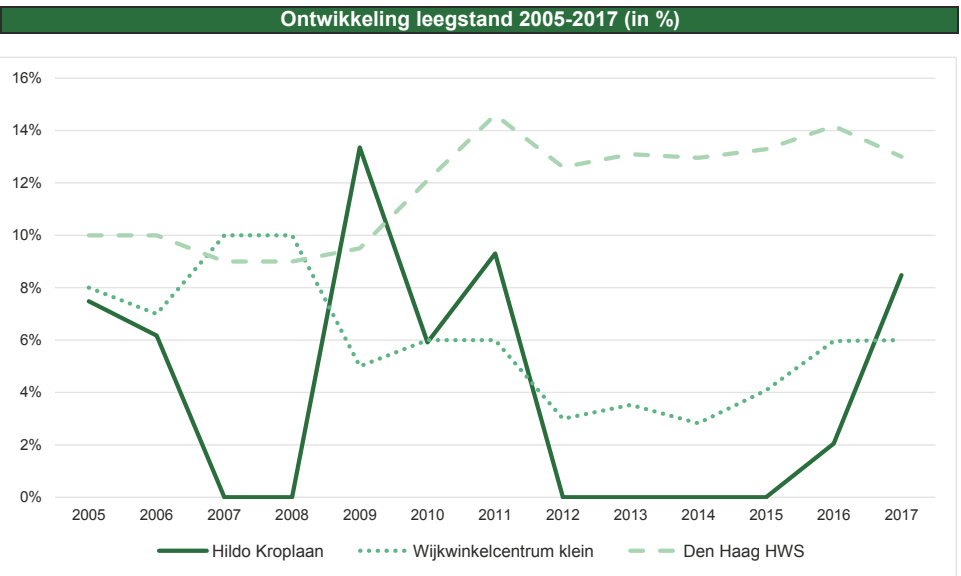
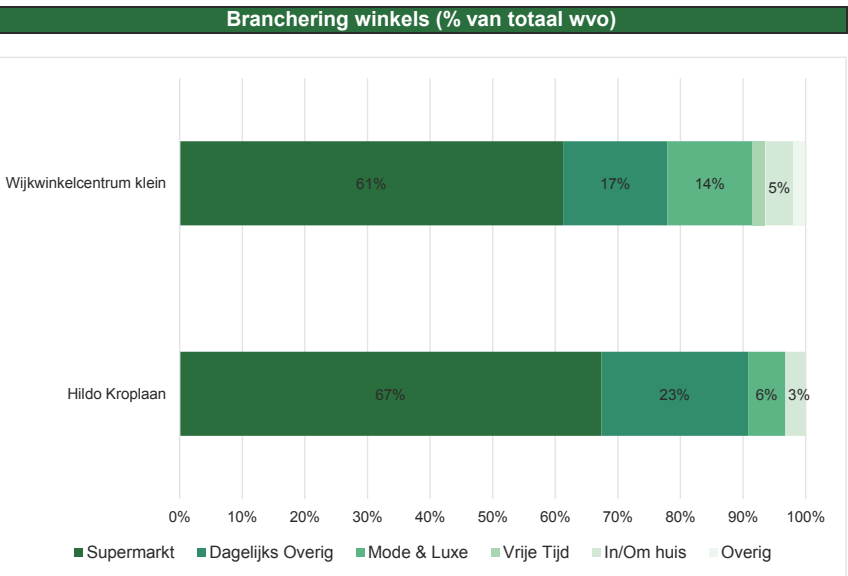
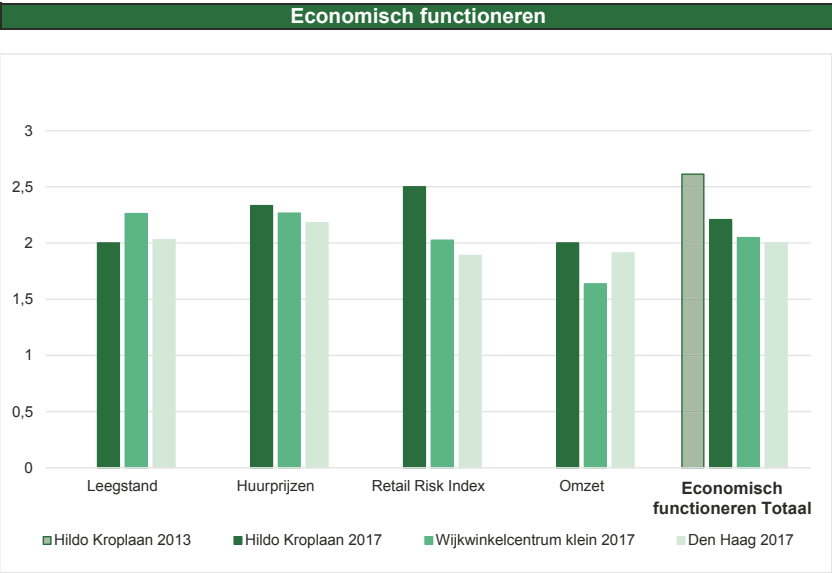
De Hildo Kroplaan heeft zich ten opzichte van de vorige editie van de Retailmonitor een iets lagere ranking. Waar het winkelgebied tussen 2009 en 2013 nog een spectaculaire stijging heeft doorgemaakt van 63 naar 4, is ze nu teruggezak naar 25. Zowel de Basiskwaliteit als het Economisch Functioneren zijn teruggelopen.

Basiskwaliteit

Het winkelgebied scoort relatief hoog op de vraag- en aanbodzijde (sterke trekkers en horeca). Op Locationele kwaliteit (bereikbaarheid) scoort het winkelgebied echter relatief laag. Opvallend is de hoge score op Commerciële kwaliteit (organisatiegraad en online aanwezigheid) ten opzichte van de andere kleine wijkwinkelcentra.

Economisch Functioneren

Het Economisch Functioneren is met name teruggelopen door de toegenomen leegstand in de afgelopen twee jaar. Op de andere aspecten scoort het winkelgebied over het algemeen gemiddeld.



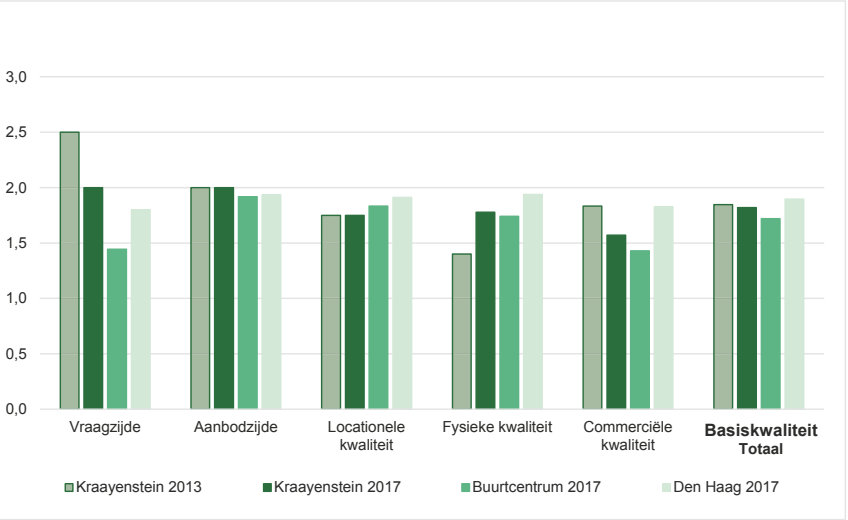
1.5 KRAAYENSTEIN (LOOSDUINEN)

Facts

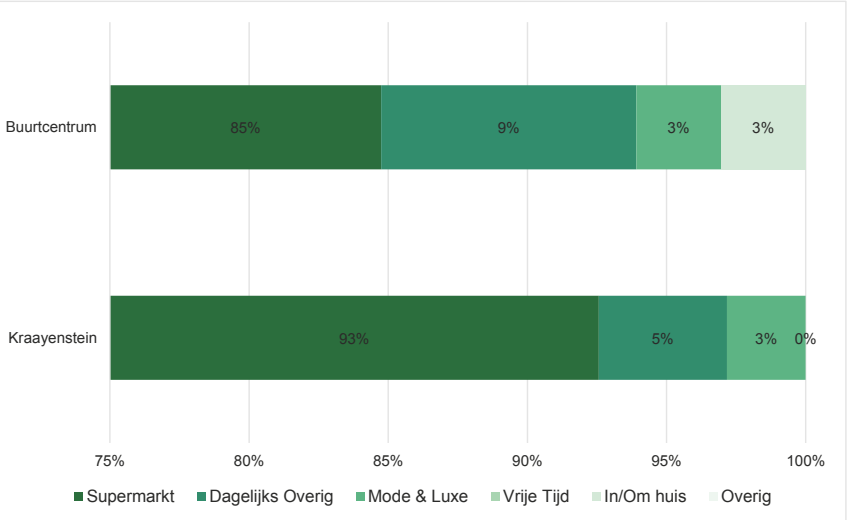
Type winkelcentrum	Buurtcentrum		
Verzorgingsgebied	Buurt Kraayenstein/Vroondaal		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	4.544	4.753	5.254
Omvang (m² wvo)	1.267	1.303	1.413
Aantal winkels	6	6	4
Aantal horecavestigingen¹	nb	3	3
Aantal overige verkooppunten	nb	2	3
Trekkers	Hoogvliet	Hoogvliet	Hoogvliet
Leegstand (% van totaal wvo)	0,0%	9,2%	4,1%
Parkeren	Parkeerplaats	Parkeerplaats	Parkeerplaats
Parkeren gratis/betaald	Gratis	Gratis	Gratis
Inrichting	Geheel overdekt	Geheel overdekt	Geheel overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 150	€ 125	€ 125
Index basiskwaliteit³	117	97	96
Index economisch functioneren³	125	96	114
Ranking	12	40	27

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars

Basiskwaliteit



Branchering winkels (% van totaal wvo)



Plattegrond



Hoofdconclusies

Eindoordeel

Kraayenstein is na een 12e plek in 2009 en een 40e plek in 2013 weer aan het opklimmen en staat nu op een 27e plek. Het winkelgebied scoort op zowel basiskwaliteit als economisch functioneren iets onder het gemiddelde van de winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur.

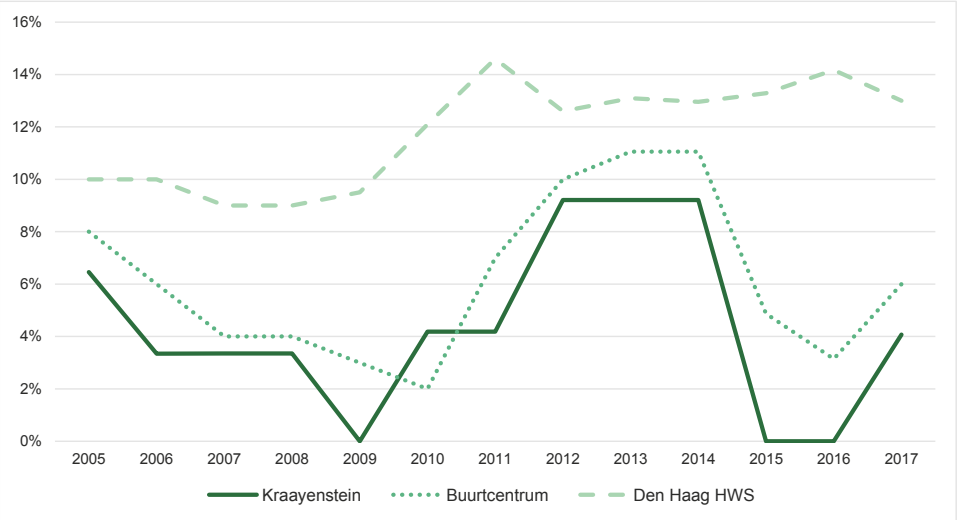
Basiskwaliteit

Kraayenstein blijft iets achter op de Locationele kwaliteit (met name parkeerdruk en zichtbaarheid), Fysieke kwaliteit (inrichting en onderhoud) en commerciële kwaliteit (eigendom en website).

Economisch Functioneren

Kraayenstein scoort bovengemiddeld op Economisch Functioneren. Het winkelcentrum scoort hoog op de Retail Risk Index en de leegstand is sinds 2013 afgenomen.

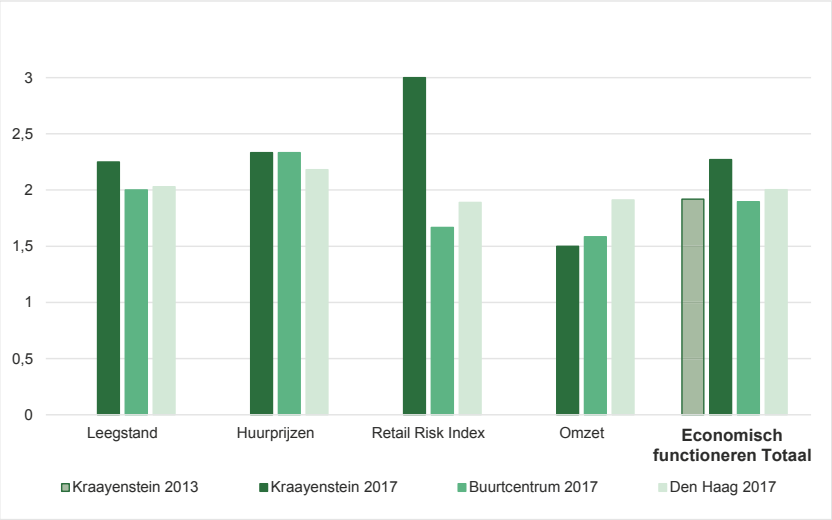
Ontwikkeling leegstand 2005-2017 (in %)



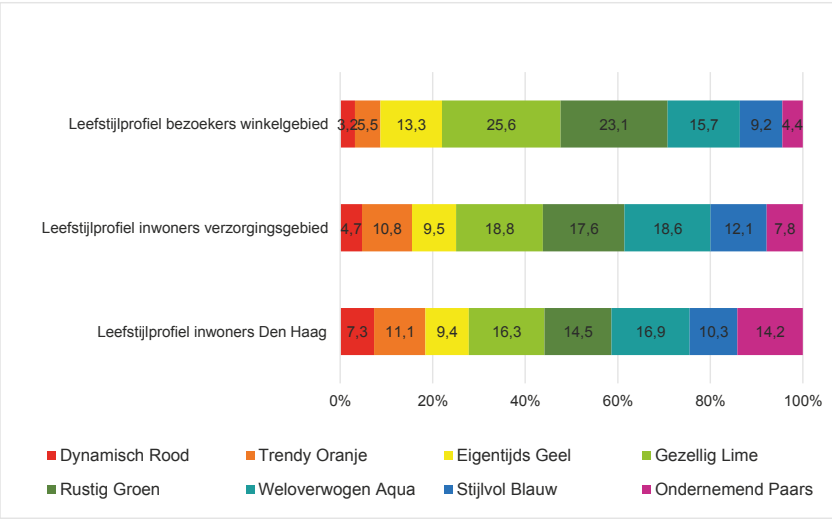
Foto



Economisch functioneren



Klantenprofiel winkelgebied



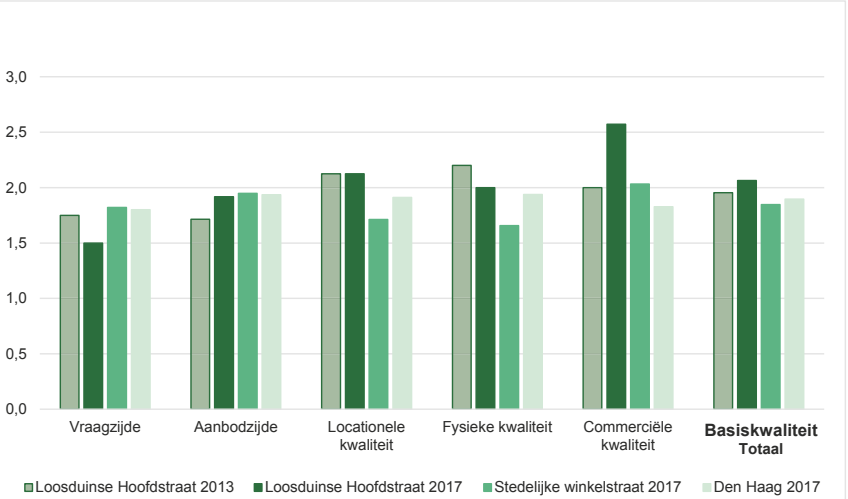
1.6 LOOSDUINSE HOOFDSTRAAT (LOOSDUINEN)

Facts

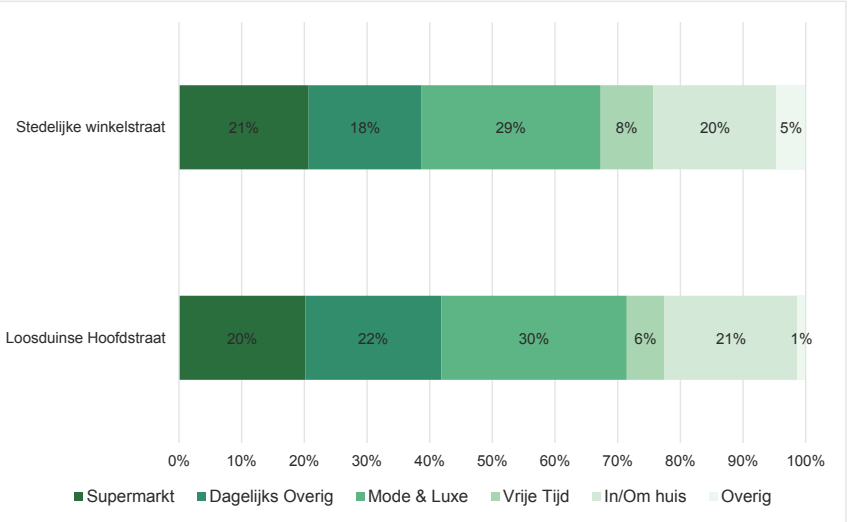
Type winkelcentrum	Stedelijke winkelstraat		
Verzorgingsgebied	Stadsdeel Loosduinen		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	45.714	45.523	47.123
Omvang (m² wvo)	9.507	9.134	8.060
Aantal winkels	70	64	55
Aantal horecavestigingen¹	nb	4	6
Aantal overige verkooppunten	nb	18	21
Trekkers	Albert Heijn, Aldi	Albert Heijn, Aldi	Albert Heijn, Aldi
Leegstand (% van totaal wvo)	6,1%	8,0%	8,9%
Parkeren	Parkeergarage	Parkeergarage	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	Gratis	Betaald	Betaald
Inrichting	Beluifd	Beluifd	Beluifd
Huurprijzen 2017²	€ 200	€ 200	€ 200
Index basiskwaliteit³	110	103	109
Index economisch functioneren³	113	109	92
Ranking	22	22	34

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars

Basiskwaliteit



Branchering winkels (% van totaal wvo)



Plattegrond



Foto



Hoofdconclusies

Eindoordeel

Met een 34e plek op de ranglijst heeft de Loosduinse Hoofdstraat haar positie ten opzichte van 2009 en 2013 zien verslechteren. De score voor basiskwaliteit ligt iets boven gemiddeld. Het economisch functioneren ligt daar iets onder.

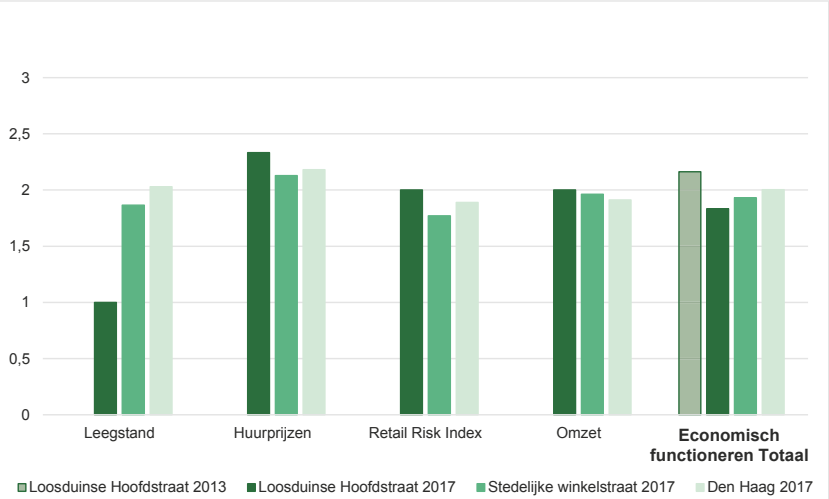
Basiskwaliteit

Het winkelgebied scoort vooral goed op het deelaspect Commerciële Kwaliteit (online aanwezig) en Locationele kwaliteit (parkeren en bereikbaarheid OV). Het winkelgebied scoort echter laag op de Vraagzijde (lagere dichtheid inwoners).

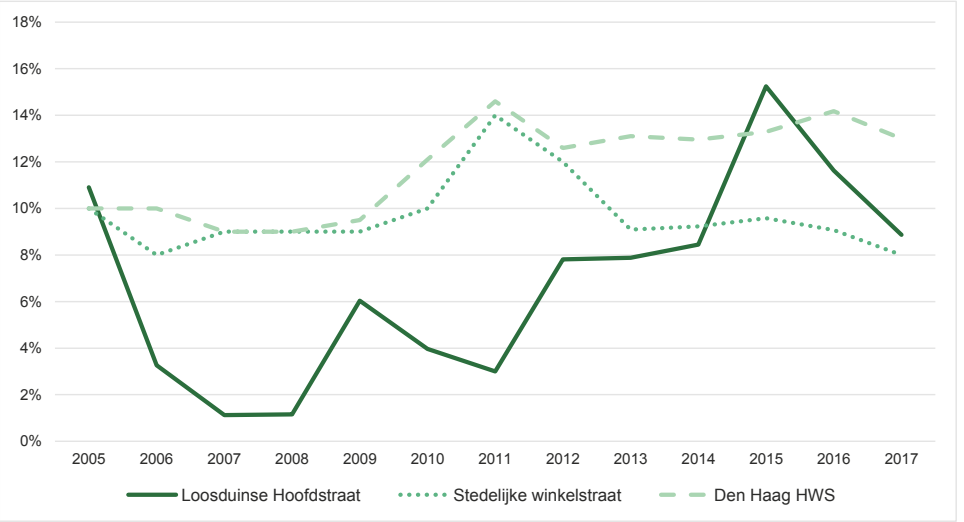
Economisch Functioneren

De Loosduinse Hoofdstraat functioneert iets minder goed dan het gemiddelde van de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Belangrijke oorzaak is de leegstand die de afgelopen jaren relatief sterk gefluctueerd heeft.

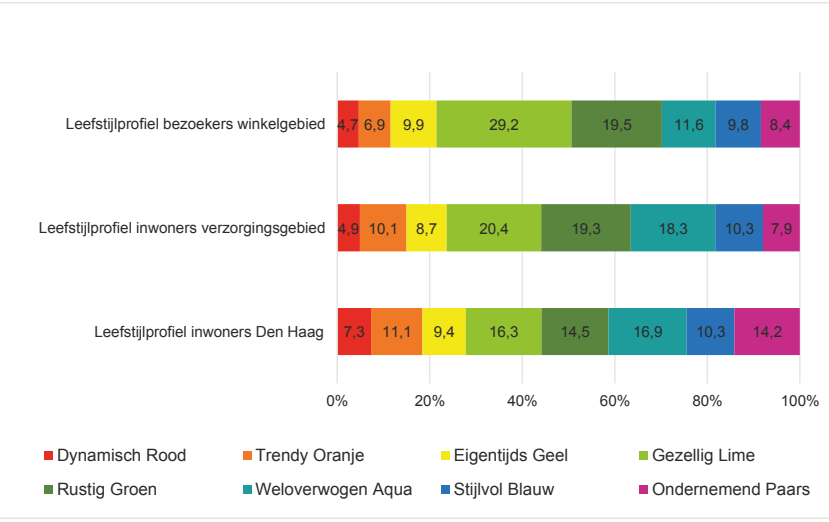
Economisch functioneren



Ontwikkeling leegstand 2005-2017 (in %)



Klantenprofiel winkelgebied



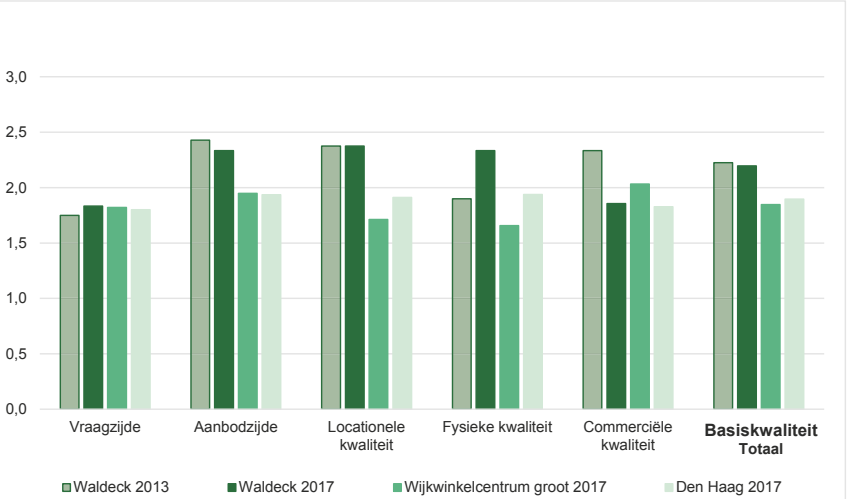
1.7 WALDECK (LOOSDUINEN)

Facts

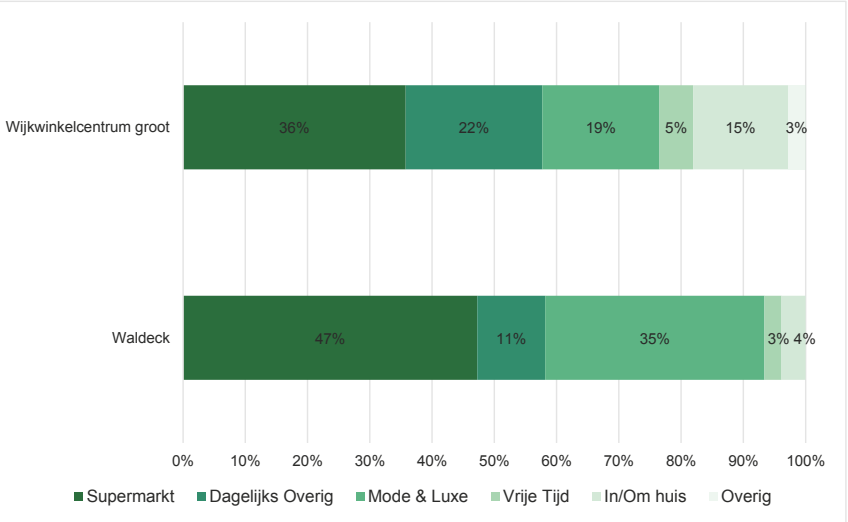
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum groot		
Verzorgingsgebied	Wijk Waldeck		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	16.307	16.335	17.205
Omvang (m² wvo)	5.696	5.593	5.120
Aantal winkels	31	25	21
Aantal horecavestigingen¹	nb	4	4
Aantal overige verkooppunten	nb	6	7
Trekkers	C1000, Lidl	C1000, Lidl	Jumbo, Lidl
Leegstand (% van totaal wvo)	0,0%	0,0%	2,9%
Parkeren	Parkeerplaats	Parkeerplaats	Parkeerplaats
Parkeren gratis/betaald	Gratis	Gratis	Gratis
Inrichting	Beluifeld	Beluifeld	Beluifeld
Huurprijzen 2017²	€ 210	€ 210	€ 225
Index basiskwaliteit³	129	117	116
Index economisch functioneren³	113	119	132
Ranking	6	8	4

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars

Basiskwaliteit



Branchering winkels (% van totaal wvo)



Plattegrond



Hoofdconclusies

Eindoordeel

Met een 4e plek op de ranglijst behaalt Waldeck voor de derde editie op rij een top-10 notering. Het winkelgebied heeft zowel een bovengemiddelde Basiskwaliteit als Economisch Functioneren.

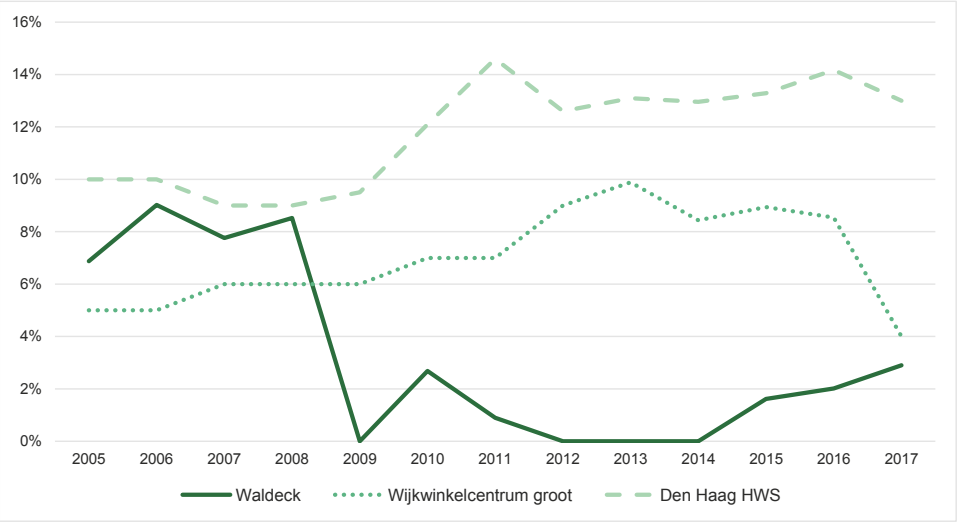
Basiskwaliteit

De sterke punten van Waldeck zijn de Aanbodzijde (o.a. trekkerbeeld en omvang units) en de Locationele Kwaliteit (bereikbaarheid). Door de herontwikkeling is de score op de Fysieke Kwaliteit sterk gestegen.

Economisch Functioneren

Het economisch functioneren van Waldeck ligt ver boven het Haagse gemiddelde. De huurprijzen zijn iets gestegen ten opzichte van 2013 en liggen aanzienlijk hoger dan in andere grote wijkwinkelcentra in Den Haag. De leegstand ligt al sinds 2009 op een zeer laag niveau.

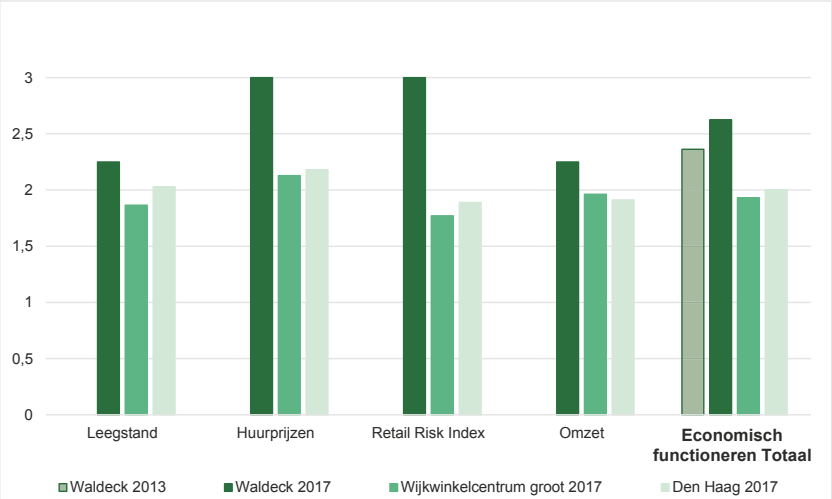
Ontwikkeling leegstand 2005-2017 (in %)



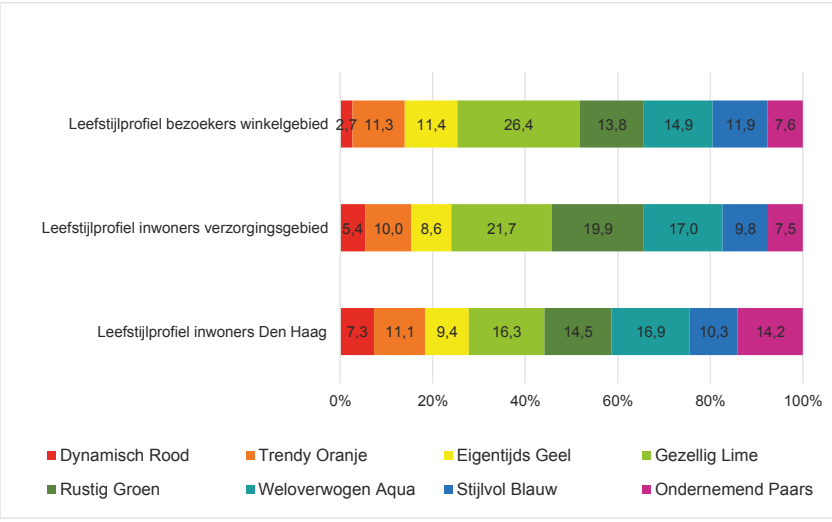
Foto



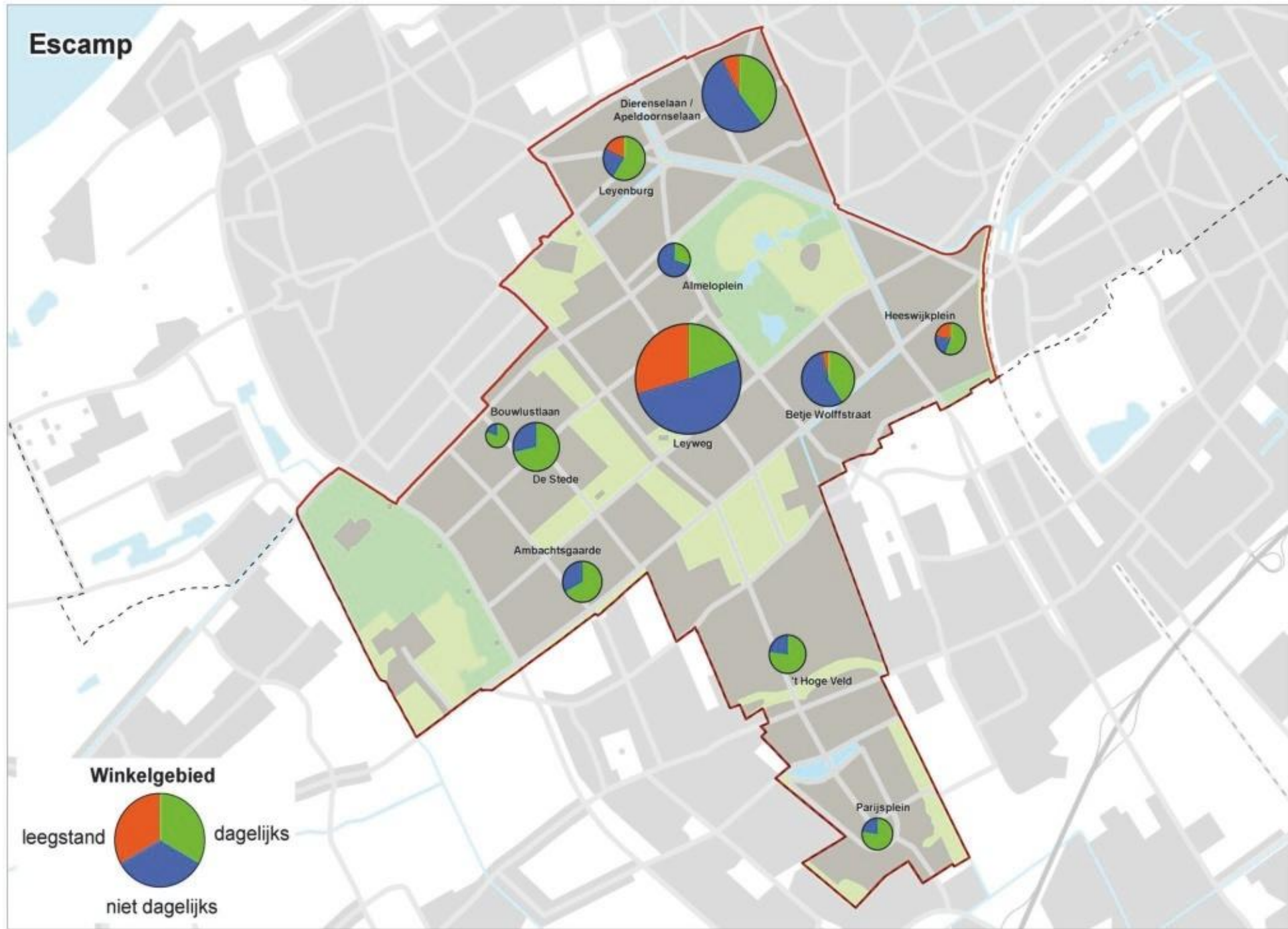
Economisch functioneren



Klantenprofiel winkelgebied



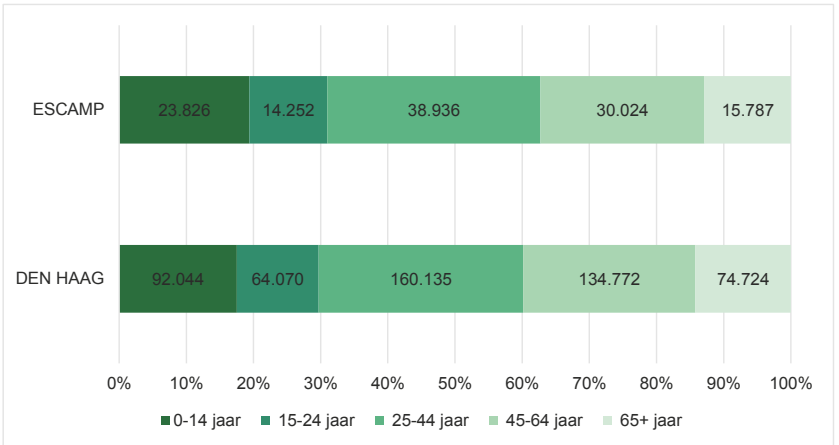
Winkelgebieden in het Stadsdeel



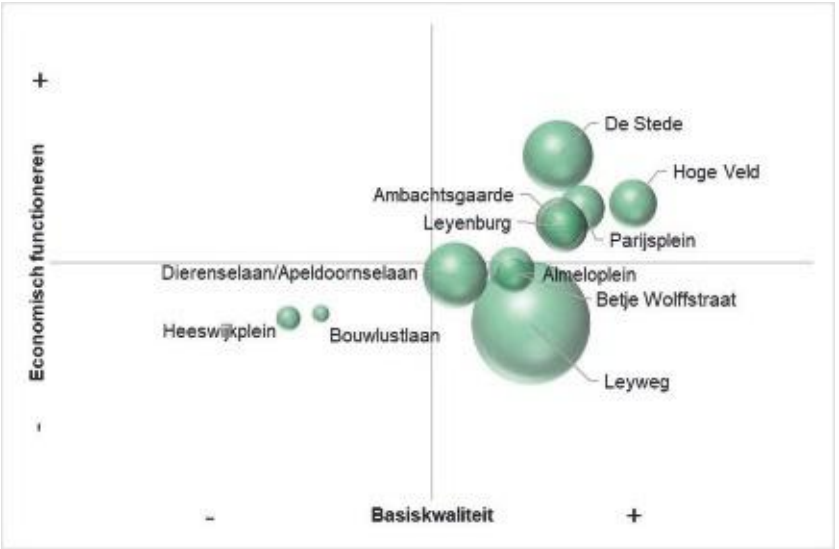
Facts

Aantal inwoners 2017	122.825
Aantal inwoners 2022	128.060
Inkomensindex (NL =100)	81
Aantal banen totaal	25.125

Verdeling leeftijd



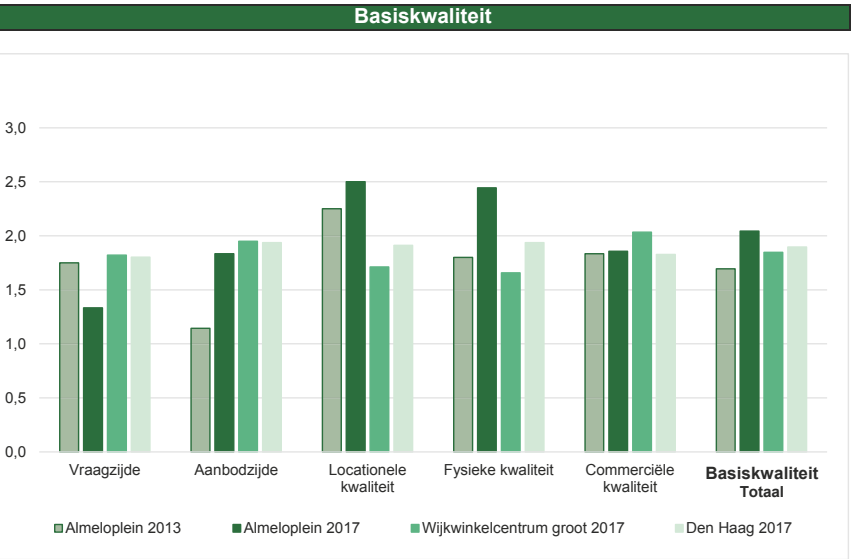
Scores per winkelgebied



2.1 ALMELOPLEIN (ESCOMP)

Facts			
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum groot		
Verzorgingsgebied	Wijk Morgenstond		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	16.739	17.772	18.670
Omvang (m² wvo)	2.009	2.093	1.587
Aantal winkels	18	18	10
Aantal horecavestigingen¹	nb	2	3
Aantal overige verkooppunten	nb	5	7
Trekkers	Lidl	Lidl	Lidl
Leegstand (% van totaal wvo)	4,8%	20,2%	0,0%
Parkeren	Langsparkeren	Langsparkeren	Parkeerplaats
Parkeren gratis/betaald	Gratis	Gratis	Gratis
Inrichting	Beluifeld	Beluifeld	Beluifeld
Huurprijzen 2017²	€ 120	€ 120	€ 120
Index basiskwaliteit³	99	89	108
Index economisch functioneren³	75	82	97
Ranking	53	57	29

¹Winkelondersteunende horeca ²2017=100
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars



Hoofdconclusies

Eindoordeel

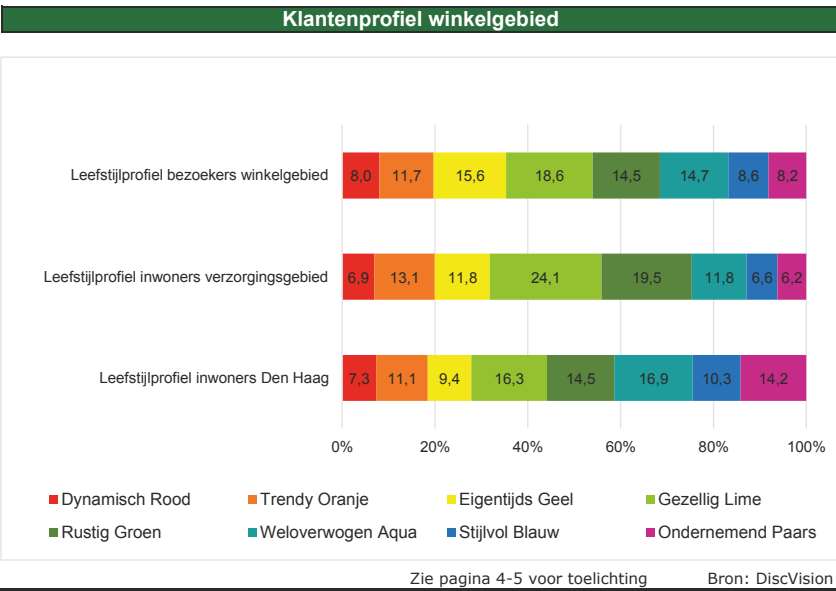
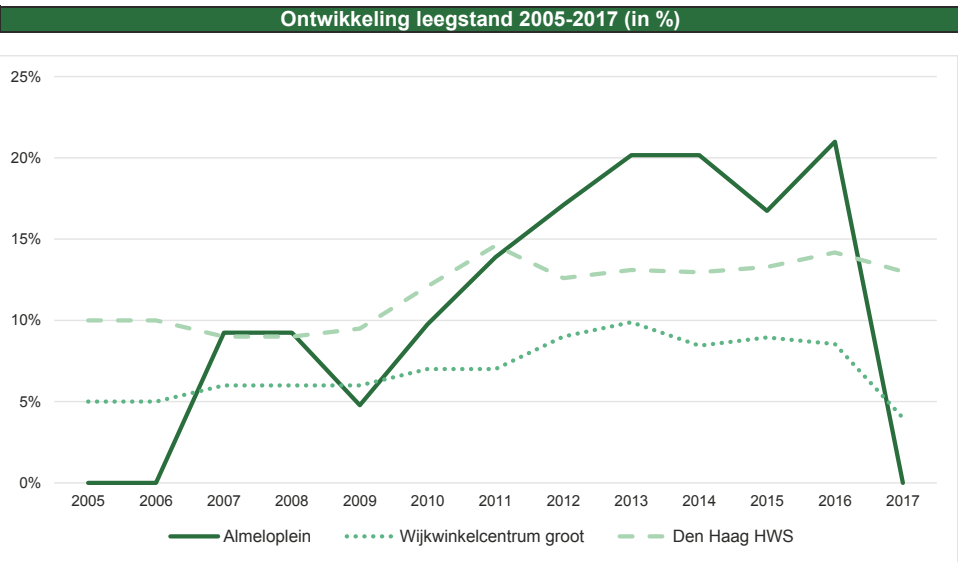
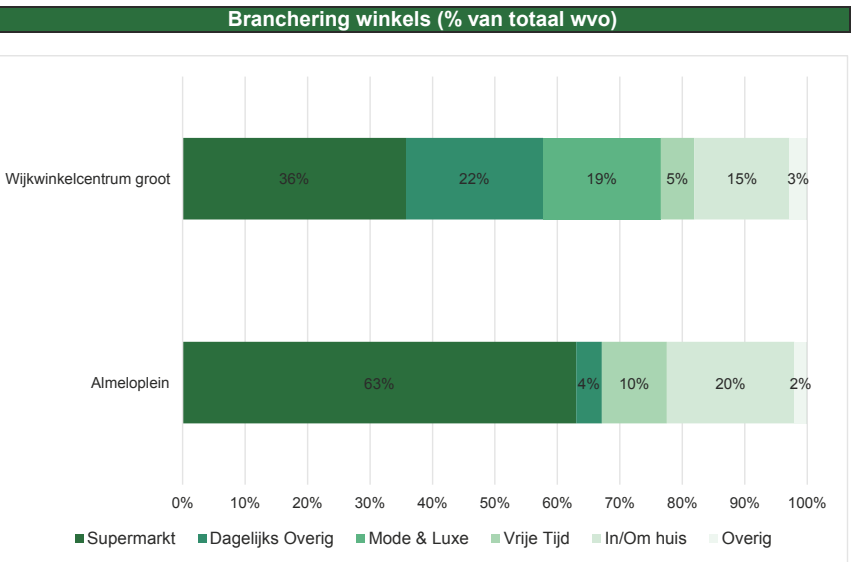
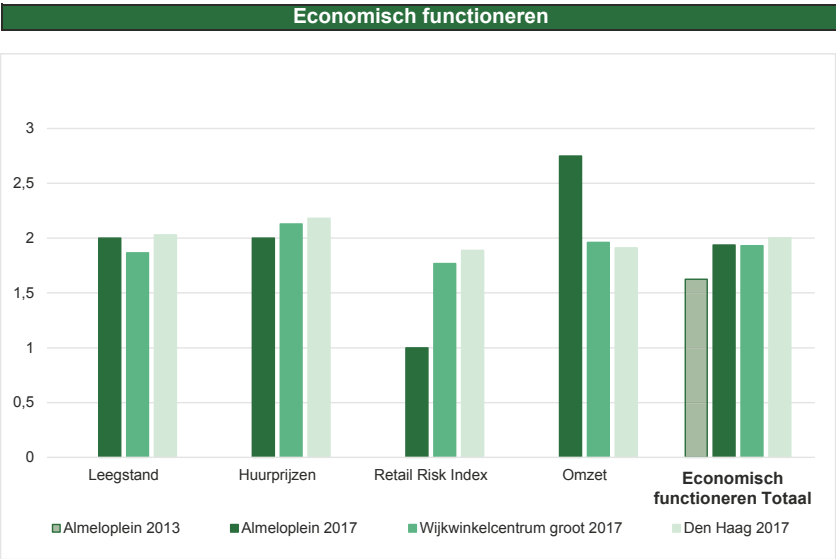
Het Almeloplein staat op de 29e plaats in de ranglijst en is sterk gestegen t.o.v. de vorige monitor (57e plaats). Zowel de Basiskwaliteit als Economisch Functioneren is verbeterd.

Basiskwaliteit

In april 2017 is de eerste fase van het vernieuwde winkelgebied in gebruik genomen. De score op fysieke kwaliteit is daarmee gestegen en bovengemiddeld voor een wijkcentrum. De score op Locationele kwaliteit (o.a. bereikbaarheid auto en fiets) is nog steeds bovengemiddeld. De score op vraagzijde is daarentegen iets afgenomen (o.a. door lage inkomensniveau en klein aantal werkenden en hotelgasten).

Economisch Functioneren

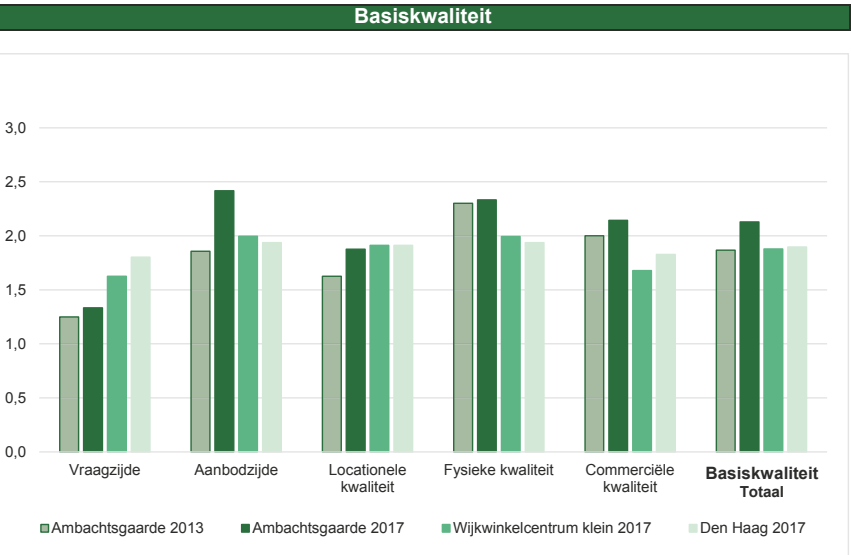
Het Almeloplein functioneert gemiddeld en beter dan ten tijden van de monitor 2013. Een belangrijke indicator daarvoor is de sterk teruggelopen leegstand (0% tijdens opname). De winkels behalen tevens een relatief hoge omzet en hebben door de ligging en formules ook een functie van inwoners van buiten de wijk.



2.2 AMBACHTSGAARDE (ESCOMP)

Facts			
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein		
Verzorgingsgebied	Wijk Bouwlust/Vrederust		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	25.400	27.095	28.233
Omvang (m² wvo)	1.758	2.414	3.315
Aantal winkels	12	13	15
Aantal horecavestigingen¹	nb	2	4
Aantal overige verkooppunten	nb	2	4
Trekkers	Albert Heijn, Kruidvat	Albert Heijn, Action	Albert Heijn, Action
Leegstand (% van totaal wvo)	10,2%	1,6%	0,0%
Parkeren	Parkeerplaats	Parkeerplaats	Parkeerplaats
Parkeren gratis/betaald	Gratis	Gratis	Gratis
Inrichting	Beluifeld	Beluifeld	Beluifeld
Huurprijzen 2017²	€ 125	€ 125	€ 135
Index basiskwaliteit³	97	98	112
Index economisch functioneren³	75	103	109
Ranking	55	32	14

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars



Hoofdconclusies

Eendoordeel

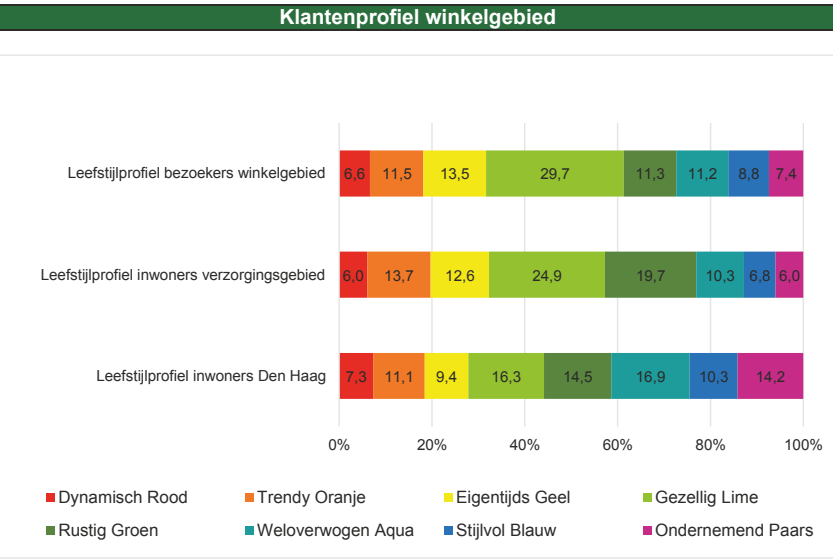
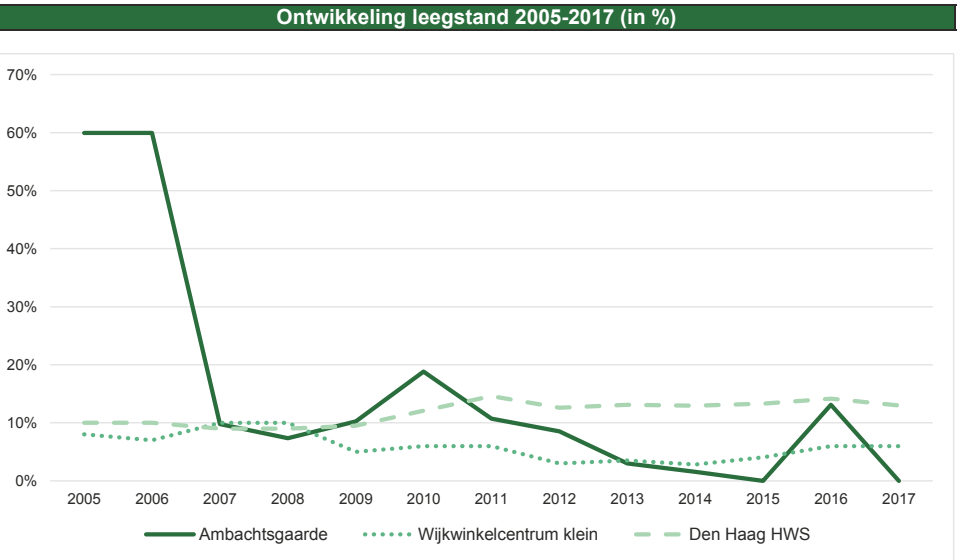
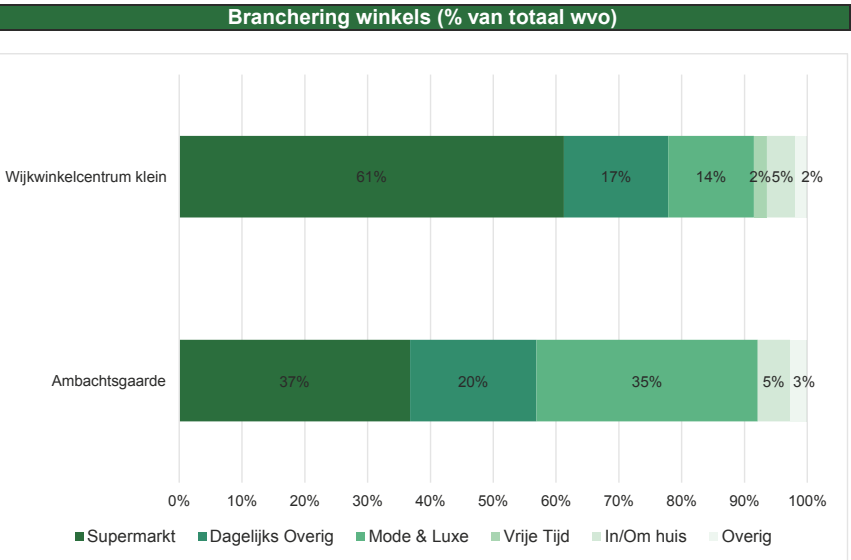
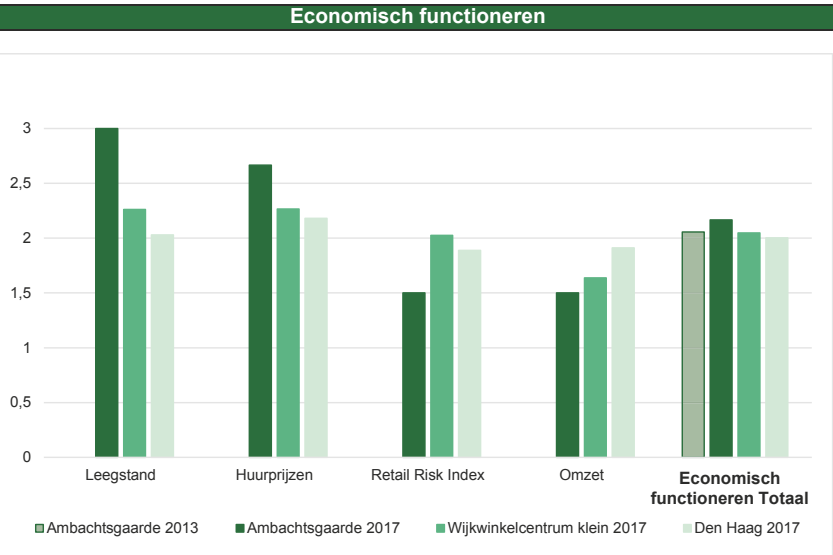
Ambachtsgaarde staat op de 14e plek van de ranglijst. Sinds de Detailhandelsmonitor 2009 heeft Ambachtsgaarde zich positief ontwikkeld; het stond toen op een 55e plek en in 2013 op een 32e plek. Op dit moment scoort het winkelgebied iets bovengemiddeld op de Basiskwaliteit en op Economisch Functioneren.

Basiskwaliteit

De Basiskwaliteit is ten opzichte van 2013 iets gestegen. Het winkelgebied scoort goed op de Aanbod (aantal winkels, trekkers en lage leegstand), Fysieke kwaliteit (o.a. gevelsbeeld, loopafstanden) en Commerciële kwaliteit (o.a. organisatiegraad, eigendomssituatie, KVO). De Vraagzijde (aantal inwoners, werknemers en inkomensniveau) blijft achter.

Economisch Functioneren

Het Economisch functioneren van het winkelgebied ligt nagenoeg op hetzelfde niveau als in 2013. De leegstand is nog steeds laag (0% tijdens de opname). De huurprijzen liggen lager dan in vergelijkbare type winkelgebieden, maar heeft zich wel positief ontwikkeld tussen 2013 en 2017. De score op Retail Risk Index is onder gemiddeld.



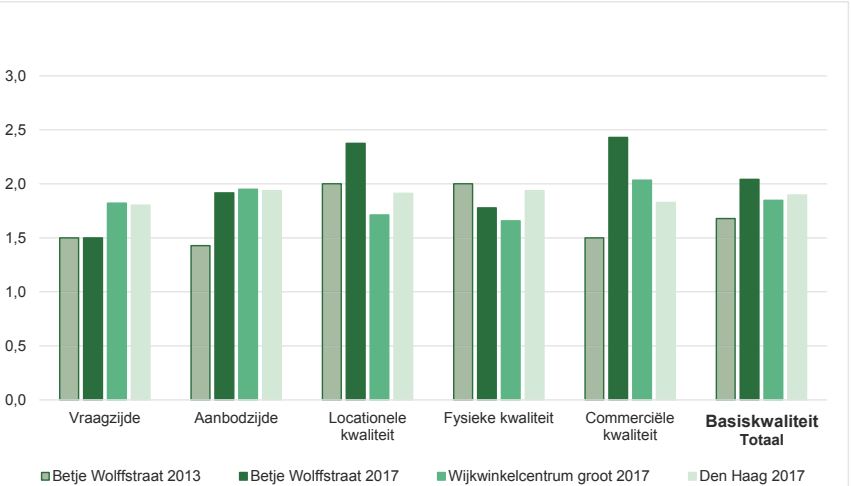
2.3 BETJE WOLFFSTRAAT (ESCOMP)

Facts

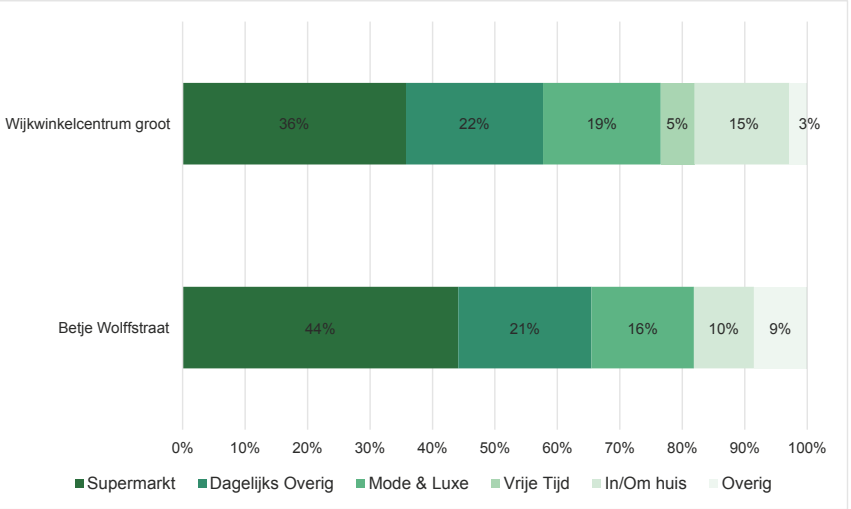
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum groot		
Verzorgingsgebied	Wijk Moerwijk		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	18.760	19.586	20.585
Omvang (m² wvo)	3.044	3.380	3.000
Aantal winkels	29	31	26
Aantal horecavestigingen¹	nb	1	3
Aantal overige verkooppunten	nb	8	10
Trekkers	Albert Heijn, Etos	Albert Heijn, Etos	Albert Heijn, Etos
Leegstand (% van totaal wvo)	2,0%	13,0%	2,7%
Parkeren	Parkeerplaats	Parkeerplaats	Parkeerplaats
Parkeren gratis/betaald	Gratis	Gratis	Gratis
Inrichting	Beluifeld	Beluifeld	Beluifeld
Huurprijzen 2017²	€ 150	€ 150	€ 150
Index basiskwaliteit³	99	89	108
Index economisch functioneren³	125	96	98
Ranking	26	47	28

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars

Basiskwaliteit



Branchering winkels (% van totaal wvo)



Plattegrond



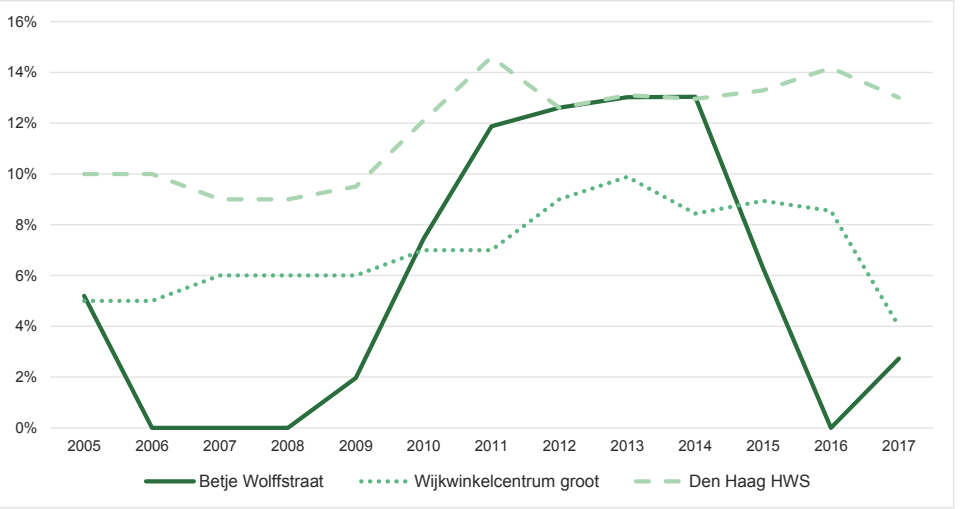
Hoofdconclusies

Eindoordeel
De Betje Wolffstraat is met een 28e plek op de ranglijst enigszins gestegen ten opzichte van 2013. Zowel Basiskwaliteit als Economisch Functioneren ligt iets boven het gemiddelde van de Hoofdwinkelstructuur.

Basiskwaliteit
Het winkelcentrum scoort ten opzichte van 2013 beter op Basiskwaliteit. Dat komt met name door de hogere score op Locationele kwaliteit (parkeren auto en fiets). Commerciële Kwaliteit (organisatiegraad en online aanwezigheid). Ook de score op Aanbodzijde is toegenomen en op gelijk niveau van vergelijkbare type winkelcentra. Het winkelgebied scoort onder gemiddeld op het deelaspect Vraagzijde.

Economisch Functioneren
De Betje Wolffstraat is het belangrijkste winkelgebied in Moerwijk en sinds 2013 is het economisch Functioneren weer opgekrabbeld. Dat komt met name tot uiting in de (grote) afname van de leegstand.

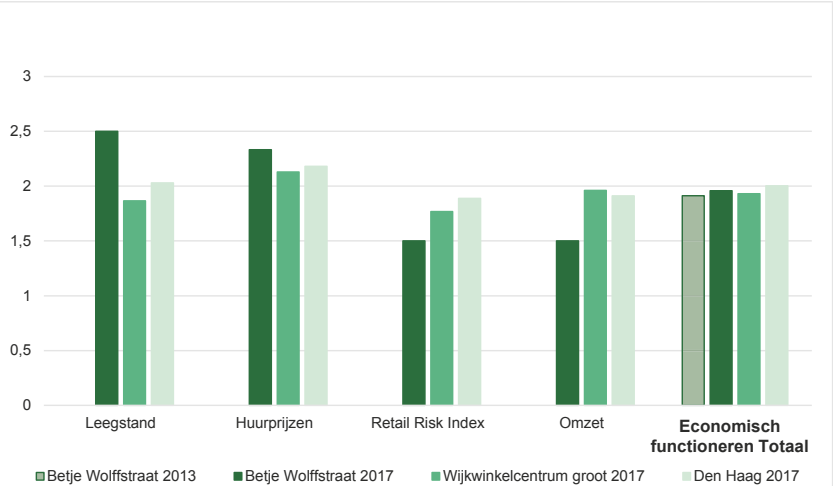
Ontwikkeling leegstand 2005-2017 (in %)



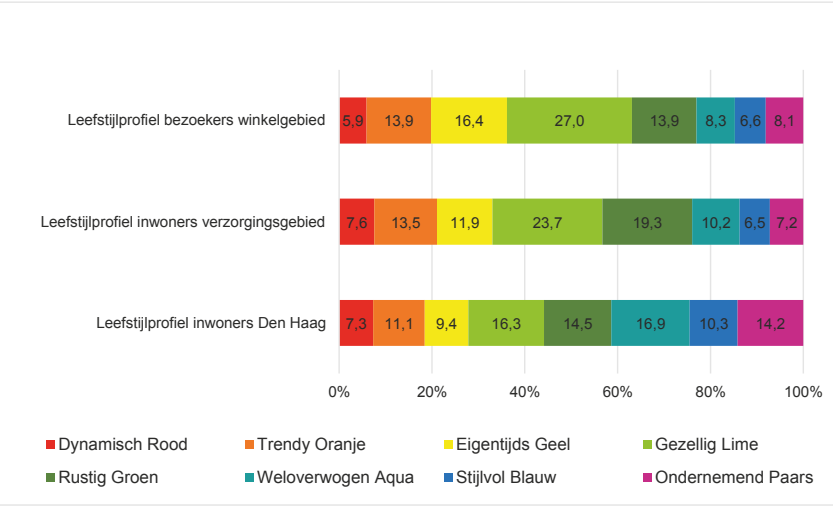
Foto



Economisch functioneren



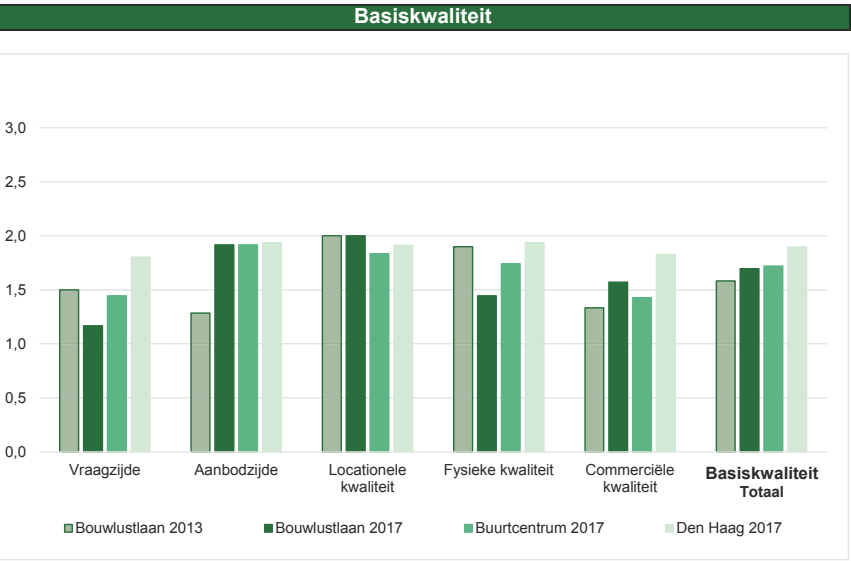
Klantenprofiel winkelgebied



2.4 BOUWLUSTLAAN (ESCOMP)

Facts			
Type winkelcentrum	Buurtcentrum		
Verzorgingsgebied	Buurt Venen/Oorden/Raden		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	8.077	8.509	8.447
Omvang (m² wvo)	468	499	411
Aantal winkels	8	8	5
Aantal horecavestigingen¹	nb	1	2
Aantal overige verkooppunten	nb	3	3
Trekkers	Geen	Geen	M&R
Leegstand (% van totaal wvo)	0,0%	13,0%	0,0%
Parkeren	Langsparkeren	Langsparkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	Gratis	Gratis	Gratis
Inrichting	Beluifeld	Beluifeld	Beluifeld
Huurprijzen 2017²	€ 100	€ 100	€ 100
Index basiskwaliteit³	107	83	89
Index economisch functioneren³	113	89	89
Ranking	25	56	54

¹Winkelondersteunende horeca ²2017=100
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars



Hoofdconclusies

Eindoordeel

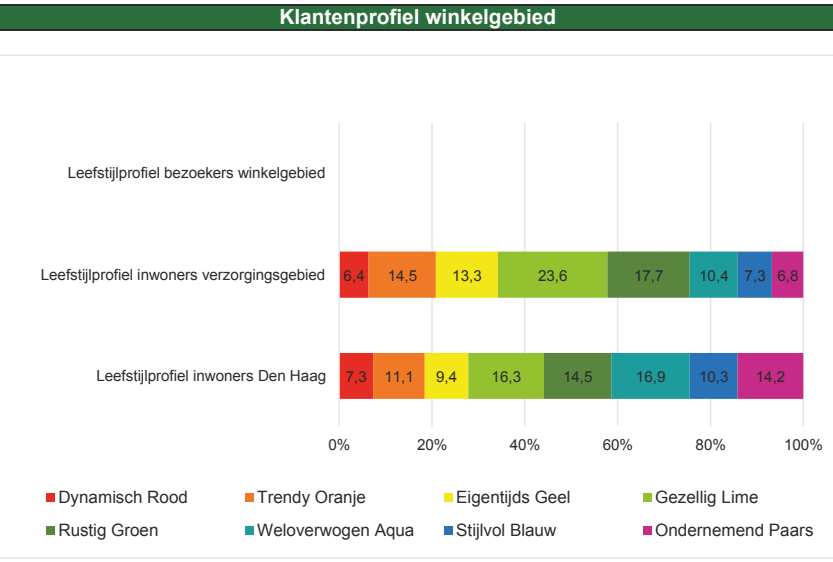
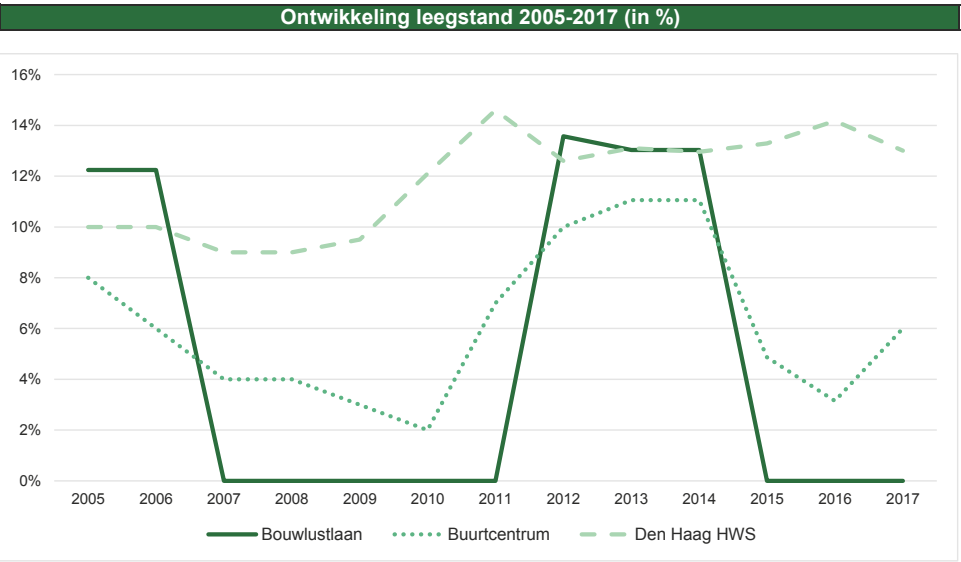
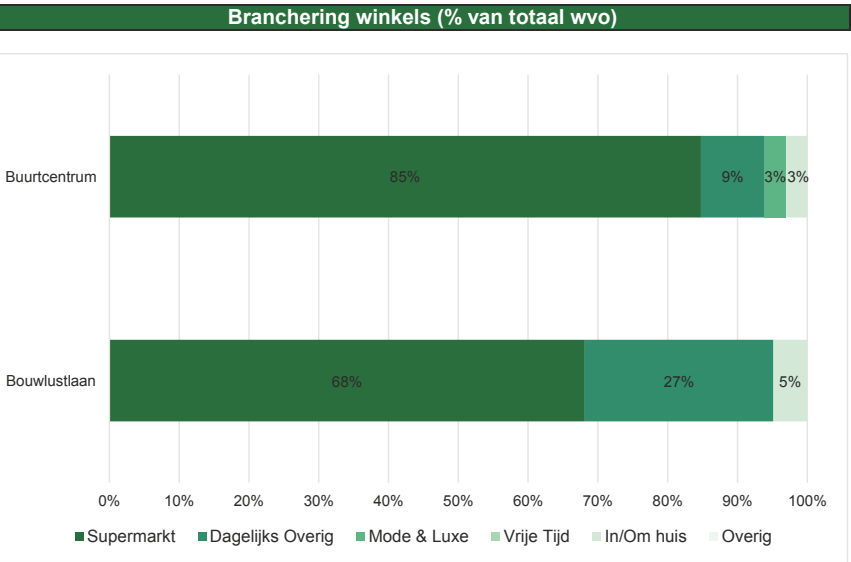
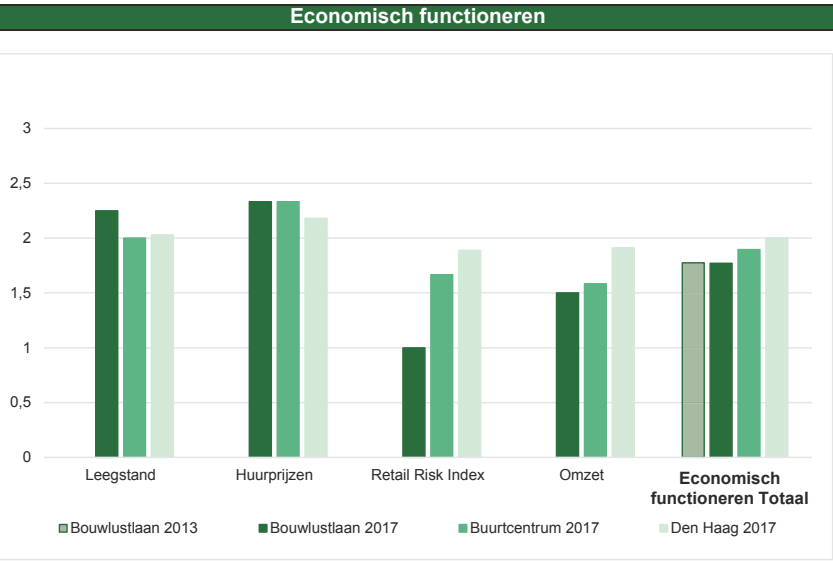
Winkelcentrum Bouwlustlaan staat op de 54e plek in de ranglijst; nagenoeg eenzelfde positie als in 2013. Op zowel Basiskwaliteit als Economisch Functioneren scoort het winkelgebied ondergemiddeld.

Basiskwaliteit

De Bouwlustlaan scoort relatief laag op Vraagzijde en Commerciële Kwaliteit. De score op Aanbodzijde is toegenomen t.o.v. 2013 met name door een afname van de leegstand. De score op Fysiek Kwaliteit is daarentegen afgenomen.

Economisch Functioneren

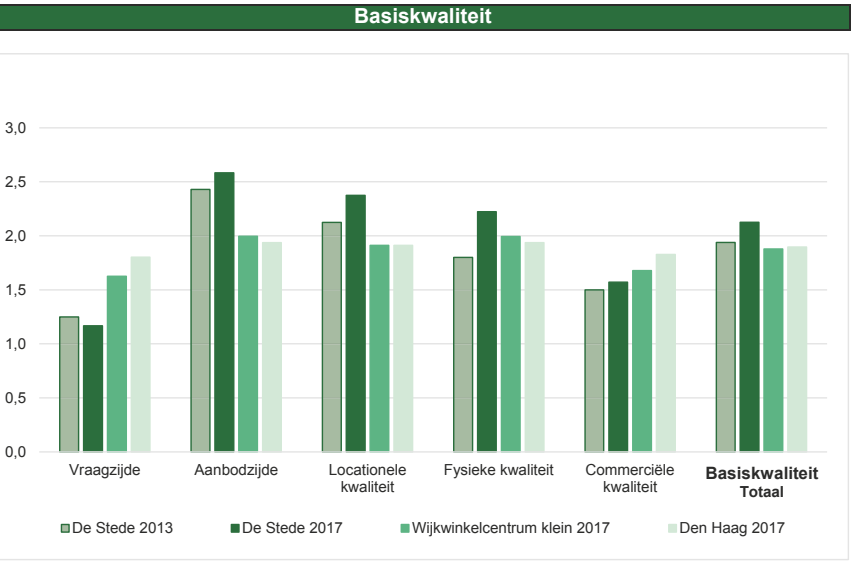
Binnen Economisch Functioneren scoort het winkelgebied met name laag op Retail Risk Index (veel panden zijn aangemerkt als een pand met hoog risico). Vanwege de iets lagere huurprijzen is het winkelgebied voor ondernemers een aantrekkelijk alternatief voor het duurdere - nabijgelegen- De Stede.



2.5 DE STEDE (ESCOMP)

Facts			
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein		
Verzorgingsgebied	Wijk Bouwlust/Vrederust		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	25.400	27.095	28.233
Omvang (m² wvo)	6.498	6.965	7.225
Aantal winkels	24	24	21
Aantal horecavestigingen¹	nb	4	5
Aantal overige verkooppunten	nb	4	6
Trekkers	Albert Heijn, Jumbo	Albert Heijn, Jumbo	Albert Heijn, Jumbo
Leegstand (% van totaal wvo)	4,5%	4,0%	0,0%
Parkeren	Parkeerplaats	Parkeerplaats	Parkeerplaats
Parkeren gratis/betaald	Gratis	Gratis	Gratis
Inrichting	Beluifeld	Beluifeld	Beluifeld
Huurprijzen 2017²	€ 175	€ 175	€ 175
Index basiskwaliteit³	108	102	112
Index economisch functioneren³	88	107	123
Ranking	35	24	6

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars
³2017=100



Hoofdconclusies

Eindoordeel

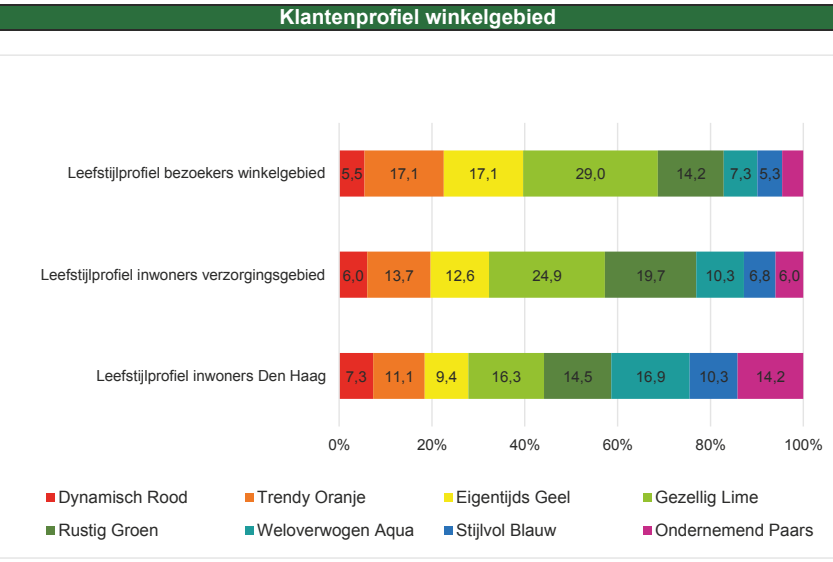
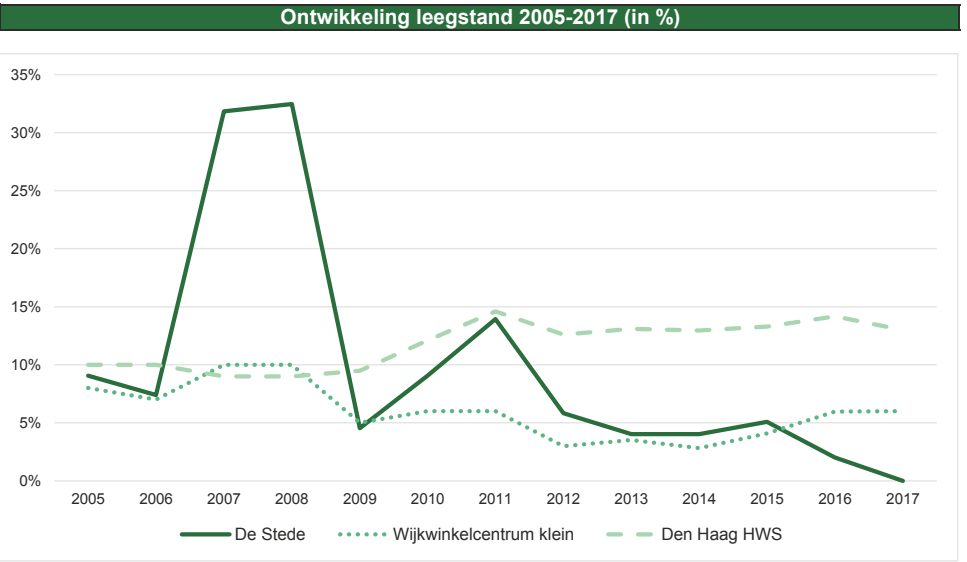
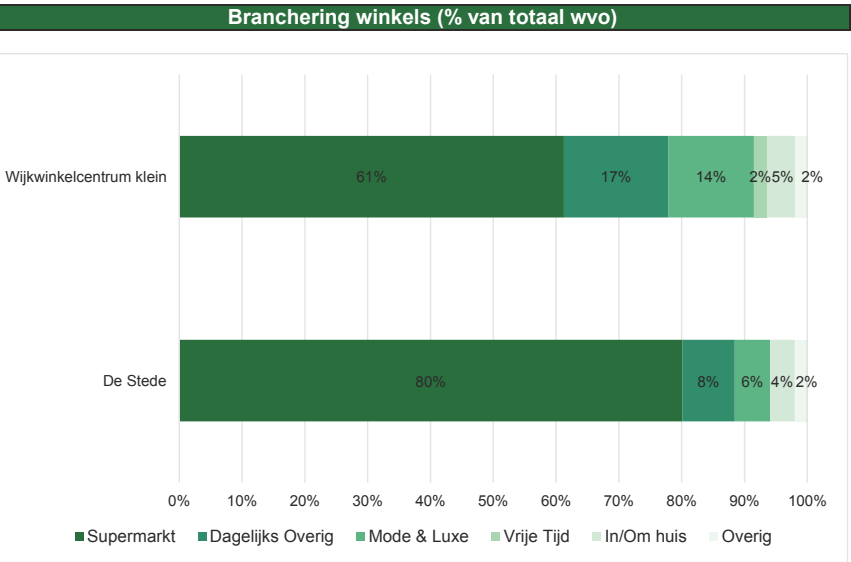
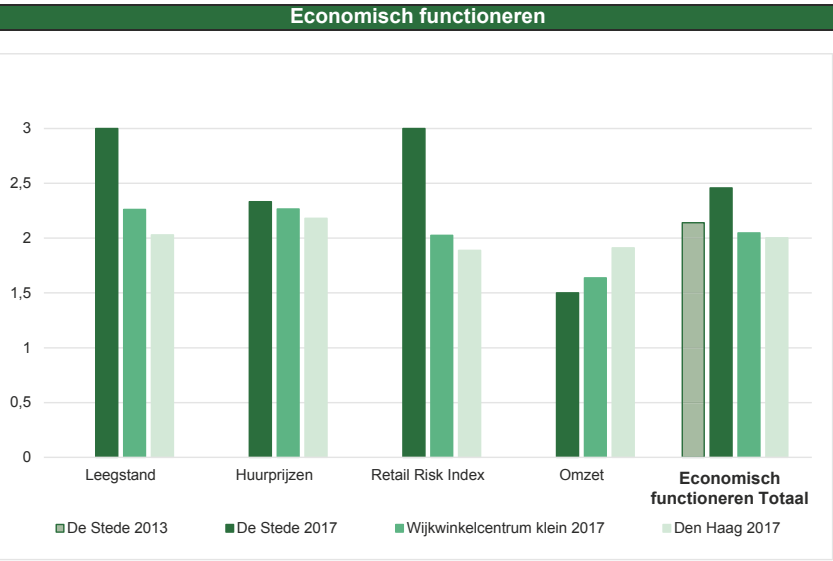
De Stede stijgt verder op de ranglijst en staat nu op plek 6 (na een 35e plek in 2009 en een 24e plek in 2013). De Basiskwaliteit en het (met name) Economisch Functioneren liggen beide boven het gemiddelde van de Hoofdwinkelstructuur.

Basiskwaliteit

De Stede scoort bovengemiddeld op Aanbodzijde (o.a. omvang winkelgebied, leegstand, omvang units) en Locationele kwaliteit (bereikbaarheid, parkeerregime). De Vraagzijde (o.a. inkomensniveau) en Commerciële kwaliteit (online aanwezigheid) blijven achter.

Economisch Functioneren

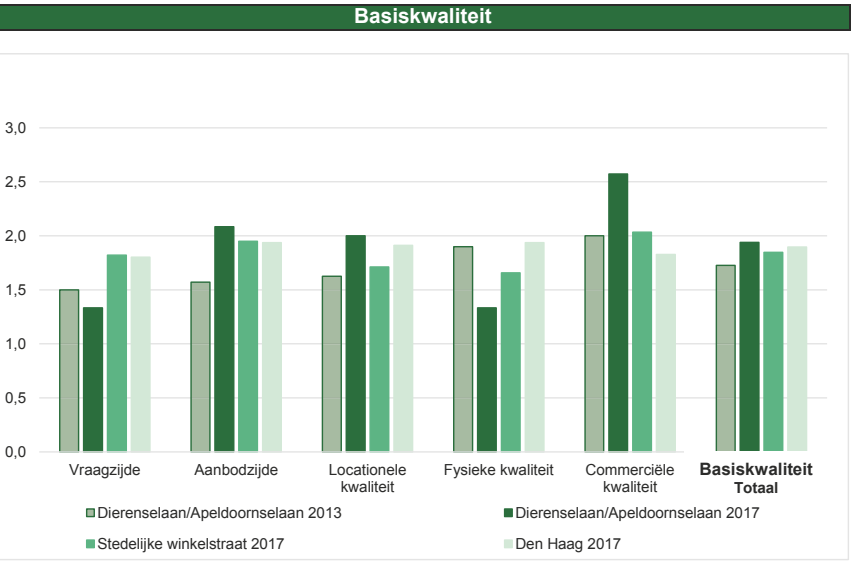
Met 3 supermarkten en gratis parkeren heeft De Stede een stevige positie ten opzichte van winkelcentrum Leyweg. De leegstand is laag (tijdens opname 0%), de huurprijzen concurrerend en veel panden met een laag risicoprofiel. Dat komt slechts deels terug in de scores op Omzet.



2.6 DIERENSELAAN/APELDOORNSELAAN (ESCAMP)

Facts			
Type winkelcentrum	Stedelijke winkelstraat		
Verzorgingsgebied	Stadsdeel Escamp		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	110.929	117.755	122.825
Omvang (m² wvo)	6.845	6.524	6.075
Aantal winkels	64	58	49
Aantal horecavestigingen¹	nb	7	10
Aantal overige verkooppunten	nb	17	22
Trekkers	Albert Heijn, Hema	Albert Heijn, Hema	Albert Heijn, Hema
Leegstand (% van totaal wvo)	8,3%	6,9%	4,1%
Parkeren	Langsparkeren	Langsparkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Betaald	Betaald
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 175 / 250	€ 175 / 225	€ 190 / 250
Index basiskwaliteit³	94	91	102
Index economisch functioneren³	88	106	97
Ranking	50	35	35

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars
³2017=100



Hoofdconclusies

Eindoordeel

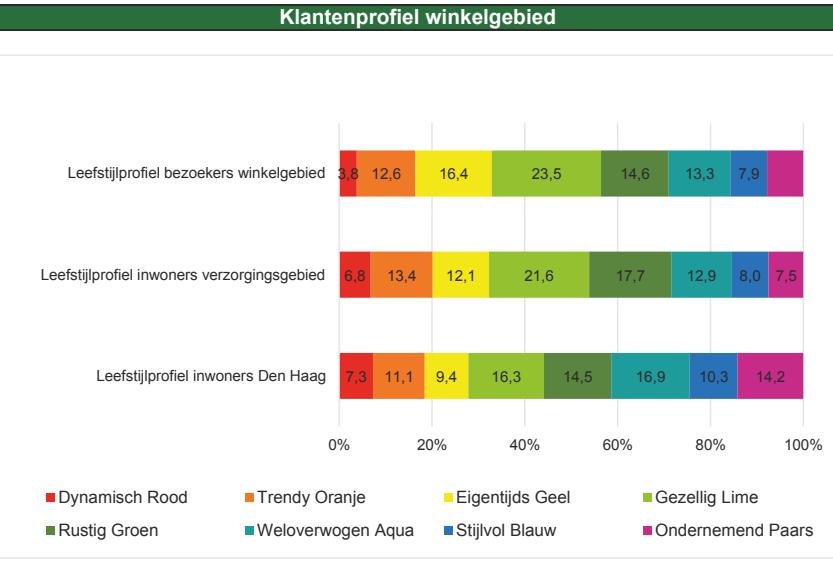
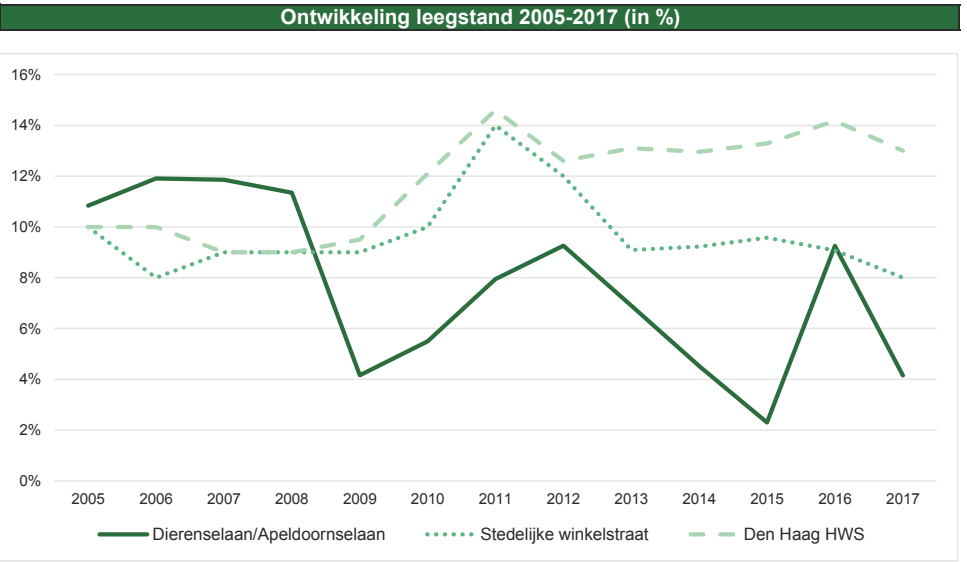
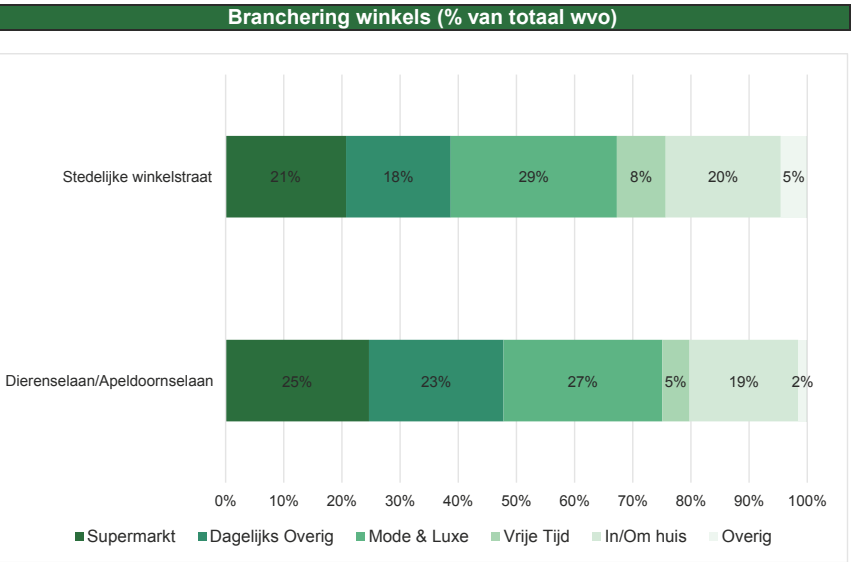
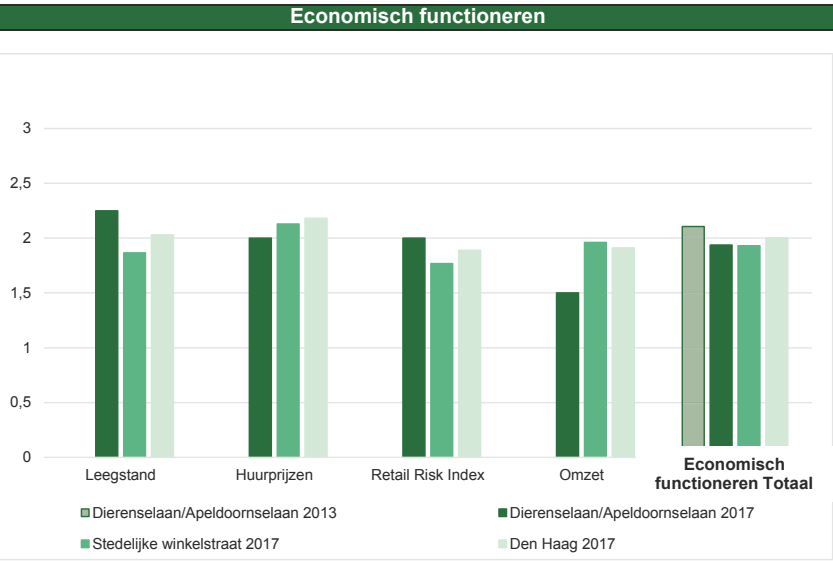
Met een 35e plek (gelijk aan 2013) is het winkelgebied te typeren als een middenmoter binnen de Hoofdwinkelstructuur. De Basiskwaliteit en het Economisch Functioneren liggen beide rond het gemiddelde van de Hoofdwinkelstructuur.

Basiskwaliteit

Het winkelgebied scoort bovengemiddeld op Commerciële kwaliteit (organisatiegraad, online aanwezigheid), Aanbodzijde (trekkers) en Locatiele kwaliteit. De deelaspecten Vraagzijde (o.a. inkomensniveau) en Fysieke Kwaliteit (o.a. gevels) blijven achter.

Economisch Functioneren

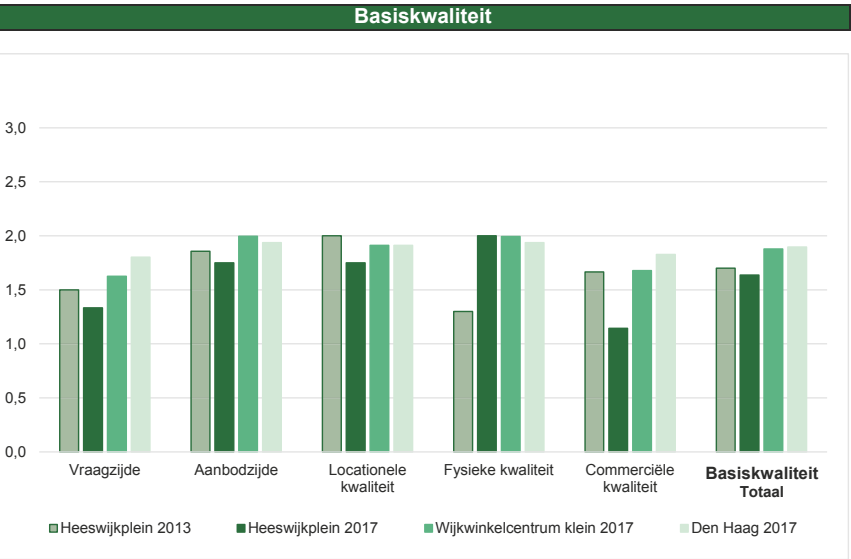
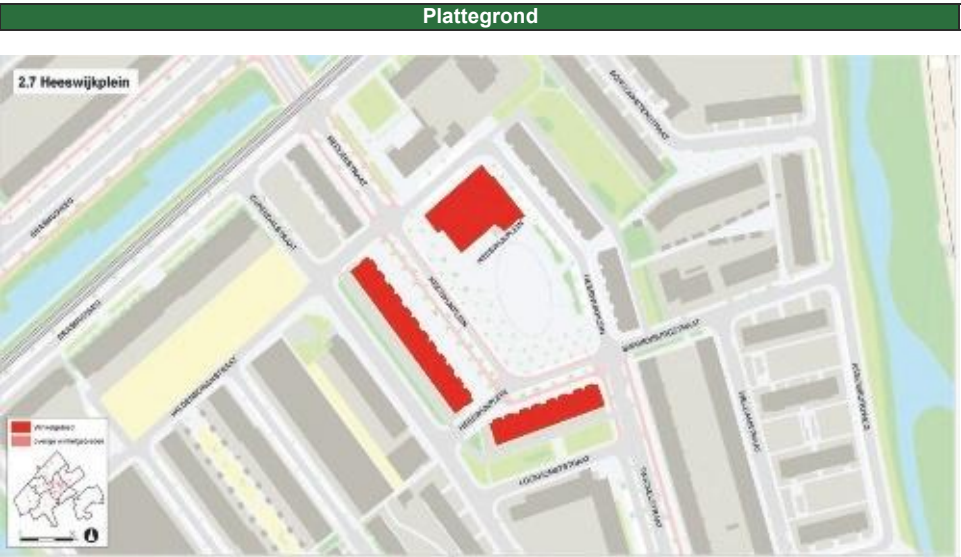
De Dierenselaan/Apeldoorselaan functioneert redelijk. De leegstand fluctueert maar is anno 2017 relatief laag. De huurprijzen zijn bovengemiddeld en het verschil tussen de hoogste en laagste huur is relatief groot.



2.7 HEESWIJKPLEIN (ESCAMP)

Facts			
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein		
Verzorgingsgebied	Wijk Moerwijk		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	18.760	19.586	20.585
Omvang (m² wvo)	1.078	990	844
Aantal winkels	10	9	7
Aantal horecavestigingen¹	nb	2	3
Aantal overige verkooppunten	nb	5	6
Trekkers	C1000	Coop	Coop
Leegstand (% van totaal wvo)	4,6%	0,0%	9,6%
Parkeren	Langsparkeren	Langsparkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	Gratis	Gratis	Gratis
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 80	€ 80	€ 80
Index basiskwaliteit³	91	90	86
Index economisch functioneren³	100	102	88
Ranking	48	42	58

¹Winkelondersteunende horeca ²2017=100
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars



Hoofdconclusies

Eindoordeel

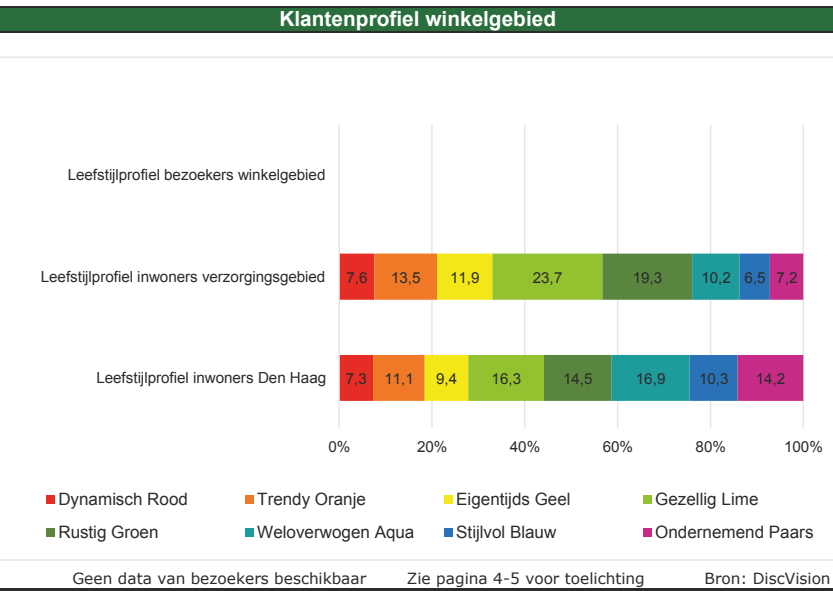
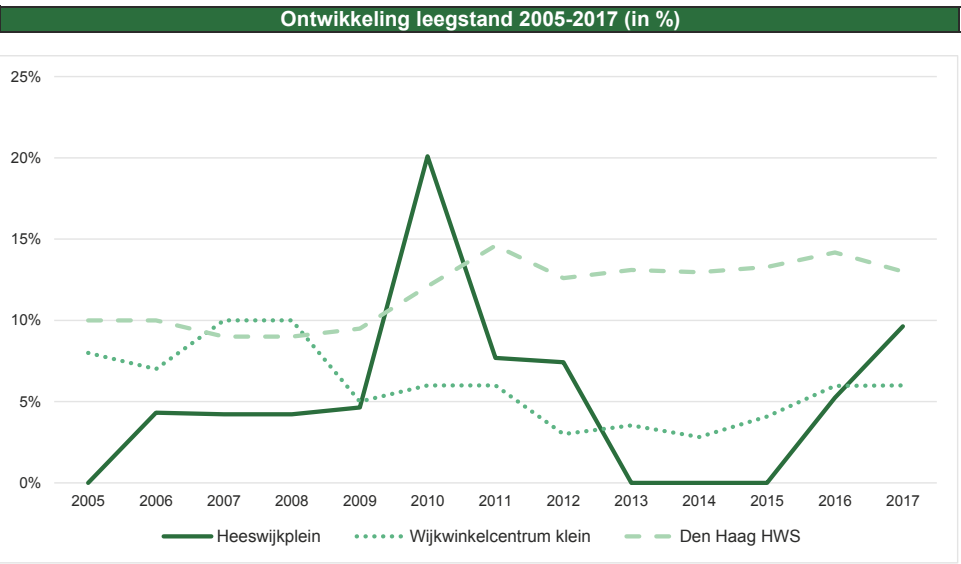
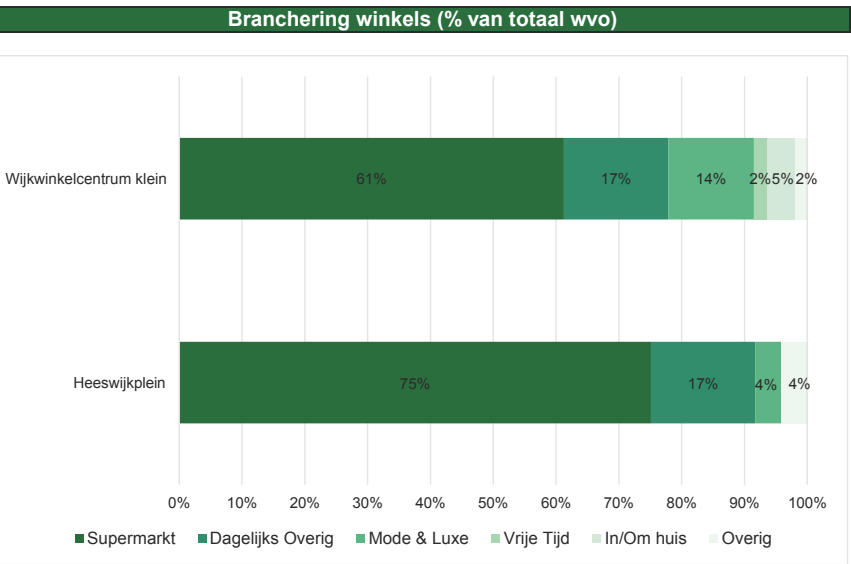
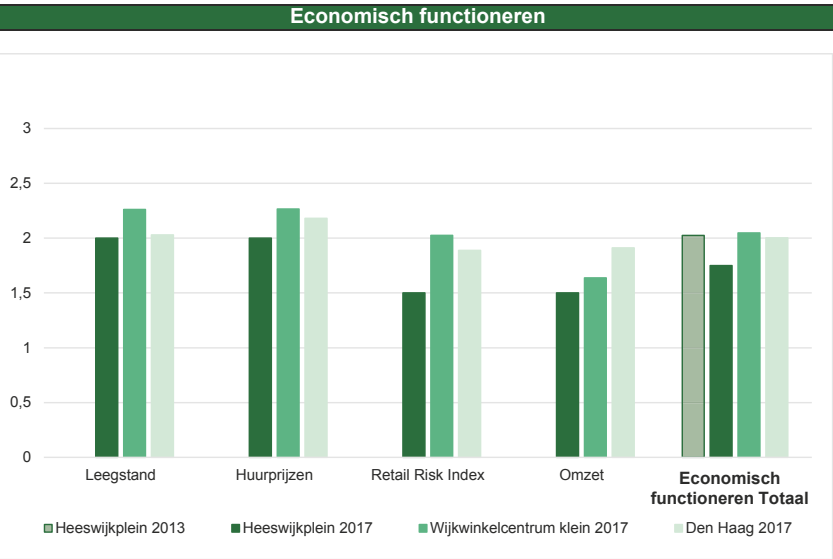
Het Heeswijkplein bevindt zich op de 58e plek op de ranglijst en is daarmee gedaald t.o.v. 2013 (42e plek). Het winkelgebied scoort ondergemiddeld op de Basiskwaliteit en Economisch Functioneren.

Basiskwaliteit

De Basiskwaliteit in winkelgebied Heeswijkplein is tussen 2013 en 2017 afgenomen. De herinrichting van het plein heeft er voor gezorgd dat de score op Fysieke Kwaliteit omhoog is gegaan.

Economisch Functioneren

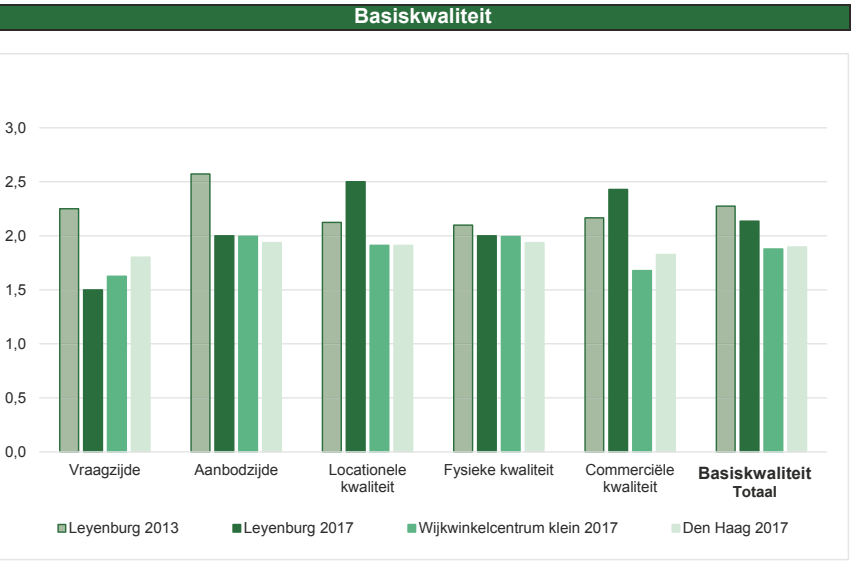
Het Economisch functioneren is ondergemiddeld en tevens t.o.v. 2013 afgenomen. Er is sprake van grote fluctuaties in de leegstand en de huren liggen fors lager in vergelijking met hetzelfde type winkelgebied in de hoofdwinkelstructuur.



2.9 LEYENBURG (ESCAMP)

Facts			
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein		
Verzorgingsgebied	Wijk Leyenburg		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	14.395	14.621	14.864
Omvang (m² wvo)	3.354	3.630	3.361
Aantal winkels	17	17	14
Aantal horecavestigingen¹	nb	1	2
Aantal overige verkooppunten	nb	4	2
Trekkers	Albert Heijn, C1000	Albert Heijn, C1000	Albert Heijn, Jumbo
Leegstand (% van totaal wvo)	0,0%	0,0%	11,2%
Parkeren	Parkeerplaats	Parkeerplaats	Parkeerplaats
Parkeren gratis/betaald	Gratis	Gratis	Gratis
Inrichting	Beluifeld	Beluifeld	Beluifeld
Huurprijzen 2017²	€ 200	€ 200	€ 200
Index basiskwaliteit³	126	120	113
Index economisch functioneren³	125	123	108
Ranking	3	3	16

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars



Hoofdconclusies

Eindoordeel

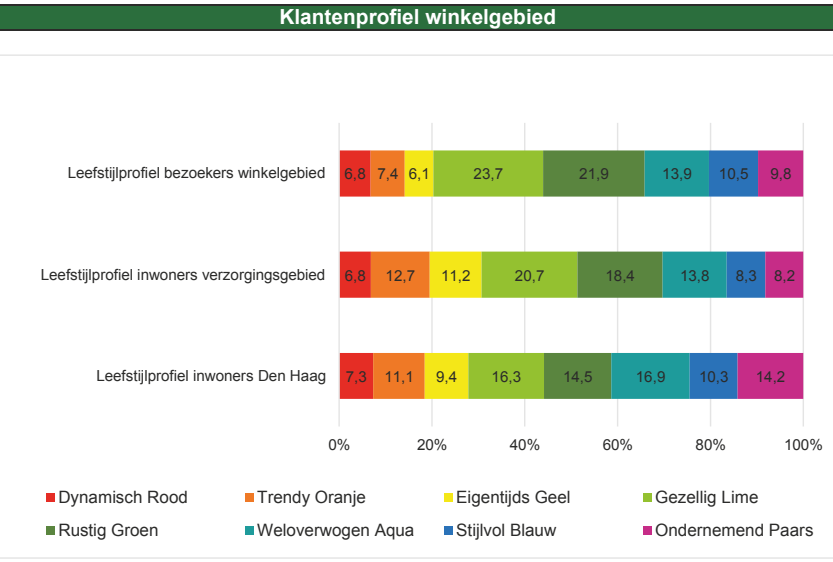
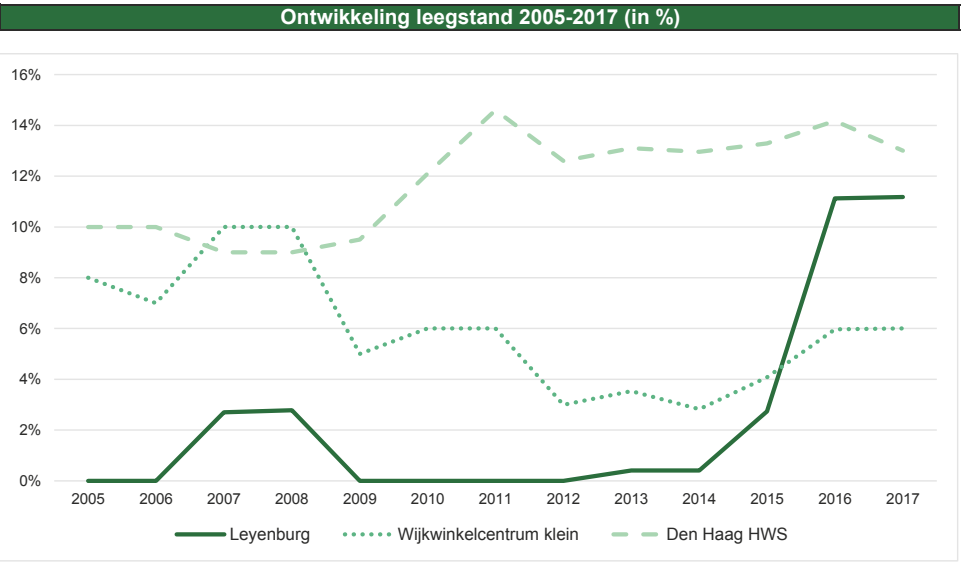
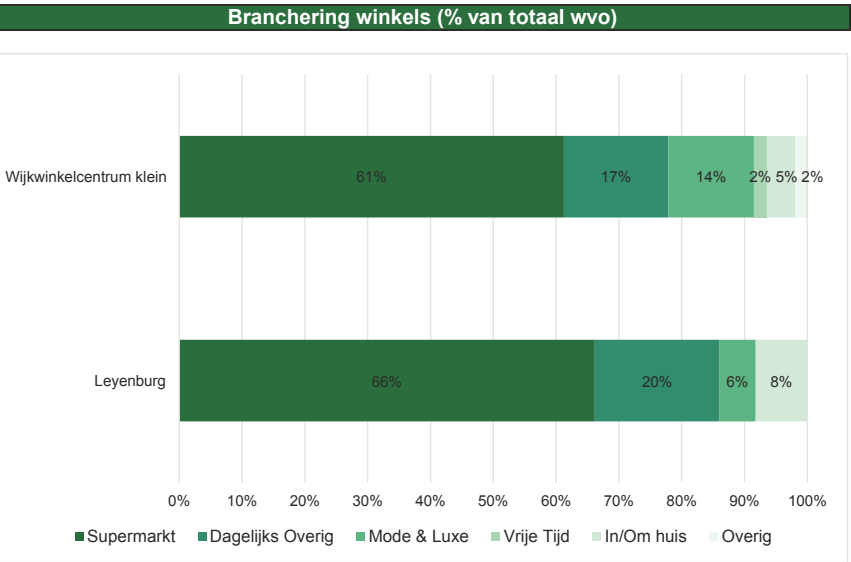
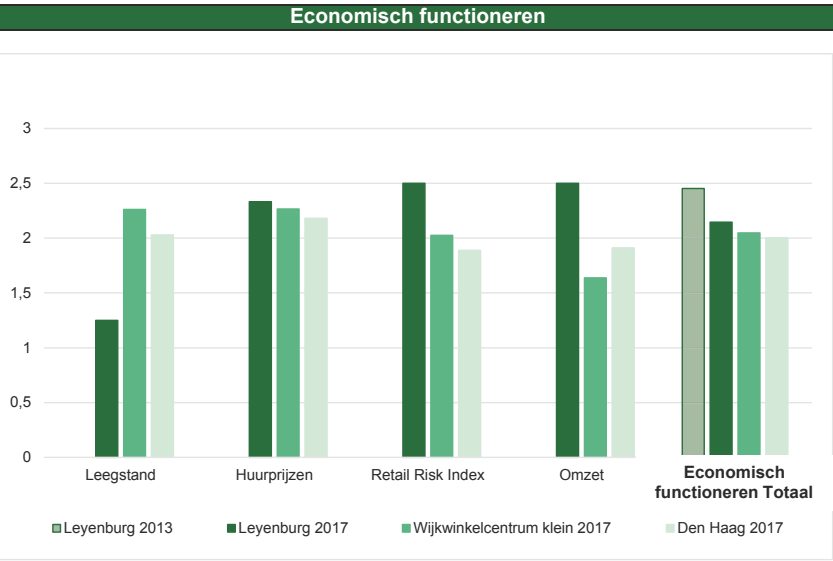
Leyenburg is gezakt op de ranglijst en staat nu op een 16e plek (in 2009 en 2013 op de 3e plek). Leyenburg scoort zowel op Basiskwaliteit als Economisch Functioneren bovengemiddeld.

Basiskwaliteit

Het winkelgebied scoort met name op de deelaspecten Locationele kwaliteit (o.a. bereikbaarheid, parkeren) en Commerciële kwaliteit (o.a. organisatiegraad, eigendomssituatie) bovengemiddeld.

Economisch Functioneren

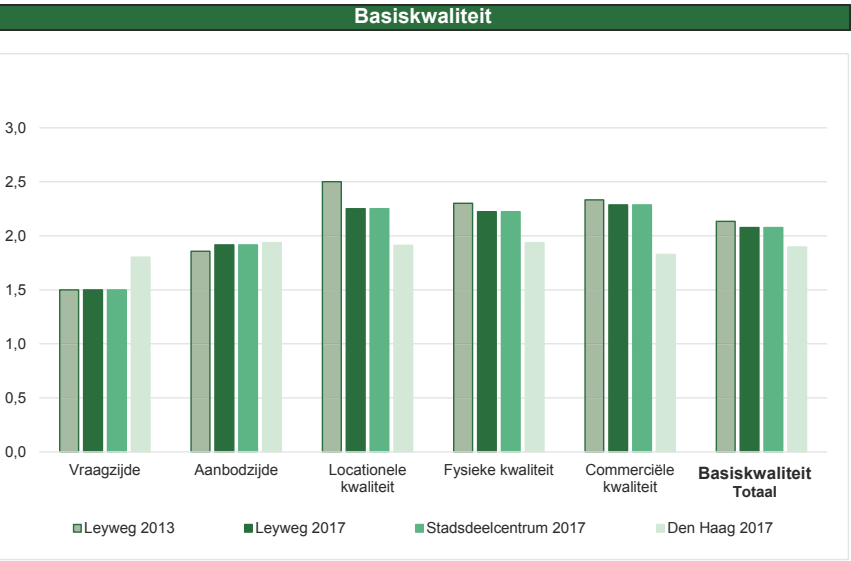
De afname in Economische Functioneren komt voor een deel door de toename in leegstand. Een lange tijd daarvoor was er geen leegstand. Daarnaast zijn de huurprijzen hoger dan gemiddeld t.o.v. andere wijkwinkelcentra in Den Haag.



2.10 LEYWEG (ESCAMP)

Facts			
Type winkelcentrum	Stadsdeelcentrum		
Verzorgingsgebied	Stadsdeel Escamp		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	110.929	117.755	122.825
Omvang (m² wvo)	29.222	26.873	21.310
Aantal winkels	141	110	77
Aantal horecavestigingen¹	nb	16	11
Aantal overige verkooppunten	nb	12	16
Trekkers	Hoogvliet, Jumbo	V&D, Hoogvliet	Hoogvliet, Jumbo
Leegstand (% van totaal wvo)	10,0%	9,9%	15,2%
Parkeren	Parkeergarage	Parkeergarage	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Betaald	Betaald
Inrichting	Gedeeltelijk overdekt	Gedeeltelijk overdekt	Gedeeltelijk overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 250	€ 225	€ 175 / 225
Index basiskwaliteit³	109	113	109
Index economisch functioneren³	75	83	87
Ranking	41	38	36

¹Winkelondersteunende horeca ²2017=100
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars



Hoofdconclusies

Eindoordeel

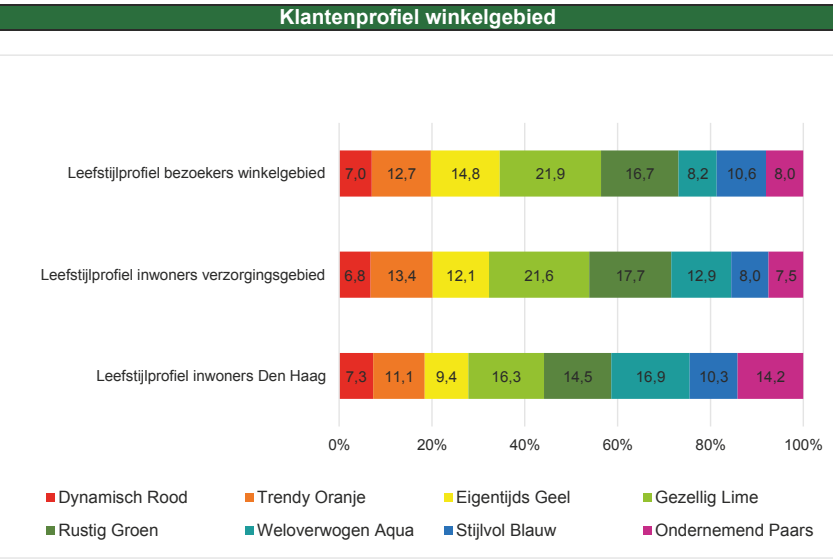
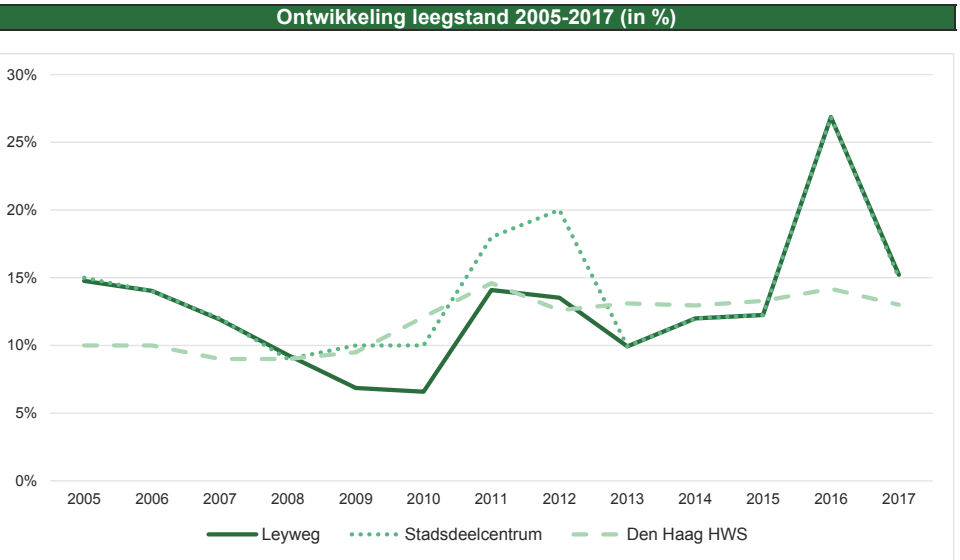
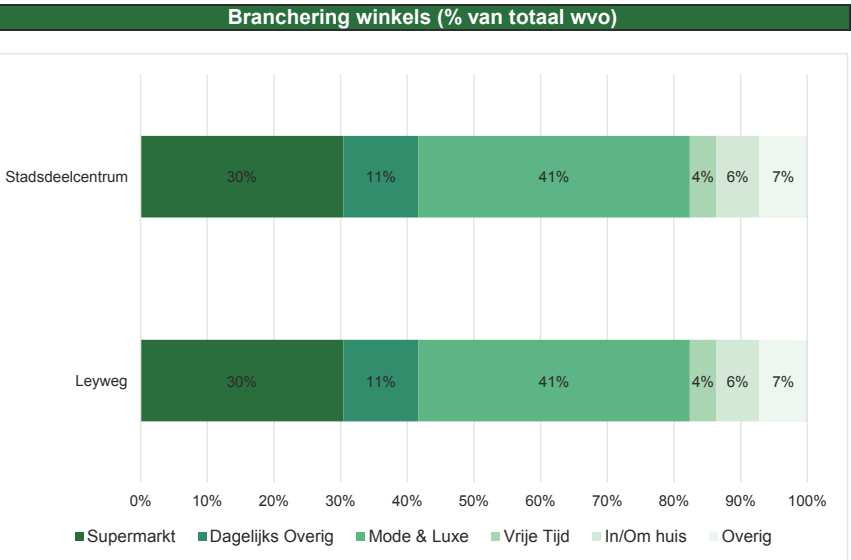
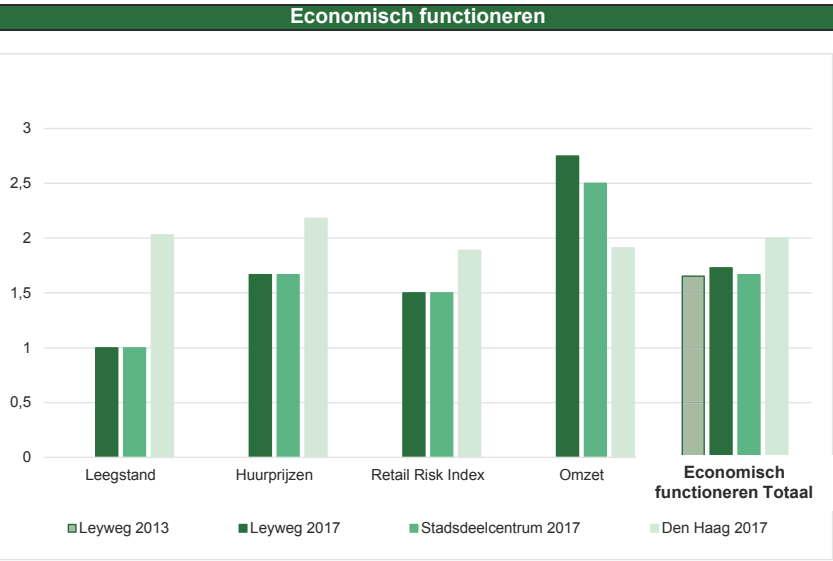
Met een 36e plaats is de Leyweg licht gestegen ten opzichte van 2013 en behoort het winkelcentrum opnieuw tot de middenmotors binnen de Haagse Hoofdwinkelstructuur. De Basiskwaliteit ligt weliswaar bovengemiddeld, maar het Economisch Functioneren scoort ondergemiddeld.

Basiskwaliteit

Op de deelaspecten Locationele (o.a. parkeren), Fysieke (gevels en openbare ruimte) en Commerciële (online aanwezigheid) kwaliteit scoort de Leyweg bovengemiddeld. Op Aanbodzijde is de score gemiddeld, al ligt de leegstand (nog steeds) hoog.

Economisch Functioneren

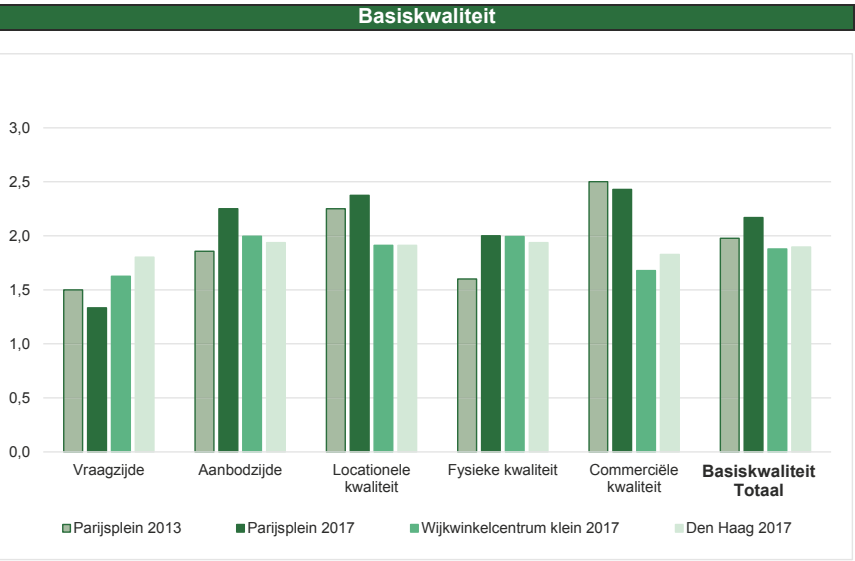
Ook in 2006, 2009 en 2013 behoorde de Leyweg tot de middenmoot. Het winkelcentrum kampt structureel met (te grote) leegstand. Ook zijn de huurniveaus wederom gedaald en er is een relatief grote bandbreedte tussen de hoogste en laagste huur. Het winkelgebied scoort laag op de Retail Risk Index, maar nog wel relatief hoog op omzet door de toevloeiing van buiten de wijk.



2.11 PARIJSPLEIN (ESCOMP)

Facts			
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein		
Verzorgingsgebied	Wijk Wateringse Veld		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	17.762	20.129	21.623
Omvang (m² wvo)	3.068	3.236	3.151
Aantal winkels	11	11	9
Aantal horecavestigingen¹	nb	2	3
Aantal overige verkooppunten	nb	2	2
Trekkers	Albert Heijn, Lidl	Albert Heijn, Lidl	Albert Heijn, Lidl
Leegstand (% van totaal wvo)	0,0%	0,0%	0,0%
Parkeren	Parkeergarage	Parkeergarage	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	Gratis	Gratis	Gratis
Inrichting	Beluifeld	Beluifeld	Beluifeld
Huurprijzen 2017²	€ 220	€ 225	€ 225
Index basiskwaliteit³	127	104	114
Index economisch functioneren³	113	111	112
Ranking	7	20	10

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars



Hoofdconclusies

Eindoordeel

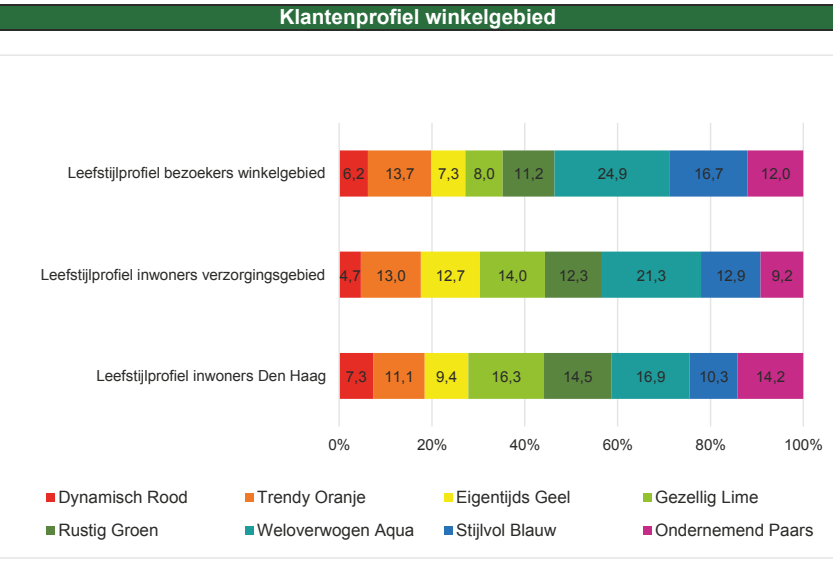
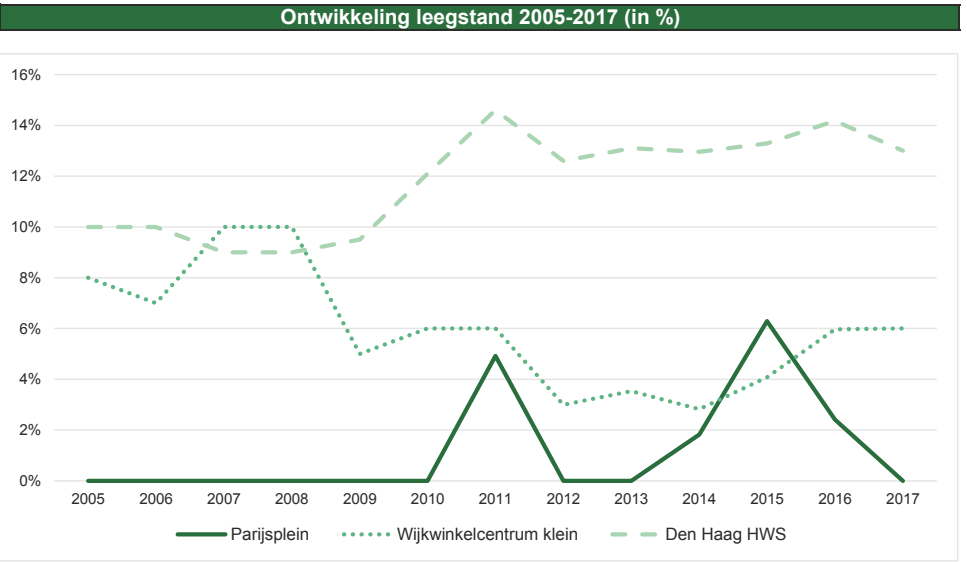
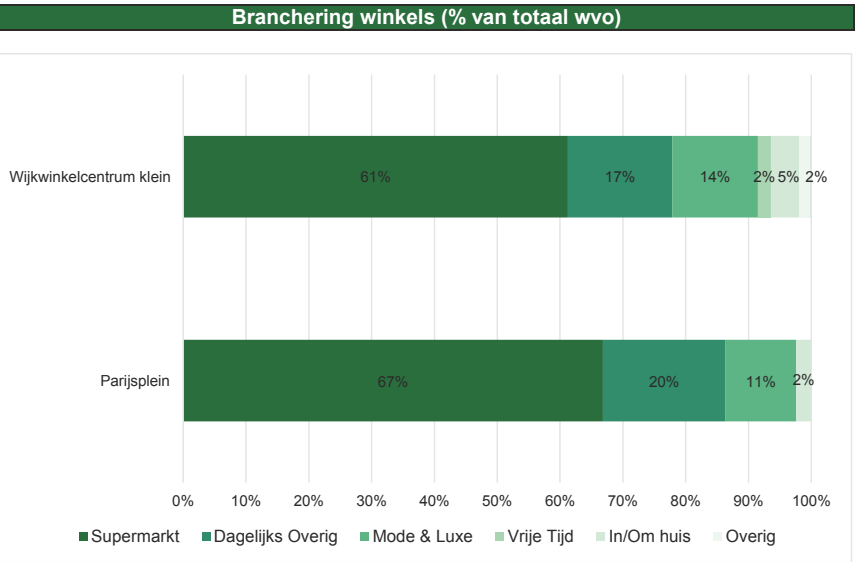
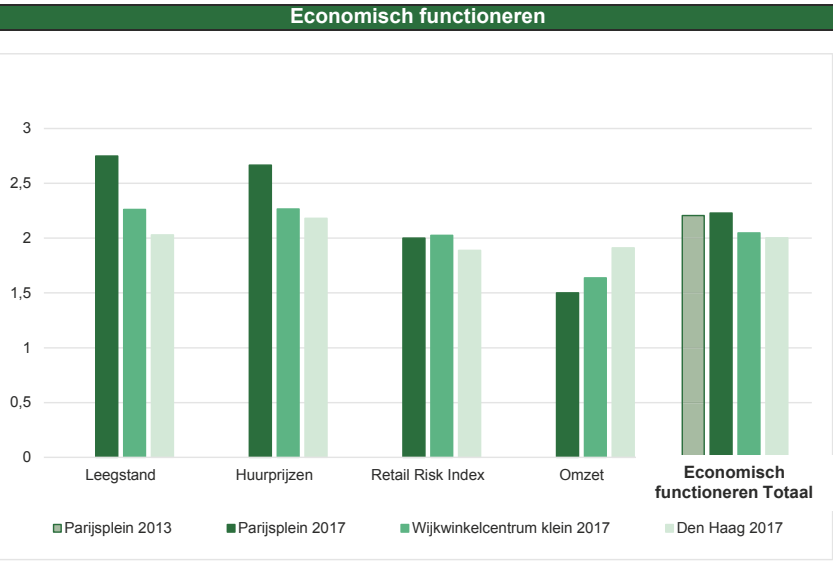
Winkelcentrum Parijsplein sluit met de 10e plaats op de ranglijst de top 10. Zowel de Basiskwaliteit als het Economische Functioneren zijn bovengemiddeld.

Basiskwaliteit

De Basiskwaliteit van Parijsplein is ten opzichte van 2013 verbeterd. Met name op Aanbod (o.a. trekkers en schaalgroote) de Locationele kwaliteit (o.a. parkeren) en Commerciële kwaliteit (o.a. organisatiegraad, eigendomsverhouding en online aanwezigheid) staan er goed voor.

Economisch Functioneren

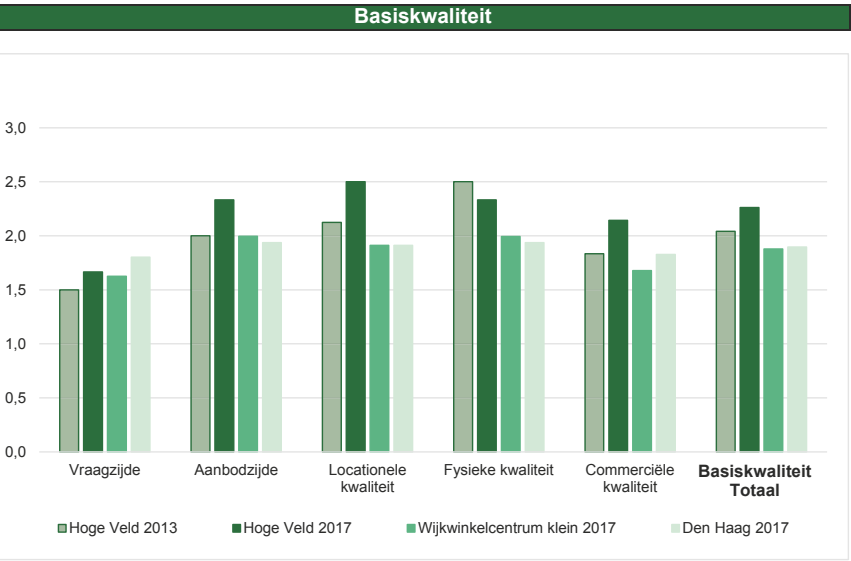
Het goede Economische Functioneren van het Parijsplein uit zich onder andere de lage leegstand (0% tijdens opname) en huurprijzen die ruim boven het gemiddelde van kleine wijkwinkelcentra in Den Haag liggen. Op omzet scoort het winkelgebied iets onder gemiddeld: het heeft met name een functie voor de wijk waar het in ligt.



2.12 HOGE VELD (ESCAMP)

Facts			
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein		
Verzorgingsgebied	Buurt Hoge Veld		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	4.194	6.739	8.393
Omvang (m² wvo)	3.173	3.479	3.339
Aantal winkels	13	16	13
Aantal horecavestigingen¹	nb	2	2
Aantal overige verkooppunten	nb	3	5
Trekkers	Albert Heijn, Lidl	Albert Heijn, Lidl	Albert Heijn, Lidl
Leegstand (% van totaal wvo)	3,2%	8,6%	0,0%
Parkeren	Parkeergarage	Parkeergarage	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	Gratis	Gratis	Gratis
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 275	€ 225	€ 200
Index basiskwaliteit³	124	108	119
Index economisch functioneren³	113	108	113
Ranking	13	19	8

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars



Hoofdconclusies

Eindoordeel

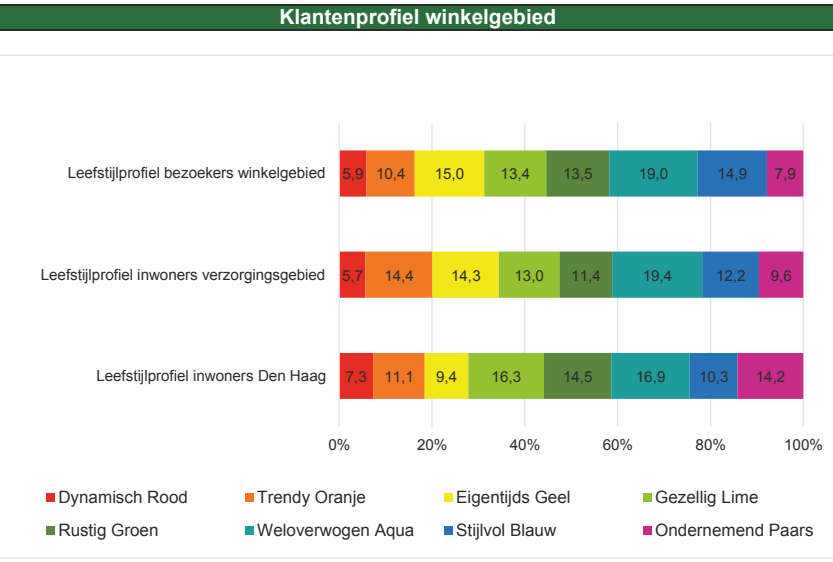
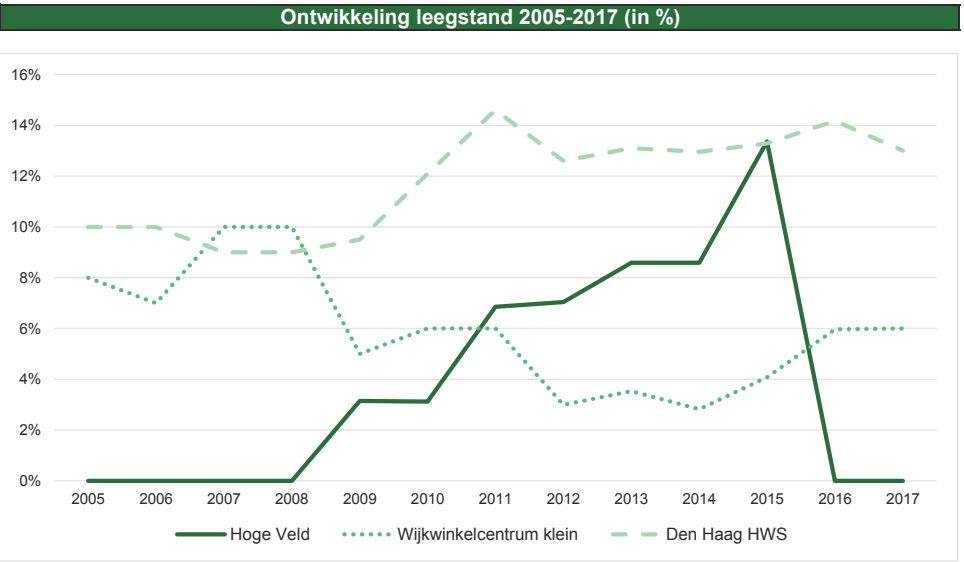
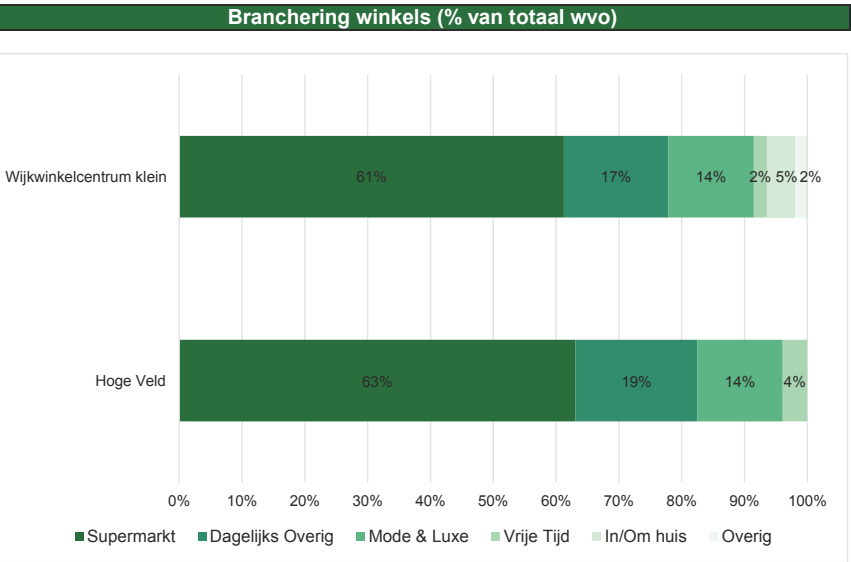
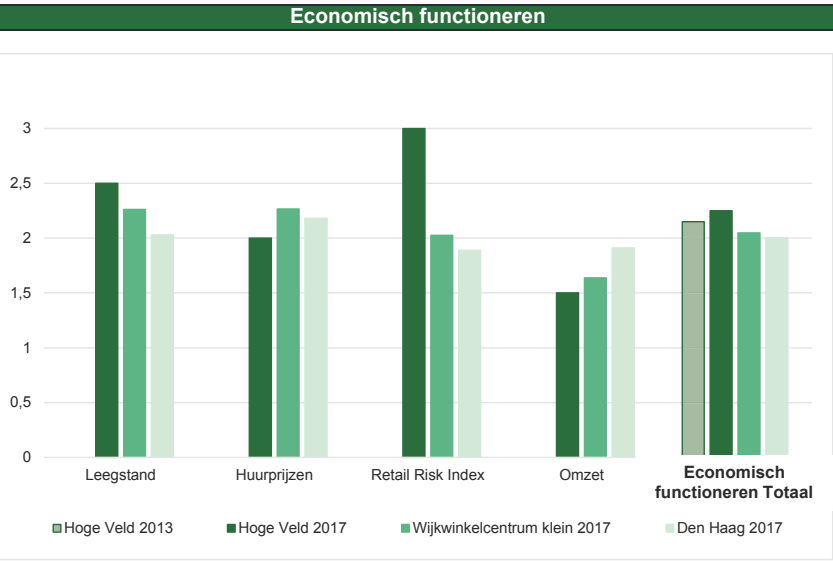
Winkelcentrum Hoge Veld is gestegen op de ranglijst en staat nu op de 8e plek. Het behoort daarmee tot de beter scorende winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Het winkelcentrum scoort op zowel Basiskwaliteit als Economisch Functioneren bovengemiddeld.

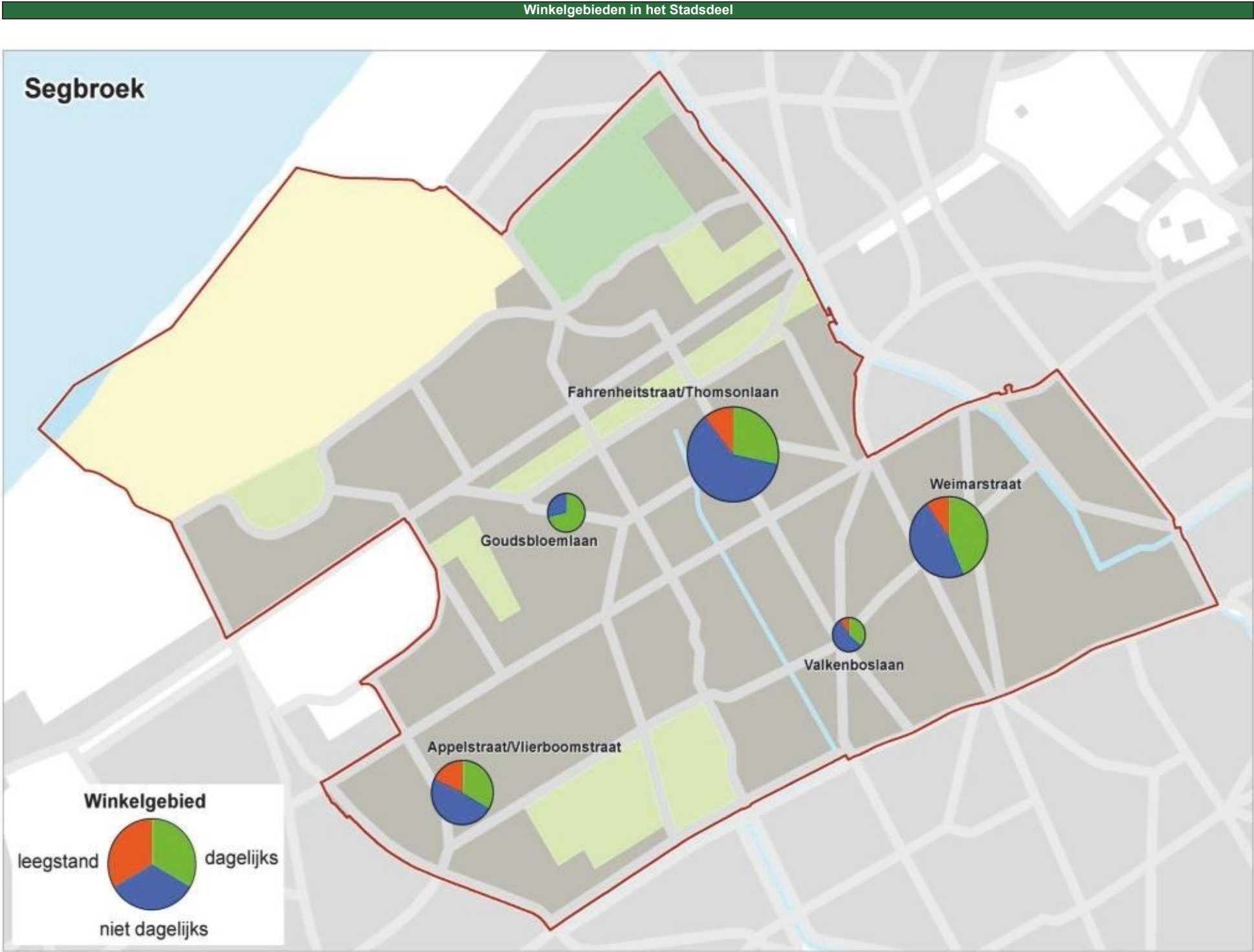
Basiskwaliteit

Het winkelcentrum scoort op alle deelaspecten bovengemiddeld. Het scoort extra goed – ook ten opzichte van 2013 - op de deelaspecten Locationele Kwaliteit (o.a. bereikbaarheid en parkeren) en Commerciële Kwaliteit (o.a. organisatie en eigendom).

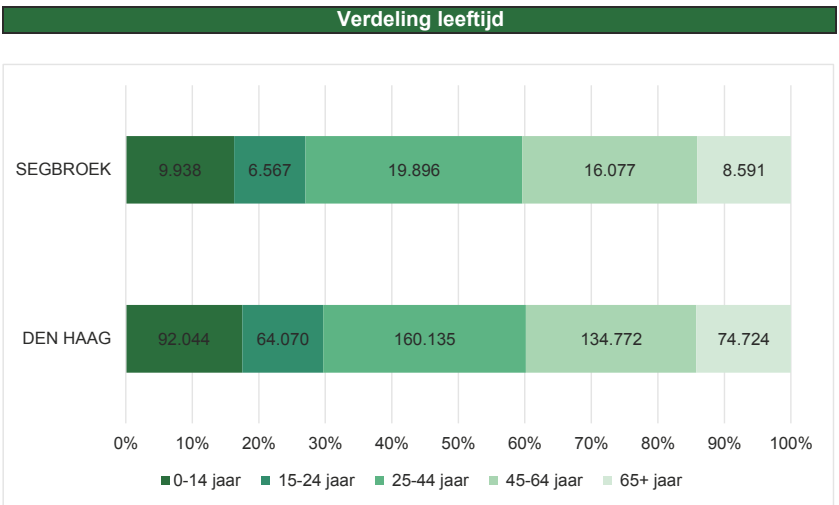
Economisch Functioneren

Hoge Veld is een relatief nieuw winkelcentrum waarvan het functioneren tussen 2009 en 2013 afnam, maar nu weer opgekrabbeld is. De leegstand is de laatste twee jaar sterk afgenomen (tot 0%), maar daar staat tegenover dat ook de huren zijn gedaald. Net als voor het Parijsplein geldt dat het winkelgebied vooral omzet haalt uit de eigen wijk.





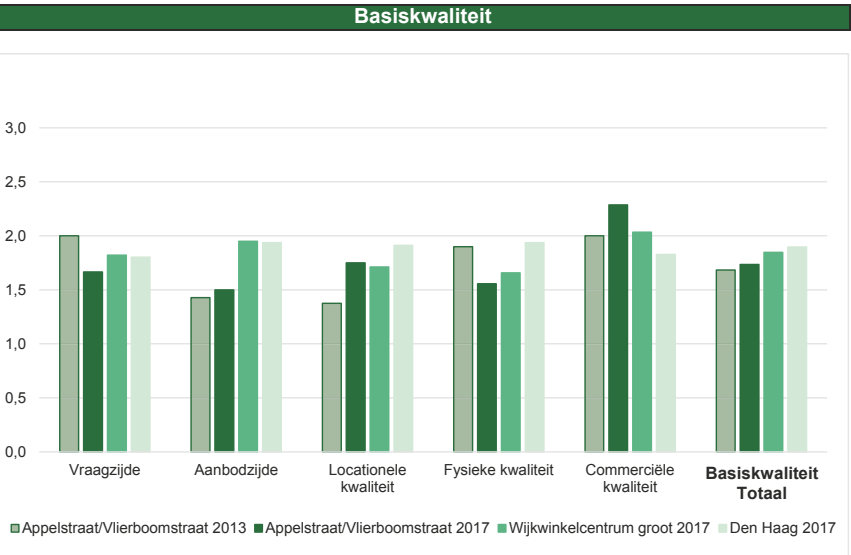
Facts	
Aantal inwoners 2017	61.069
Aantal inwoners 2022	62.921
Inkomensindex (NL =100)	112
Aantal banen totaal	14.745



3.1 APPELSTRAAT/ VLIERBOOMSTRAAT (SEGBROEK)

Facts			
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum groot		
Verzorgingsgebied	Wijk Vruchtenbuurt		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	9.320	9.447	9.712
Omvang (m² wvo)	3.972	3.785	3.012
Aantal winkels	44	37	32
Aantal horecavestigingen¹	nb	6	7
Aantal overige verkooppunten	nb	20	19
Trekkers	DIO	DIO	DIO
Leegstand (% van totaal wvo)	6,0%	9,0%	15,3%
Parkeren	Parkeerplaats	Parkeerplaats	Parkeerplaats
Parkeren gratis/betaald	Gratis	Gratis	Gratis
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 200	€ 175	€ 175
Index basiskwaliteit³	100	89	91
Index economisch functioneren³	113	81	79
Ranking	30	59	61

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars



Hoofdconclusies

Eendoordeel

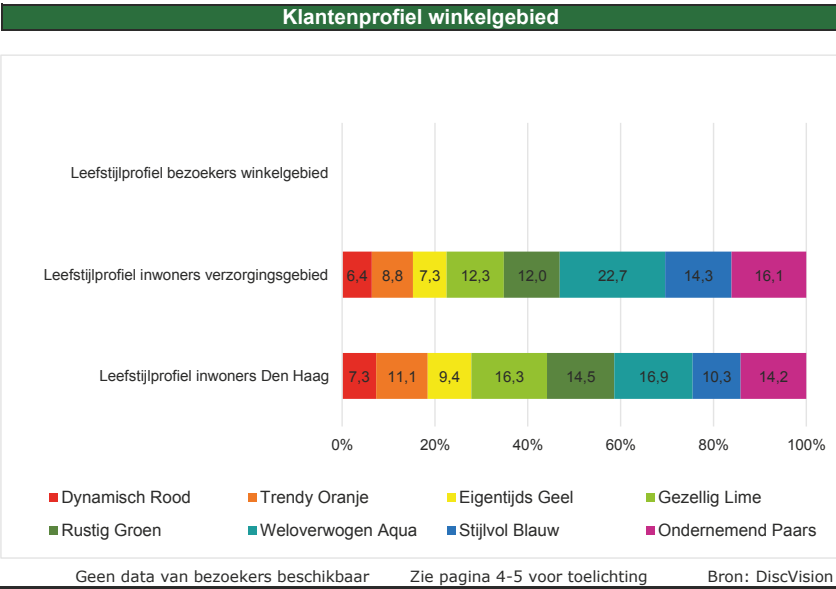
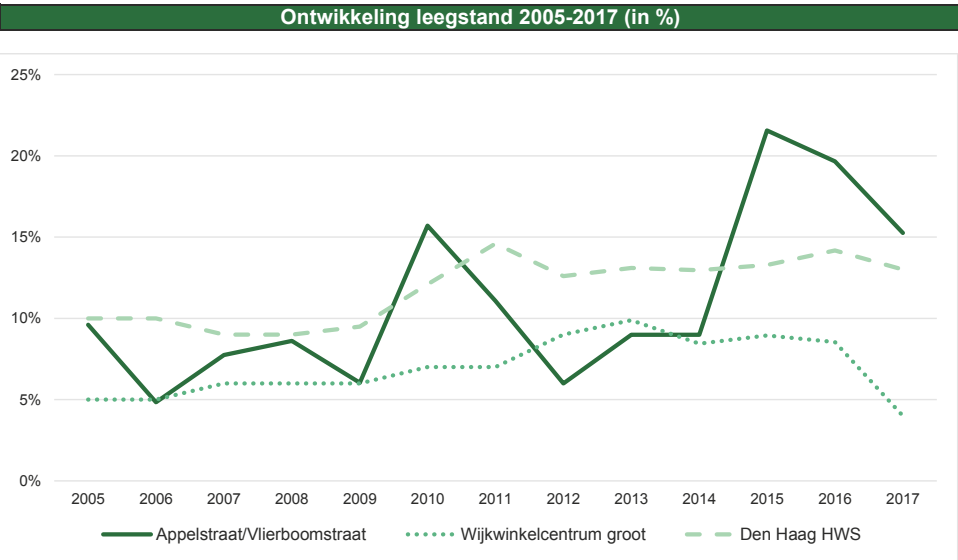
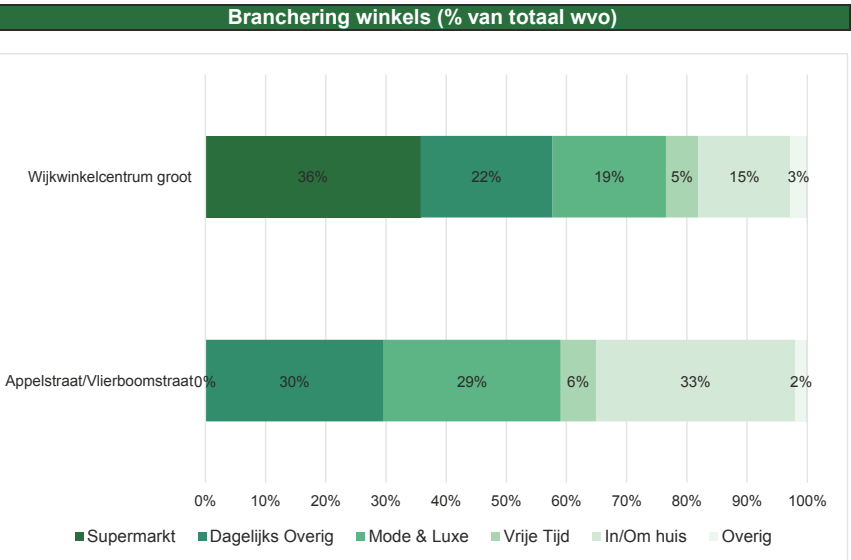
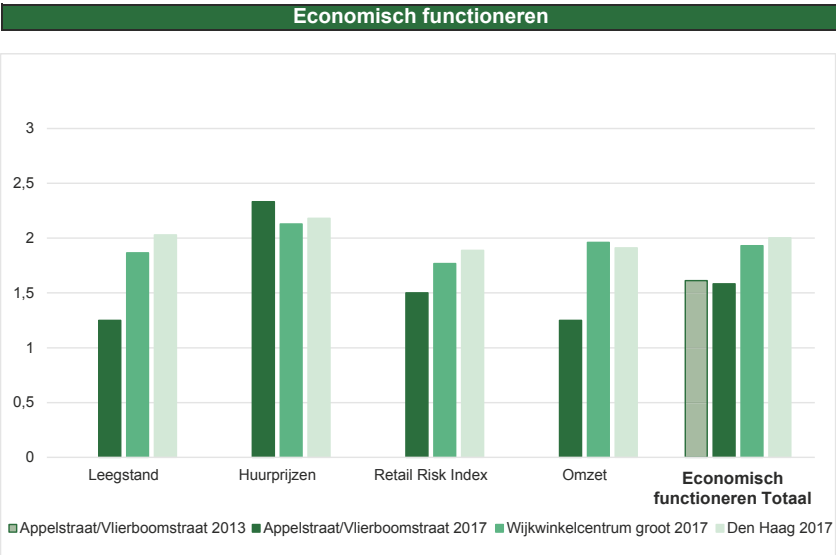
Met een 61e plaats op de ranglijst is de Appelstraat/Vlierboomstraat één van de minder scorende winkelgebieden binnen de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Het winkelgebied heeft voor een groot wijkwinkelcentrum een bijzondere verdeling van branches.

Basiskwaliteit

De Basiskwaliteit van het winkelgebied is iets ondergemiddeld. Het scoort met name op de aspecten Aanbodzijde (o.a. leegstand en trekkerbeeld) en Fysieke kwaliteit (o.a. loopafstanden) relatief laag. De Commerciële Kwaliteit (Organisatiegraad en Website) is relatief op orde.

Economisch Functioneren

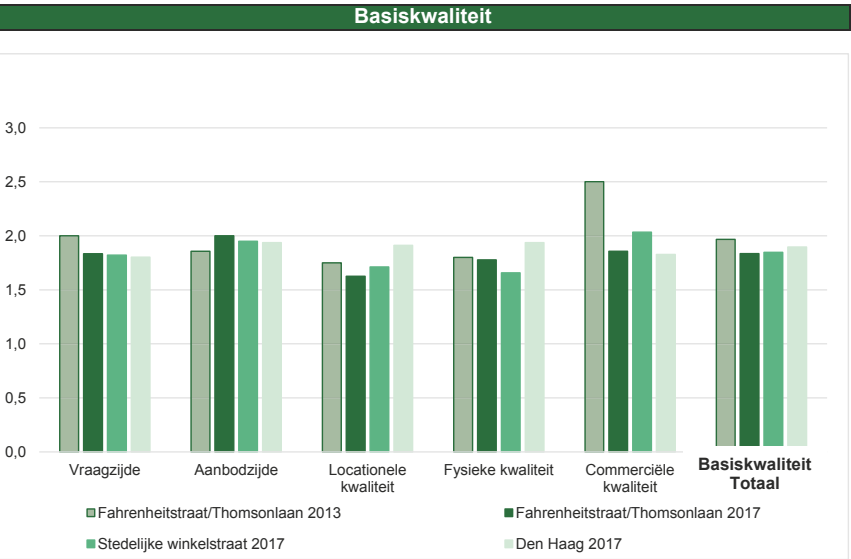
In 2009 en 2006 behaalde het winkelgebied respectievelijk de 30e en 31e plek. Sindsdien is de leegstand gemiddeld genomen toegenomen en fluctueerde ook. De huurprijzen zijn ten opzichte van 2013 iets gestegen. Op de indicator Omzet scoort het winkelgebied laag. Alleen de toevloeiing van de niet-dagelijkse sector is nog enigszins van betekenis.



3.2 FAHRENHEITSTRAAT/ THOMSONLAAN (SEGBROEK)

Facts			
Type winkelcentrum	Stedelijke winkelstraat		
Verzorgingsgebied	Stadsdeel Segbroek		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	57.779	59.500	61.069
Omvang (m² wvo)	11.947	11.549	9.908
Aantal winkels	110	96	76
Aantal horecavestigingen¹	nb	12	15
Aantal overige verkooppunten	nb	28	33
Trekkers	Albert Heijn, Plus	Albert Heijn, Plus	Albert Heijn, Plus
Leegstand (% van totaal wvo)	14,6%	12,5%	10,8%
Parkeren	Langsparkeren	Langsparkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Betaald	Betaald
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 250	€ 250	€ 250
Index basiskwaliteit³	89	104	97
Index economisch functioneren³	75	99	105
Ranking	62	31	33

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars
³2017=100



Hoofdconclusies

Eendoordeel

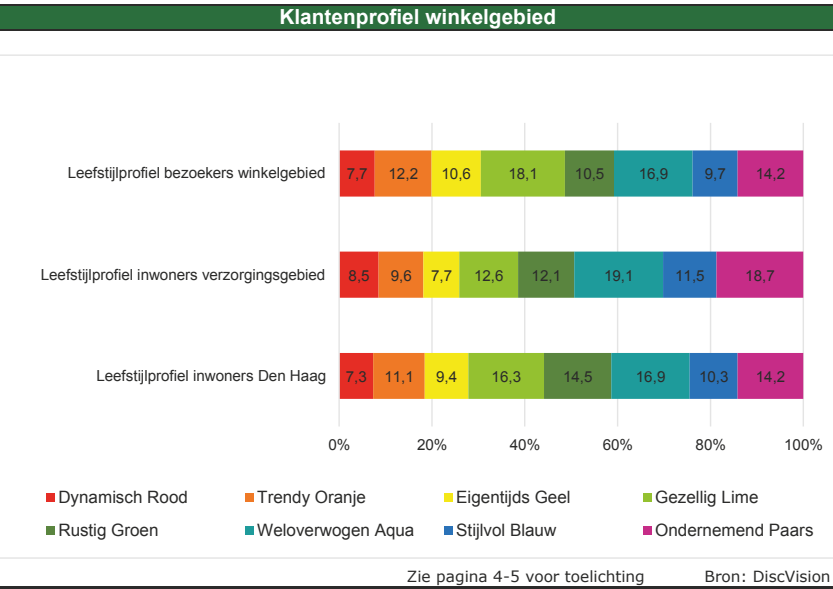
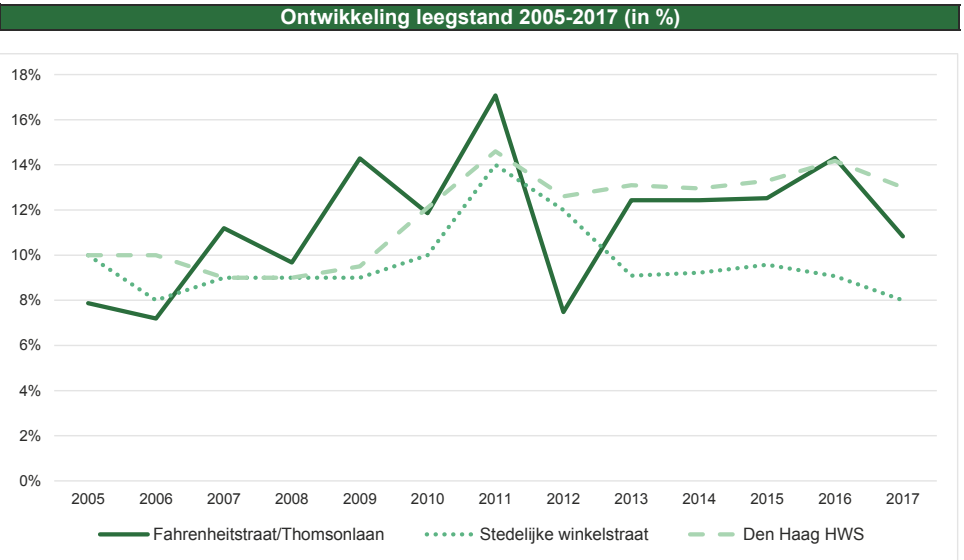
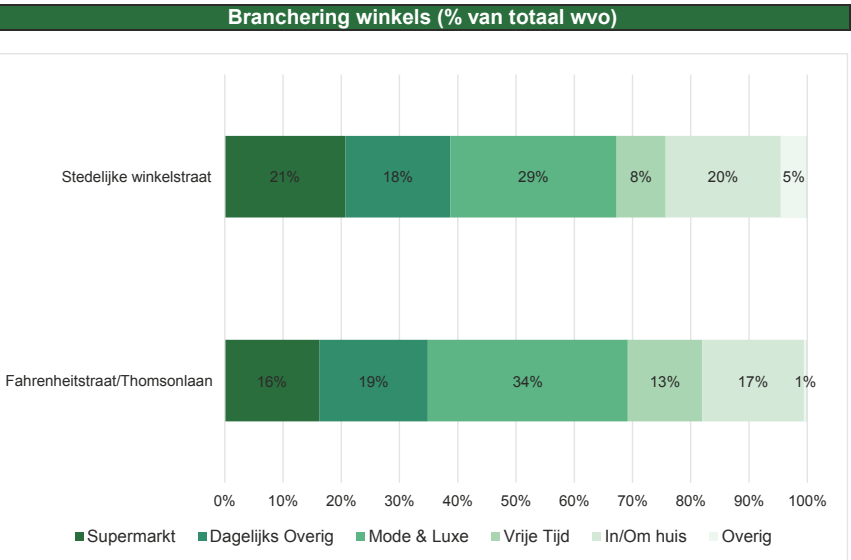
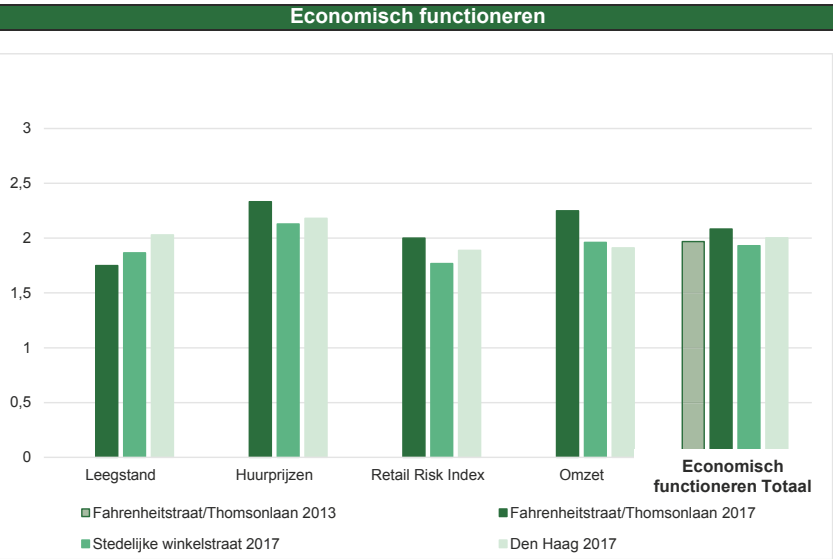
Met een 33e plaats op de ranglijst behoort de Fahrenheitstraat/Thomsonlaan tot de middelsterke winkelgebieden. Het heeft de forse stijging tussen 2009 en 2013 zo goed als vast weten te houden. De score op Basiskwaliteit is iets teruggelopen, maar die van het Economische Functioneren is iets toegenomen.

Basiskwaliteit

Het winkelgebied heeft vooral punten ingeleverd op Commerciële kwaliteit (lage score op de indicatoren eigendom, KVO en website). Het winkelgebied scoort iets bovengemiddeld op Aanbod (o.a. trekkers en schaalgrootte).

Economisch Functioneren

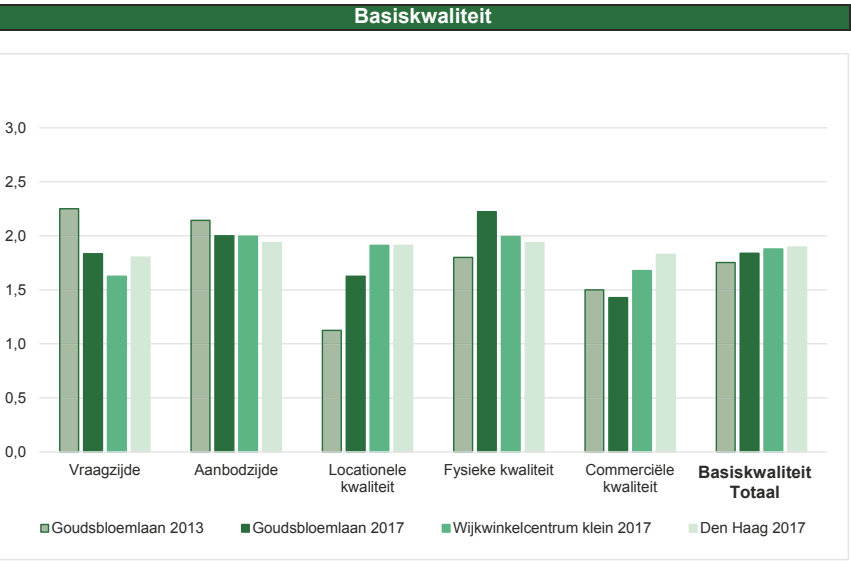
Het winkelgebied kampt structureel met (te) veel leegstand; die is de laatste jaren wel redelijk stabiel. De huurprijzen zijn relatief hoog, maar de score op omzet is ook ruim voldoende (relatief hoge vloerproductiviteit, m.n. in de dagelijkse sector).



3.4 GOUDSBLOEMLAAN (SEGBROEK)

Facts			
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein		
Verzorgingsgebied	Wijk Bomen- en Bloemenbuurt		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	13.863	14.015	14.609
Omvang (m² wvo)	3.377	3.162	2.930
Aantal winkels	18	16	14
Aantal horecavestigingen¹	nb	1	2
Aantal overige verkooppunten	nb	3	7
Trekkers	Jumbo, Kruidvat	Jumbo, Kruidvat	Jumbo, Kruidvat,
Leegstand (% van totaal wvo)	4,7%	1,9%	0,0%
Parkeren	Parkeerplaats	Parkeerplaats	Parkeerplaats
Parkeren gratis/betaald	Gratis	Blauwe zone	Gratis
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 160	€ 140	€ 140
Index basiskwaliteit³	93	92	97
Index economisch functioneren³	113	124	114
Ranking	37	18	23

¹Winkelondersteunende horeca ²2017=100
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars

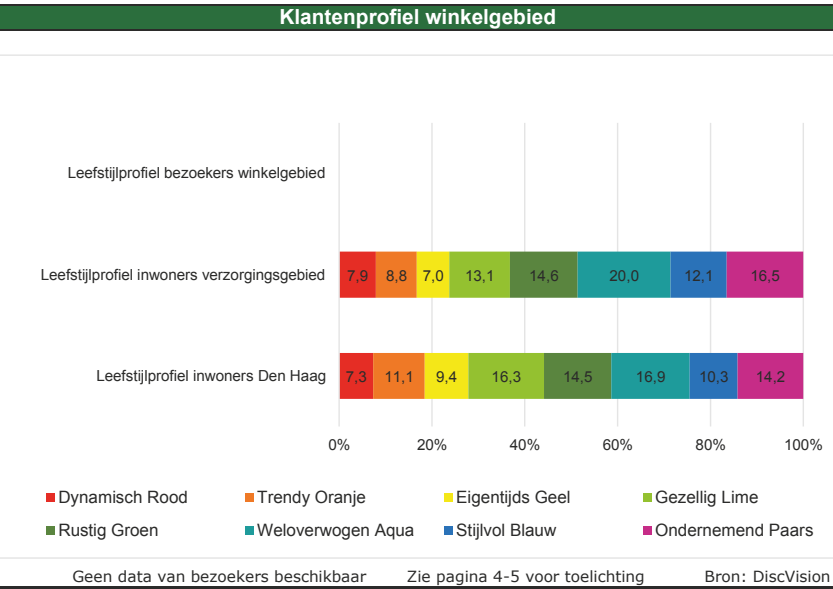
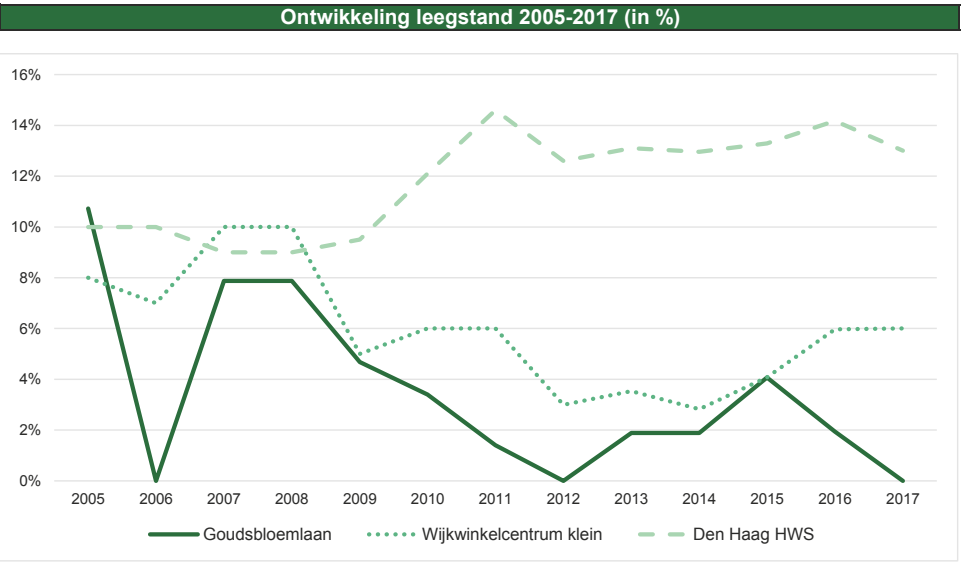
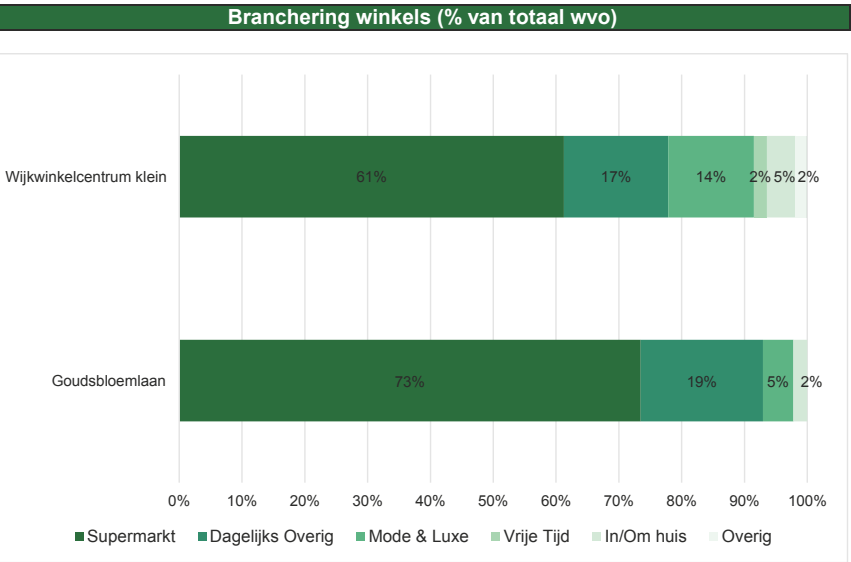
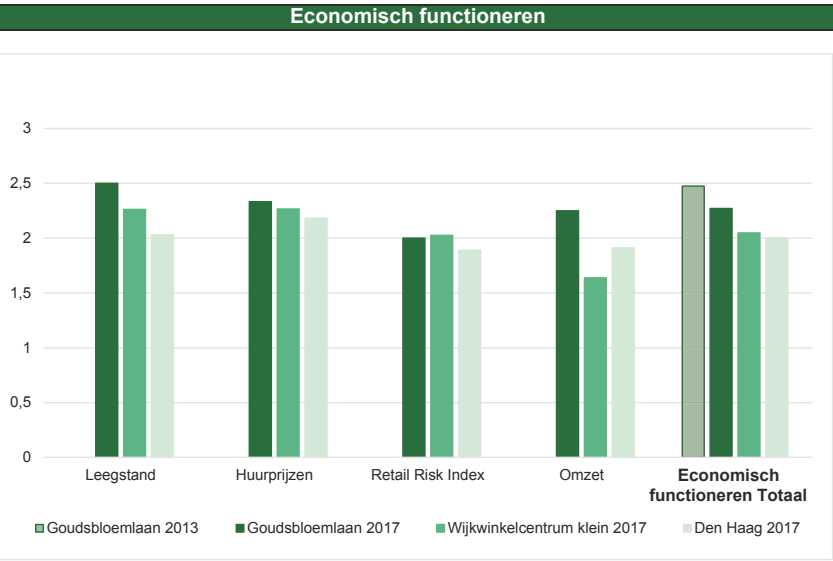


Hoofdconclusies

Eindoordeel
De Goudsbloemlaan is vijf plaatsen gezakt naar de 23e plek, maar behoort daarmee nog steeds tot de beter scorende winkelgebieden binnen de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Op Basiskwaliteit scoort het winkelgebied nog iets ondergemiddeld, maar het Economisch Functioneren is bovengemiddeld (wel iets afgenomen tussen 2013 en 2017).

Basiskwaliteit
De Goudsbloemlaan scoort vooral goed op Fysieke Kwaliteit. Ten opzichte van 2013 is de score op Locationele Kwaliteit toegenomen (hoge score op parkeerregime en parkeren fiets), maar die op Vraagzijde afgenomen (lage score op hotelgasten).

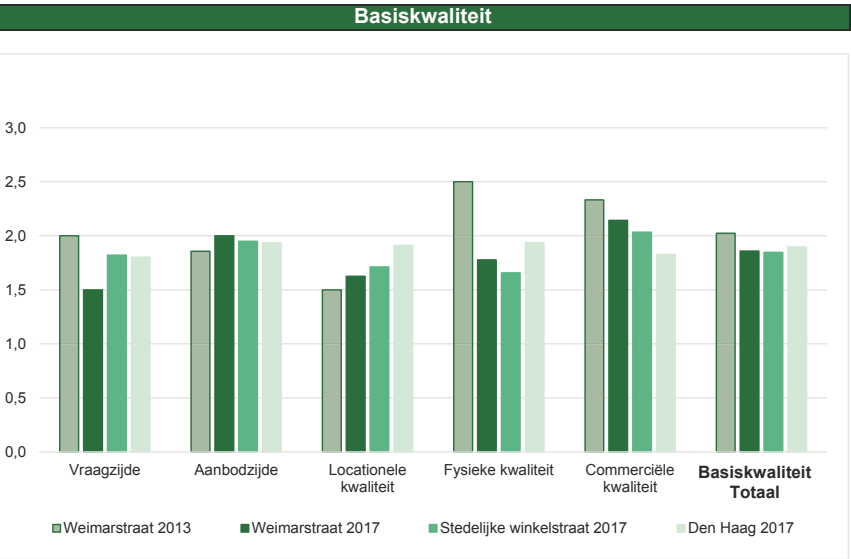
Economisch Functioneren
De Goudsbloemlaan functioneert bovengemiddeld. De leegstand is structureel laag en huren zijn lager dan in vergelijkbare type winkelgebieden. De supermarkt speelt een belangrijke rol in het winkelgebied (omzet en toevloeiing).



3.5 WEIMARSTRAAT (SEGBROEK)

Facts			
Type winkelcentrum	Stedelijke winkelstraat		
Verzorgingsgebied	Stadsdeel Segbroek		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	57.779	59.500	61.069
Omvang (m² wvo)	12.126	10.135	8.908
Aantal winkels	100	73	56
Aantal horecavestigingen¹	nb	8	11
Aantal overige verkooppunten	nb	36	44
Trekkers	Albert Heijn, Blokker	Ekoplaza, Blokker	Albert Heijn, Ekoplaza
Leegstand (% van totaal wvo)	7,1%	8,7%	5,3%
Parkeren	Langsparkeren	Langsparkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Betaald	Betaald
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 150	€ 100 / 150	€ 80 / 150
Index basiskwaliteit³	101	107	98
Index economisch functioneren³	75	78	118
Ranking	51	48	18

¹Winkelondersteunende horeca ²2017=100
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars



Hoofdconclusies

Eindoordeel

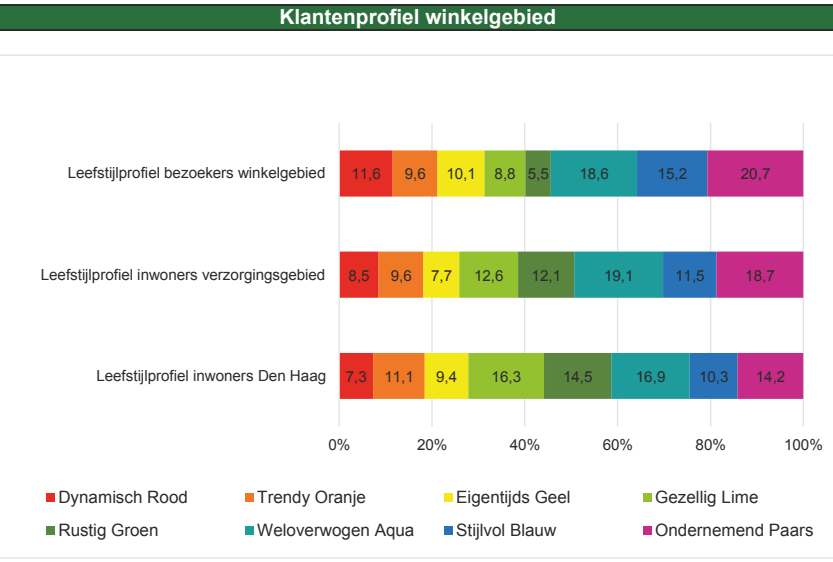
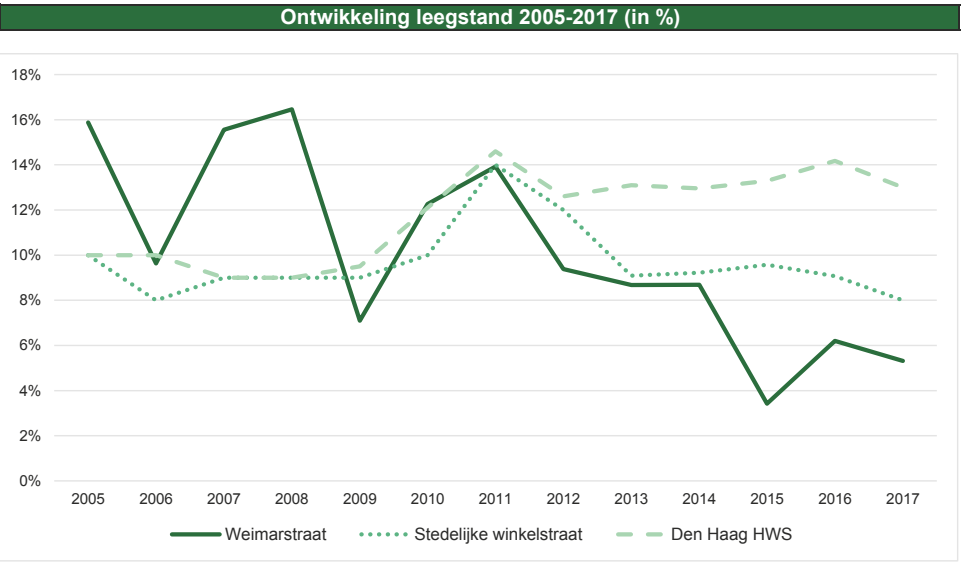
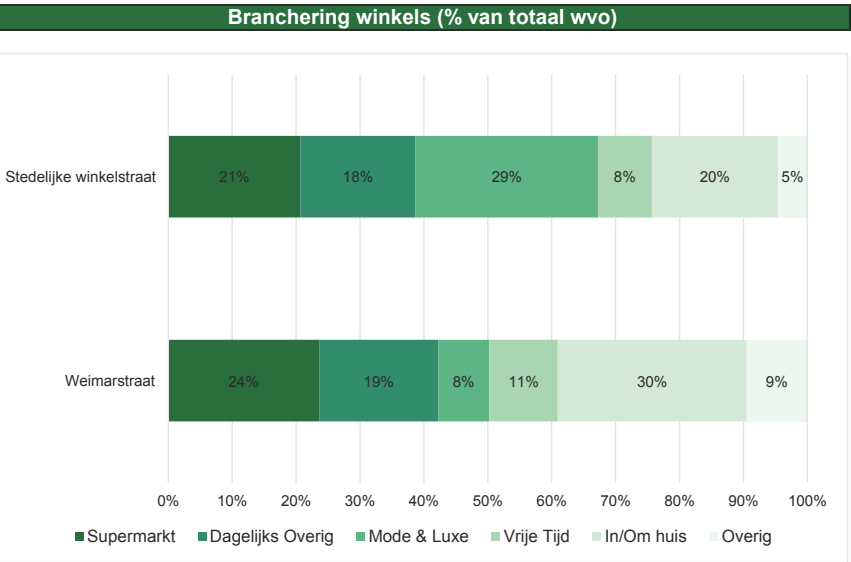
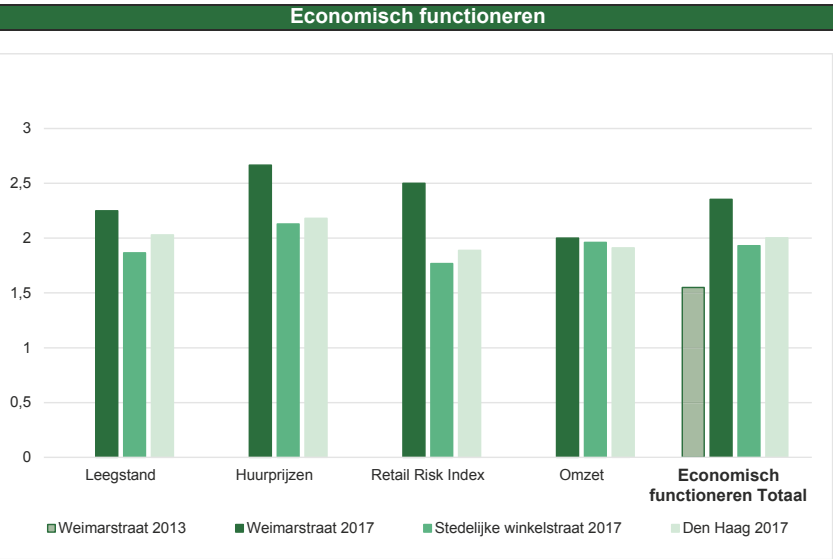
De Weimarstraat heeft een grote sprong omhoog gemaakt op de ranglijst van de 48e plek naar de 18e plek. Dat komt met name door de hogere score op Economisch Functioneren.

Basiskwaliteit

De Weimarstraat heeft ingeboet op Basiskwaliteit. Alleen op Aanbodzijde (o.a. trekkers en schaalgrootte) en Locationele Kwaliteit (o.a. zichtbaarheid) is de score iets toegenomen.

Economisch Functioneren

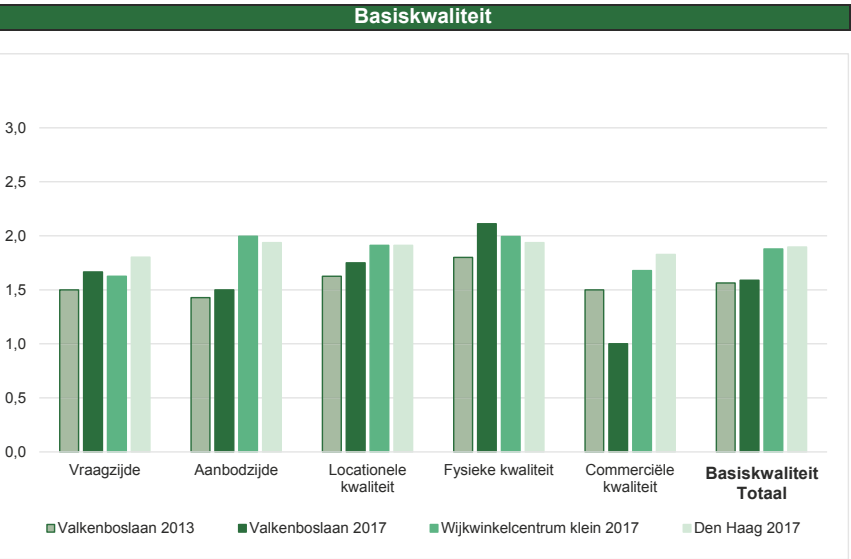
De score op Economisch Functioneren is tussen 2013 en 2017 sterk verbeterd. De leegstand is de laatste jaren flink verminderd en de huur heeft zich positief ontwikkeld. Toch ligt de huur nog onder het gemiddelde van vergelijkbare type winkelgebieden. Een groot deel van de omzet van zowel de dagelijkse als niet-dagelijkse sector komt van buiten de wijk (toevloeiing).



3.6 VALKENBOSLAAN (SEGBROEK)

Facts			
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein		
Verzorgingsgebied	Wijk Valkenboskwartier		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied		17.894	18.286
Omvang (m² wvo)		1.783	1.564
Aantal winkels		13	10
Aantal horecavestigingen¹		1	2
Aantal overige verkooppunten		6	6
Trekkers		Albert Heijn	Albert Heijn
Leegstand (% van totaal wvo)		8,1%	7,2%
Parkeren		Langsparkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald		Betaald	Betaald
Inrichting		Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²		€ 100 / 150	€ 100
Index basiskwaliteit³		82	84
Index economisch functioneren³		102	91
Ranking		46	56

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars

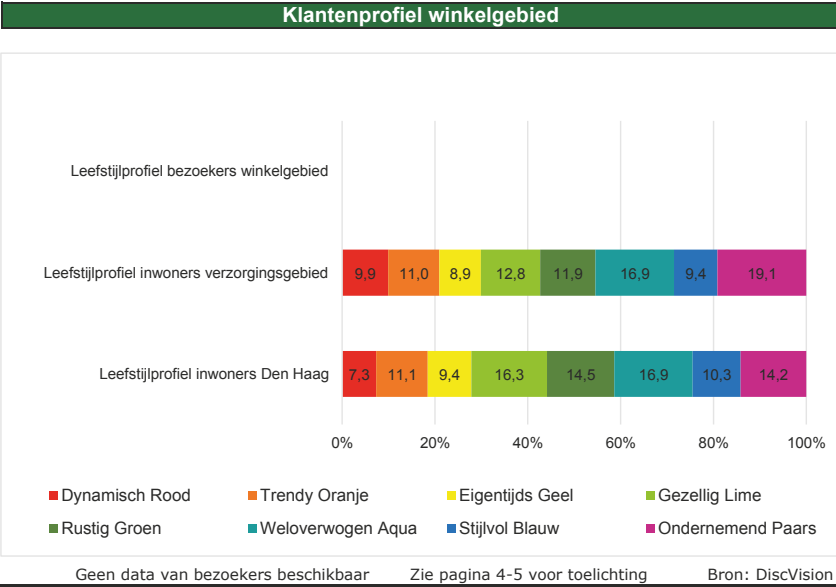
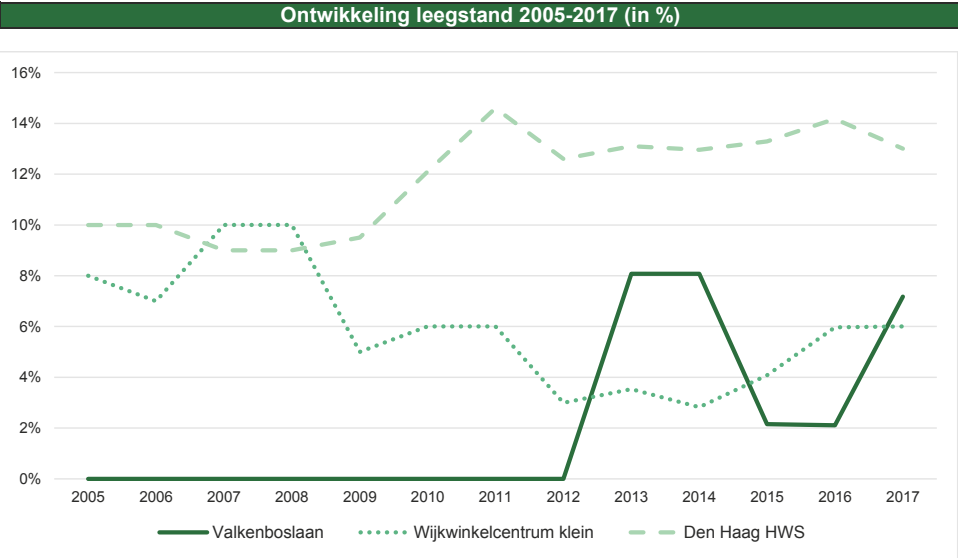
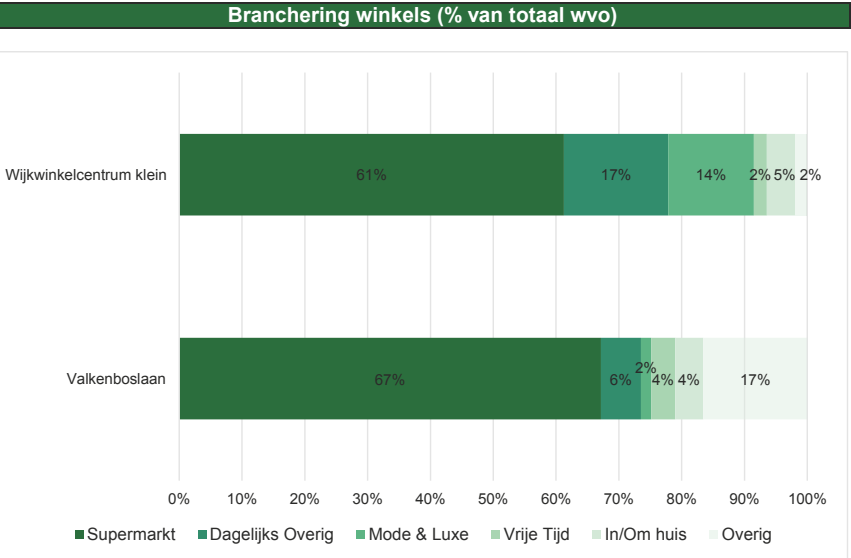
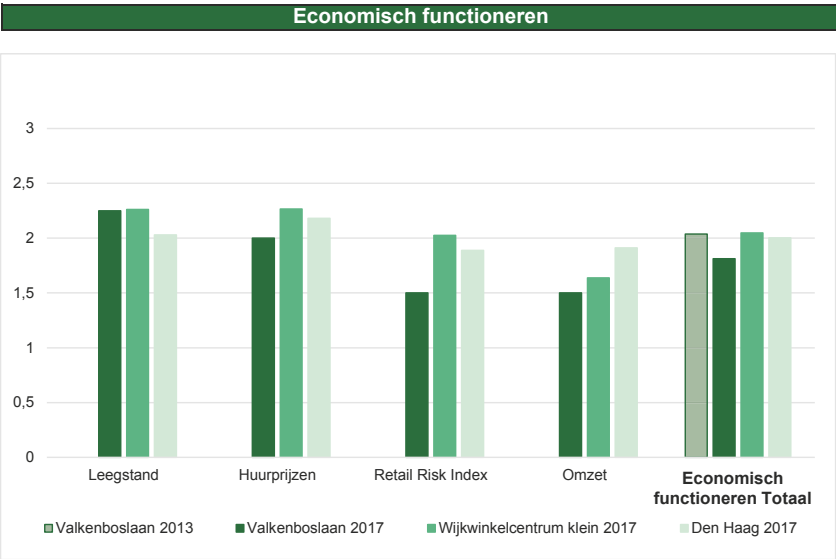


Hoofdconclusies

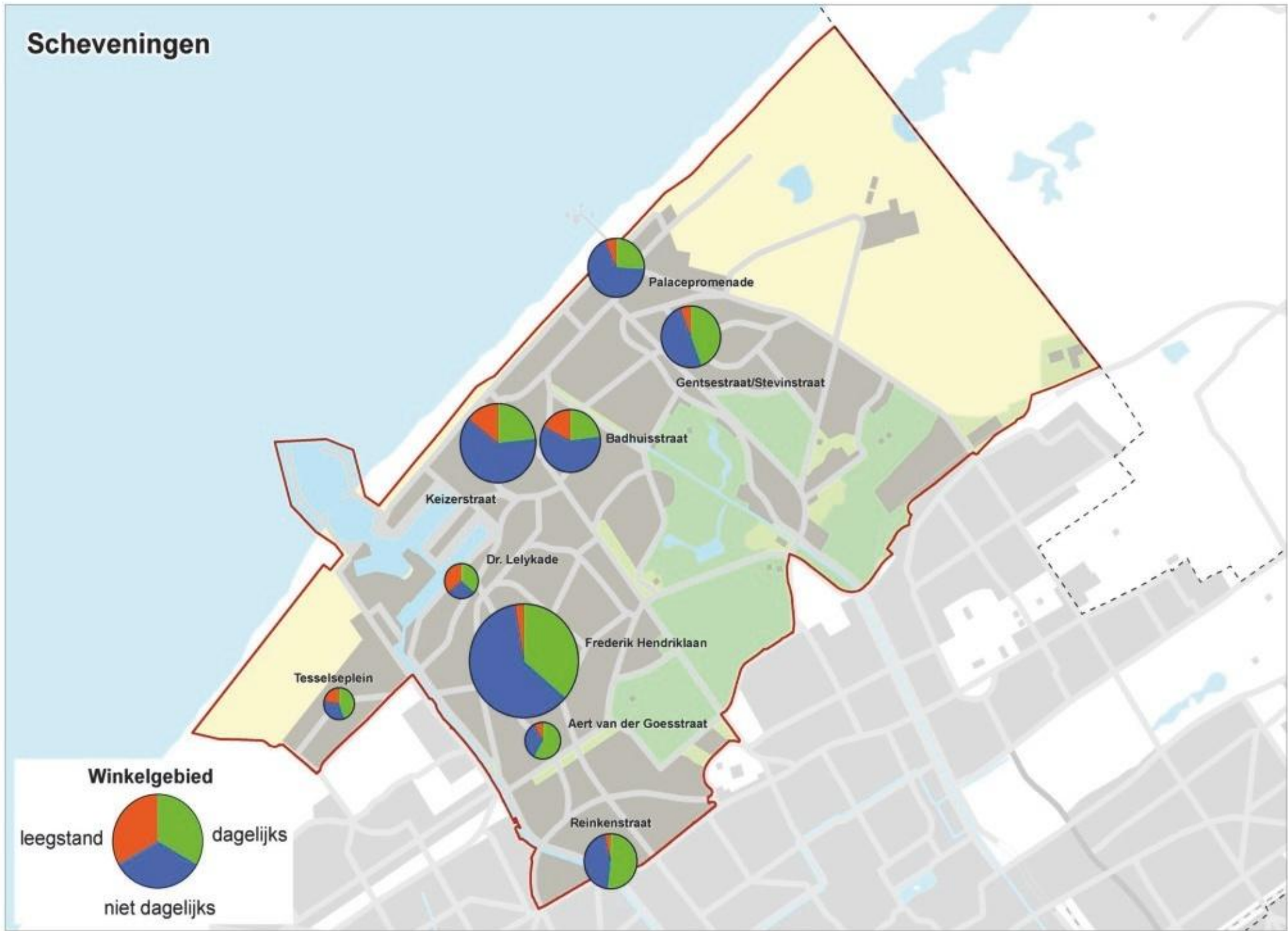
Eindoordeel
De Valkenboslaan behoort sinds 2013 als zelfstandig winkelgebied tot de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Voorheen was het onderdeel van winkelgebied Weimarstraat. Het winkelgebied is gezakt op de ranglijst van de 46e naar de 56e plek. De Basiskwaliteit is op hetzelfde peil gebleven, maar de score op Economisch Functioneren is afgenomen.

Basiskwaliteit
De Valkenboslaan scoort ondergemiddeld op bijna alle deelaspecten van de Basiskwaliteit. Alleen de Fysieke Kwaliteit (gevels en openbare ruimte) is bovengemiddeld. Met name de Commerciële Kwaliteit scoort laag.

Economisch Functioneren
De score op Economische Functioneren is afgenomen en nu ondergemiddeld. Tussen 2013 en 2017 is de leegstand afgenomen, maar ook weer toegenomen. De huren liggen fors lager in vergelijking met het gemiddelde van het type winkelgebied. Het winkelgebied scoort relatief laag op de indicator Omzet, maar daarbinnen hoog op de omzet per m² voor de dagelijkse sector (mede door de supermarkt).



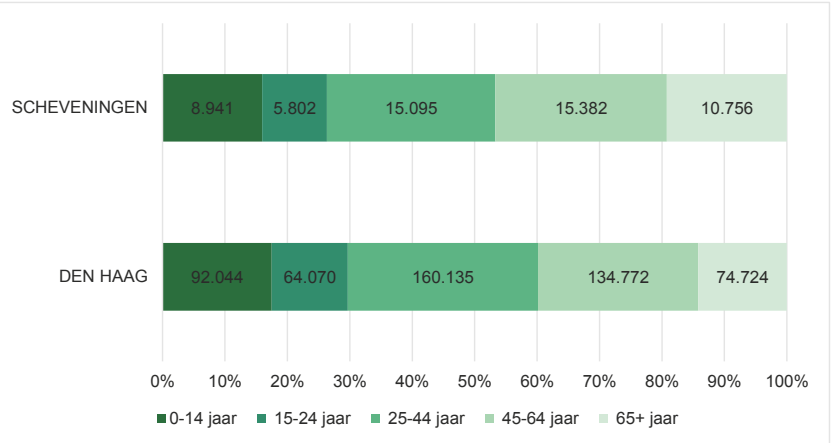
Winkelgebieden in het Stadsdeel



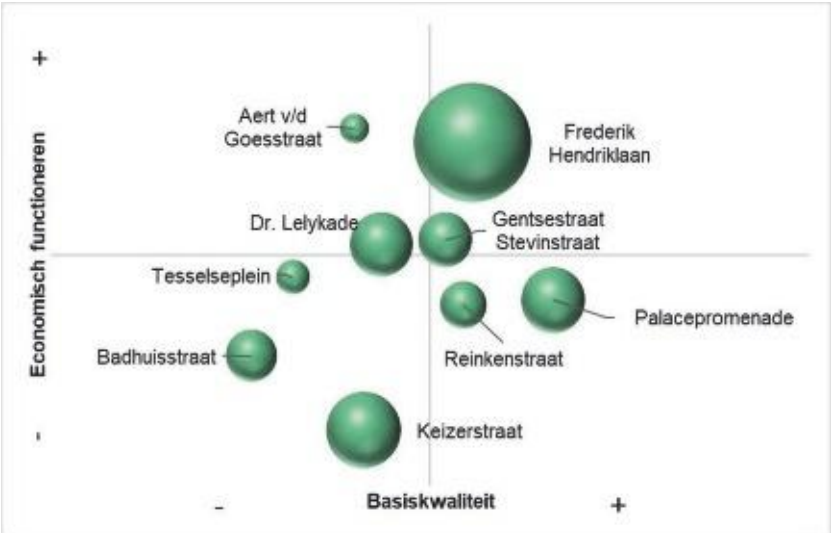
Facts

Aantal inwoners 2017	55.976
Aantal inwoners 2022	60.009
Inkomensindex (NL =100)	128
Aantal banen totaal	33.361

Verdeling leeftijd



Scores per winkelgebied



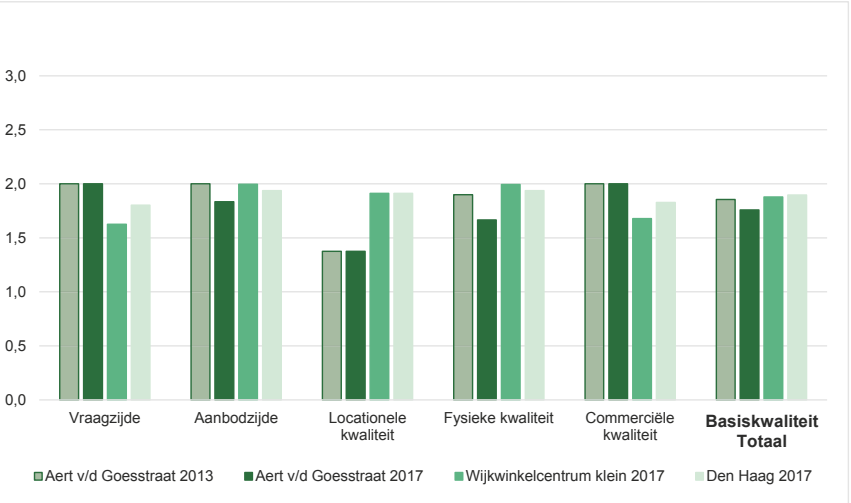
4.1 AERT V/D GOESSTRAAT (SCHEVENINGEN)

Facts

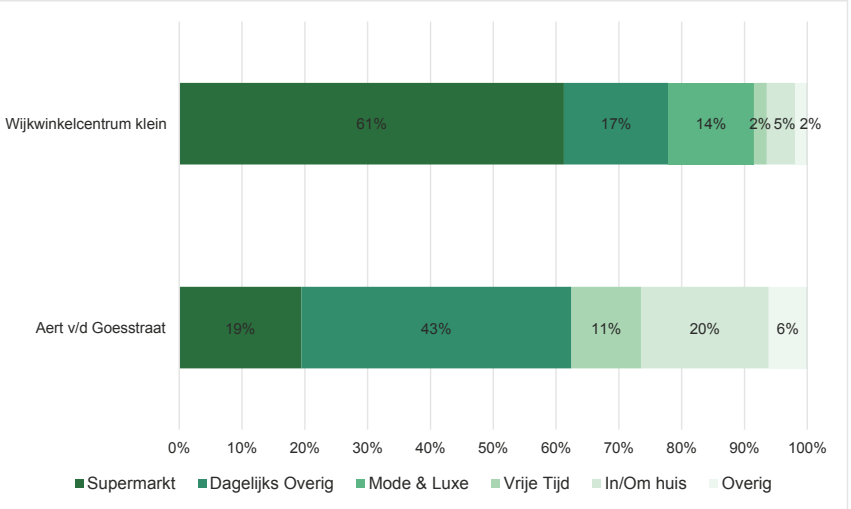
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein		
Verzorgingsgebied	Wijk Geuzen- en Statenkwartier		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	13.144	13.295	13.921
Omvang (m² wvo)	726	845	812
Aantal winkels	11	12	11
Aantal horecavestigingen¹	nb	5	6
Aantal overige verkooppunten	nb	6	5
Trekkers	Geen	Geen	Geen
Leegstand (% van totaal wvo)	0,0%	0,0%	9,0%
Parkeren	Langsparkeren	Langsparkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Betaald	Betaald
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 250	€ 275	€ 300
Index basiskwaliteit³	106	98	93
Index economisch functioneren³	138	124	129
Ranking	17	14	13

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars

Basiskwaliteit



Branchering winkels (% van totaal wvo)



Plattegrond



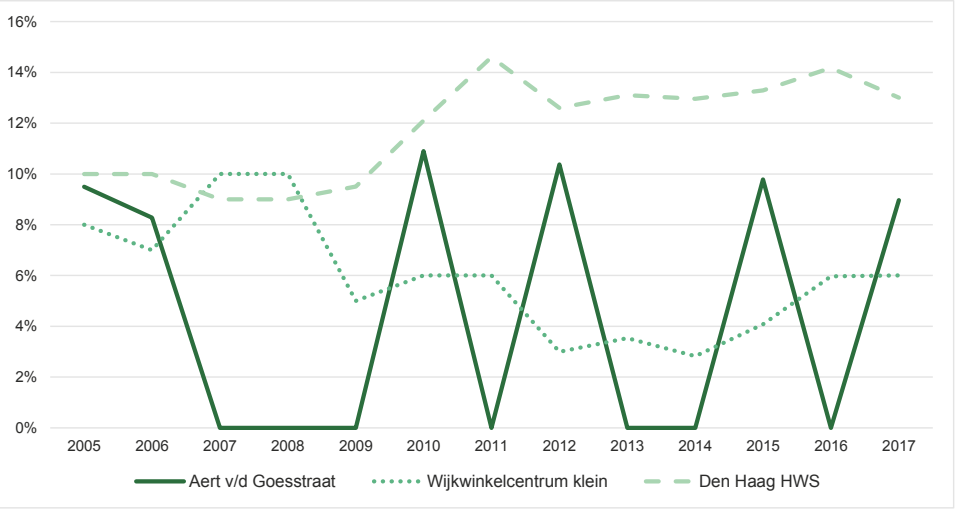
Hoofdconclusies

Eindoordeel
Net als in 2009 en 2013 behoort de Aert van der Goesstraat (17e plek) tot de top-20. De Basiskwaliteit is iets ondergemiddeld, maar op Economisch Functioneren scoort het winkelgebied zeer goed.

Basiskwaliteit
De Aert van der Goesstraat scoort iets bovengemiddeld op de deelaspecten Vraagzijde (hoge inkomensindex) en Commerciële Kwaliteit (organisatiegraad en online aanwezigheid). De Locationele kwaliteit (parkeren) en in iets minder mate Fysieke Kwaliteit (gevels) blijven achter.

Economisch Functioneren
De Aert van der Goesstraat functioneert als winkelgebied bovengemiddeld. De leegstand fluctueert de laatste jaren sterk, maar dat is inherent aan een klein winkelgebied: één vrijstaande unit heeft grote gevolgen voor het leegstandspercentage. De leegstand is vaak van korte duur. De huurprijzen liggen boven het gemiddelde en zijn bovendien gestegen tussen 2013 en 2017.

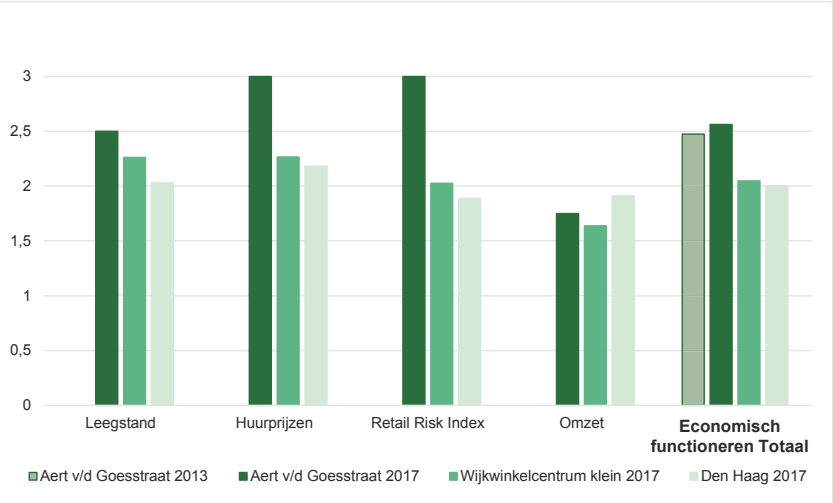
Ontwikkeling leegstand 2005-2017 (in %)



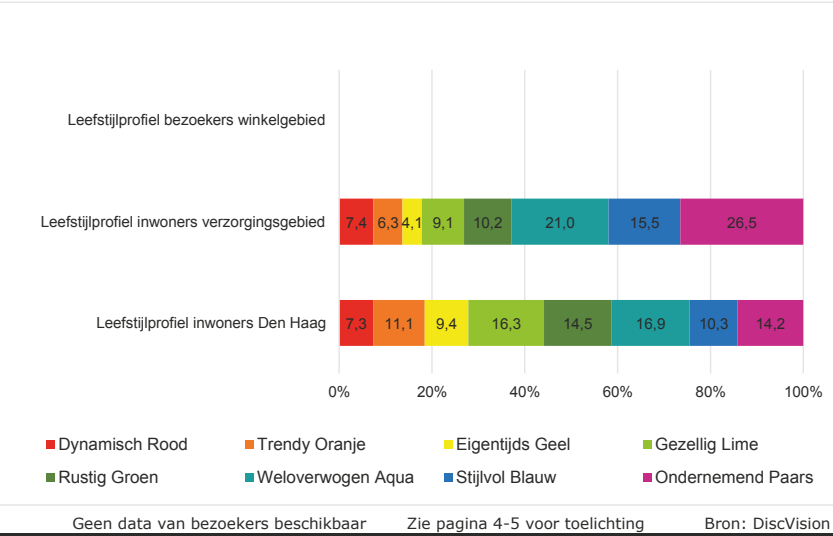
Foto



Economisch functioneren



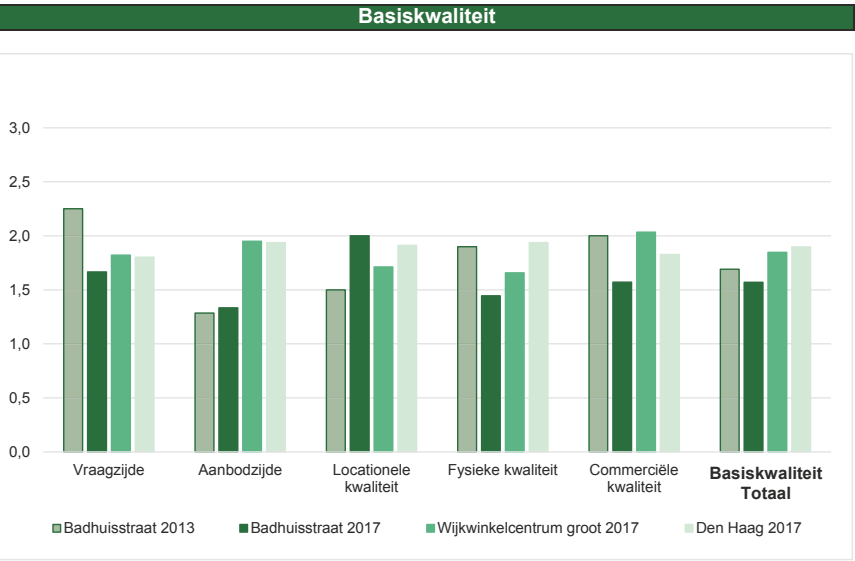
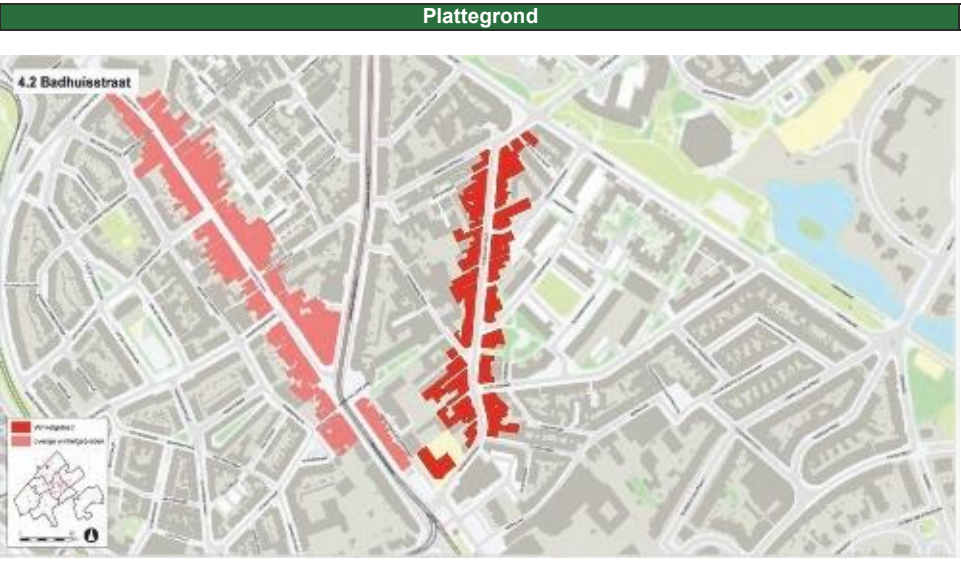
Klantenprofiel winkelgebied



4.2 BADHUISSTRAAT (SCHEVENINGEN)

Facts			
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum groot		
Verzorgingsgebied	Wijk Scheveningen		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	16.267	16.262	17.114
Omvang (m² wvo)	3.336	3.220	2.552
Aantal winkels	42	36	29
Aantal horecavestigingen¹	nb	5	5
Aantal overige verkooppunten	nb	20	17
Trekkers	Geen	Geen	Geen
Leegstand (% van totaal wvo)	11,5%	28,8%	9,2%
Parkeren	Langsparkeren	Langsparkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Blauwe zone	Gratis
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 150	€ 130	€ 120
Index basiskwaliteit³	85	89	83
Index economisch functioneren³	75	63	77
Ranking	66	63	64

¹Winkelondersteunende horeca ²2017=100
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars



Hoofdconclusies

Eendoordeel

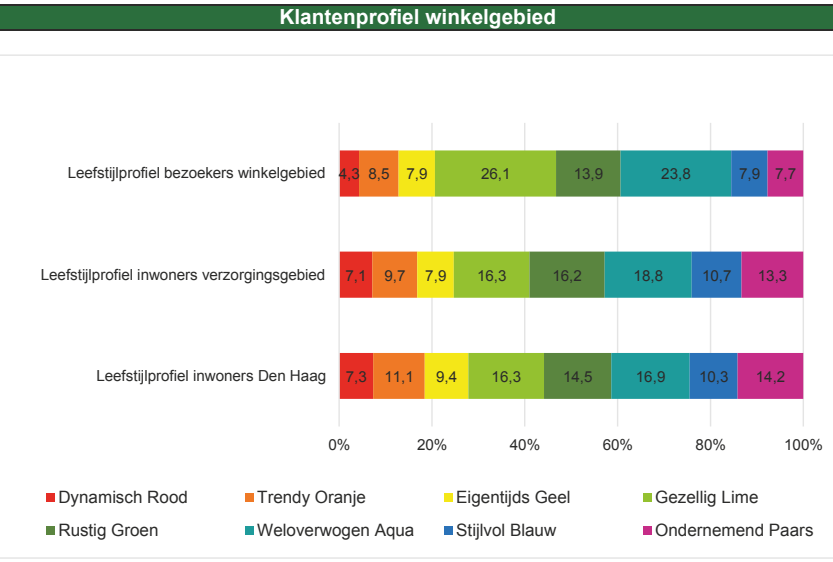
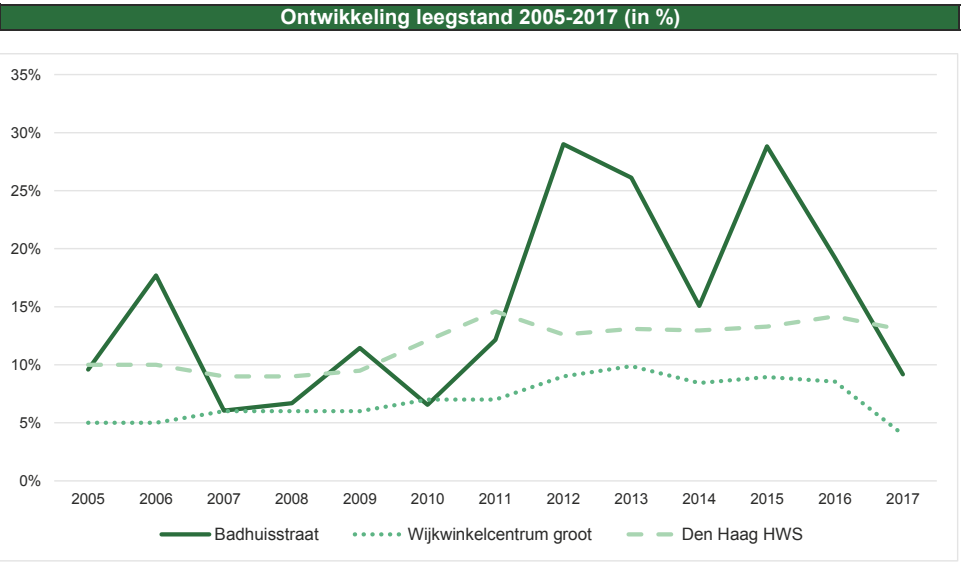
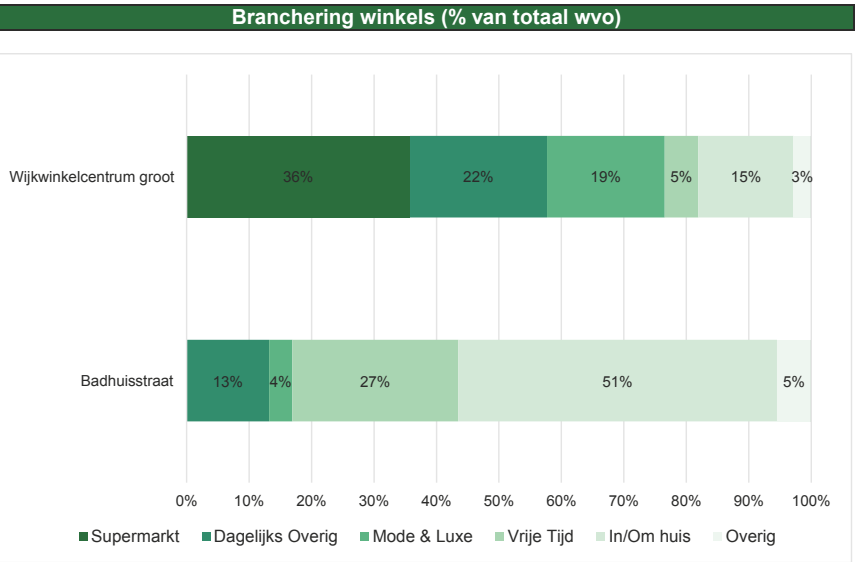
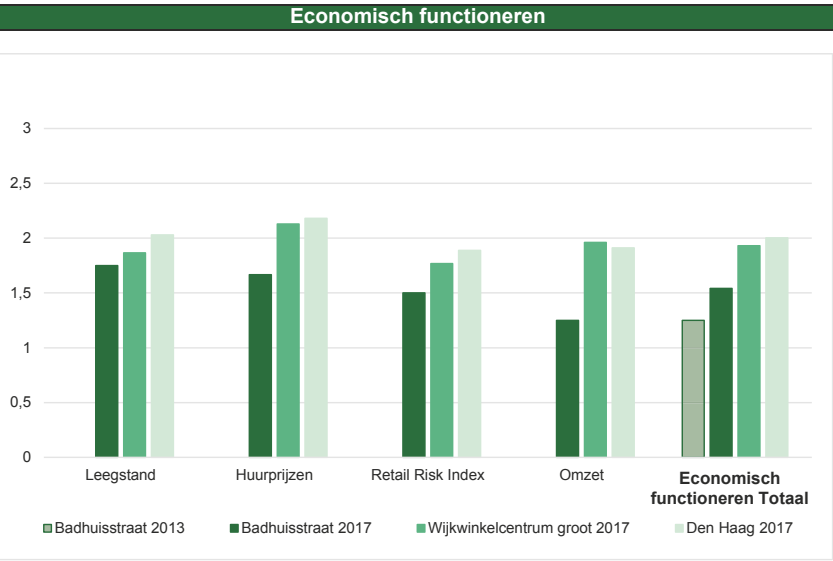
De Badhuisstraat behoort net als in 2009 en 2013 tot de minder scorende winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Het bezet de 64e plek op de ranglijst. Het winkelgebied scoort laag op zowel Basiskwaliteit als Economisch Functioneren.

Basiskwaliteit

Met uitzonder van de Locationele Kwaliteit (bereikbaarheid en parkeren) scoort de Badhuisstraat ondergemiddeld op alle deelsectoren. Het winkelgebied scoort met name laag op Aanbodzijde. Met de komst van supermarkt Hoogvliet is het aanbod versterkt (nog niet in data verwerkt).

Economisch Functioneren

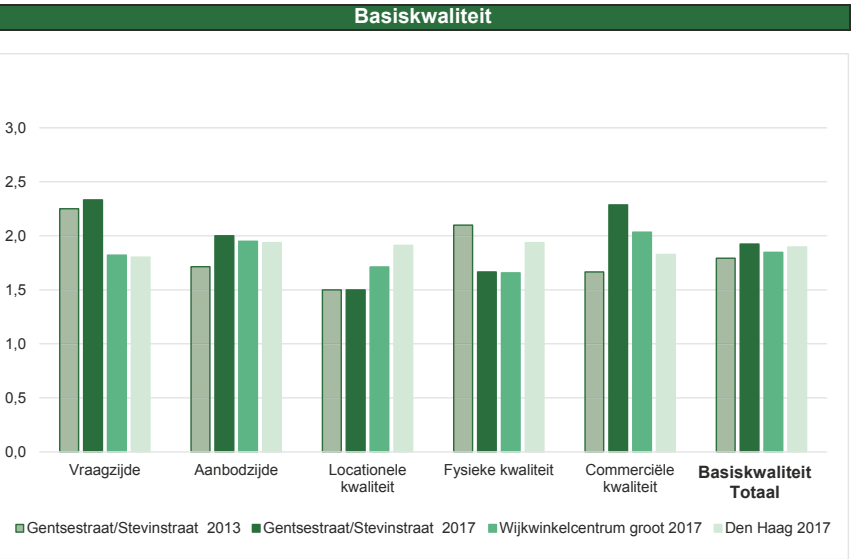
Hoewel de score op Economisch Functioneren is toegenomen, scoort de Badhuisstraat nog ondergemiddeld. De leegstand is ten opzichte van 2013 sterk afgenomen tot onder de 10%. De huurprijzen, die al onder het gemiddelde lagen, zijn tussen 2013 en 2017 verder afgenomen.



4.3 GENTSESTRAAT/ STEVINSTRAAT (SCHEVENINGEN)

Facts			
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum groot		
Verzorgingsgebied	Wijk Belgisch Park		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	7.825	7.797	8.172
Omvang (m² wvo)	3.768	4.089	2.848
Aantal winkels	45	43	32
Aantal horecavestigingen¹	nb	8	9
Aantal overige verkooppunten	nb	26	32
Trekkers	Albert Heijn, DIO	Albert Heijn, DIO	Albert Heijn, Dio
Leegstand (% van totaal wvo)	9,2%	19,0%	2,4%
Parkeren	Langsparkeren	Langsparkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Blauwe zone	Betaald
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 150 / 175	€ 150	€ 125
Index basiskwaliteit³	96	95	101
Index economisch functioneren³	113	82	103
Ranking	34	52	30

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars
³2017=100



Hoofdconclusies

Eindoordeel

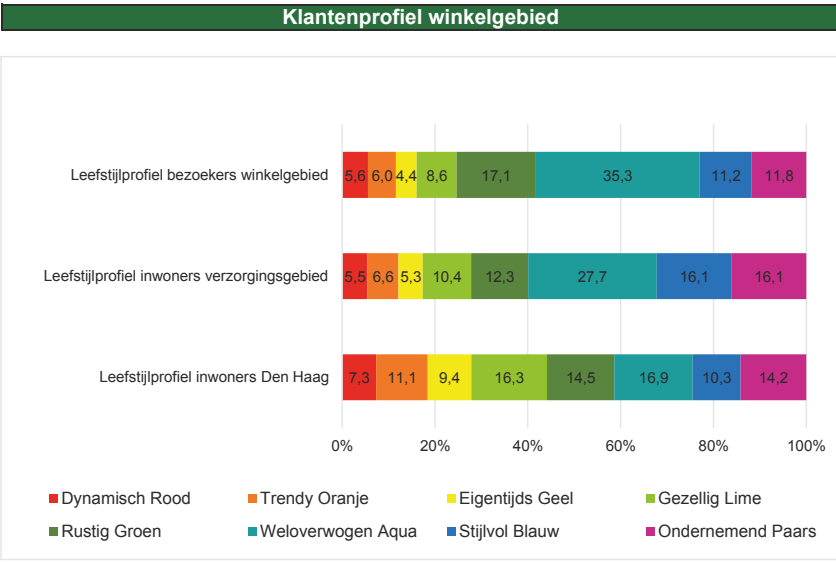
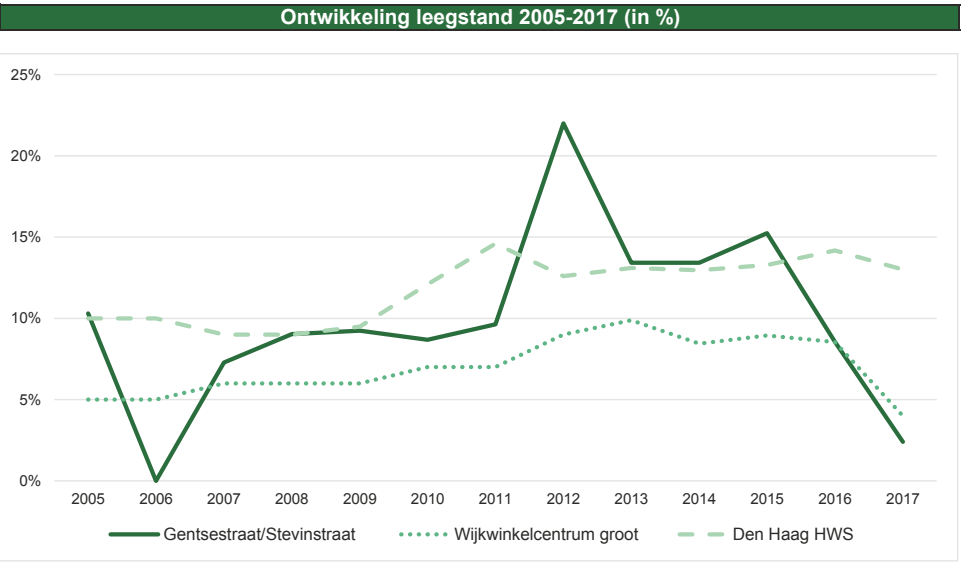
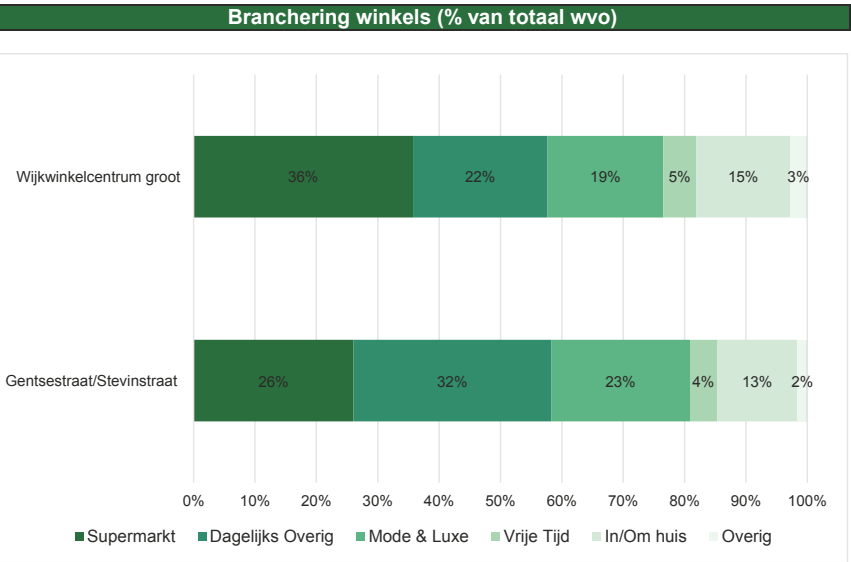
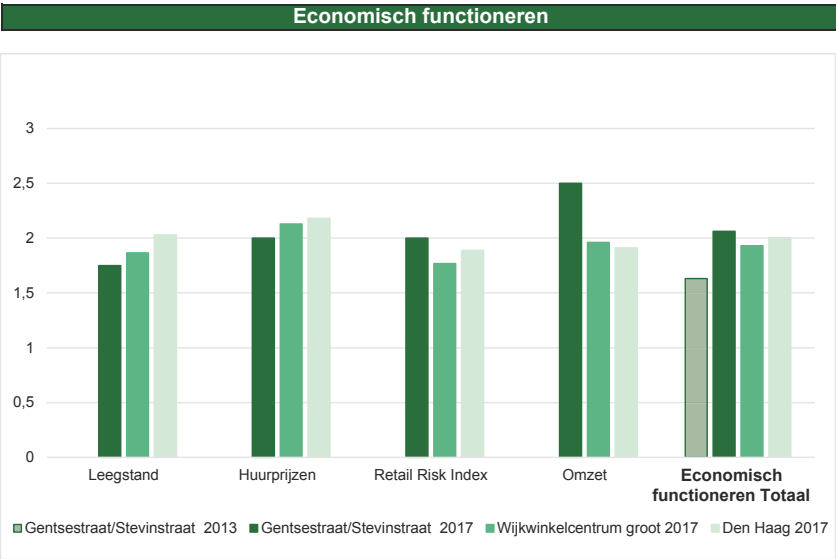
Met een 30e plek op de ranglijst is de Gentsestraat/Stevinstraat terug op niveau van 2009 en behoort het tot de middenmoot van Haagse Hoofdwinkelstructuur. Zowel Basiskwaliteit als Economisch Functioneren liggen bij het gemiddelde.

Basiskwaliteit

Het winkelgebied scoort op Vraagzijde (o.a. inkomensindex en hotelbedden) en Commerciële Kwaliteit (o.a. organisatiegraad en online aanwezigheid) boven het gemiddelde. De Locatonele Kwaliteit (o.a. parkeren) en Fysieke Kwaliteit (o.a. gevels en objecten) blijft achter.

Economisch Functioneren

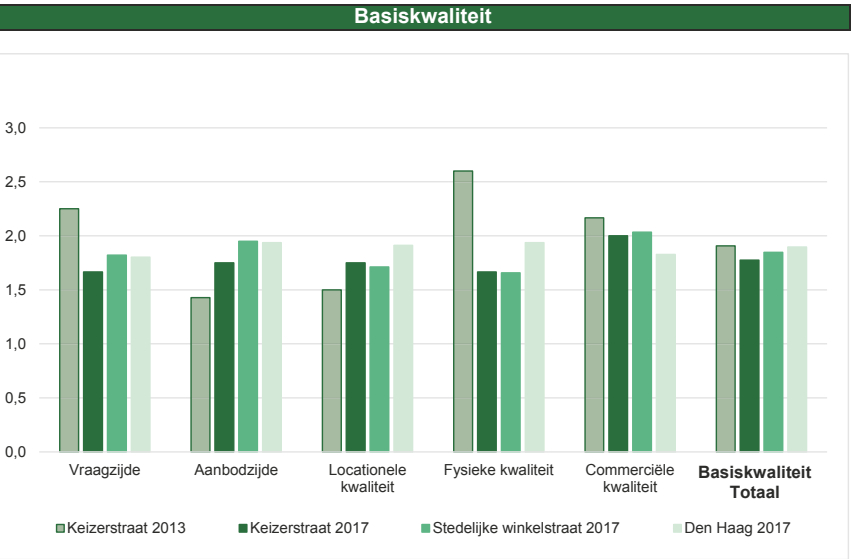
De Gentsestraat/Stevinstraat staat er beter voor dan in 2013. De leegstand is sindsdien afgenomen. Wel zijn de huurprijzen, die al ondergemiddeld zijn, verder afgenomen.



4.4 KEIZERSTRAAT (SCHEVENINGEN)

Facts			
Type winkelcentrum	Stedelijke winkelstraat		
Verzorgingsgebied	Stadsdeel Scheveningen		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	52.048	52.905	55.976
Omvang (m² wvo)	7.146	6.017	5.518
Aantal winkels	70	49	48
Aantal horecavestigingen¹	nb	3	21
Aantal overige verkooppunten	nb	16	31
Trekkers	Albert Heijn, Hema	Albert Heijn, Hema	Albert Heijn, Hema
Leegstand (% van totaal wvo)	16,7%	20,1%	13,0%
Parkeren	Langsparkeren	Langsparkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Blauwe zone	Betaald
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 150	€ 125	€ 100 / 140
Index basiskwaliteit³	98	101	94
Index economisch functioneren³	63	77	61
Ranking	60	54	68

¹Winkelondersteunende horeca ²2017=100
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars



Hoofdconclusies

Eindoordeel

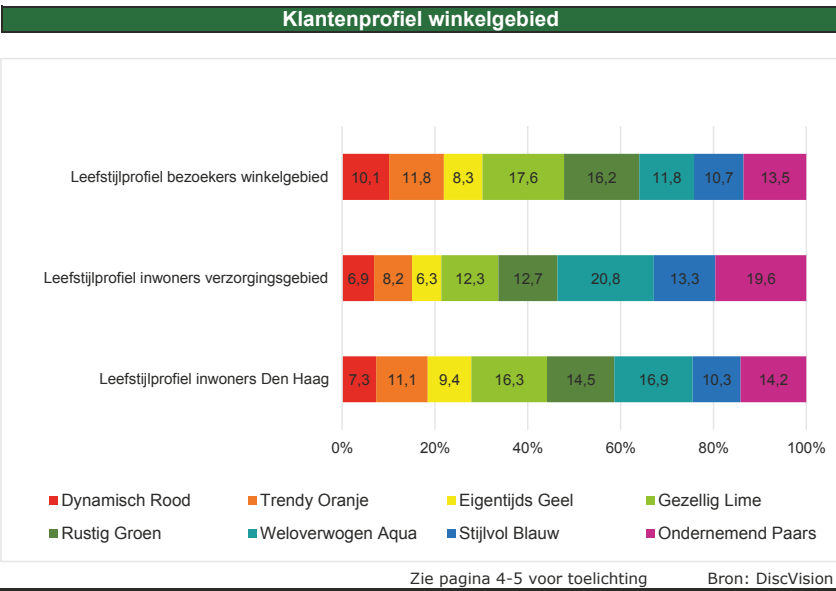
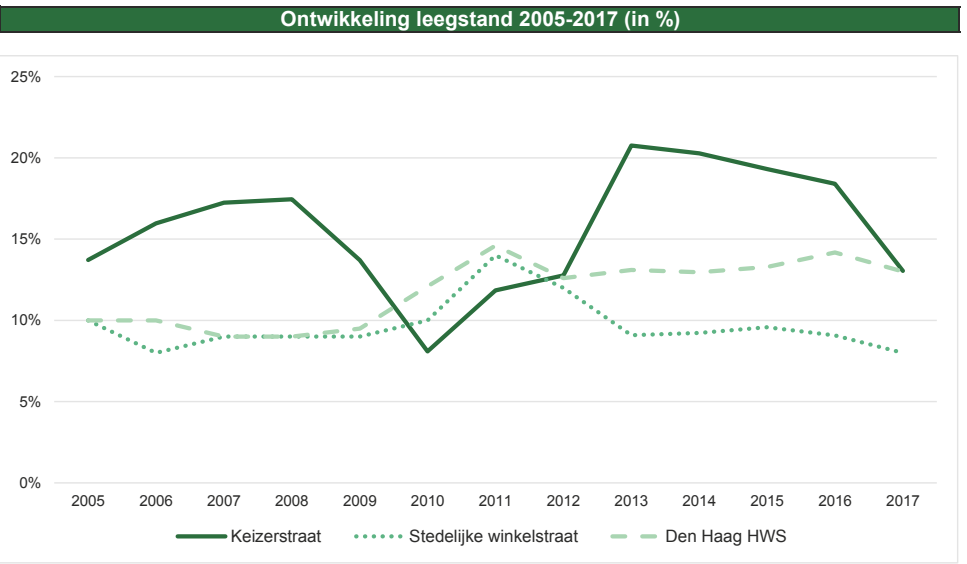
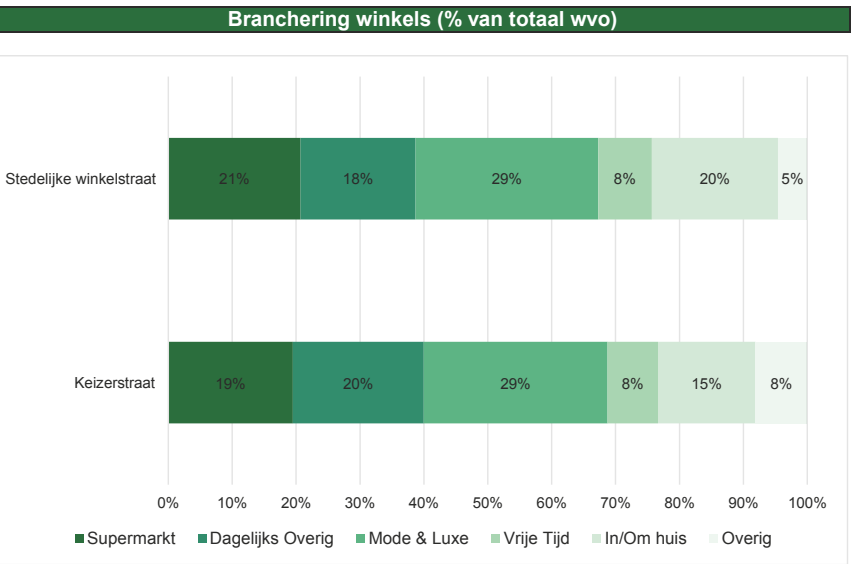
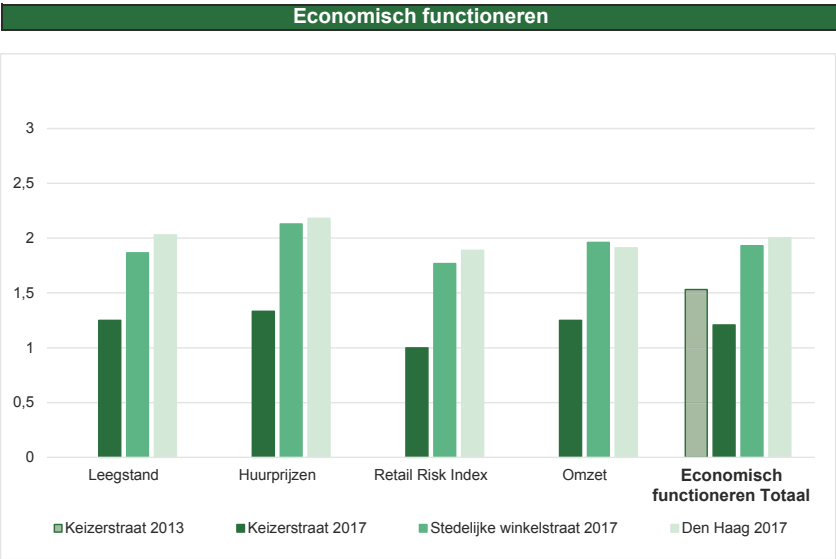
De Keizerstraat (68e plek) behoort tot de minder scorende winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Dit wordt vooral veroorzaakt door een lage score op Economisch Functioneren. De Basiskwaliteit is nagenoeg gemiddeld.

Basiskwaliteit

De Keizerstraat scoort positief op het deelaspect Commerciële kwaliteit (o.a. organisatiegraad en website). Op de andere aspecten scoort het gebied (iets) lager dan gemiddeld.

Economisch Functioneren

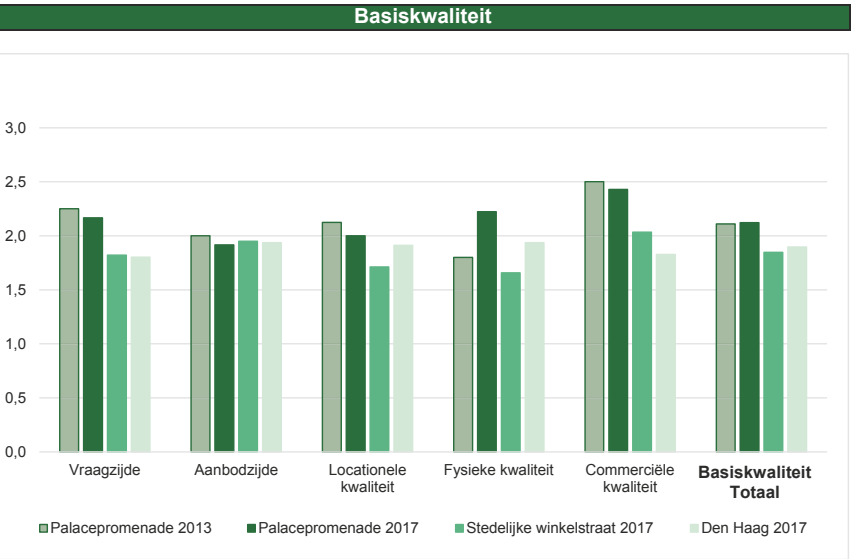
De Keizerstraat functioneert niet naar behoren. De leegstand ligt structureel op een (te) hoog niveau, maar is wel afgenomen tussen 2013 en 2017. Daarnaast liggen huurprijzen beneden het gemiddelde van andere stedelijke winkelstraten in Den Haag en is bovendien nog iets gedaald ten opzichte van 2013. Ook zijn er grote verschillen in huurprijzen tussen de betere en mindere delen.



4.5 PALACEPROMENADE (SCHEVENINGEN)

Facts			
Type winkelcentrum	Stedelijke winkelstraat		
Verzorgingsgebied	Stadsdeel Scheveningen		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	52.048	52.905	55.976
Omvang (m² wvo)	6.618	4.795	4.070
Aantal winkels	58	34	29
Aantal horecavestigingen¹	nb	11	12
Aantal overige verkooppunten	nb	7	8
Trekking	Swarovski, Oilly	Swarovski, Hema	Hema
Leegstand (% van totaal wvo)	20,3%	12,2%	9,6%
Parkeren	Parkeergarage	parkeergarage	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Blauwe zone	Betaald
Inrichting	Geheel overdekt	Geheel overdekt	Geheel overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 225	€ 275	€ 225 / 275
Index basiskwaliteit³	100	111	112
Index economisch functioneren³	75	96	90
Ranking	52	29	32

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars



Hoofdconclusies

Eendoordeel

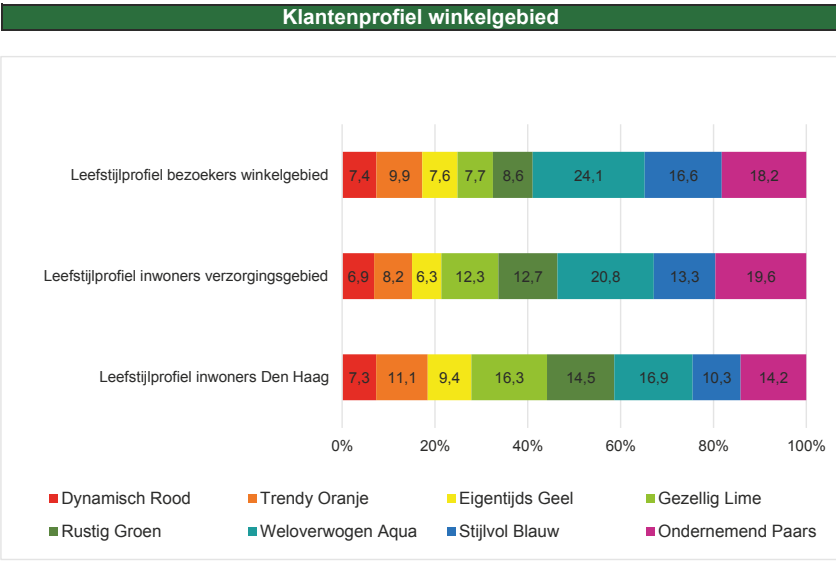
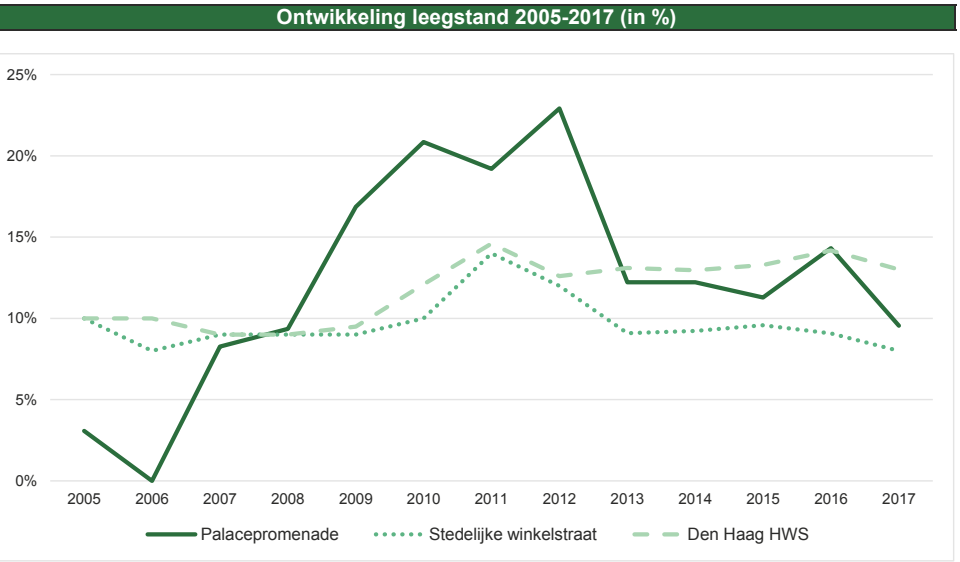
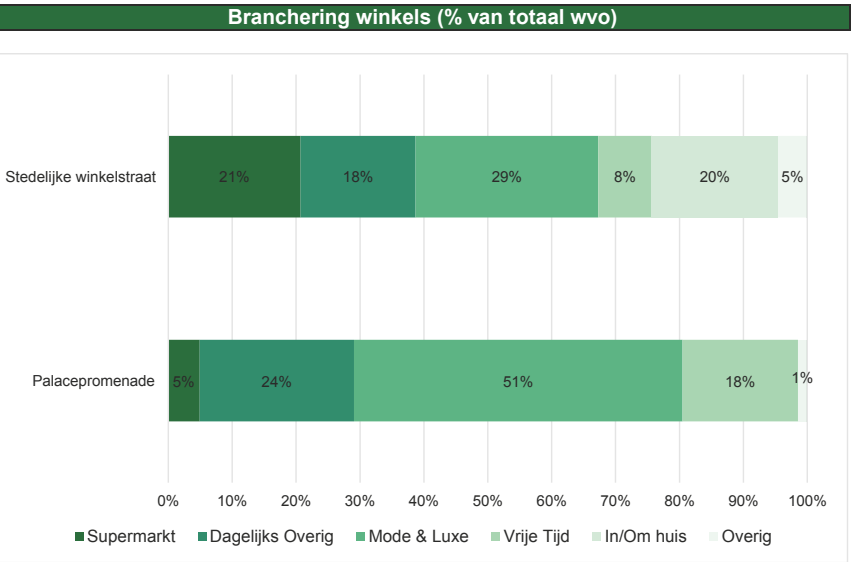
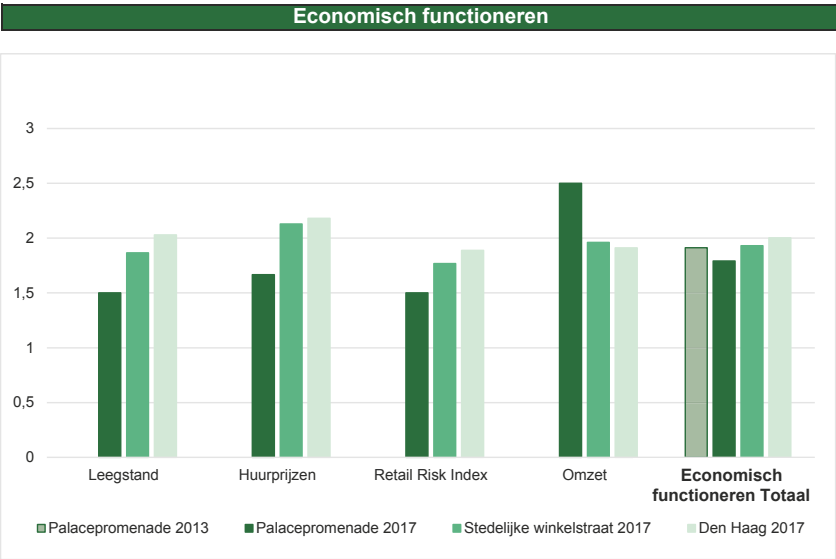
Met een 32e plek op de ranglijst behoort de Palacepromenade tot de middenmotors in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Basiskwaliteit en Economisch Functioneren liggen respectievelijk boven en onder het gemiddelde van de Hoofdwinkelstructuur.

Basiskwaliteit

De Palacepromenade scoort gemiddeld op Aanbodzijde en bovengemiddeld op de andere deelaspecten. Met name de Commerciële Kwaliteit is hoog (o.a. eigendom en online aanwezigheid).

Economisch Functioneren

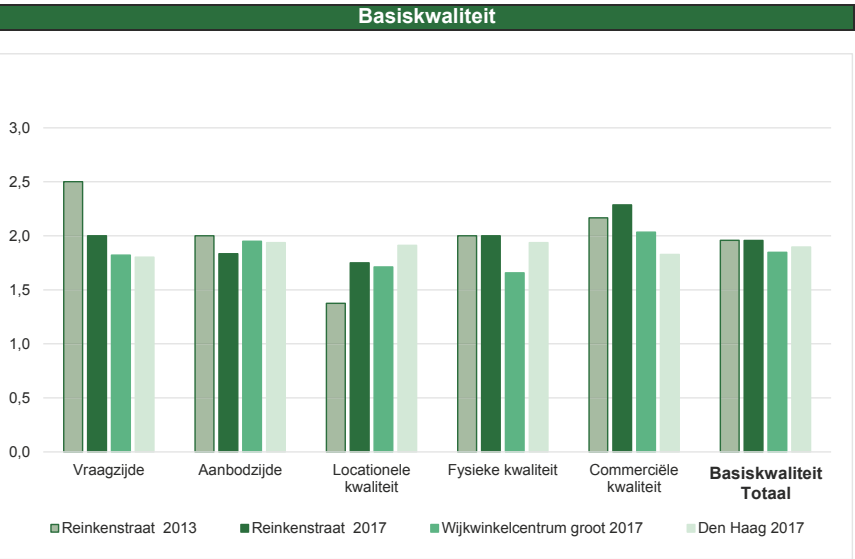
In de Palacepromenade is in 2012 een dalende trend van de leegstand ingezet (tot circa 10% in 2017). Tussen 2013 en 2017 zijn de huren iets afgenomen, maar liggen nog wel boven het gemiddelde. Binnen het winkelgebied zijn verschillen in de huur tussen de goede en minder goede delen.



4.6 REINKENSTRAAT (SCHEVENINGEN)

Facts			
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum groot		
Verzorgingsgebied	Wijken Duinoord/Regentessekwartier		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	19.410	20.321	20.890
Omvang (m² wvo)	2.033	2.268	2.075
Aantal winkels	29	29	26
Aantal horecavestigingen¹	nb	9	11
Aantal overige verkooppunten	nb	19	18
Trekkers	Albert Heijn	Albert Heijn	Albert Heijn
Leegstand (% van totaal wvo)	9,3%	2,9%	2,8%
Parkeren	Langsparkeren	Langsparkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Betaald	Betaald
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 150	€ 130	€ 125
Index basiskwaliteit³	100	103	103
Index economisch functioneren³	100	107	89
Ranking	36	23	40

¹Winkelondersteunende horeca ²2017=100
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars



Hoofdconclusies

Eindoordeel

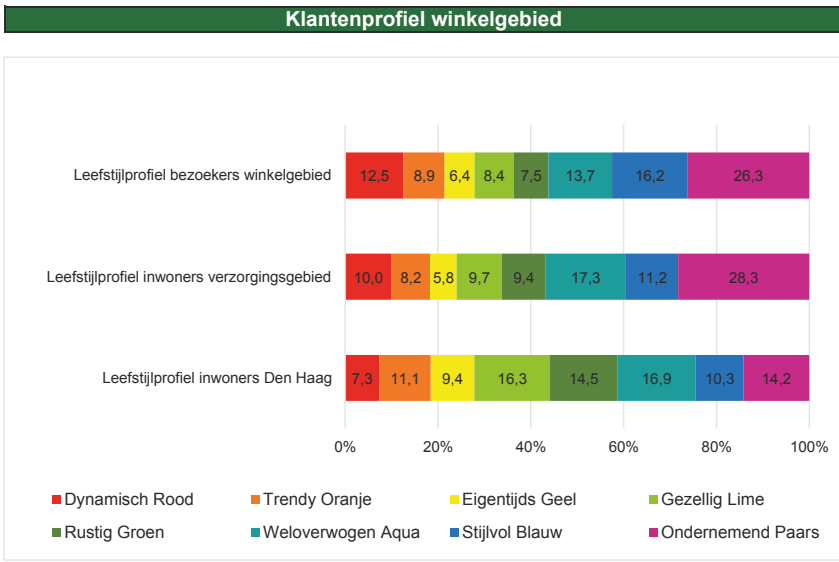
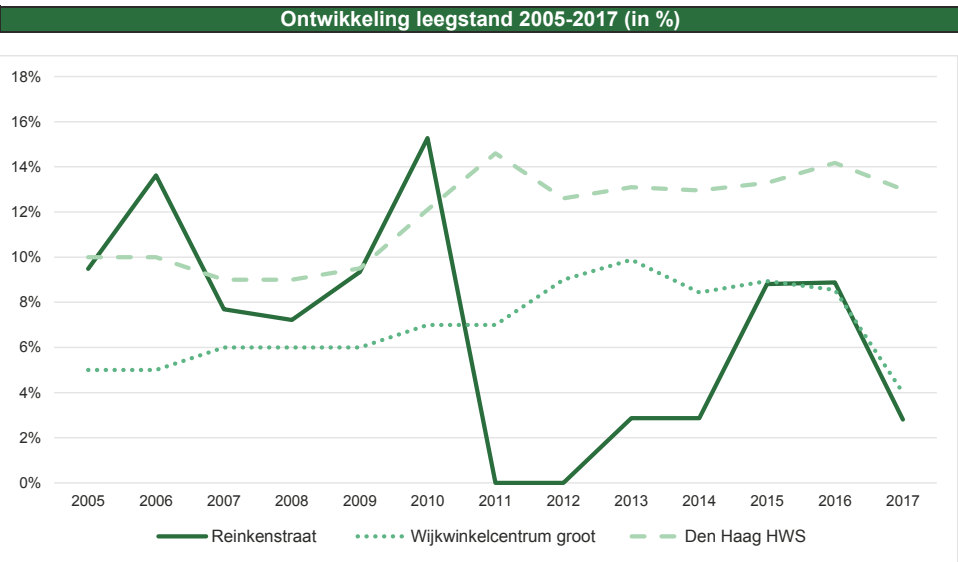
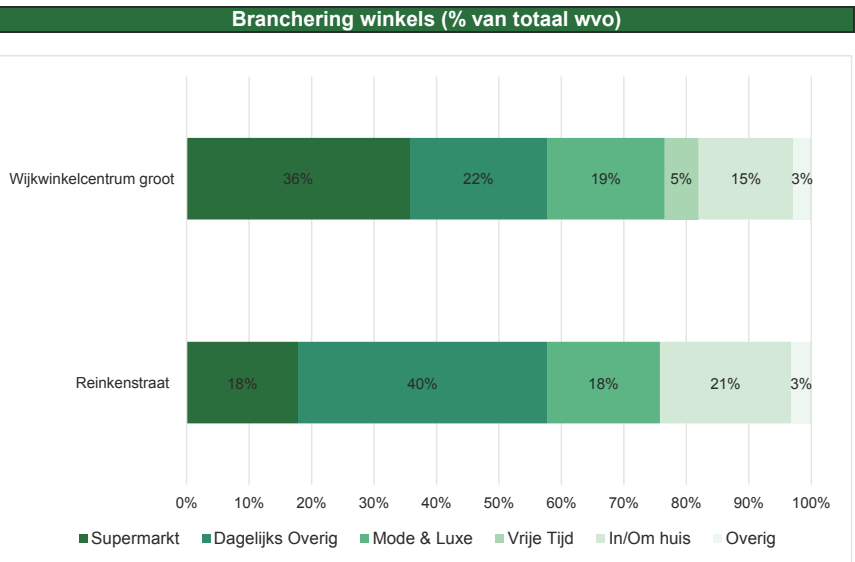
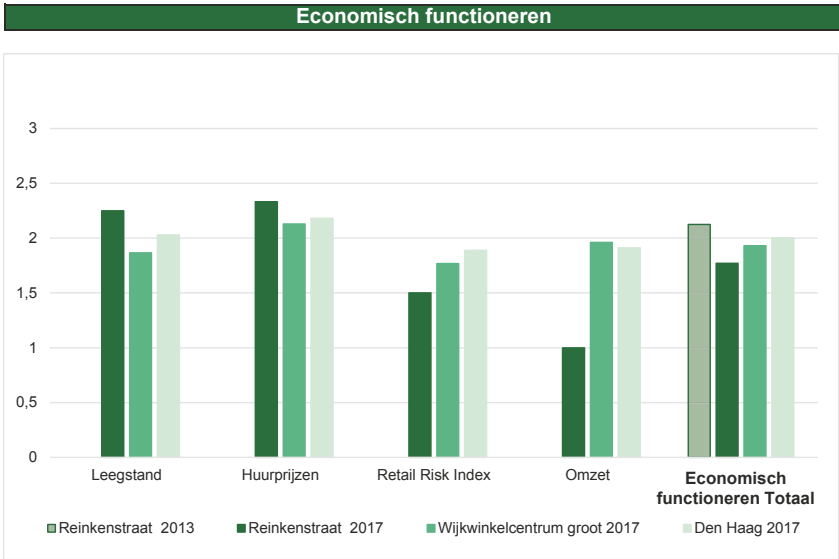
De Reinkenstraat was sinds 2006 bezig aan een duidelijke opmars, maar is anno 2017 weer teruggezaakt. Het winkelgebied staat nu op een 40e plek op de ranglijst. De Basiskwaliteit ligt iets boven het gemiddelde, maar het Economisch Functioneren scoort relatief laag.

Basiskwaliteit

De Reinkenstraat scoort positief op de deelaspecten Vraagzijde (o.a. bevolkingsdichtheid), Fysieke Kwaliteit (o.a. onderhoud openbare ruimte en groen & blauw) en Commerciële kwaliteit (o.a. organisatiegraad en online aanwezigheid).

Economisch Functioneren

De Reinkenstraat heeft punten ingeleverd op Economisch Functioneren. Het leegstandsniveau ligt op gelijke hoogte als in 2013, maar in de tussentijd was sprake van een kleine stijging. De huurprijzen zijn tussen 2013 en 2017 licht afgenomen en liggen nu nog iets verder onder het gemiddelde. Door de lage toevloeiing en vloerproductiviteit scoort het gebied laag op het deelaspect Omzet.



4.7 TESSELSEPLEIN (SCHEVENINGEN)

Facts			
Type winkelcentrum	Buurtcentrum		
Verzorgingsgebied	Buurt Duindorp		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	4.750	5.412	5.908
Omvang (m² vvo)	1.091	1.228	1.133
Aantal winkels	9	8	7
Aantal horecavestigingen¹	nb	1	1
Aantal overige verkooppunten	nb	2	2
Trekkers	Hoogvliet	Hoogvliet	Hoogvliet
Leegstand (% van totaal vvo)	0,0%	12,2%	9,6%
Parkeren	Parkeerplaats	Parkeerplaats	Parkeerplaats
Parkeren gratis/betaald	Gratis	Gratis	Gratis
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 100	€ 80	€ 80
Index basiskwaliteit³	108	93	87
Index economisch functioneren³	113	87	95
Ranking	24	53	50

³2017=100

²Huurprijzen per m² vvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars

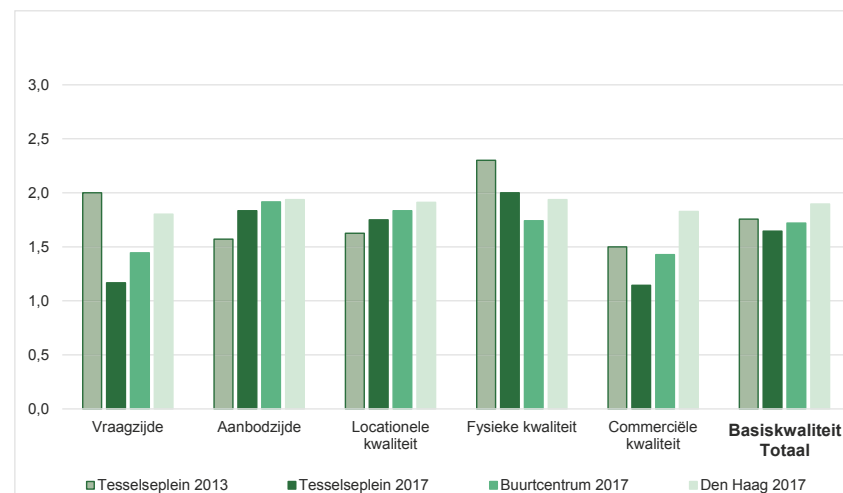
Plattegrond



Foto



Basiskwaliteit



Hoofdconclusies

Eindoordeel

Winkelgebied Tesselseplein staat op de 50e plek in de ranglijst en is daarmee te kwalificeren als één van de minder scorende winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Zowel op Basiskwaliteit als Economisch Functioneren scoort het winkelgebied ondergemiddeld.

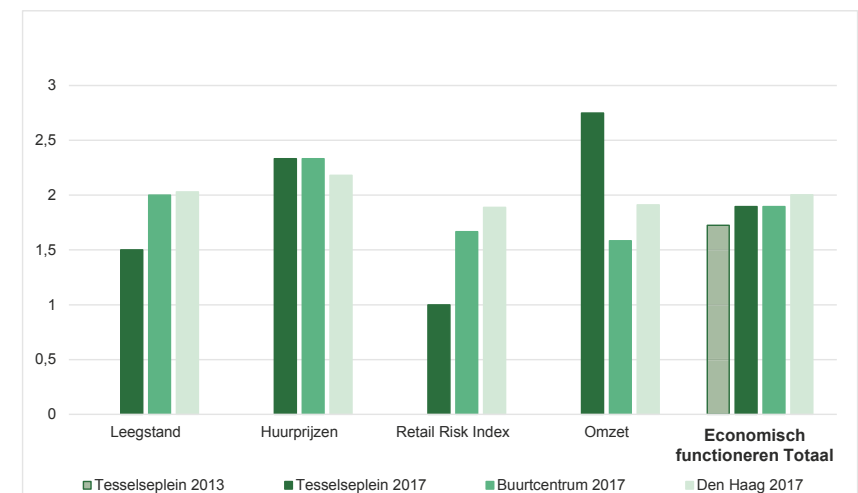
Basiskwaliteit

Het Tesselseplein scoort met name laag op de Vraagzijde (o.a. lage dichtheid en lage inkomensindex) en Commerciële kwaliteit (o.a. organisatiegraad en online aanwezigheid). Alleen op het deelaspect Fysieke kwaliteit scoort Tesselseplein iets hoger dan gemiddeld (o.a. onderhoud openbare ruimte en groen & blauw).

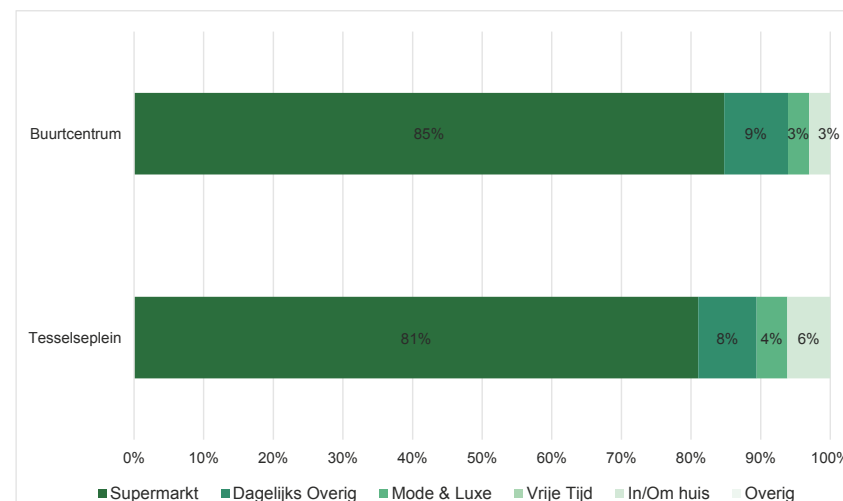
Economisch Functioneren

Het Economisch Functioneren van het Tesselseplein is iets toegenomen. De leegstand lijkt relatief hoog, maar door de kleine omvang van het winkelgebied is de invloed groot (er staan twee kleine panden leeg). De huurprijzen liggen onder het gemiddelde van dit type winkelcentra in Den Haag.

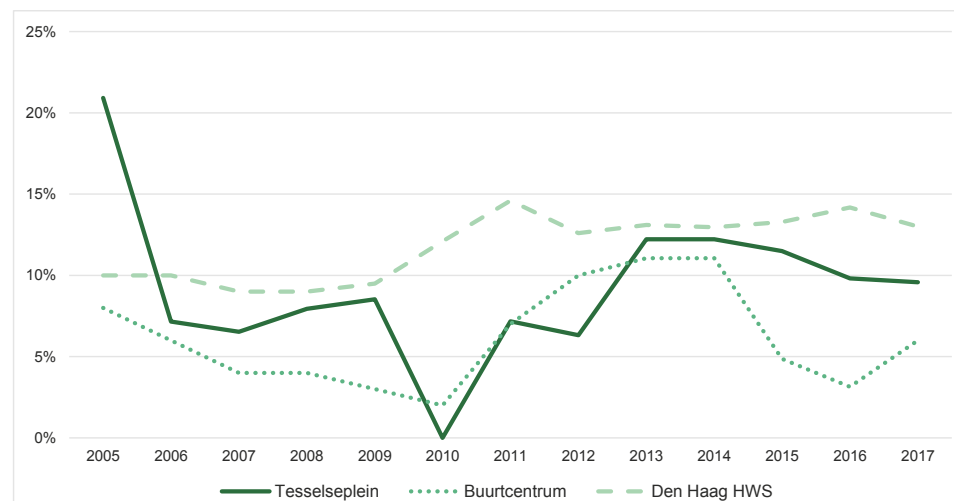
Economisch functioneren



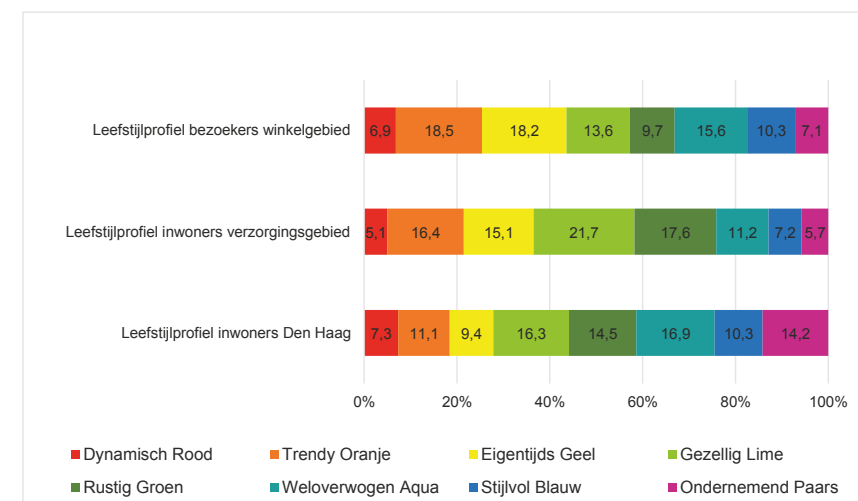
Branchering winkels (% van totaal wvo)



Ontwikkeling leegstand 2005-2017 (in %)



Klantenprofiel winkelgebied

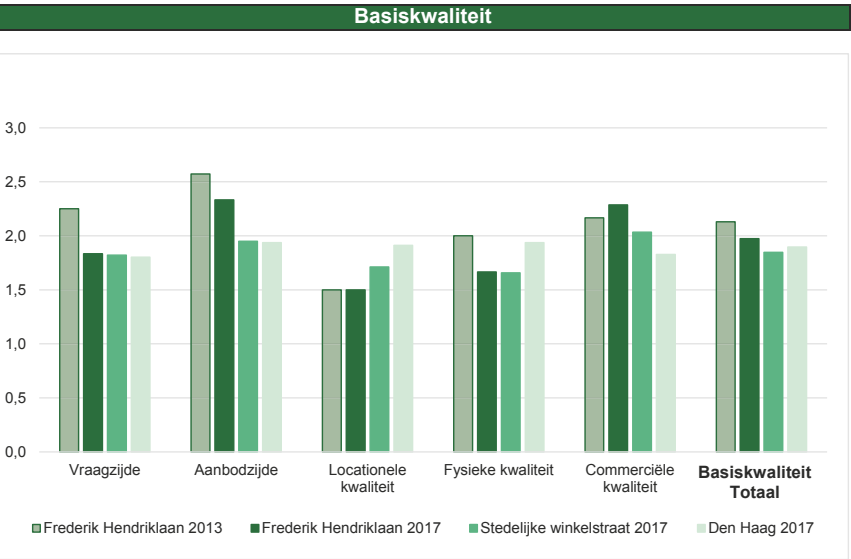


Bron: DiscVision

4.8 FREDERIK HENDRIKLAAN (SCHEVENINGEN)

Facts			
Type winkelcentrum	Stedelijke winkelstraat		
Verzorgingsgebied	Stadsdeel Scheveningen		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	52.048	52.905	55.976
Omvang (m² wvo)	14.166	14.624	13.765
Aantal winkels	116	124	113
Aantal horecavestigingen¹	nb	15	19
Aantal overige verkooppunten	nb	28	31
Trekker	Albert Heijn, Blokker	Albert Heijn, Blokker	Albert Heijn, Marqt
Leegstand (% van totaal wvo)	0,7%	2,1%	1,7%
Parkeren	Langsparkeren	Langsparkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Betaald	Betaald
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 400	€ 400	€ 425
Index basiskwaliteit³	114	112	104
Index economisch functioneren³	151	124	125
Ranking	2	7	9

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars
³2017=100



Hoofdconclusies

Eindoordeel

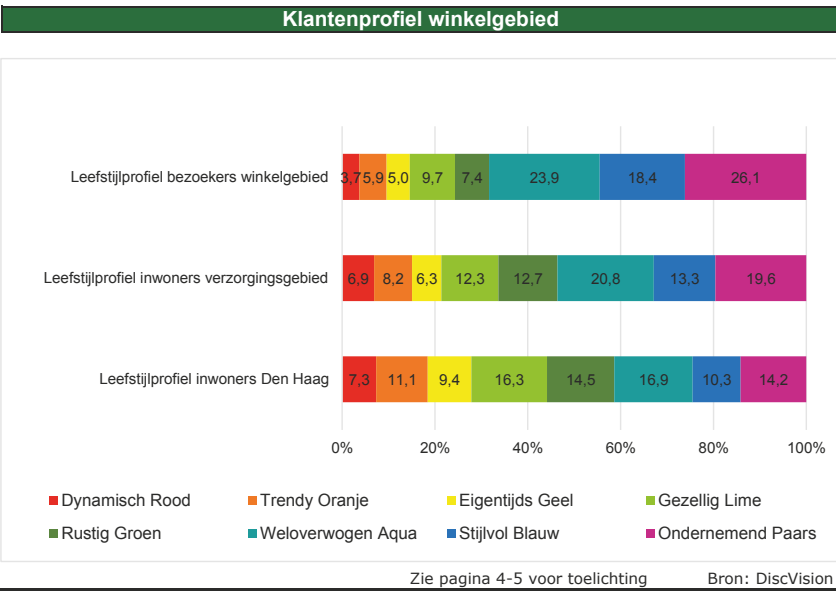
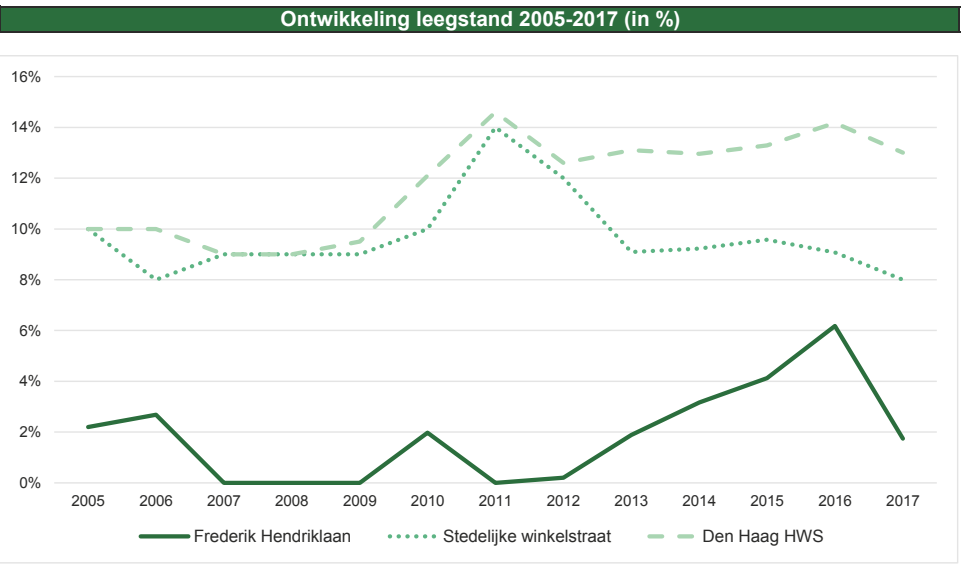
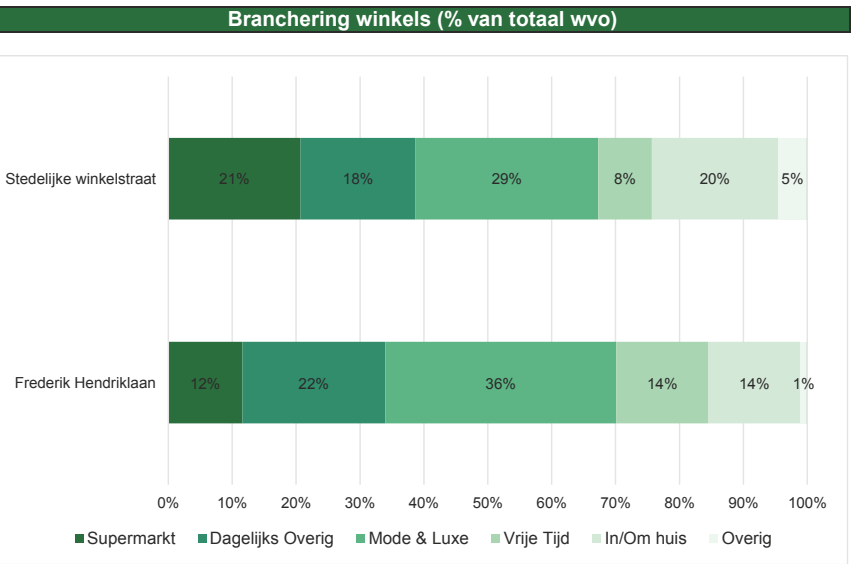
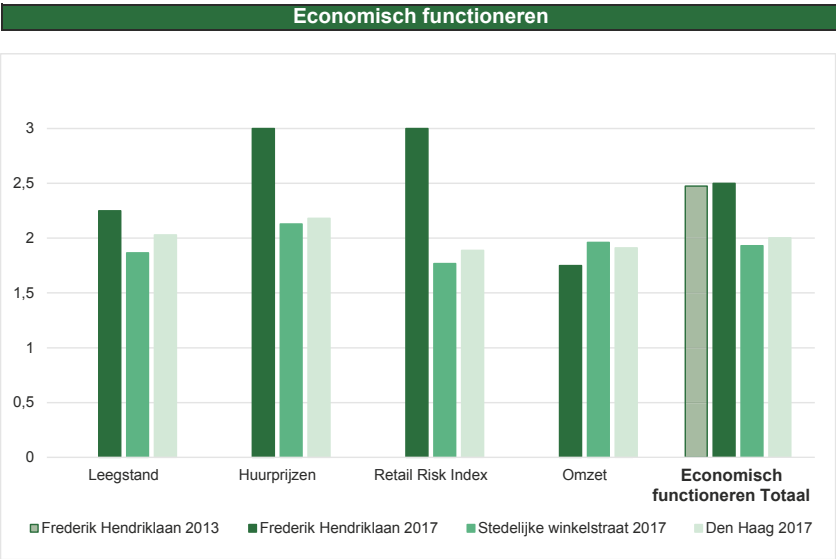
De Frederik Hendriklaan is één van de sterkste winkelgebieden in Den Haag en staat wederom in de top-10. Zowel Basiskwaliteit als, met name, Economisch Functioneren zijn bovengemiddeld.

Basiskwaliteit

Het winkelgebied scoort vooral hoog op de Aanbodzijde (o.a. omvang winkelgebied, trekkerbeeld) en de Commerciële kwaliteit (o.a. organisatiegraad, online aanwezigheid). De Locationele en Fysieke kwaliteit scoren daarentegen ondergemiddeld.

Economisch Functioneren

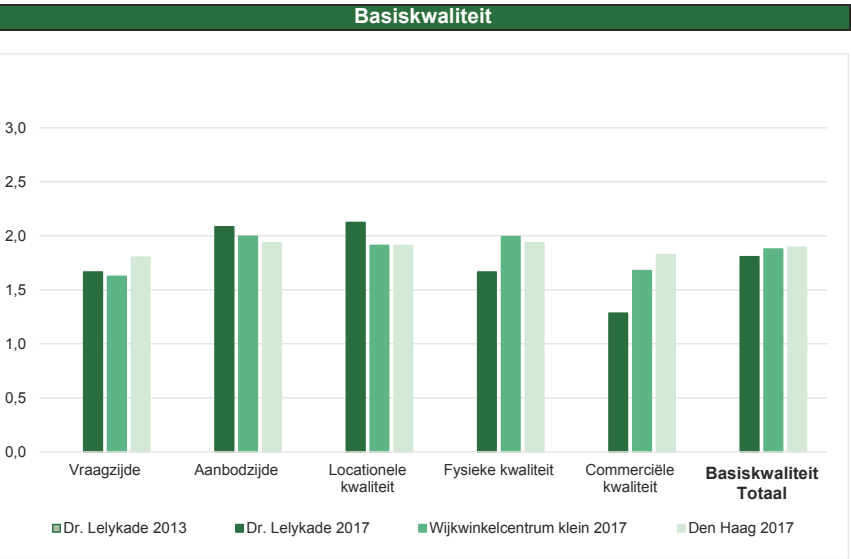
De Frederik Hendriklaan is een zeer succesvol winkelgebied, met een bovenlokale aantrekkingskracht. De leegstand is structureel laag (en tijdelijk van aard) en de huurprijzen zijn hoog. Tussen 2013 en 2017 heeft de huur zich verder positief ontwikkeld. De score op de Retail Risk Index is dan ook hoog.



4.9 DR. LELYKADE (SCHEVENINGEN)

Facts			
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein		
Verzorgingsgebied	Buurten Vissershaven en Geuzenkwartier		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied		ntb	7.750
Omvang (m² wvo)		3.895	3.837
Aantal winkels		8	7
Aantal horecavestigingen¹		3	5
Aantal overige verkooppunten		2	7
Trekkers		Jumbo	Jumbo, Action
Leegstand (% van totaal wvo)		8,4%	18,2%
Parkeren		parkeerplaats	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald		Blauwe zone	Gratis
Inrichting		Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²		-	€ 200
Index basiskwaliteit³		nvt	95
Index economisch functioneren³		nvt	96
Ranking		nvt	41

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars



Hoofdconclusies

Eindoordeel

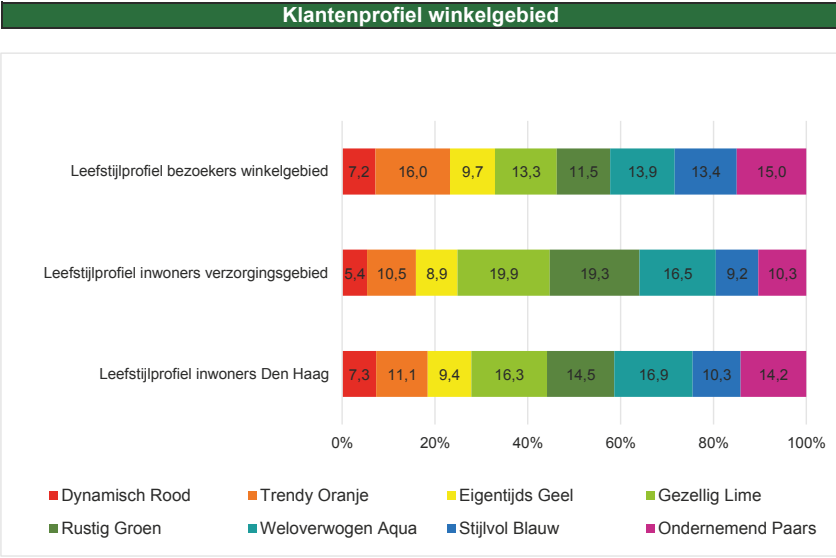
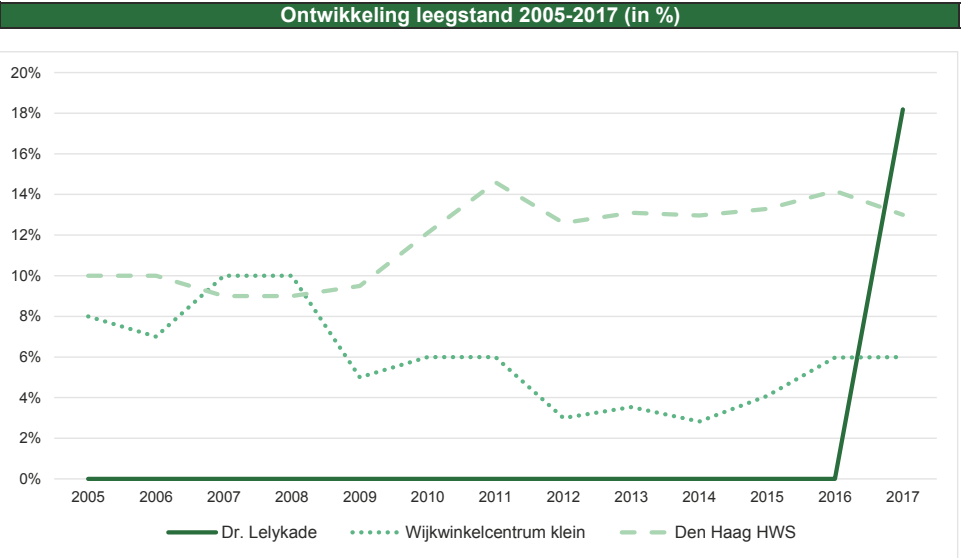
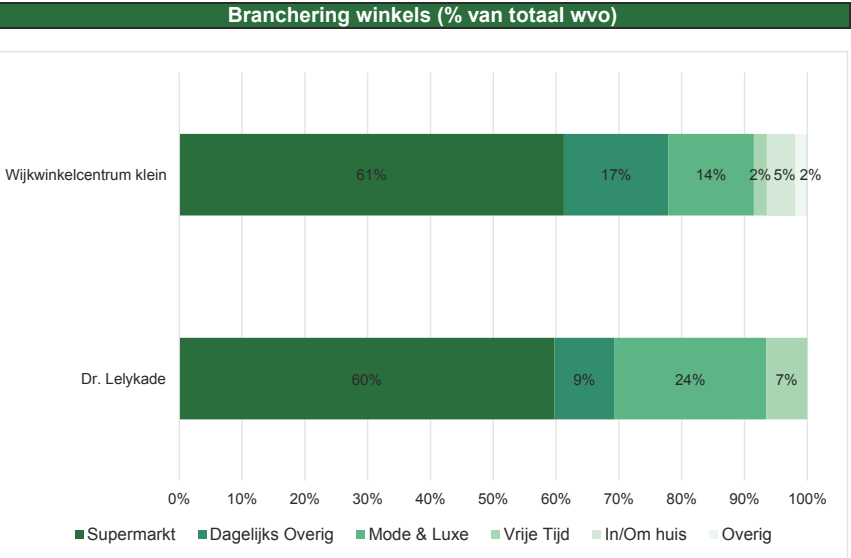
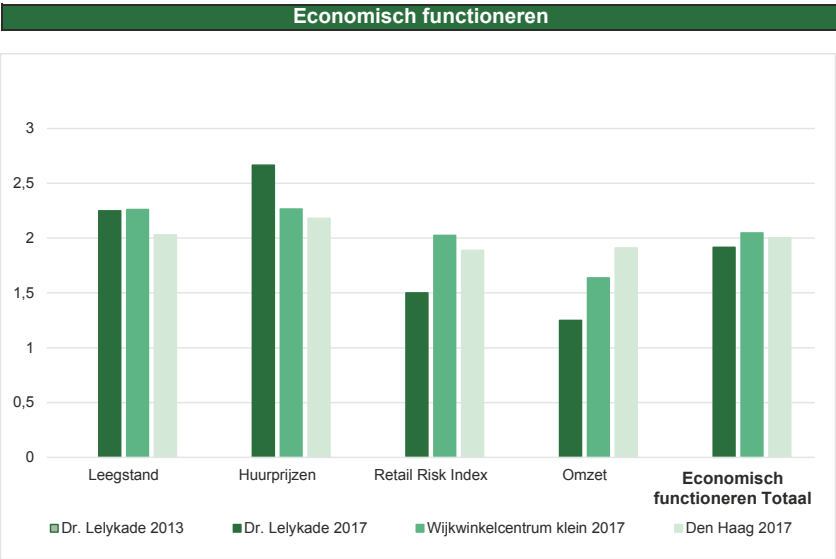
In 2013 is de Dr. Lelykade nieuw toegevoegd aan de Haagse Hoofdwinkelstructuur. In 2017 heeft het voor het eerst meegelopen in de ranking en een 41e plaats behaald. Zowel op Basiskwaliteit als Economisch Functioneren scoort het winkelgebied iets ondergemiddeld.

Basiskwaliteit

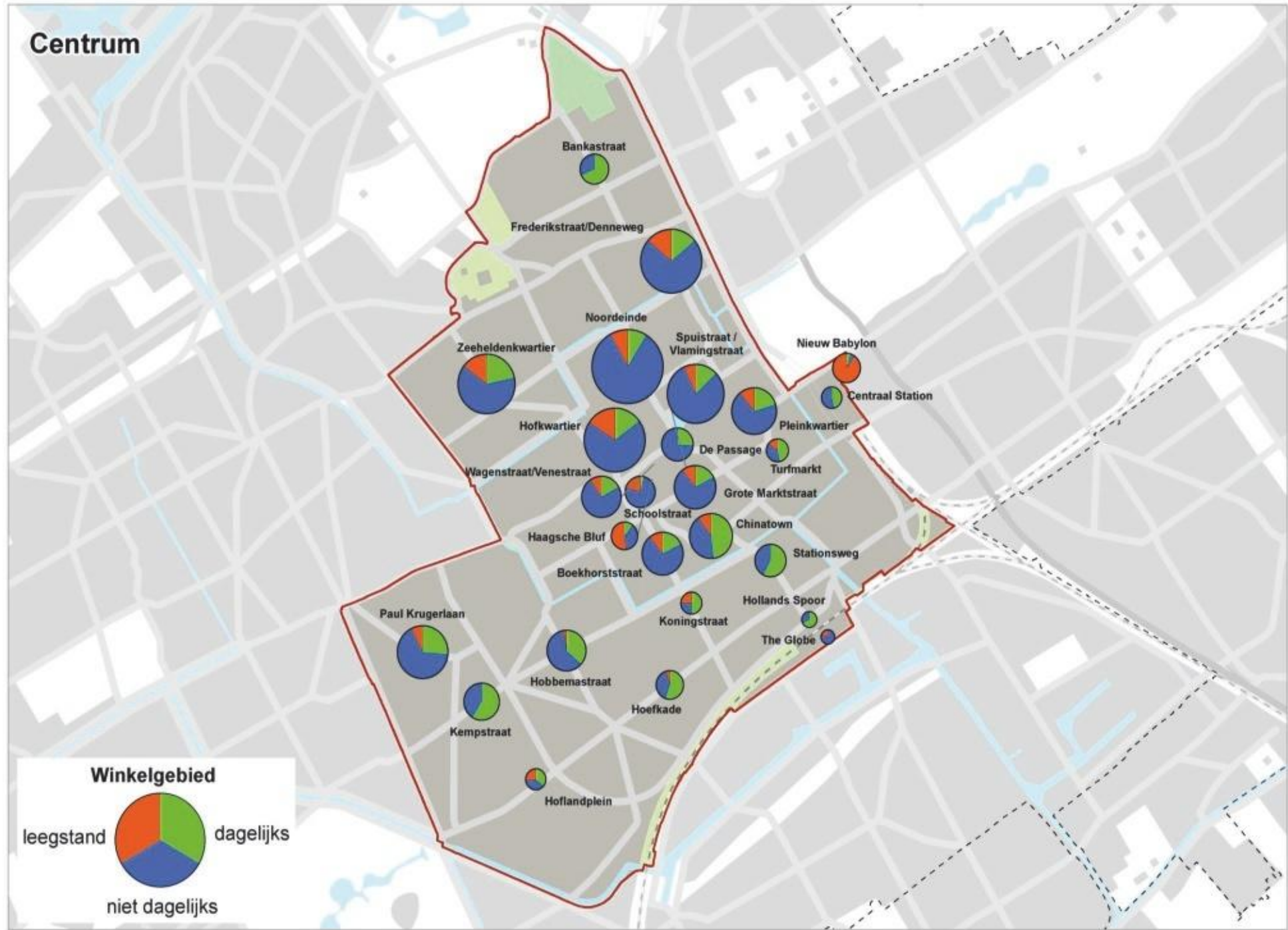
De Dr. Lelykade scoort bovengemiddeld op de aspecten Aanbodzijde (o.a. trekkerbeeld en schaalgrootte units) en Locationele Kwaliteit (met name parkeren). De Commerciële Kwaliteit ligt beduidend lager.

Economisch Functioneren

Dr. Lelykade functioneert nog niet naar behoren. Een deel van de nieuw opgeleverde units in het gebied is nog niet gevuld. De huurprijzen liggen boven het gemiddelde van kleine wijkcentra in de Haagse Hoofdwinkelstructuur.



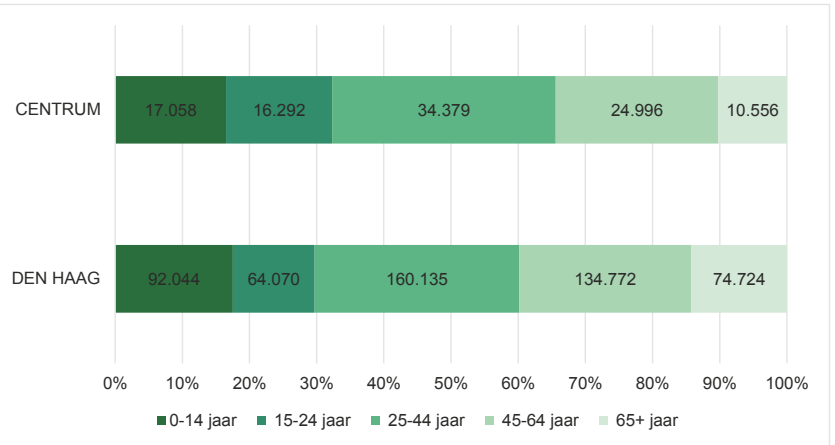
Winkelgebieden in het Stadsdeel



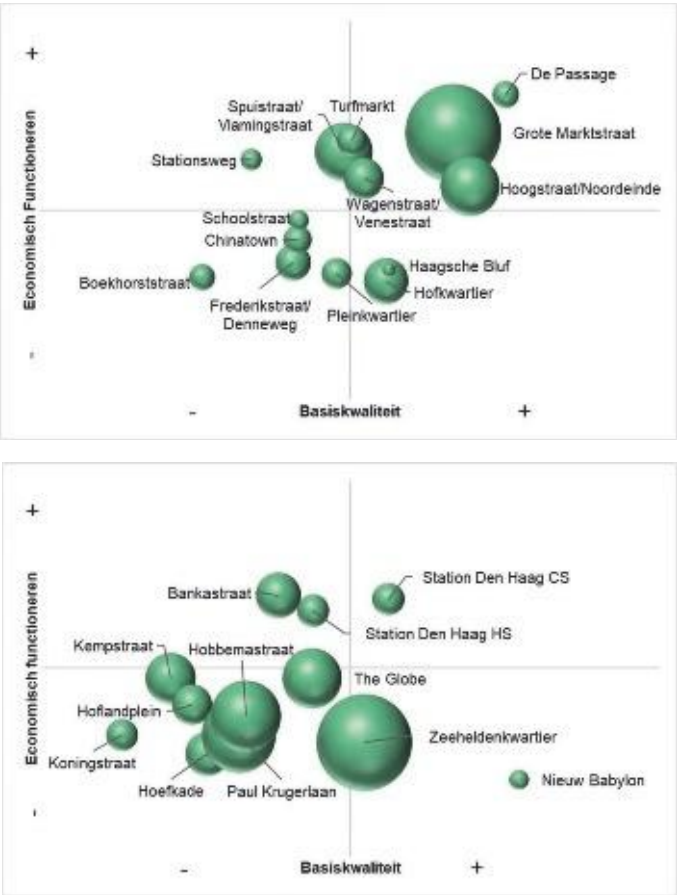
Facts

Aantal inwoners 2017	103.281
Aantal inwoners 2022	106.221
Inkomensindex (NL =100)	82
Aantal banen totaal	79.151

Verdeling leeftijd



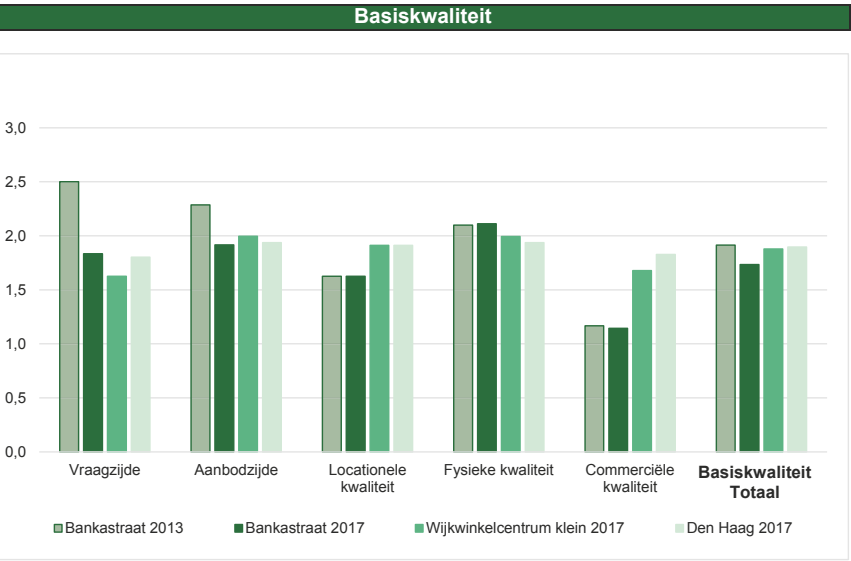
Scores per winkelgebied



5.1 BANKASTRAAT (CENTRUM)

Facts			
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein		
Verzorgingsgebied	Wijk Archipelbuurt		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	5.659	5.726	5.945
Omvang (m² wvo)	1.945	2.116	2.225
Aantal winkels	20	20	22
Aantal horecavestigingen¹	nb	4	5
Aantal overige verkooppunten	nb	10	8
Trekkers	Albert Heijn	Albert Heijn, DIO	Albert Heijn, Dio
Leegstand (% van totaal wvo)	0,0%	0,0%	0,0%
Parkeren	Langsparkeren	Langsparkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Betaald	Betaald
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 250	€ 250	€ 225
Index basiskwaliteit³	121	101	91
Index economisch functioneren³	125	124	120
Ranking	8	15	21

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars



Hoofdconclusies

Eindoordeel

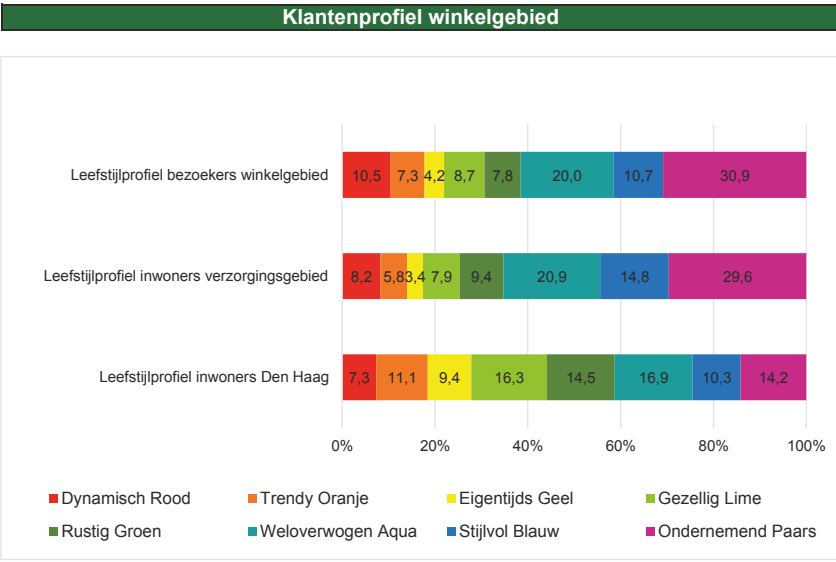
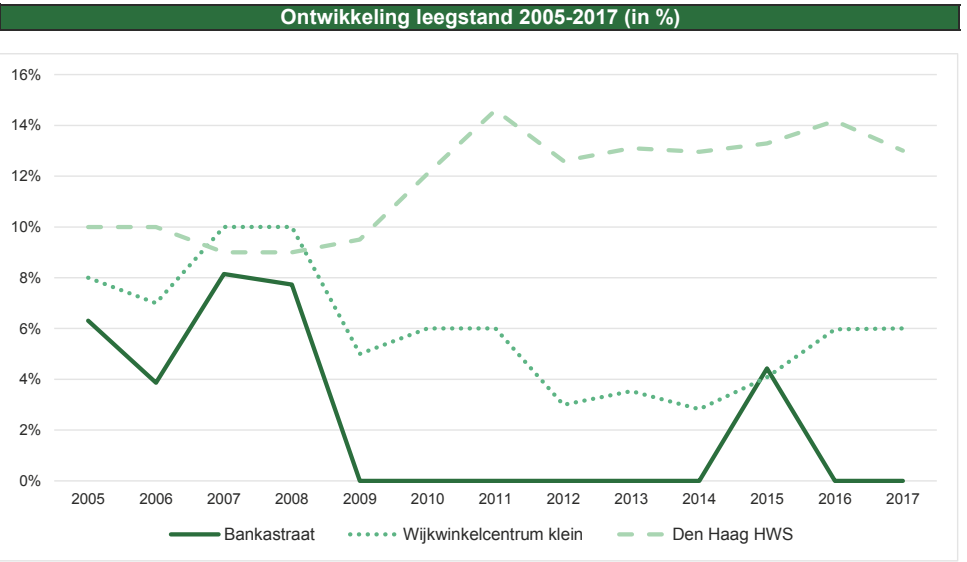
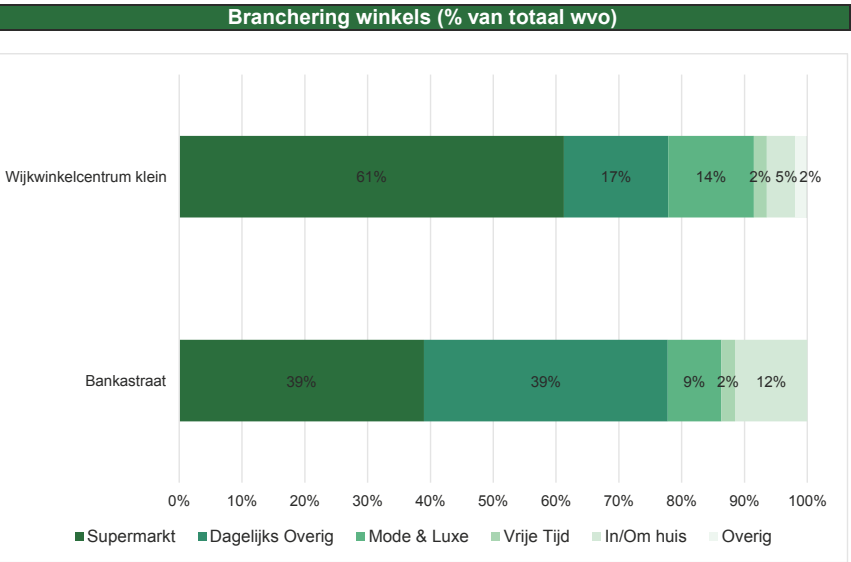
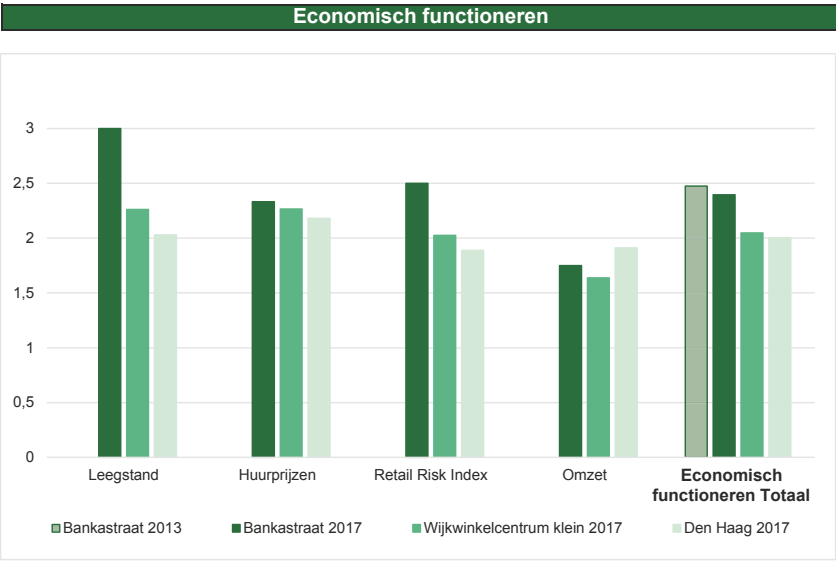
Met een 21e plek op de ranglijst staat de Bankastraat voor het eerste niet meer in de top-20. De Basiskwaliteit is ten opzichte van 2013 iets gedaald, maar het Economisch Functioneren is nog altijd bovengemiddeld.

Basiskwaliteit

Het winkelgebied onderscheidt zich door een hoge score op het aspect Fysieke kwaliteit (o.a. onderhoud gevels en openbare ruimte). Op het aspect Commerciële Kwaliteit (o.a. online aanwezigheid) scoort het winkelgebied juist ondergemiddeld.

Economisch Functioneren

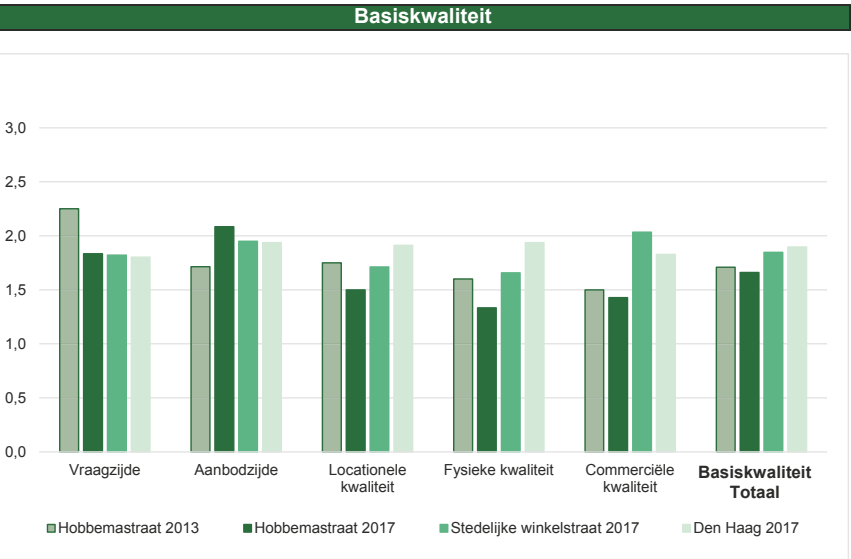
Het winkelcentrum scoort bovengemiddeld qua functioneren. Er is nauwelijks sprake van leegstand (tijdens opname 0%). De huren zijn relatief hoog, maar wel afgenomen tussen 2013 en 2017.



5.3 HOBHEMASTRAAT (CENTRUM)

Facts			
Type winkelcentrum	Stedelijke winkelstraat		
Verzorgingsgebied	Stadsdeel Centrum		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	96.464	98.686	103.281
Omvang (m² wvo)	5.725	6.027	5.455
Aantal winkels	45	45	40
Aantal horecavestigingen¹	nb	5	8
Aantal overige verkooppunten	nb	24	23
Trekkers	F&S Supermarkt, DA	F&S Supermarkt, DA	F&S Supermarkt
Leegstand (% van totaal wvo)	4,7%	8,9%	3,0%
Parkeren	Langsparkeren	Langsparkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Betaald	Betaald
Inrichting	Beluifeld	Beluifeld	Beluifeld
Huurprijzen 2017²	€ 125 / 200	€ 125 / 200	€ 150 / 200
Index basiskwaliteit³	93	90	88
Index economisch functioneren³	100	96	87
Ranking	42	45	57

¹Winkelondersteunende horeca ²2017=100
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars



Hoofdconclusies

Eindoordeel

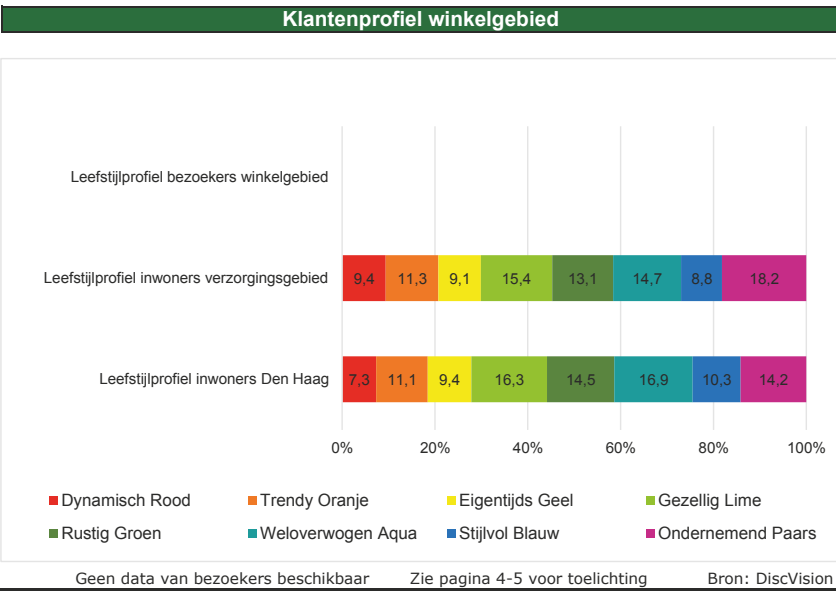
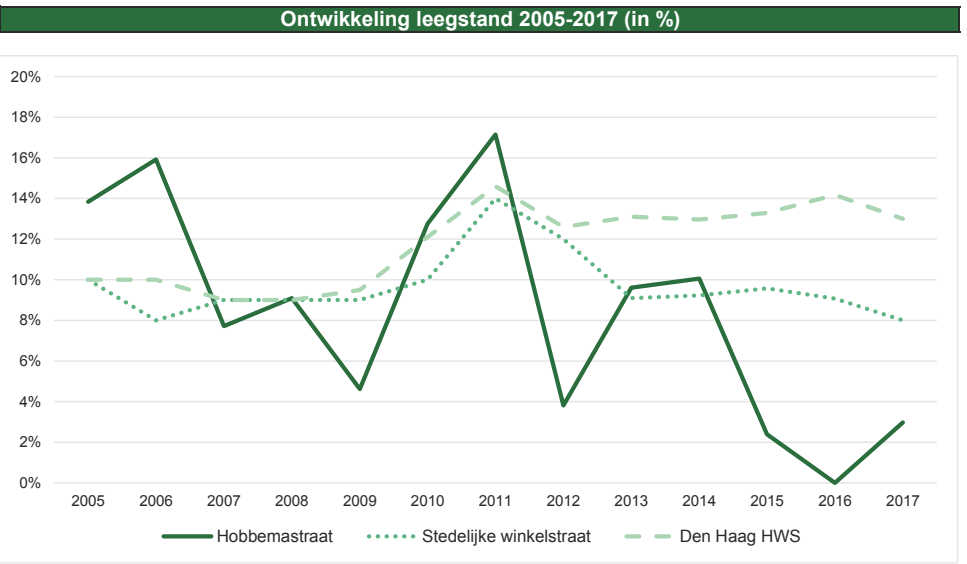
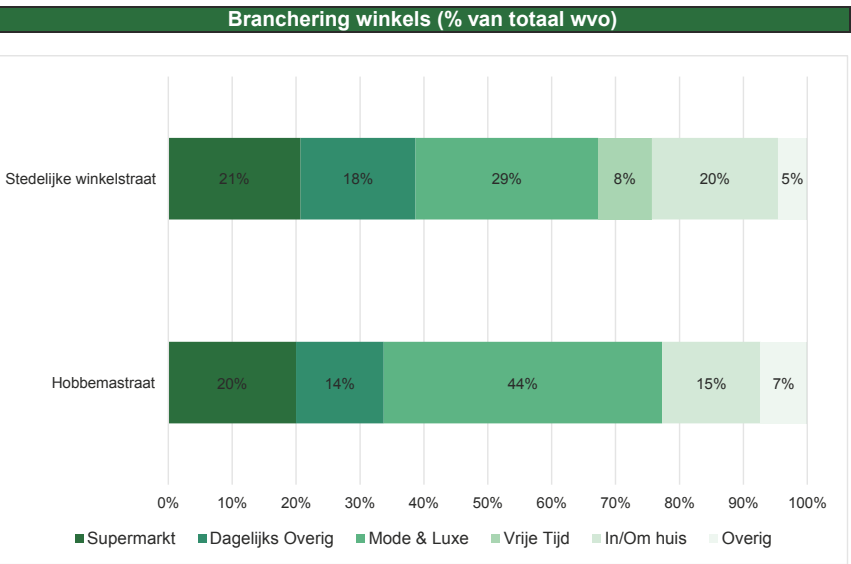
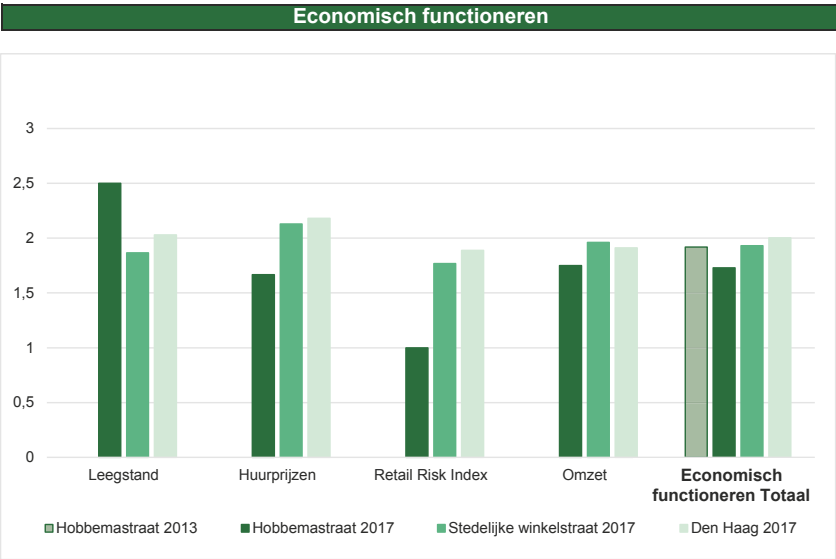
De Hobbemastraat behoort met een 57e plek op de ranglijst tot de minder goed presterende winkelgebieden van de hoofdstructuur van Den Haag. Zowel de Basiskwaliteit als het Economisch Functioneren scoren benedengemiddeld en zijn bovendien iets gedaald t.o.v. 2013.

Basiskwaliteit

Op het deelaspect Aanbodzijde (o.a. trekkers en leegstand) scoort het winkelgebied bovengemiddeld. Op de aspecten Locationele (o.a. bereikbaarheid en parkeren), Fysieke (o.a. gevelbeeld en loopafstanden) en Commerciële (online) Kwaliteit scoort het gebied ondergemiddeld.

Economisch Functioneren

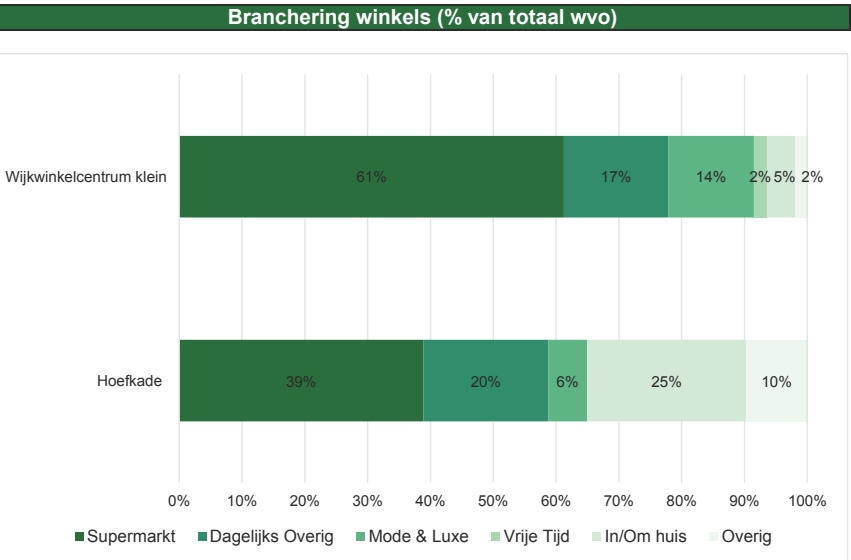
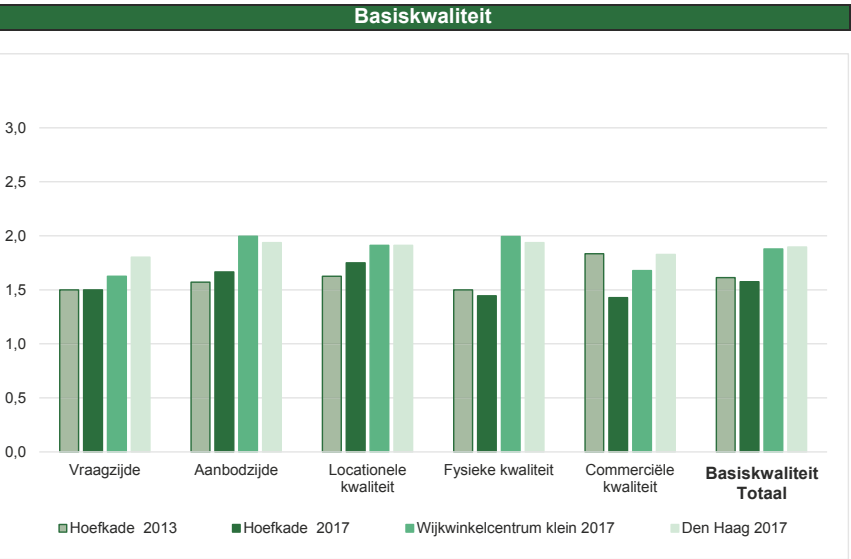
De Hobbemastraat functioneert iets ondergemiddeld. De leegstand fluctueert sterk, maar er is na 2011 wel een dalende trend ingezet. De huurprijzen zijn lager dan gemiddeld en er is tevens sprake geweest van een daling tussen 2013 en 2017. De winkelpanden scoren over het algemeen laag op de Retail Risk Index. Opvallend is de hoge toevoeging in de niet-dagelijkse sector, waarschijnlijk door het specifieke modische aanbod.



5.4 HOEFKADE (CENTRUM)

Facts			
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein		
Verzorgingsgebied	Wijk Schildersbuurt		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	33.167	33.006	31.182
Omvang (m² wvo)	2.218	2.423	2.063
Aantal winkels	19	21	19
Aantal horecavestigingen¹	nb	4	9
Aantal overige verkooppunten	nb	10	13
Trekkers	Tanger Supermarkt	Tanger Supermarkt	Tanger Supermarkt
Leegstand (% van totaal wvo)	2,8%	20,3%	5,7%
Parkeren	Langsparkeren	Langsparkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Betaald	Betaald
Inrichting	Beluifeld	Beluifeld	Beluifeld
Huurprijzen 2017²	€ 125 / 200	€ 125 / 200	€ 125 / 175
Index basiskwaliteit³	93	85	83
Index economisch functioneren³	125	84	76
Ranking	32	61	65

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars

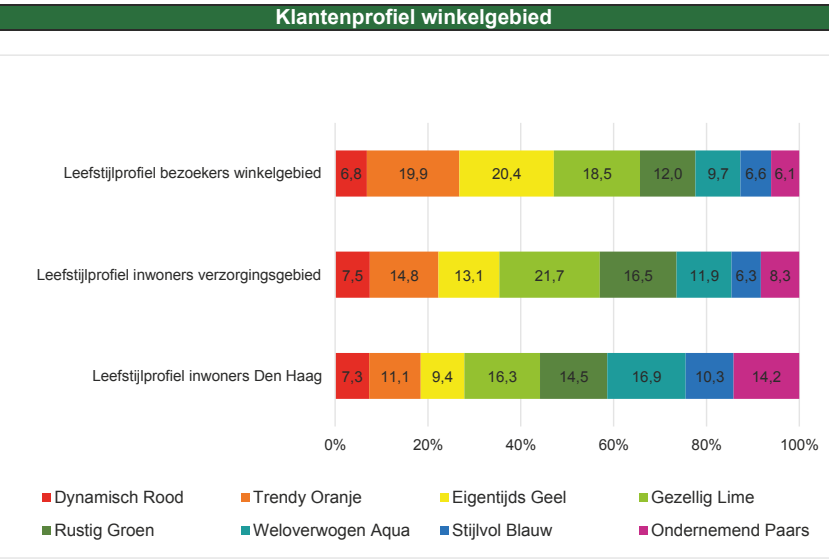
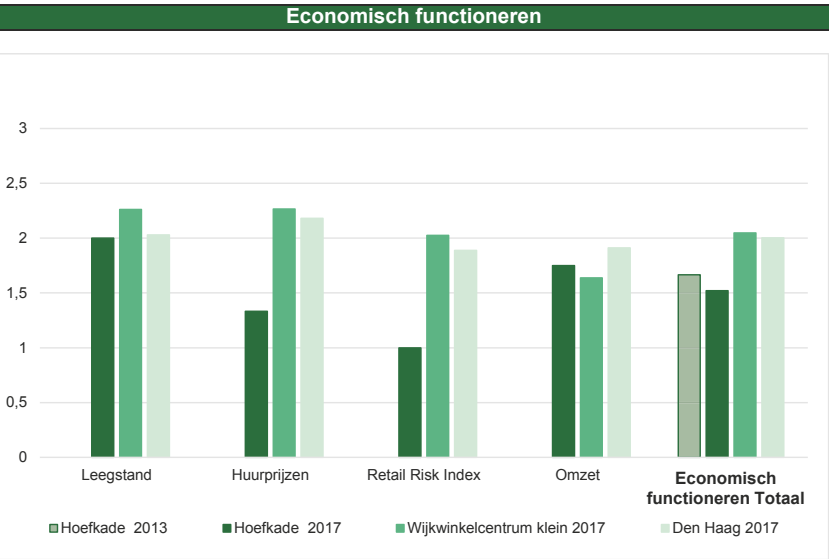
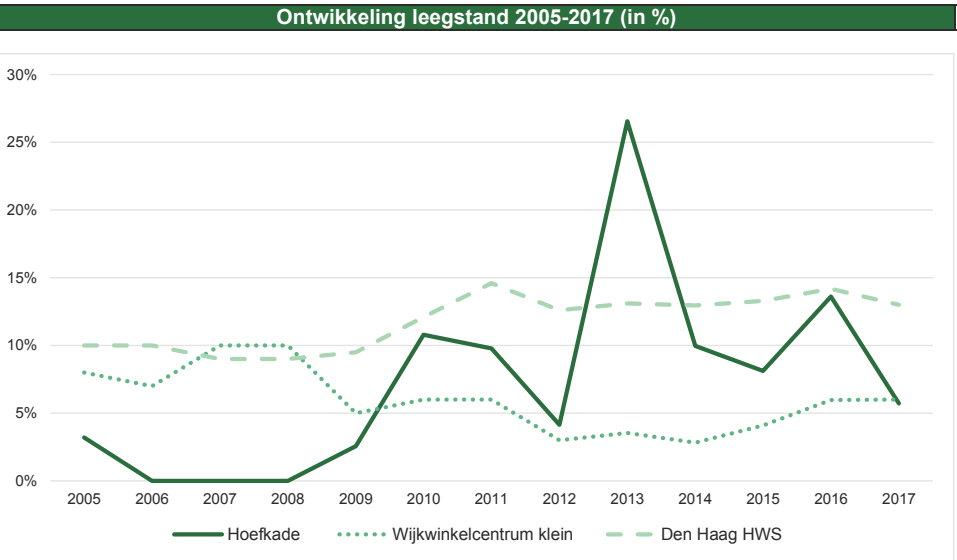


Hoofdconclusies

Eindoordeel
De Hoefkade bevindt zich op plaats 65 in de ranglijst en behoort daarmee tot de minder sterke winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Zowel de Basiskwaliteit als het Economisch Functioneren blijven achter. Op beide indicatoren is de score bovendien iets afgenomen.

Basiskwaliteit
Op alle deelaspecten van de Basiskwaliteit scoort de Hoefkade ondergemiddeld. De score op Aanbodzijde en Locationele Kwaliteit is iets toegenomen tussen 2013 en 2017.

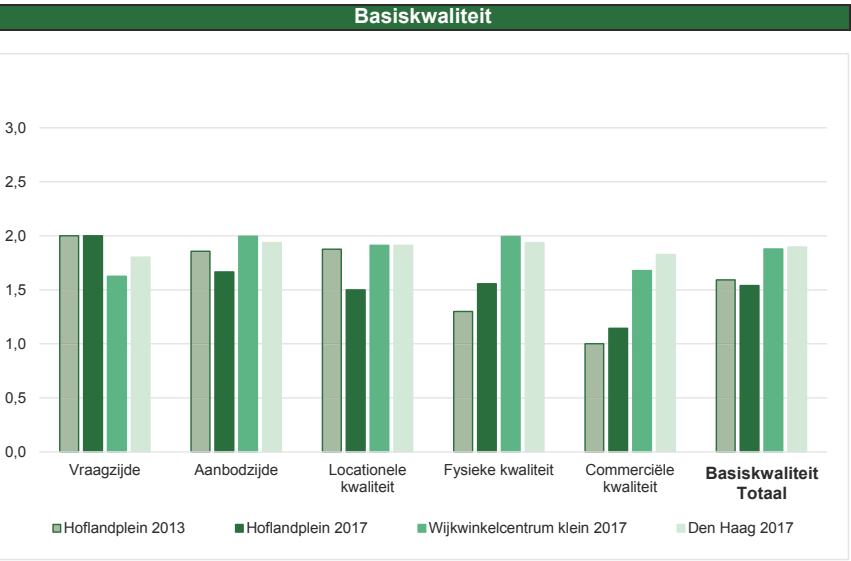
Economisch Functioneren
Het matige Economisch Functioneren van de Hoefkade wordt vooral veroorzaakt door de lage score op de deelaspecten Retail Risk Index en Huurprijzen. Het gebied heeft gemiddeld een lage huur die bovendien tussen 2013 en 2017 is afgenomen. Binnen het winkelgebied zijn tevens grote verschillen in de huursom. De leegstand is sinds 2013 (toen er een piek was) weer afgenomen.



5.5 HOFLANDPLEIN (CENTRUM)

Facts			
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein		
Verzorgingsgebied	Wijken Groente- en Fruitmarkt/Transvaalkwartier		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	19.334	20.447	21.376
Omvang (m² wvo)	1.872	1.954	1.724
Aantal winkels	17	14	8
Aantal horecavestigingen¹	nb	2	3
Aantal overige verkooppunten	nb	11	8
Trekkers	Lidl	Lidl	Lidl
Leegstand (% van totaal wvo)	6,9%	0,0%	6,3%
Parkeren	Langsparkeren	Langsparkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Betaald	Betaald
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 300	€ 300	€ 300
Index basiskwaliteit³	79	84	81
Index economisch functioneren³	125	105	90
Ranking	43	43	60

¹Winkelondersteunende horeca ²2017=100
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars



Hoofdconclusies

Eindoordeel

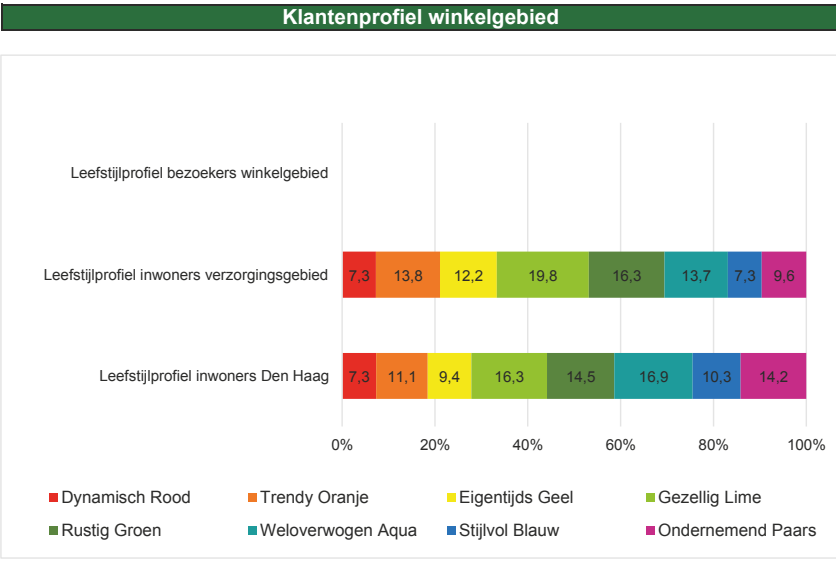
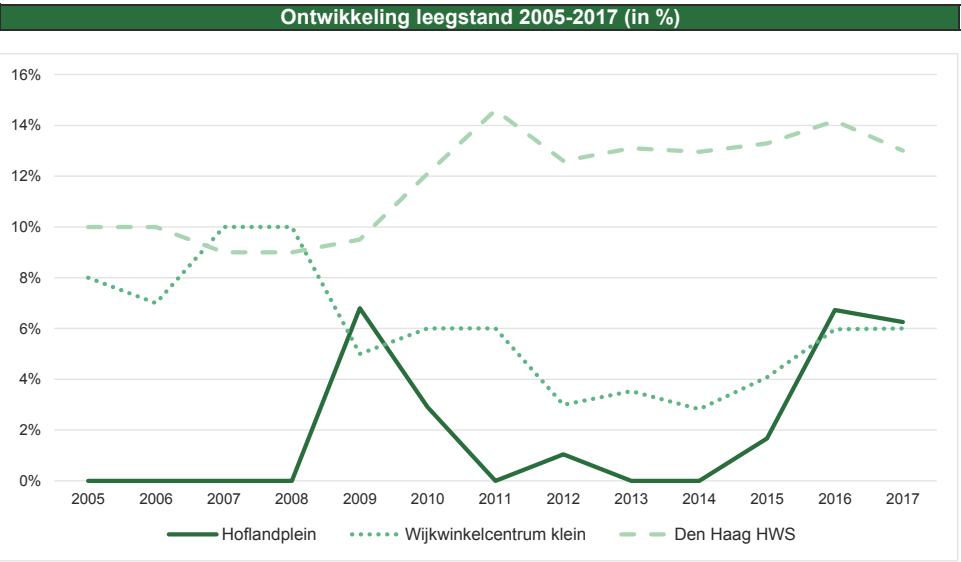
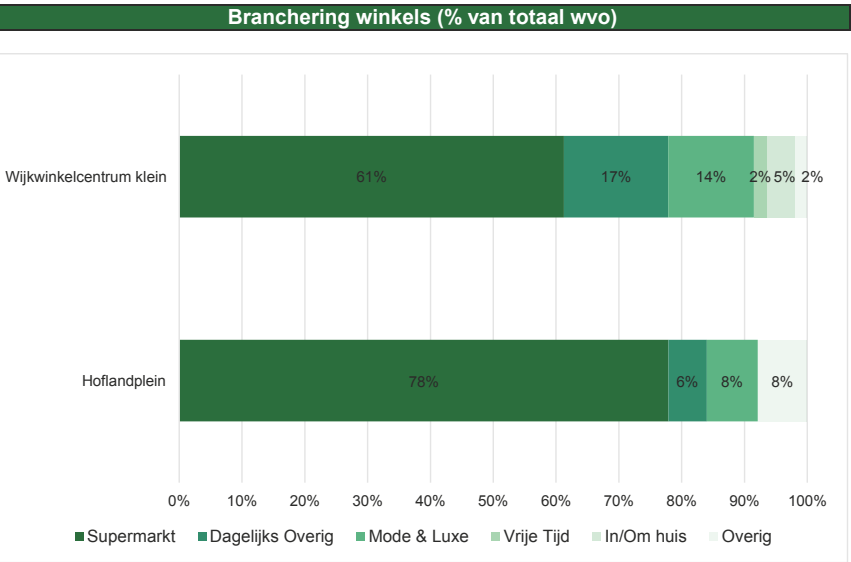
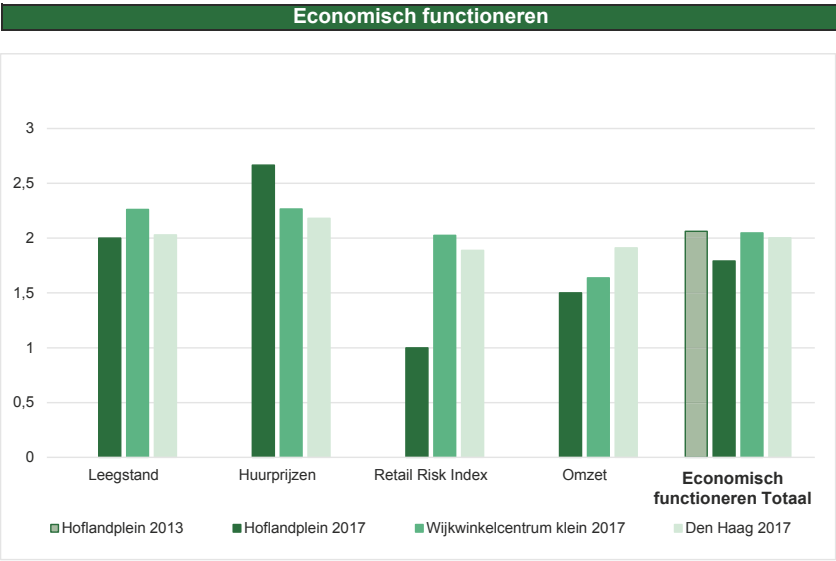
Winkelgebied Hoflandplein is met een 60e plek op de ranglijst afgezakkt tot de minder goed presterende gebieden binnen de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Zowel de Basiskwaliteit als het Economisch Functioneren liggen onder het gemiddelde.

Basiskwaliteit

Het Hoflandplein scoort met uitzondering van de Vraagzijde (o.a. hoge dichtheid van inwoners) op alle aspecten gemiddeld of ondergemiddeld. Met name de scores op Fysieke en Commerciële Kwaliteit zijn laag.

Economisch Functioneren

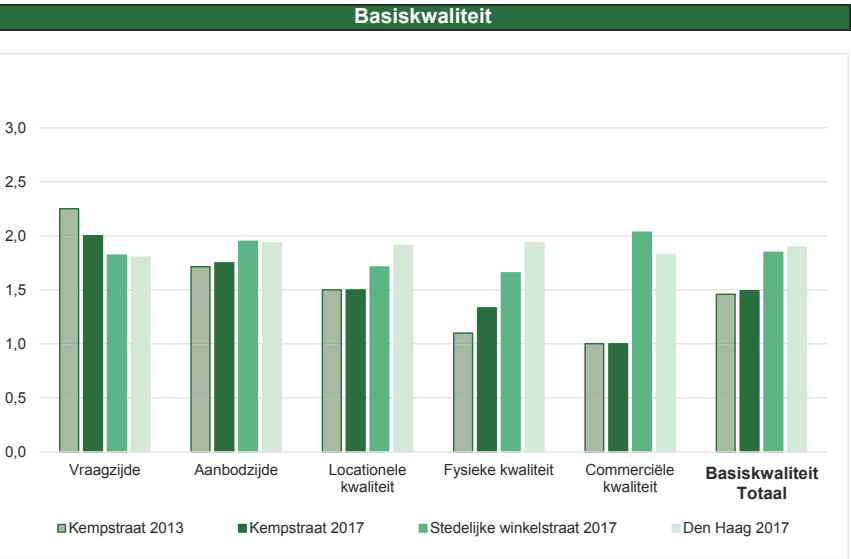
Binnen de indicator Economisch Functioneren scoort het Hoflandplein vooral laag op de Retail Risk Index en Omzet. Tevens is tussen 2013 en 2017 de leegstand weer iets toegenomen, hetzij niet tot hoge percentages. De oppervlakte ingevuld met een winkelfunctie is afgenomen. De huurprijzen zijn (nog steeds) relatief hoog.



5.6 KEMPSTRAAT (CENTRUM)

Facts			
Type winkelcentrum	Stedelijke winkelstraat		
Verzorgingsgebied	Stadsdeel Centrum		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	96.464	98.686	103.281
Omvang (m² wvo)	3.067	2.669	2.782
Aantal winkels	34	29	34
Aantal horecavestigingen¹	nb	6	4
Aantal overige verkooppunten	nb	12	13
Trekkers	Multisuper	Dimbo	HTS
Leegstand (% van totaal wvo)	3,3%	0,0%	0,0%
Parkeren	Langsparkeren	Langsparkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Betaald	Betaald
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 150	€ 125	€ 125
Index basiskwaliteit³	78	77	79
Index economisch functioneren³	100	92	97
Ranking	59	60	55

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars
³2017=100



Hoofdconclusies

Eindoordeel

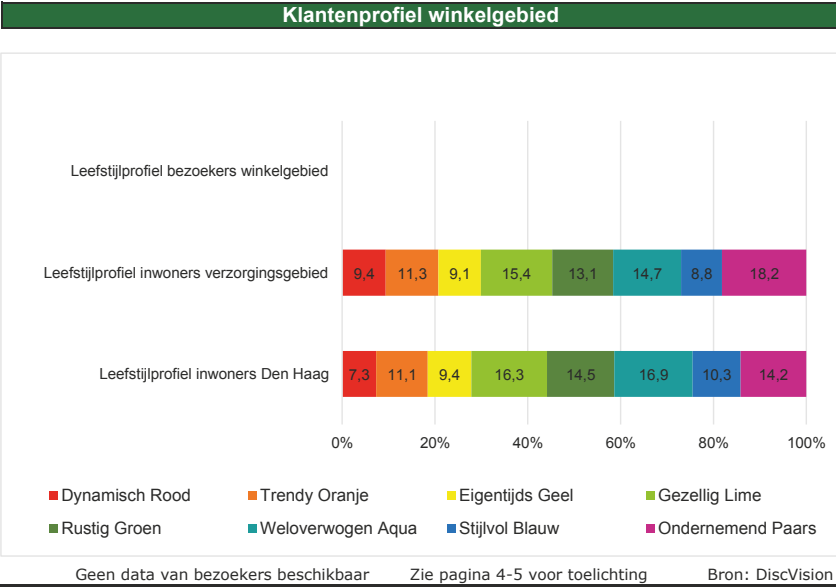
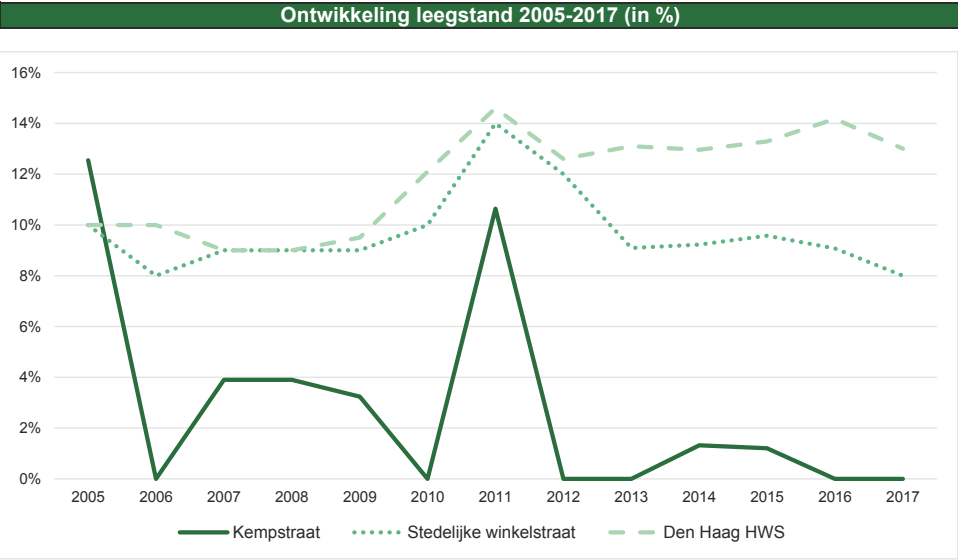
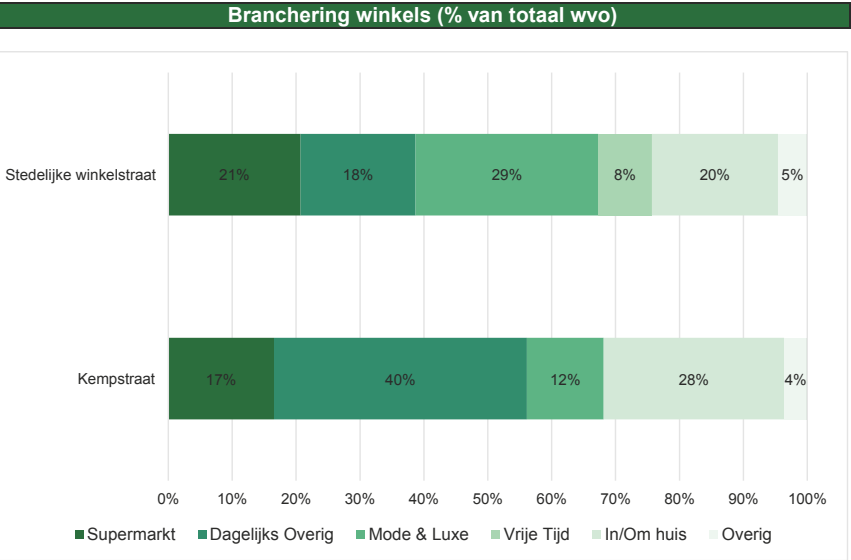
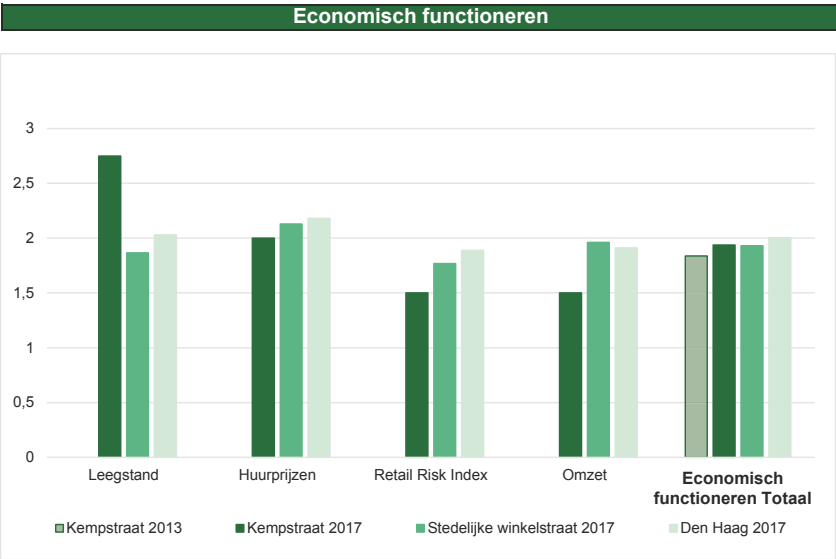
De Kempstraat behoort met een 55e plek op de ranglijst tot de minder sterke winkelgebieden binnen de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Het gebied functioneert op zich prima, maar de Basiskwaliteit blijft achter.

Basiskwaliteit

Het winkelgebied scoort op bijna alle aspecten laag, vooral op de Fysieke (o.a. gevels en inrichting) en Commerciële (o.a. organisatiegraad, online) kwaliteit.

Economisch Functioneren

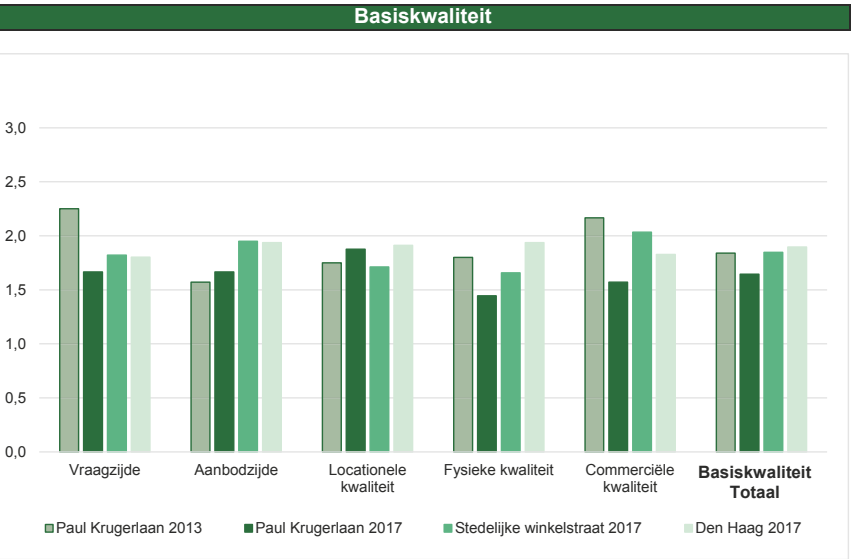
Het winkelgebied scoort gemiddeld op Economisch Functioneren. Dat komt vooral omdat de Kempstraat (ook historisch gezien) een lage leegstand heeft. De huurprijzen liggen ver onder het gemiddelde van stedelijke winkelstraten in Den Haag. De panden in het winkelgebied scoren laag op de Retail Risk Index.



5.7 PAUL KRUGERLAAN (CENTRUM)

Facts			
Type winkelcentrum	Stedelijke winkelstraat		
Verzorgingsgebied	Stadsdeel Centrum		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	96.464	98.686	103.281
Omvang (m² wvo)	6.553	5.638	6.091
Aantal winkels	79	60	64
Aantal horecavestigingen¹	nb	12	17
Aantal overige verkooppunten	nb	21	26
Trekkers	Albert Heijn	Albert Heijn	Albert Heijn
Leegstand (% van totaal wvo)	1,9%	5,6%	5,5%
Parkeren	Langsparkeren	Langsparkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Betaald	Betaald
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 125	€ 125	€ 100 / 130
Index basiskwaliteit³	98	97	87
Index economisch functioneren³	100	95	82
Ranking	39	41	62

¹Winkelondersteunende horeca ²2017=100
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars



Hoofdconclusies

Eindoordeel

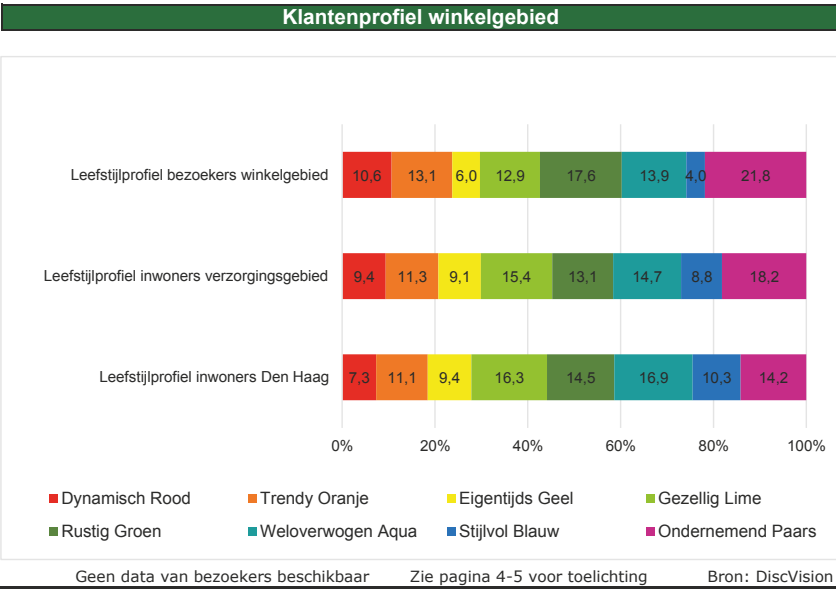
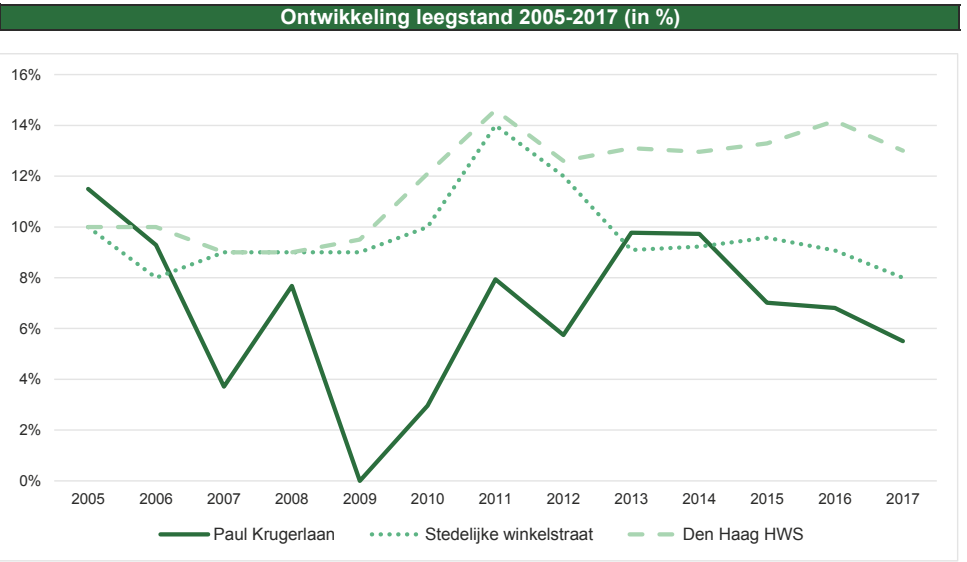
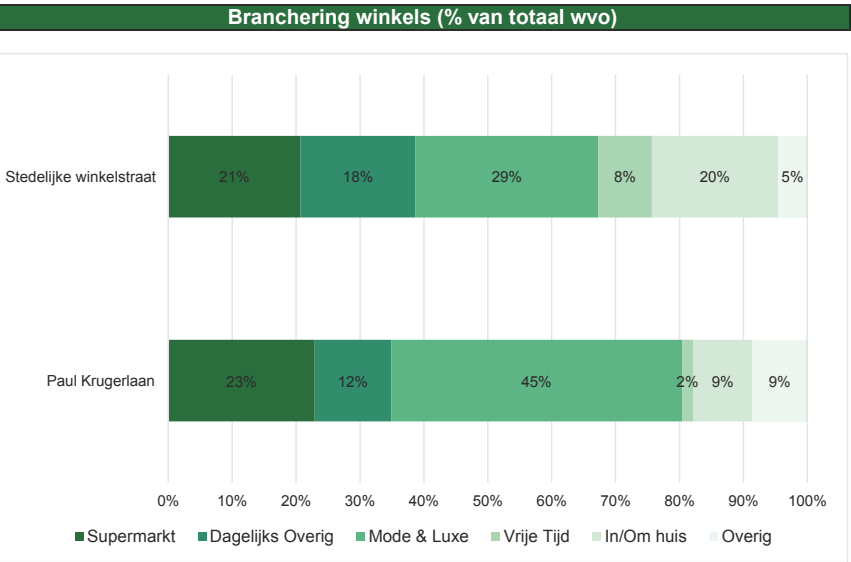
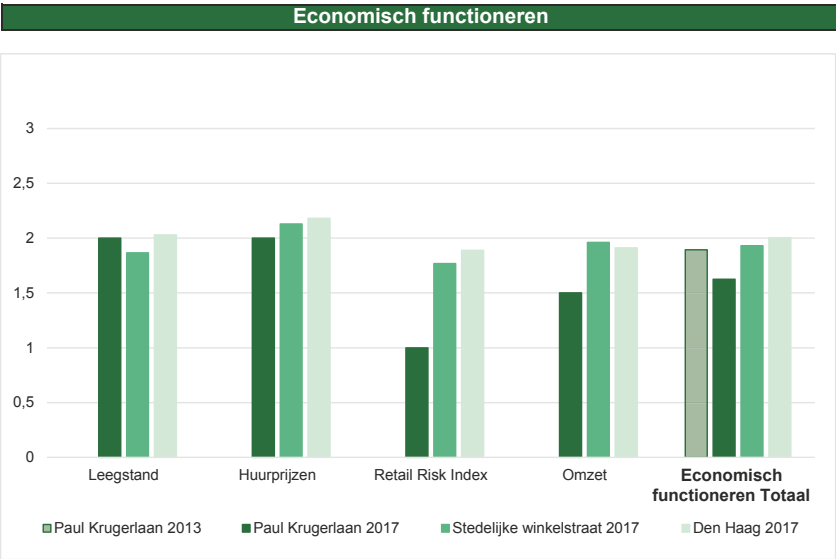
De Paul Krugerlaan behoort met een 62e plek op de ranglijst tot de minder sterke winkelgebieden binnen de Haagse Hoofdwinkelstructuur. De Paul Krugerlaan scoort ondergemiddeld op zowel Basiskwaliteit als Economisch Functioneren. Beide scores zijn ook gedaald t.o.v. 2013.

Basiskwaliteit

Het winkelgebied scoort ondergemiddeld op bijna alle deelaspecten. Alleen op Locationele Kwaliteit scoort het winkelgebied iets hoger dan het gemiddelde van stedelijke winkelstraten. Daarbinnen zijn echter geen echte unieke aspecten.

Economisch Functioneren

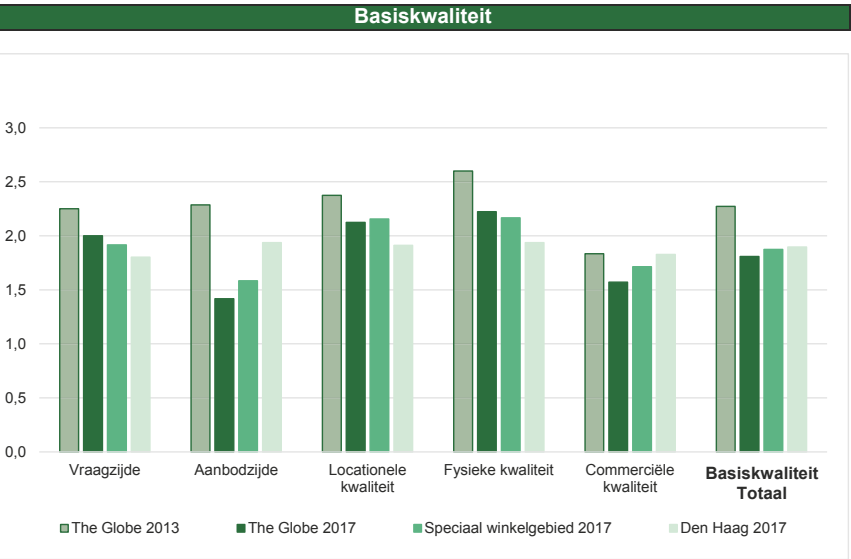
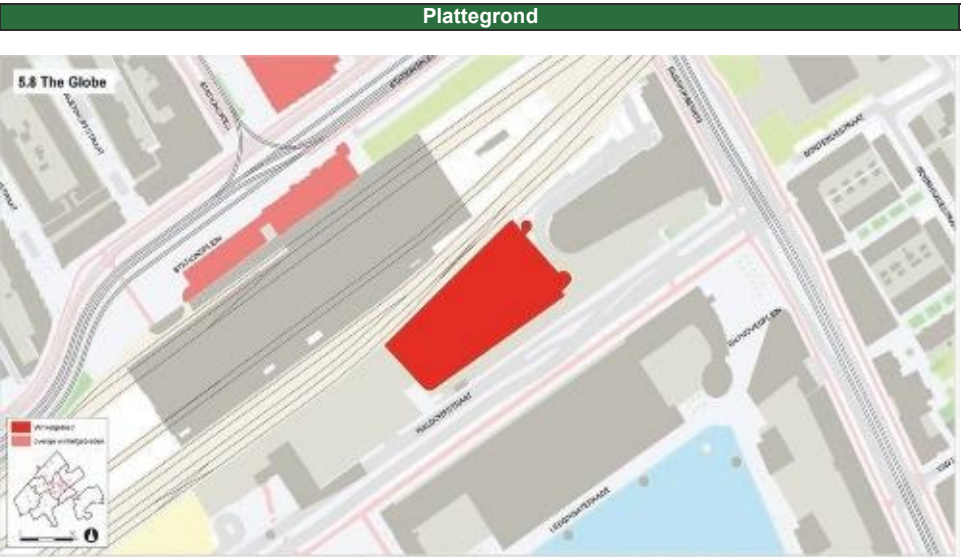
De Paul Krugerlaan functioneert onder het gemiddelde. Het winkelgebied scoort vooral laag op het deelaspect Retail Risk Index. De leegstand fluctueert en de huurprijzen liggen fors lager dan het gemiddelde van stedelijke winkelstraten. Opvallend is de hoge toevloeiing in de niet-dagelijkse sector, waarschijnlijk door het specifieke modische aanbod.



5.8 THE GLOBE (CENTRUM)

Facts			
Type winkelcentrum	Speciaal winkelgebied		
Verzorgingsgebied	Den Haag		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	482.510	502.802	525.745
Omvang (m² wvo)	4.270	4.076	3.836
Aantal winkels	5	4	4
Aantal horecavestigingen¹	nb	0	0
Aantal overige verkooppunten	nb	3	3
Trekkers	Bever Zwerfsport	Bever Zwerfsport	Bever Zwerfsport
Leegstand (% van totaal wvo)	4,0%	0,0%	5,0%
Parkeren	Parkeergarage	Parkeergarage	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Betaald	Betaald
Inrichting	Geheel overdekt	Geheel overdekt	Geheel overdekt
Huurprijzen 2017²	n.b.	nb	nb
Index basiskwaliteit³	118	120	95
Index economisch functioneren³	50	85	97
Ranking	44	28	39

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars



Hoofdconclusies

Eindoordeel

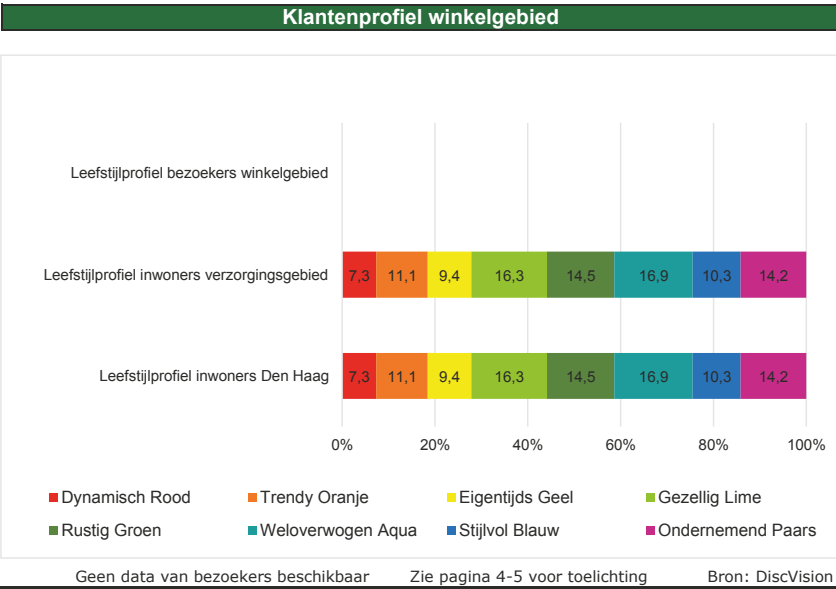
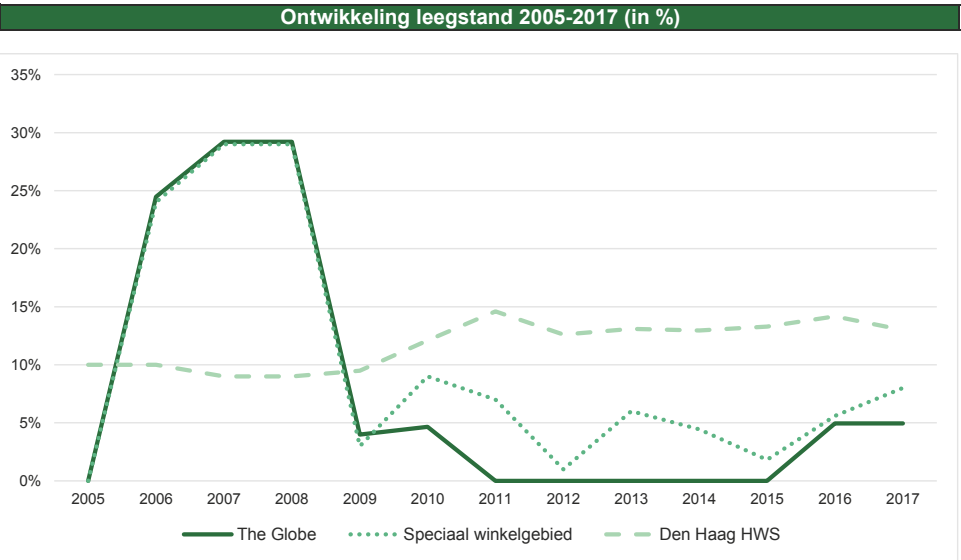
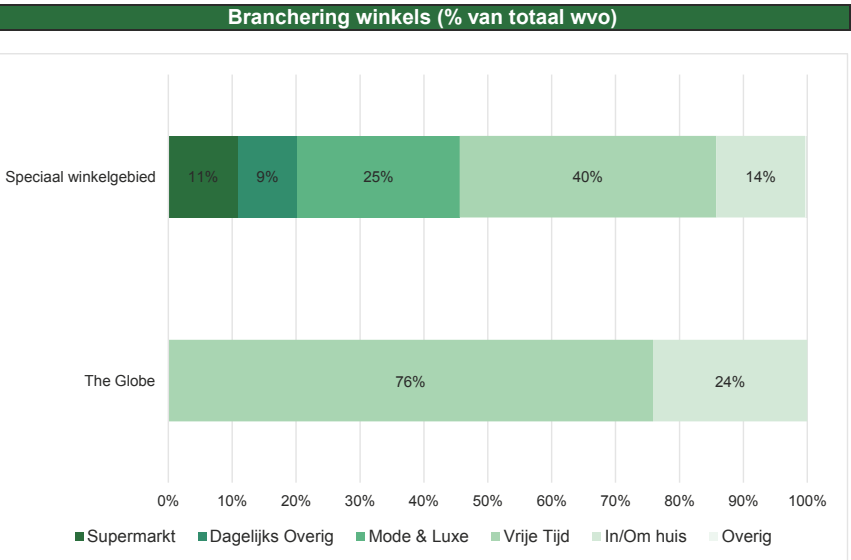
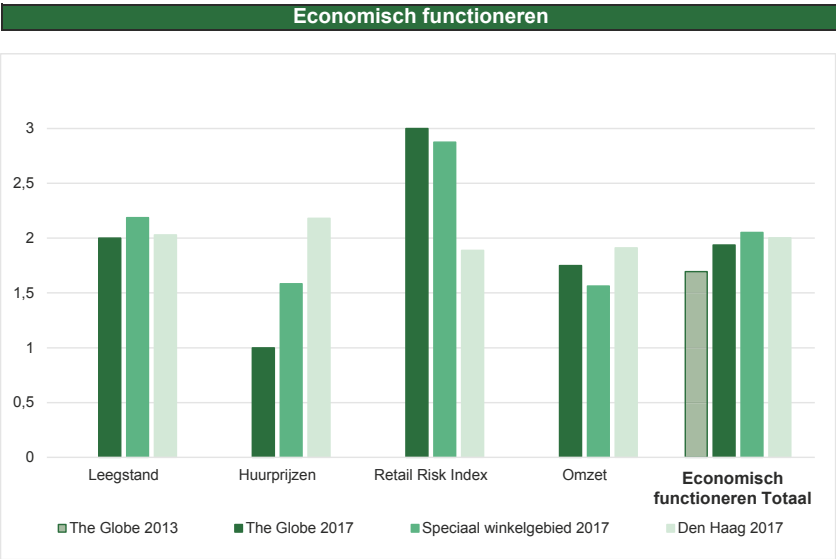
The Globe bezet de 39e plek op de ranglijst en behoort daarmee tot de middenmotors in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. De Basiskwaliteit en het Economisch Functioneren zijn beide zo goed als gemiddeld.

Basiskwaliteit

The Globe scoort op Aanbod en Commerciële Kwaliteit ondergemiddeld, op de overige aspecten (boven)gemiddeld.

Economisch Functioneren

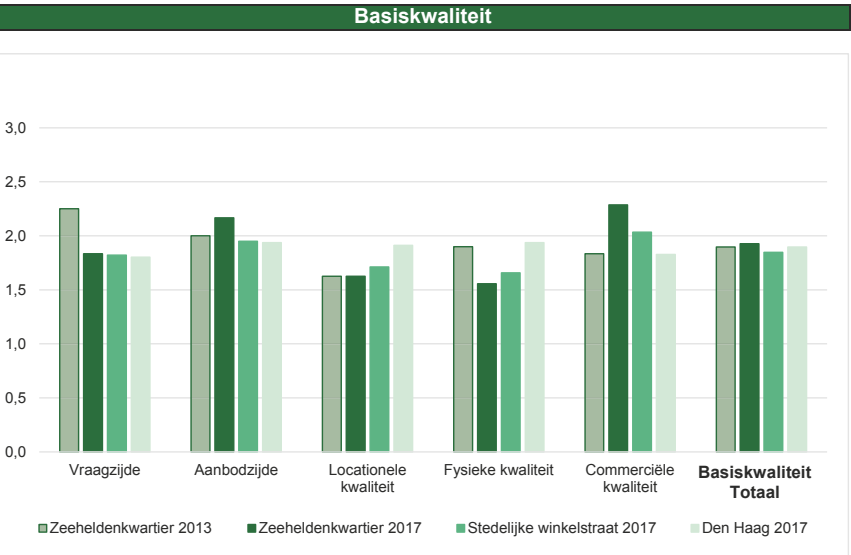
Het functioneren van The Globe is niet volledig in te schatten omdat huurgegevens ontbreken. Sinds 2014 staat een kleine deel van het winkelcentrum leeg. Op de Retail Risk Index haalt het winkelgebied een goede score.



5.10 ZEEHELDENKWARTIER (CENTRUM)

Facts			
Type winkelcentrum	Stedelijke winkelstraat		
Verzorgingsgebied	Stadsdeel Centrum		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	96.464	98.686	103.281
Omvang (m² wvo)	11.164	11.354	10.029
Aantal winkels	98	92	75
Aantal horecavestigingen¹	nb	23	28
Aantal overige verkooppunten	nb	47	58
Trekker	AH XL, Coop	AH XL, Coop	Albert Heijn XL, Coop
Leegstand (% van totaal wvo)	10,5%	10,8%	7,7%
Parkeren	Langsparkeren	Langsparkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Betaald	Betaald
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 140	€ 120	€ 100 / 140
Index basiskwaliteit³	96	100	102
Index economisch functioneren³	63	81	79
Ranking	61	51	51

¹Winkelondersteunende horeca ²2017=100
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars



Hoofdconclusies

Eendoordeel

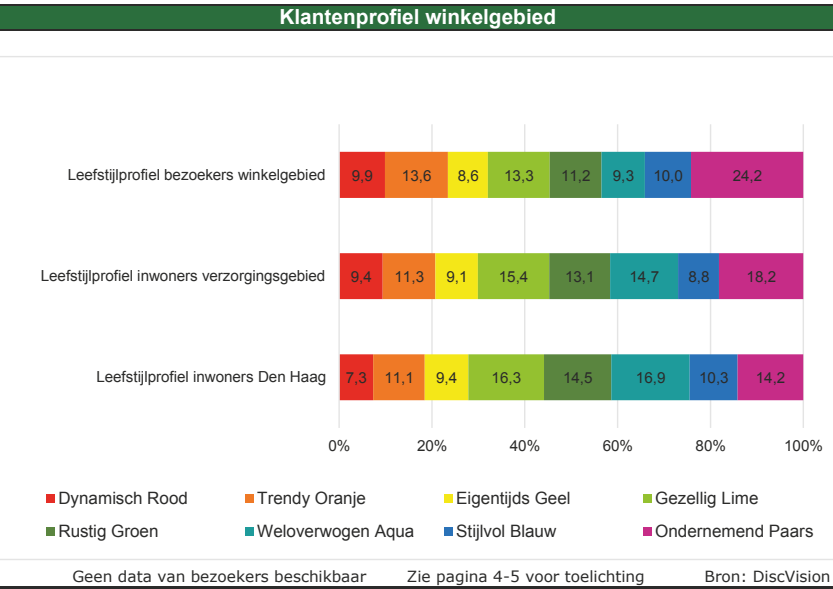
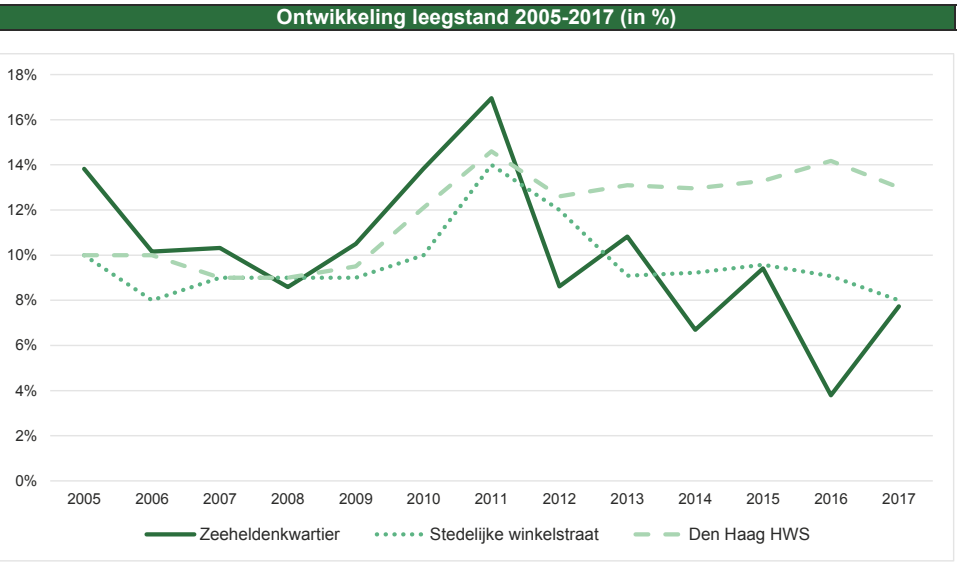
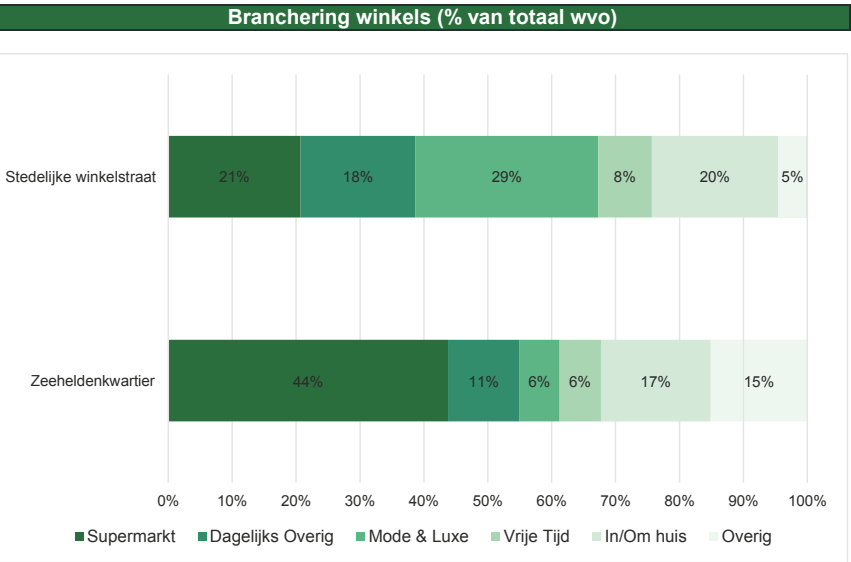
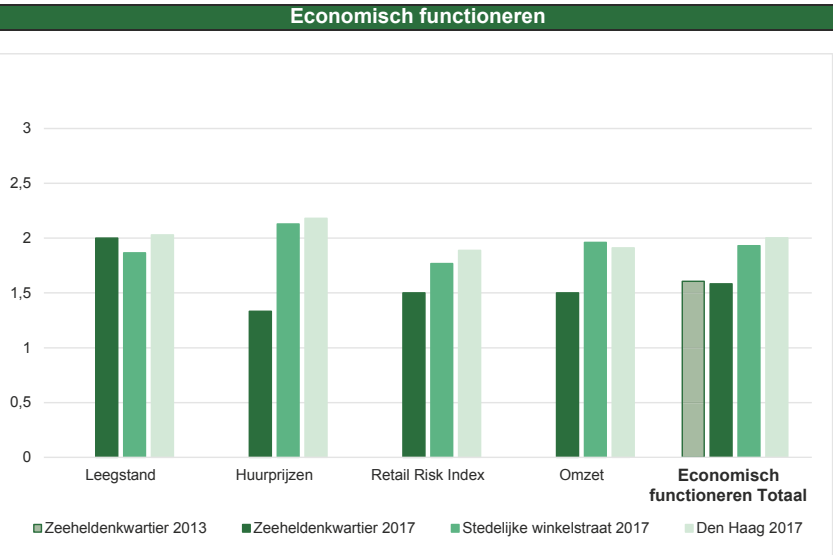
Winkelgebied Zeesheldenkwartier bezet de 51e plaats op de ranglijst en behoudt daarmee dezelfde positie als in 2013. De Basiskwaliteit is nagenoeg gemiddeld. Het Economisch Functioneren is daarentegen ondergemiddeld.

Basiskwaliteit

Het Zeesheldenkwartier scoort bovengemiddeld op de deelaspecten Aanbod (o.a. trekkers en horeca) en Commerciële Kwaliteit (organisatiegraad en online aanwezigheid).

Economisch Functioneren

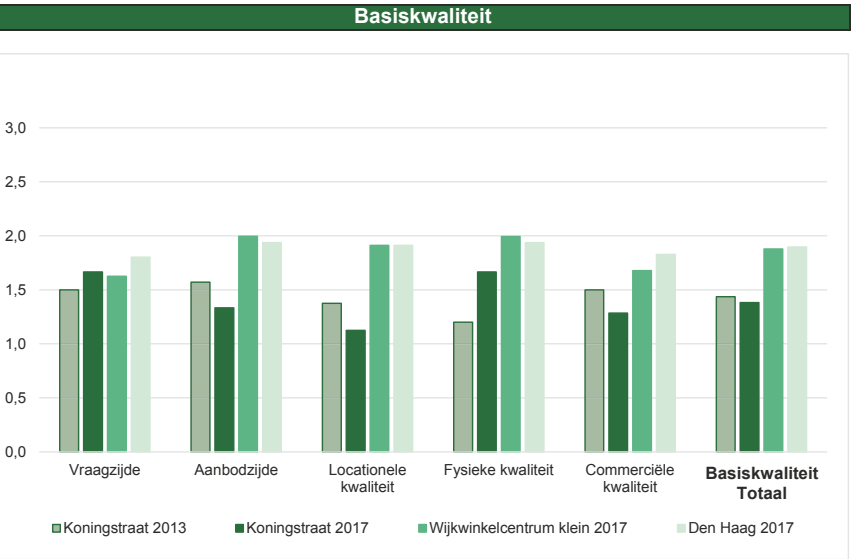
Het Economisch Functioneren staat onder druk. De leegstand is weliswaar sinds 2011 per saldo afgenomen, maar er zijn grote fluctuaties per jaar. De huurprijzen zijn naar verhouding laag.



5.11 KONINGSTRAAT (CENTRUM)

Facts			
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein		
Verzorgingsgebied	Wijk Schildersbuurt		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	4.544	4.753	31.182
Omvang (m² wvo)	1.472	1.249	1.082
Aantal winkels	12	11	9
Aantal horecavestigingen¹	nb	2	1
Aantal overige verkooppunten	nb	5	4
Trekkers	SKS Supermarkt	SKS Supermarkt	SKS Supermarkt
Leegstand (% van totaal wvo)	14,4%	8,2%	15,5%
Parkeren	Langsparkeren	Langsparkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Betaald	Betaald
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 125	€ 100	€ 100
Index basiskwaliteit³	62	76	73
Index economisch functioneren³	75	71	82
Ranking	70	64	67

¹Winkelondersteunende horeca ²2017=100
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars



Hoofdconclusies

Eindoordeel

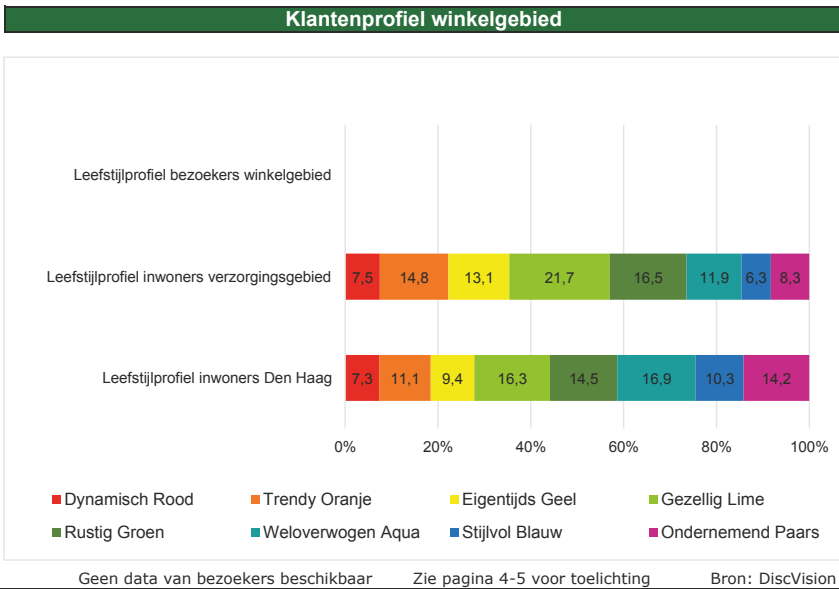
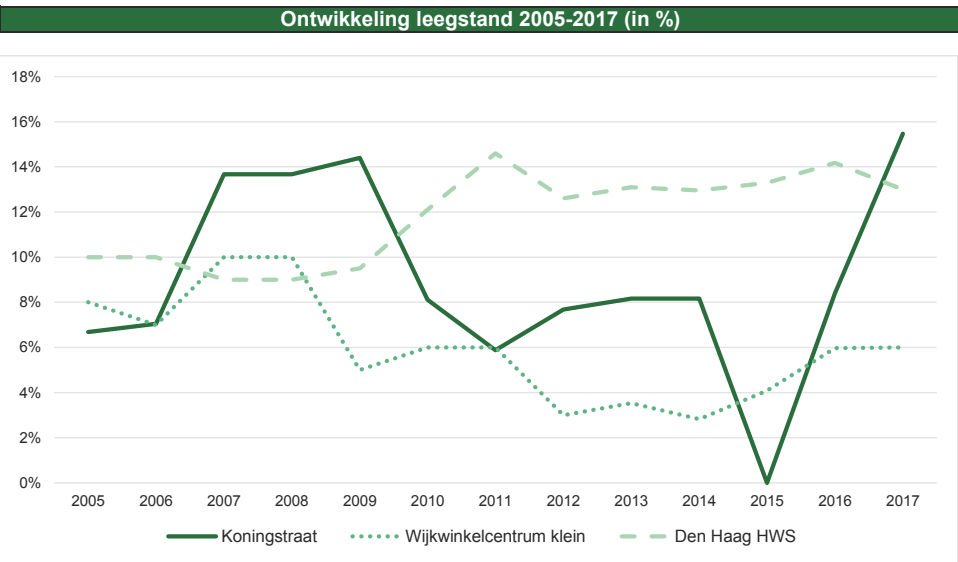
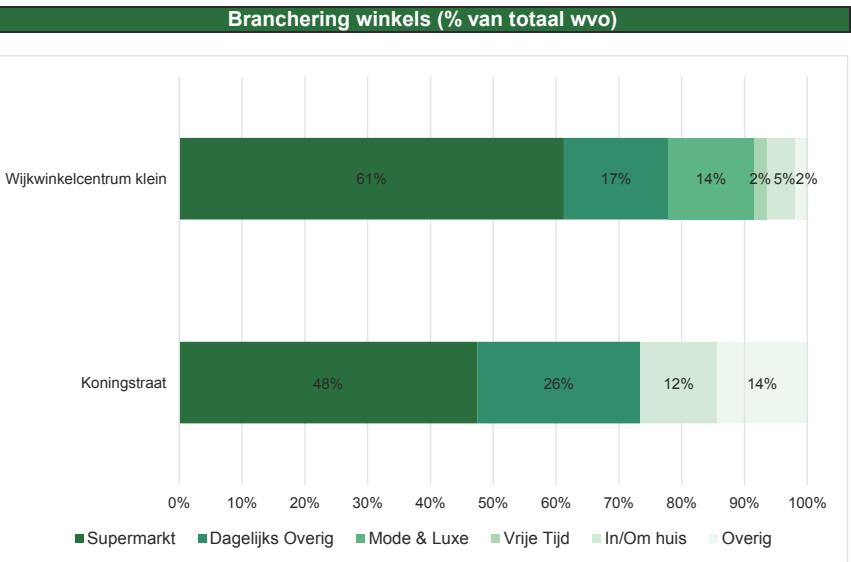
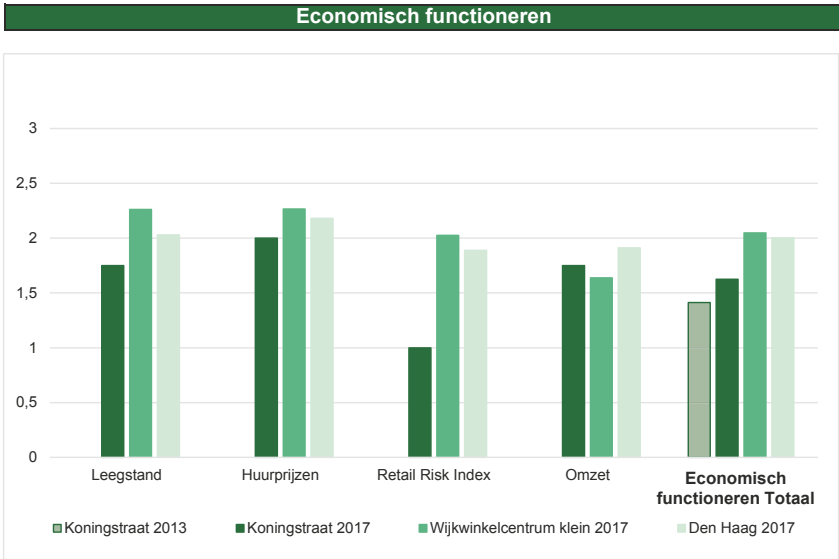
De Koningstraat behoort tot de winkelgebieden met de laagste scores. Zowel de Basiskwaliteit als het Economisch Functioneren zijn laag.

Basiskwaliteit

Per saldo is de score op Basiskwaliteit iets afgenomen. Op alle deelaspecten scoort de Koningstraat laag.

Economisch Functioneren

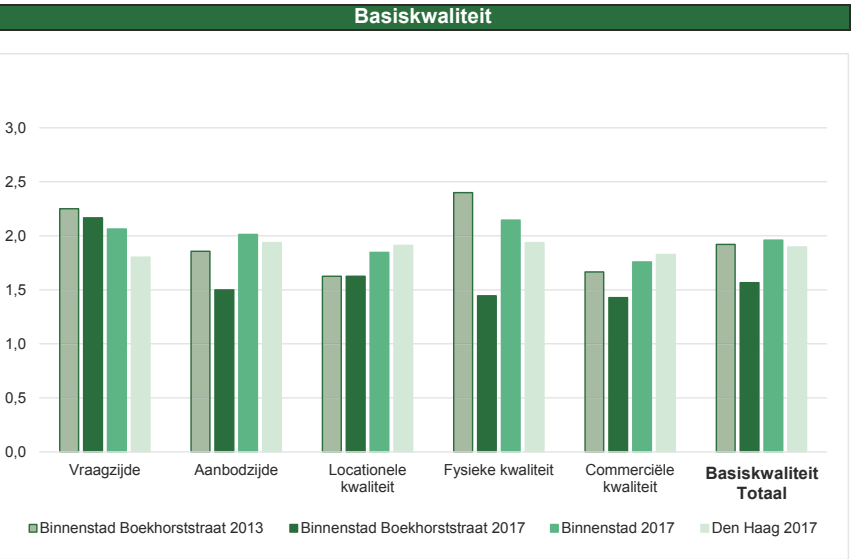
Het Economisch Functioneren staat er anno 2017 iets beter voor dan in 2013, ondanks de scherpe toename van de leegstand sinds 2015. De huurniveaus zijn laag en ook de score op de Retail Risk Index is laag.



5.12 BOEKHORSTSTRAAT (CENTRUM)

Facts			
Type winkelcentrum	Binnenstad		
Verzorgingsgebied	Den Haag		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	482.510	502.802	525.745
Omvang (m² wvo)	6.227	5.837	3.762
Aantal winkels	52	55	41
Aantal horecavestigingen¹	nb	4	5
Aantal overige verkooppunten	nb	17	17
Trekkers	Geen	Geen	Geen
Leegstand (% van totaal wvo)	13,5%	19,4%	23,8%
Parkeren	Langsparkeren	Langsparkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Betaald	Betaald
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 105	€ 100	€ 100
Index basiskwaliteit³	99	101	83
Index economisch functioneren³	63	72	82
Ranking	57	55	63

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars



Hoofdconclusies

Eindoordeel

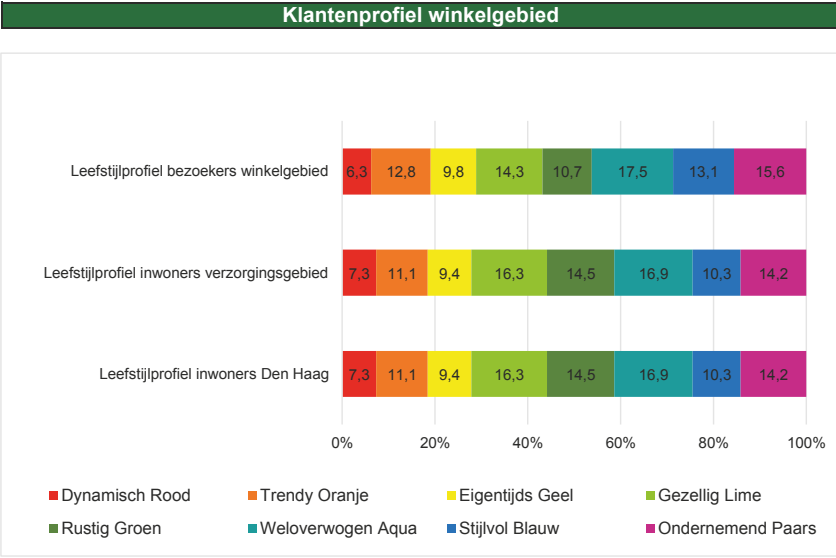
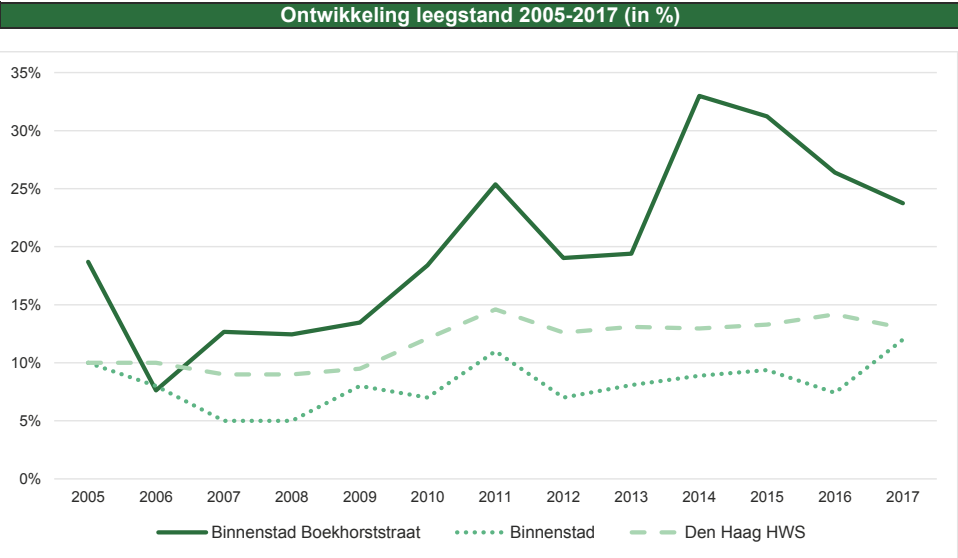
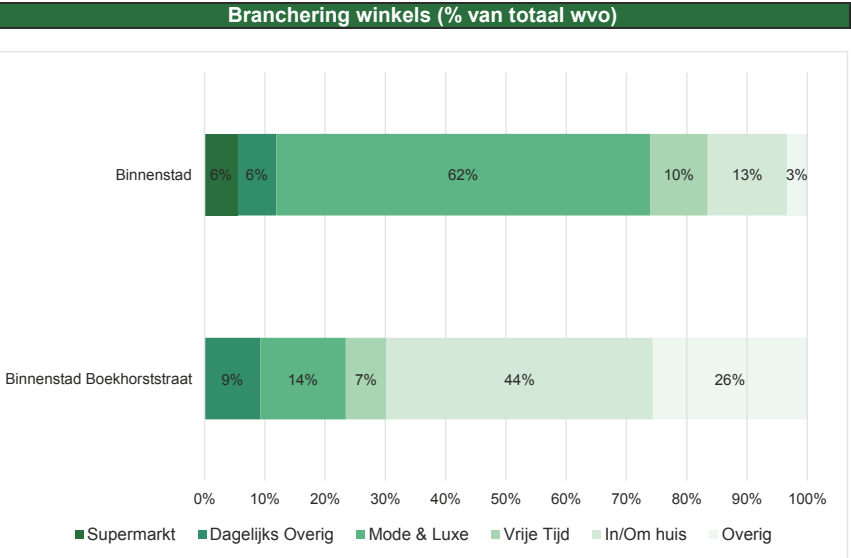
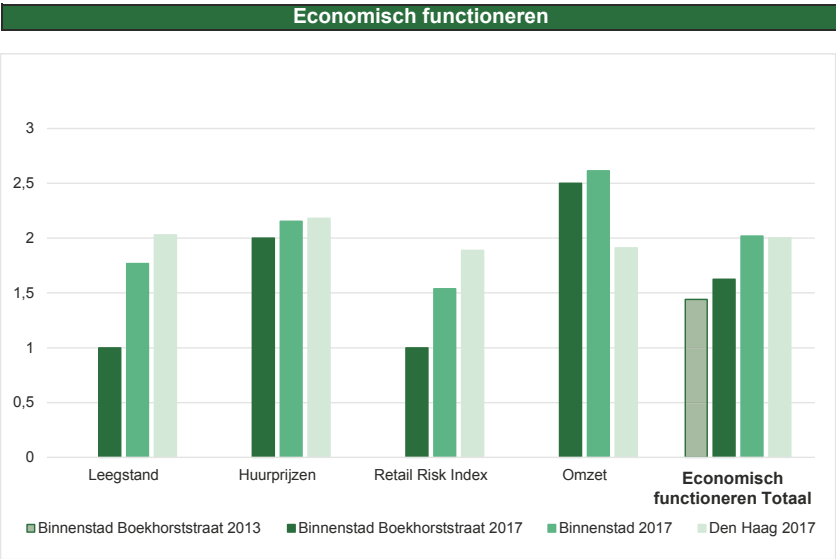
De Boekhorststraat bezet de 63e plek op de ranglijst en behoort daarmee tot de minder sterke winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. De Basiskwaliteit en het Economisch Functioneren zijn ondergemiddeld.

Basiskwaliteit

Met uitzondering van de Vraagzijde scoort de Boekhorststraat op alle deelaspecten van Basiskwaliteit ondergemiddeld.

Economisch Functioneren

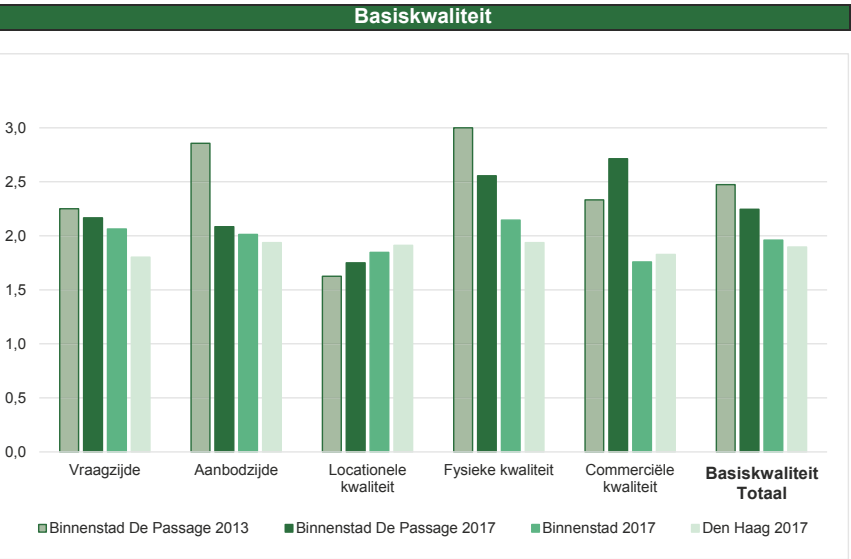
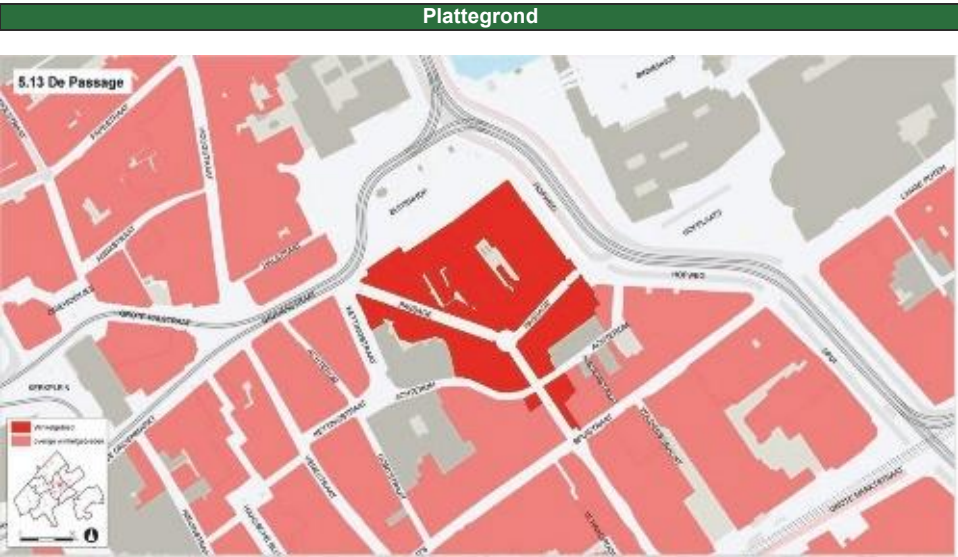
Het Economisch Functioneren staat onder druk. De Boekhorststraat kampt al jaren met leegstand en de huurniveaus zijn zeer laag. Ook de score op Retail Risk Index is laag. De omzet geeft mogelijk een vertekend beeld, omdat deze cijfers de hele wijk het centrum gelden.



5.13 DE PASSAGE (CENTRUM)

Facts			
Type winkelcentrum	Binnenstad		
Verzorgingsgebied	Den Haag		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	482.510	502.802	525.745
Omvang (m² wvo)	3.850	3.931	4.014
Aantal winkels	29	24	27
Aantal horecavestigingen¹	nb	6	9
Aantal overige verkooppunten	nb	5	5
Trekkers	Selexyz	Apple Store	Apple Store
Leegstand (% van totaal wvo)	6,3%	47,8%	0,0%
Parkeren	Parkeergarage	Parkeergarage	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Betaald	Betaald
Inrichting	Geheel overdekt	Geheel overdekt	Geheel overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 800	€ 700	€ 800
Index basiskwaliteit³	114	130	118
Index economisch functioneren³	113	109	132
Ranking	18	5	3

¹Winkelondersteunende horeca ²2017=100
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars



Hoofdconclusies

Eindoordeel

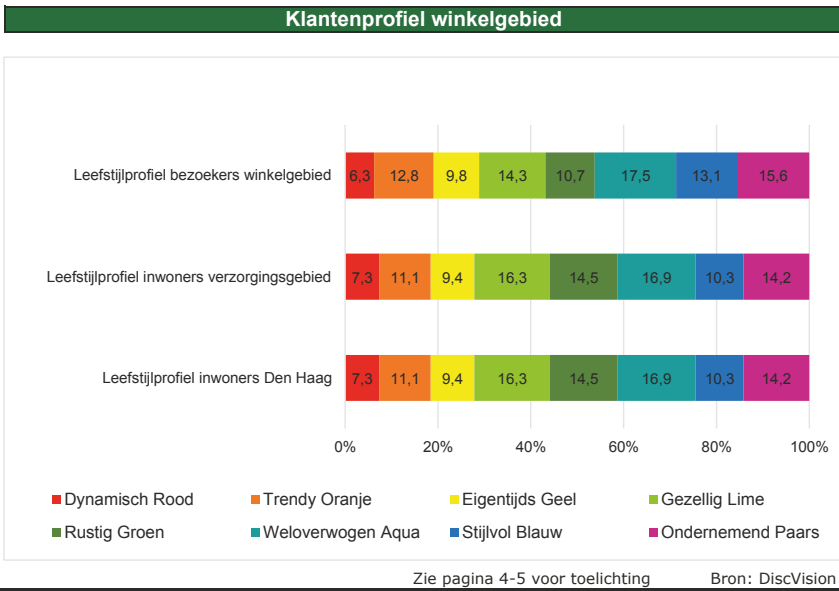
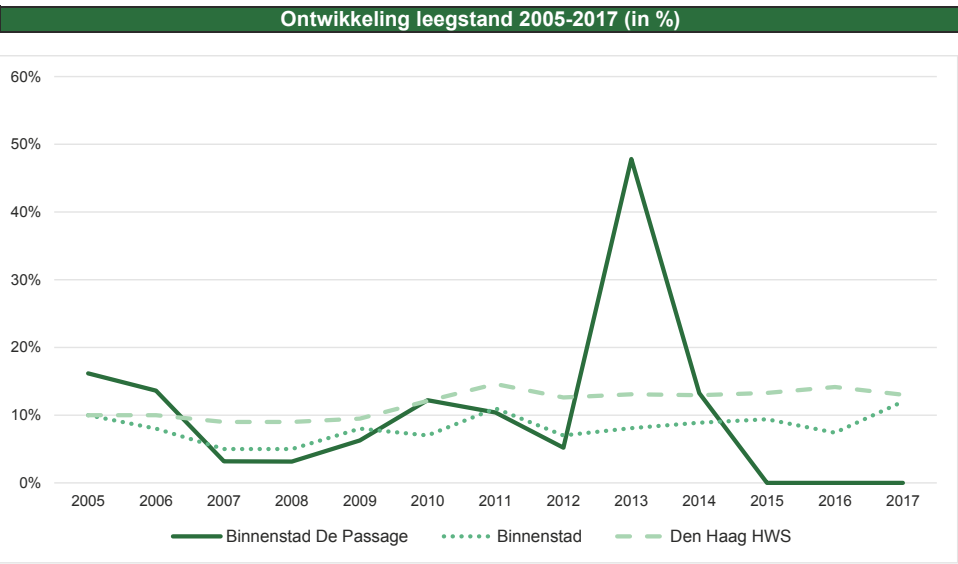
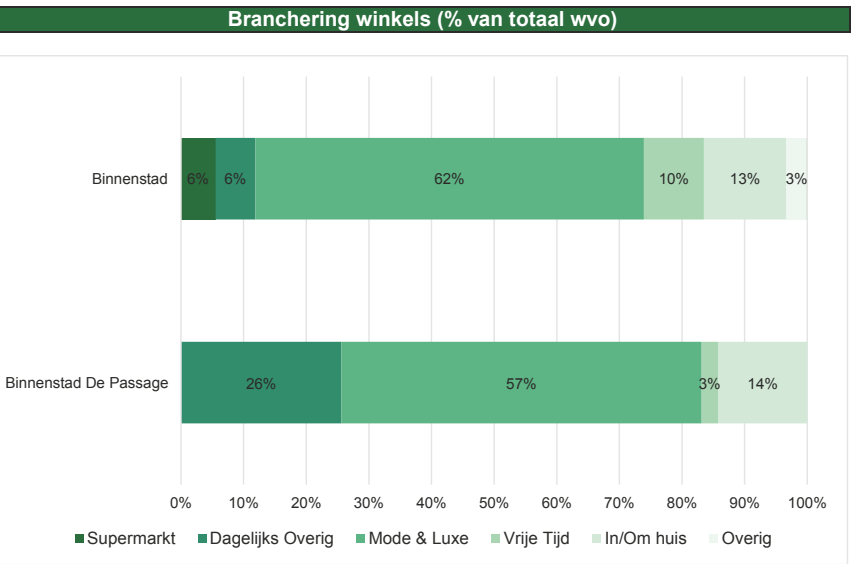
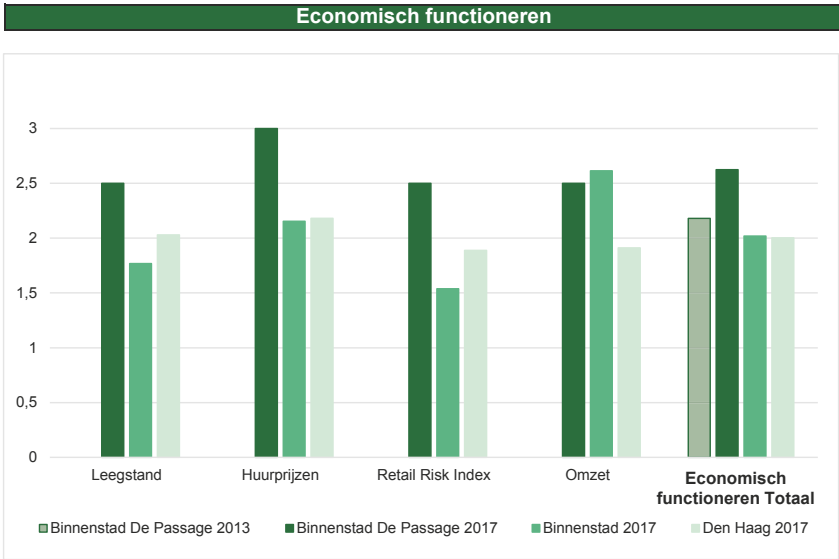
De Passage staat op de 3e plek in de ranglijst en daarmee behoort De Passage tot de sterkste winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Zowel de Basiskwaliteit als het Economische Functioneren scoren bovengemiddeld.

Basiskwaliteit

De Passage heeft punten ingeleverd op Basiskwaliteit, maar scoort nog steeds (ruim) bovengemiddeld op de nagenoeg alle aspecten (met uitzondering van Locationele Kwaliteit).

Economisch Functioneren

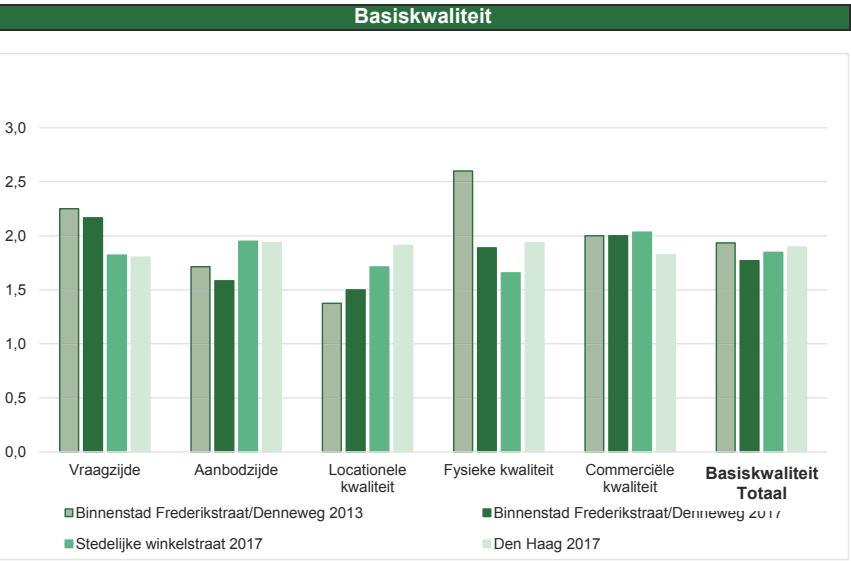
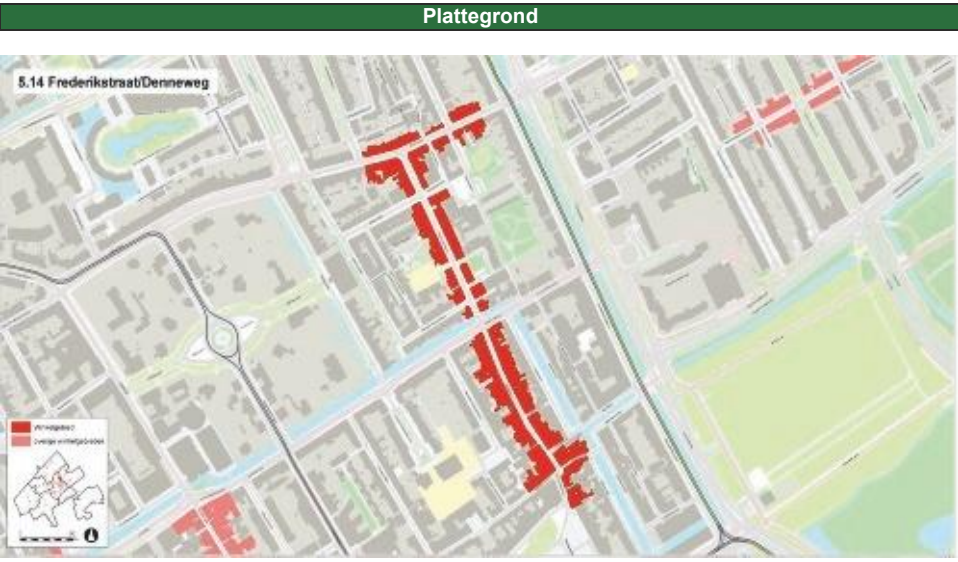
Op het Economisch Functioneren heeft De Passage juist extra punten gescoord, waardoor ze ver bovengemiddeld scoort. De leegstand is sinds 2013 weer flink verlaagd tot (sinds 2015) een niveau van 0%. De huurprijzen liggen bovengemiddeld en hebben zich bovendien positief ontwikkeld tussen 2013 en 2017.



5.14 FREDERIKSTRAAT/ DENNEWEG (CENTRUM)

Facts			
Type winkelcentrum	Stedelijke winkelstraat		
Verzorgingsgebied	Den Haag		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	482.510	502.802	525.745
Omvang (m² wvo)	10.605	10.307	7.112
Aantal winkels	126	121	87
Aantal horecavestigingen¹	nb	35	43
Aantal overige verkooppunten	nb	53	67
Trekkers	Geen	Marlies Dekkers	Geen
Leegstand (% van totaal wvo)	14,8%	13,2%	15,0%
Parkeren	Langsparkeren	Langsparkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Betaald	Betaald
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 225 / 275	€ 200 / 225	€ 200 / 225
Index basiskwaliteit³	110	102	93
Index economisch functioneren³	63	85	86
Ranking	49	44	53

¹Winkelondersteunende horeca ²2017=100
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars



Hoofdconclusies

Eindoordeel

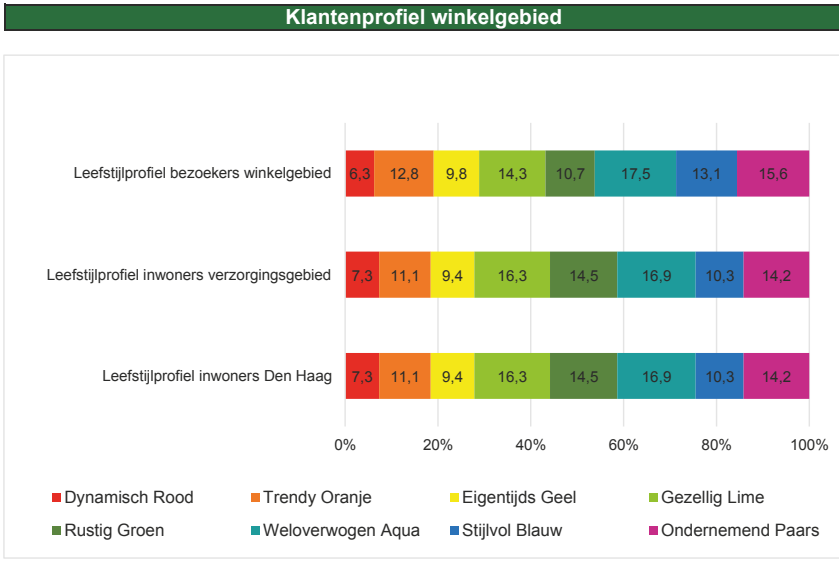
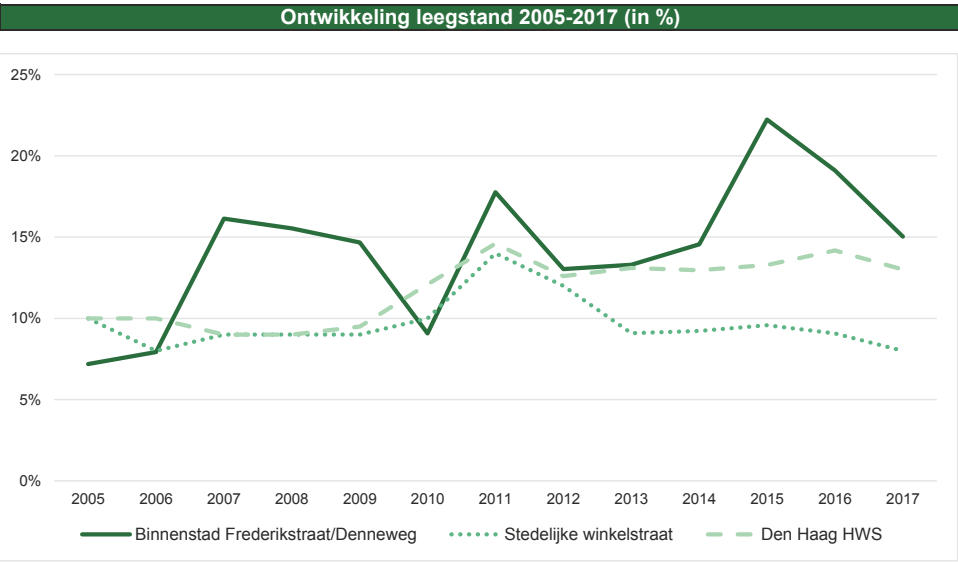
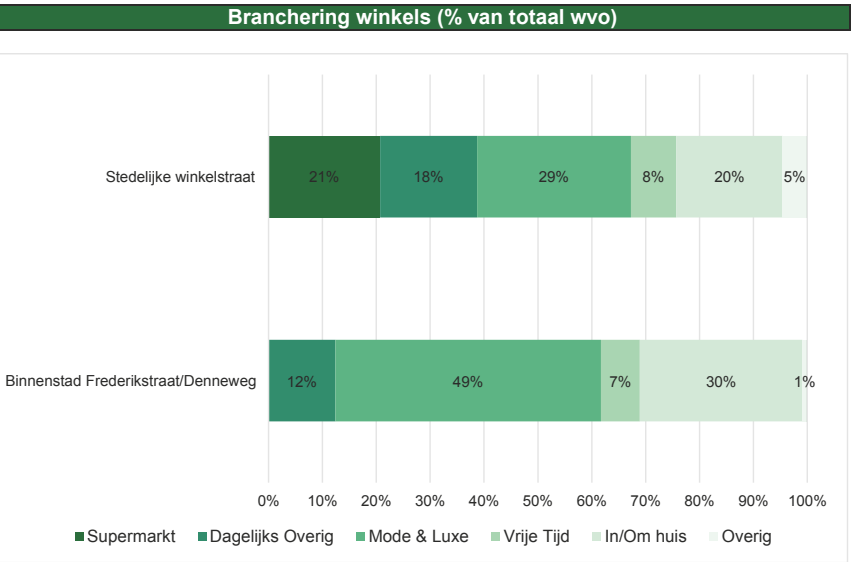
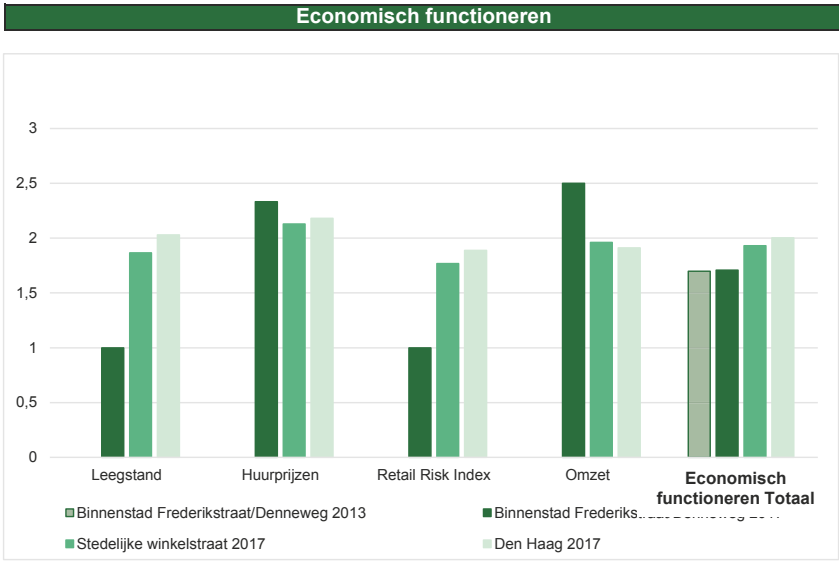
De Frederikstraat/Denneweg neemt de 53e plek in op de ranglijst en is daarmee gezakt ten opzichte van 2013. De Basiskwaliteit is iets afgenomen, het Economisch Functioneren nagenoeg gelijk.

Basiskwaliteit

Het winkelgebied scoort goed op Vraagzijde, de Fysieke (o.a. openbare ruimte) en Commerciële (o.a. organisatiegraad) kwaliteit. Op het gebied van Aanbod haalt het gebied relatief lage scores met betrekking tot winkelaspecten, maar relatief hoge scores met betrekking tot andere aspecten zoals horeca en diensten.

Economisch Functioneren

De Frederikstraat/Denneweg functioneert niet naar behoren. De leegstand is hoog en een groot deel is structureel van aard. De huurniveaus liggen iets boven het gemiddelde van de stedelijke winkelstraten. De scores op de Retail Risk Index zijn laag.



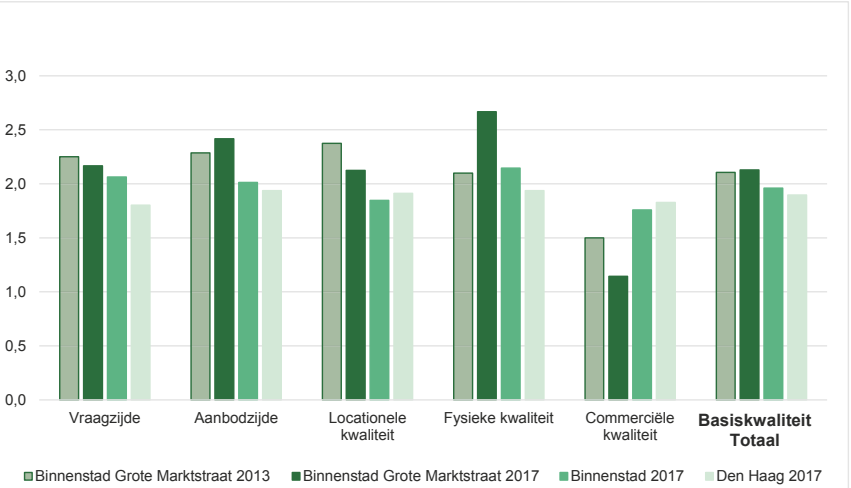
5.15 GROTE MARKTSTRAAT (CENTRUM)

Facts

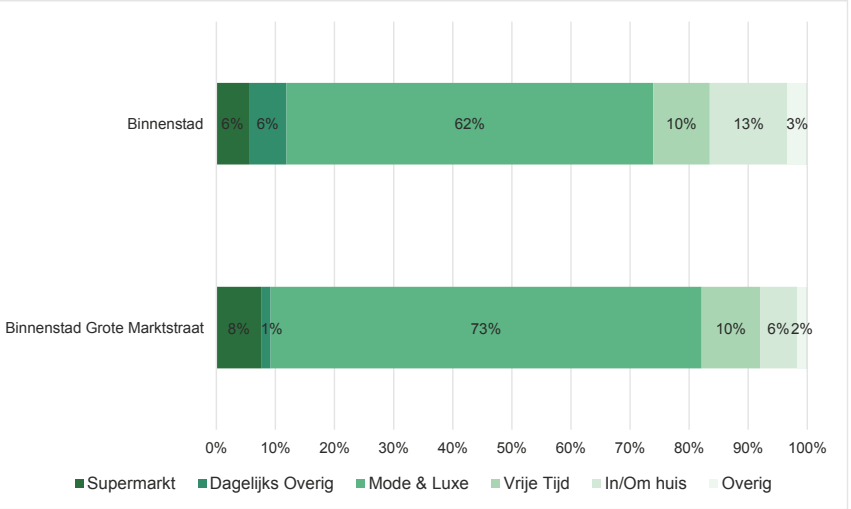
Type winkelcentrum	Binnenstad		
Verzorgingsgebied	Den Haag		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	482.510	502.802	525.745
Omvang (m² wvo)	54.143	54.021	53.247
Aantal winkels	57	38	42
Aantal horecavestigingen¹	nb	8	15
Aantal overige verkooppunten	nb	9	11
Trekking	Albert Heijn, Plus	Bijenkorf, V&D	De Bijenkorf, Primark
Leegstand (% van totaal wvo)	3,4%	2,9%	3,7%
Parkeren	Parkeergarage	Parkeergarage	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Betaald	Betaald
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 800	€ 900	€ 900
Index basiskwaliteit³	119	111	112
Index economisch functioneren³	138	124	121
Ranking	4	10	7

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars

Basiskwaliteit



Branchering winkels (% van totaal wvo)



Plattegrond



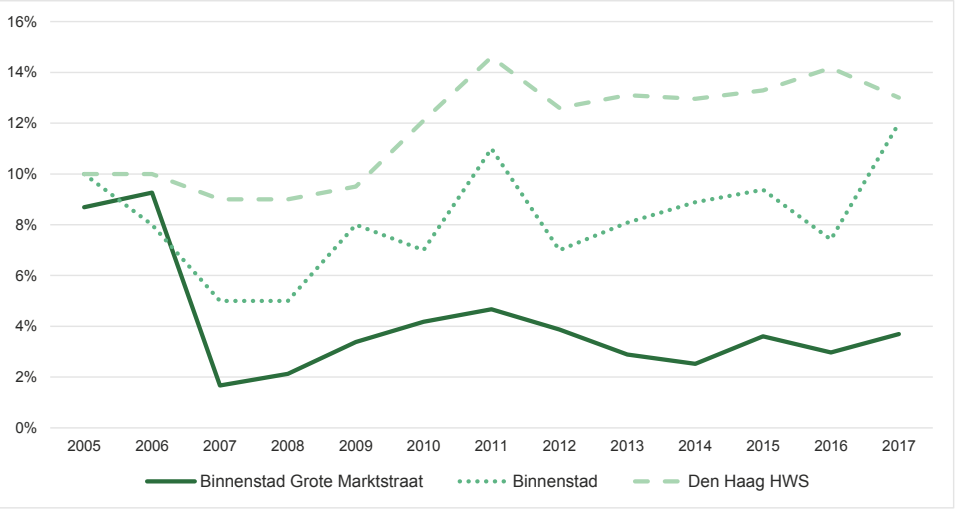
Hoofdconclusies

Eendoordeel
De Grote Marktstraat behoort met een 7e plek op de ranglijst voor de derde keer op rij tot de top 10. Het Economisch Functioneren is ruim bovengemiddeld. De Basiskwaliteit ligt iets boven het gemiddelde.

Basiskwaliteit
De Grote Marktstraat scoort goed op vrijwel alle aspecten. Belangrijke troeven zijn onder andere het trekkerbeeld, de omvang van het winkelgebied en de units. Alleen de Commerciële kwaliteit (o.a. eigendomssituatie, website) blijft achter.

Economisch Functioneren
De Grote Marktstraat vormt een belangrijk onderdeel van de Haagse Binnenstad. Het functioneert zeer goed: de leegstand ligt structureel zeer laag en de huurprijzen zijn bovengemiddeld. Er zijn veel panden met een laag risicoprofiel (Retail Risk Index) en slechts een enkel pand met een hoog risicoprofiel.

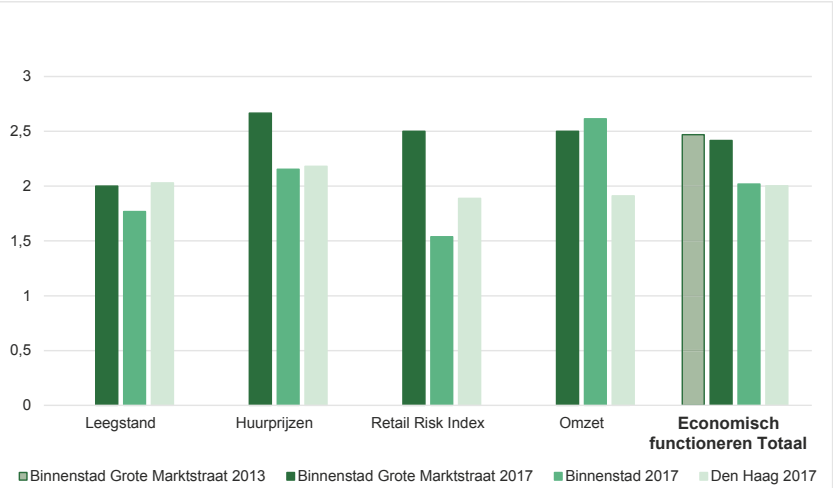
Ontwikkeling leegstand 2005-2017 (in %)



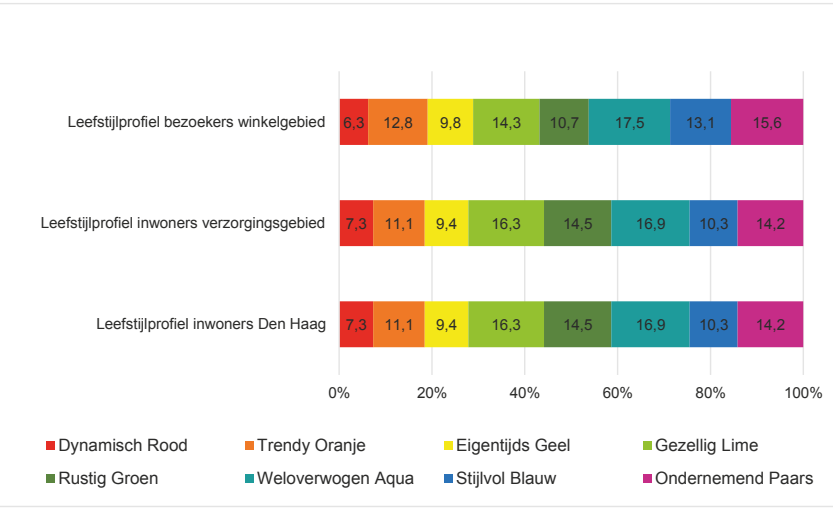
Foto



Economisch functioneren



Klantenprofiel winkelgebied

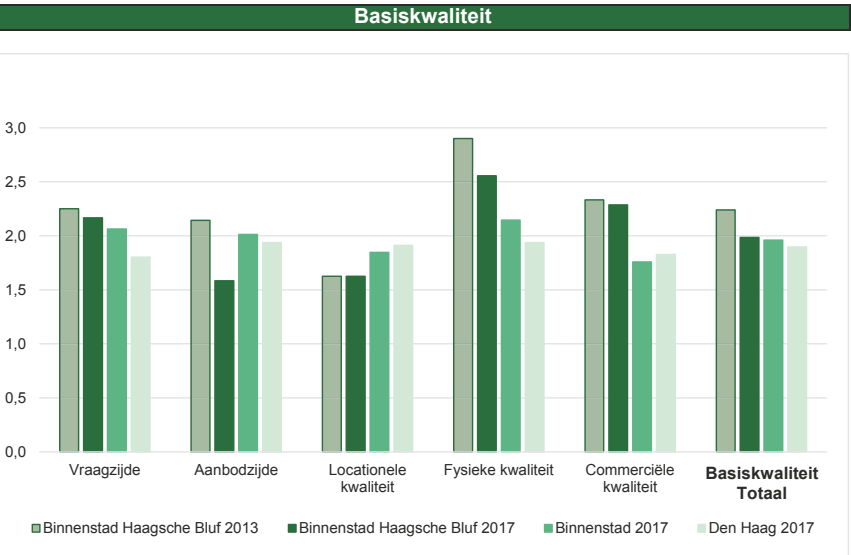
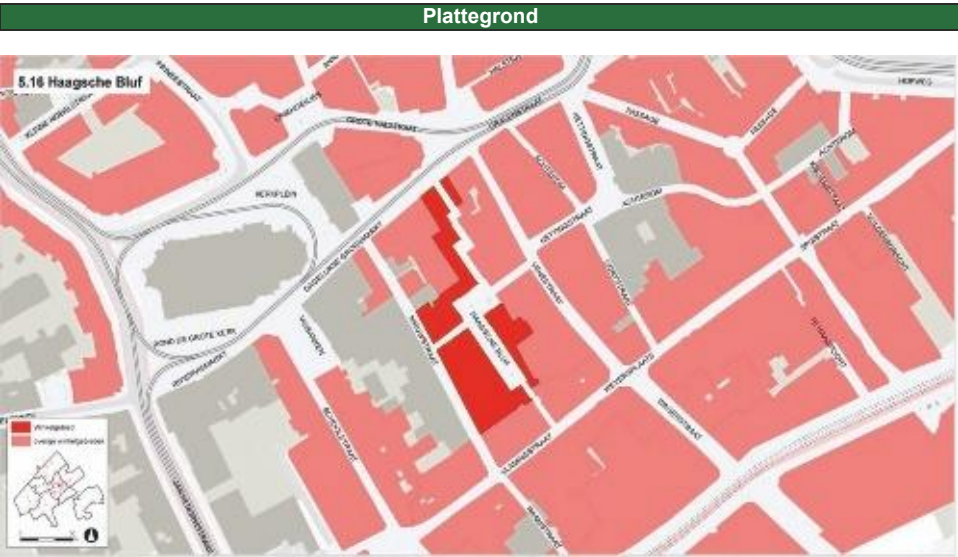


5.16 HAAGSCHE BLUF (CENTRUM)

Facts			
Type winkelcentrum	Binnenstad		
Verzorgingsgebied	Den Haag		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	482.510	502.802	525.745
Omvang (m² wvo)	2.781	2.184	920
Aantal winkels	22	17	9
Aantal horecavestigingen¹	nb	3	2
Aantal overige verkooppunten	nb	3	0
Trekkers	Geen	Geen	Geen
Leegstand (% van totaal wvo)	21,5%	31,4%	65,0%
Parkeren	Parkeergarage	Parkeergarage	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Betaald	Betaald
Inrichting	Gedeeltelijk overdekt	Gedeeltelijk overdekt	Gedeeltelijk overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 500	€ 375	€ 300
Index basiskwaliteit³	112	118	105
Index economisch functioneren³	75	66	84
Ranking	38	50	46

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars

³2017=100



Eendoordeel

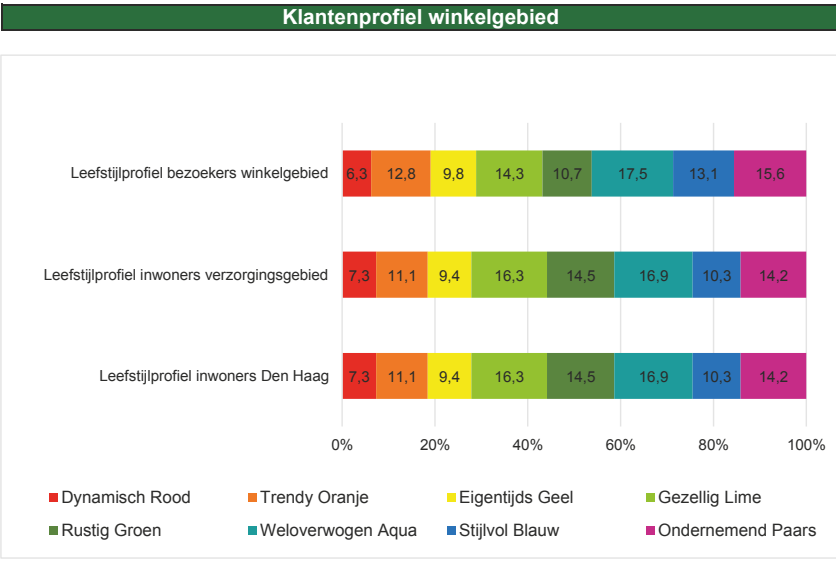
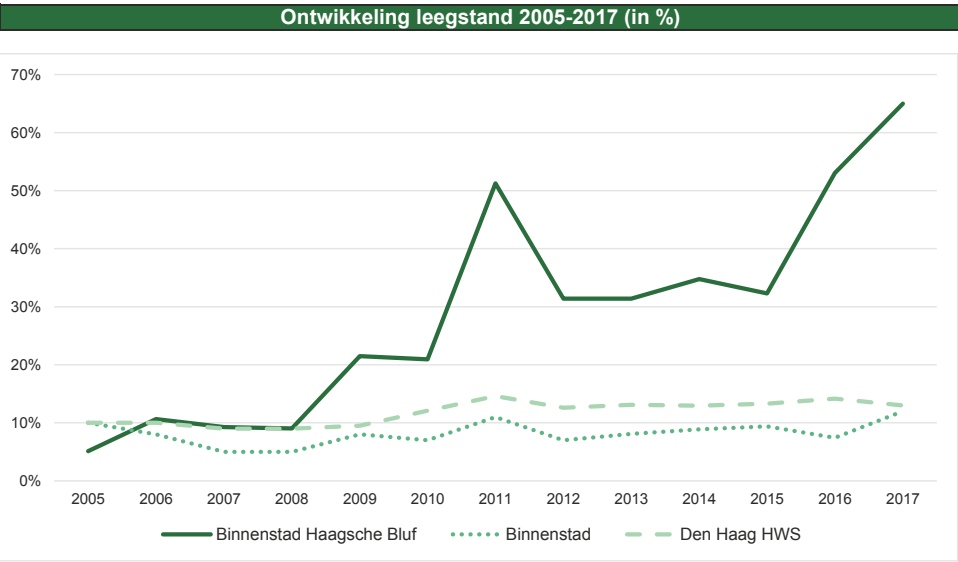
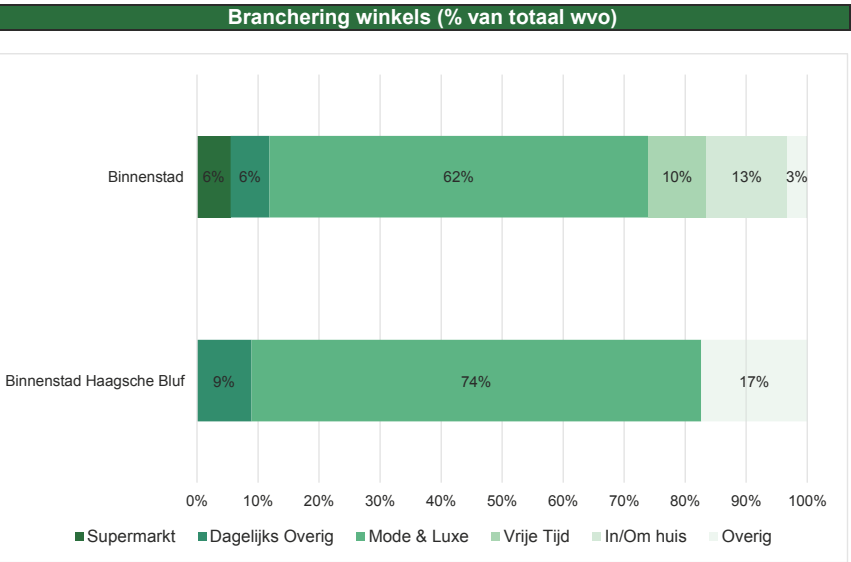
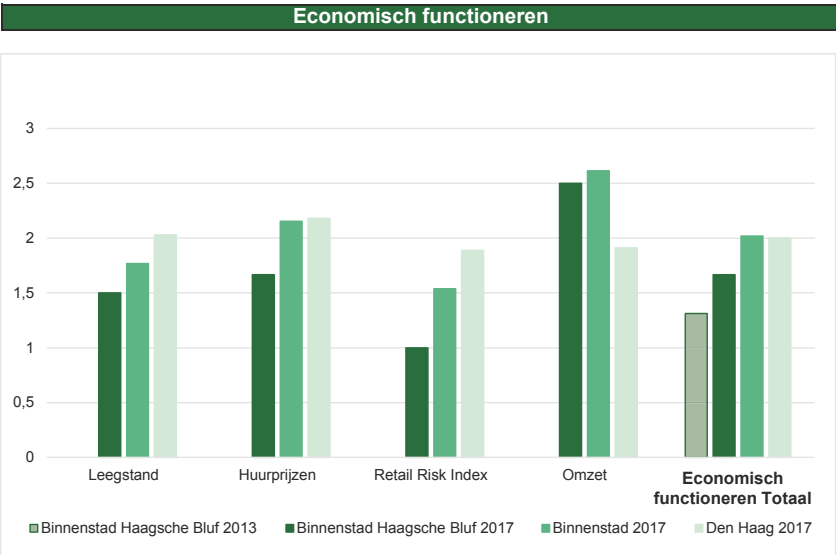
De Haagse Bluf bezet de 46e plek op de ranglijst. De Basiskwaliteit is op orde, maar het Economisch Functioneren blijft achter.

Basiskwaliteit

Het winkelgebied scoort goed op de Vraagzijde en de Fysieke (o.a. gevels en openbare ruimte) en Commerciële (o.a. organisatiegraad, eigendomssituatie) kwaliteit. Op andere aspecten behaalt Haagse Bluf scores beneden het gemiddelde.

Economisch Functioneren

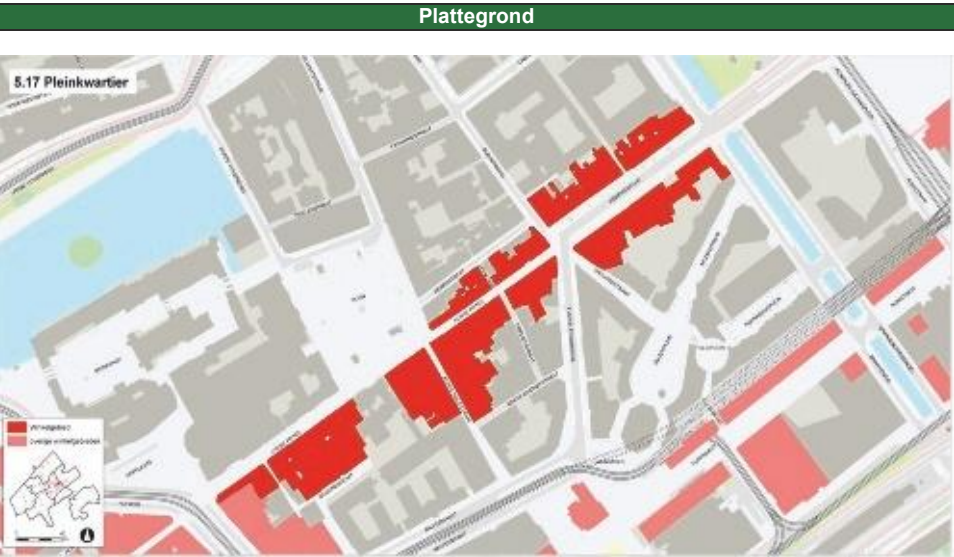
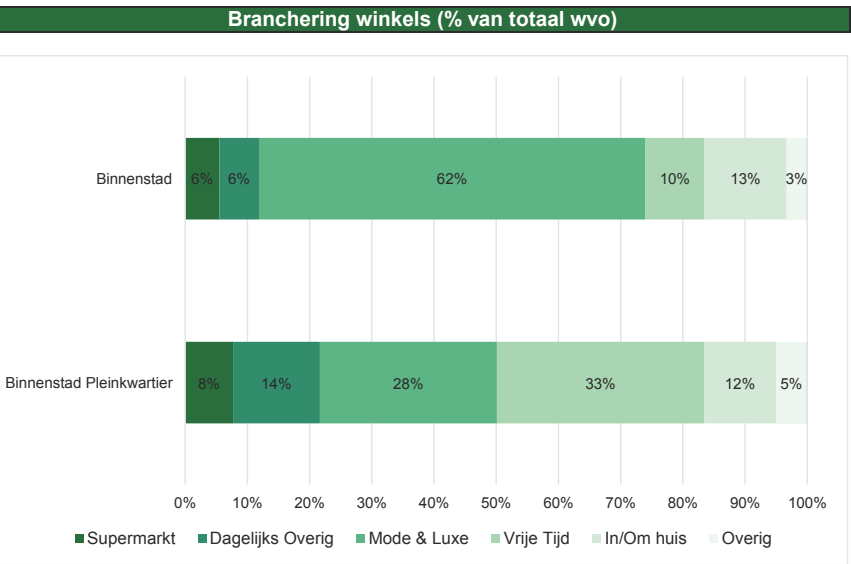
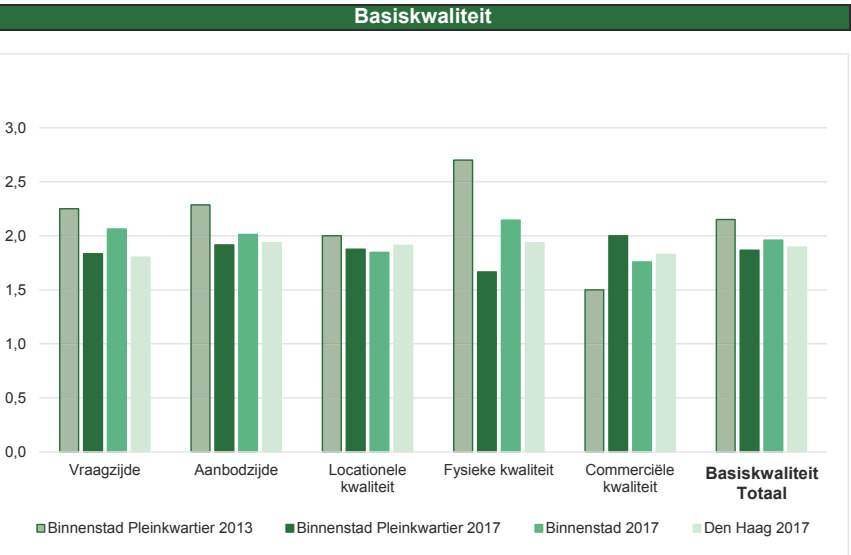
Het Economisch Functioneren van Haagse Bluf staat onder druk. De leegstand is structureel hoog en de huurniveaus zijn verder gedaald. De Haagse Bluf ligt redelijk verstopt, waardoor het aantrekken van klanten moeilijker is.



5.17 PLEINKWARTIER (CENTRUM)

Facts			
Type winkelcentrum	Binnenstad		
Verzorgingsgebied	Den Haag		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	482.510	502.802	525.745
Omvang (m² wvo)	6.535	6.119	5.280
Aantal winkels	52	55	48
Aantal horecavestigingen¹	nb	26	31
Aantal overige verkooppunten	nb	22	18
Trekkers	Geen	Lady Sting, Kruidvat	Geen
Leegstand (% van totaal wvo)	20,6%	12,7%	11,0%
Parkeren	Parkeergarage	Parkeergarage	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Betaald	Betaald
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 700	€ 700	€ 500 / € 800
Index basiskwaliteit³	103	113	98
Index economisch functioneren³	88	92	83
Ranking	40	27	52

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars



Hoofdconclusies

Eendoordeel

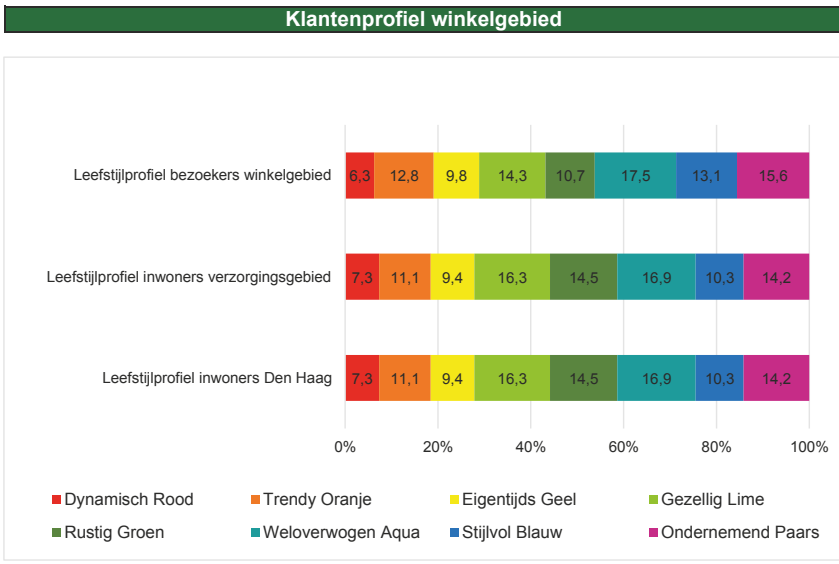
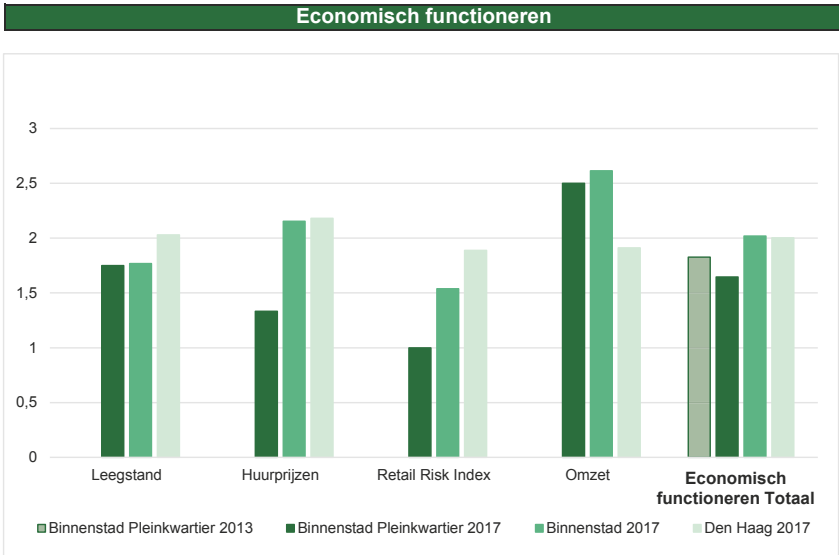
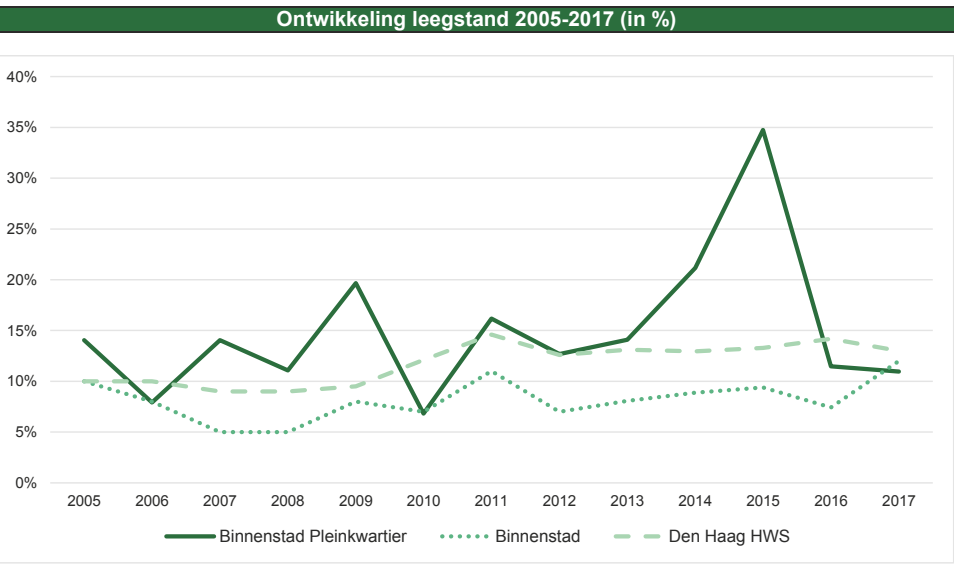
Het Pleinkwartier neemt de 52e plek in op de ranglijst en is daarmee flink gedaald op de ranglijst (vanaf een plek 27 in 2013). Zowel de Basiskwaliteit als Economisch Functioneren zijn afgenomen.

Basiskwaliteit

Het winkelgebied heeft punten ingeleverd op vier deelaspecten en met name op Fysieke Kwaliteit (geveldatering en objecten). Op Commerciële Kwaliteit (o.a. online) is de score toegenomen.

Economisch Functioneren

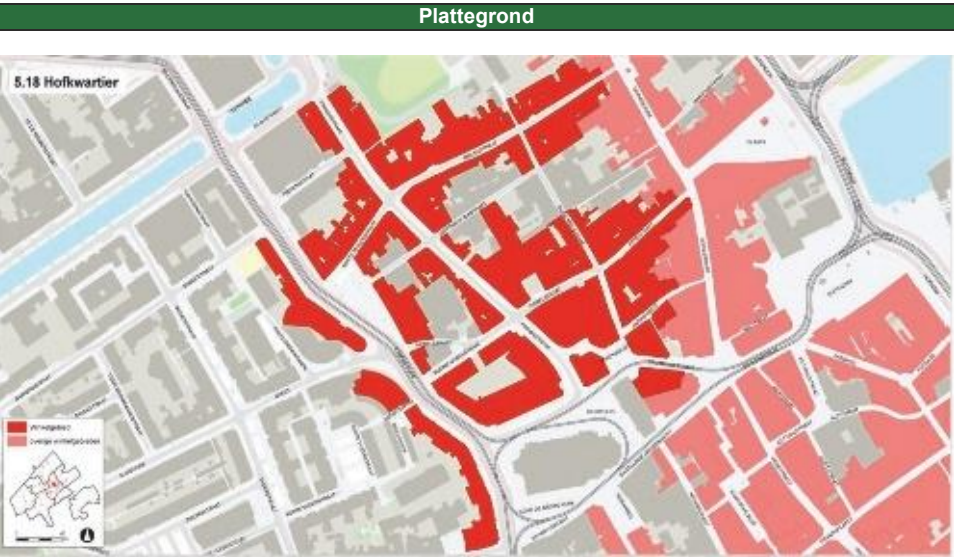
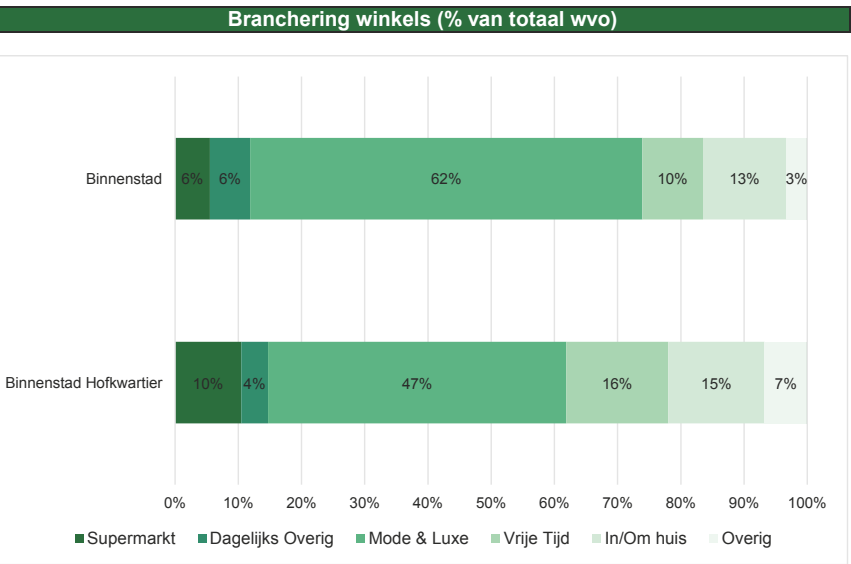
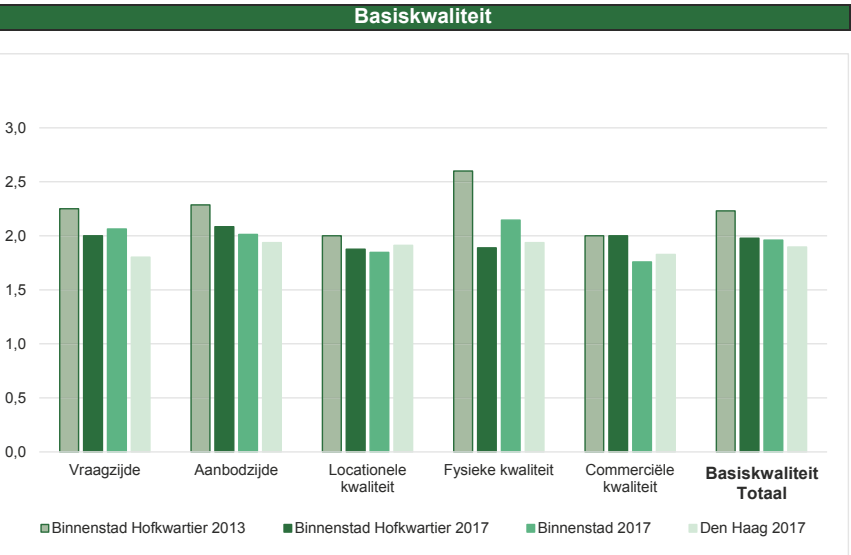
Het Economisch Functioneren staat iets onder druk. Dit uit zich in structureel te hoge leegstand, met een piek in 2015. De huurprijzen liggen gemiddeld iets hoger, zijn gedaald tussen 2013 en 2017 en binnen het gebied is sprake van een grote bandbreedte.



5.18 HOFKWARTIER (CENTRUM)

Facts			
Type winkelcentrum	Binnenstad		
Verzorgingsgebied	Den Haag		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	482.510	502.802	525.745
Omvang (m² wvo)	9.240	11.811	11.570
Aantal winkels	99	109	85
Aantal horecavestigingen¹	nb	43	58
Aantal overige verkooppunten	nb	73	76
Trekkers	Geen	Albert Heijn, Ekoplaza	The Sting
Leegstand (% van totaal wvo)	20,4%	25,6%	11,7%
Parkeren	Langsparkeren	Langsparkeren	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Betaald	Betaald
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 225 / 250	€ 200 / 225	€ 200 / 250
Index basiskwaliteit³	99	118	104
Index economisch functioneren³	63	79	80
Ranking	58	36	49

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars



Hoofdconclusies

Eindoordeel

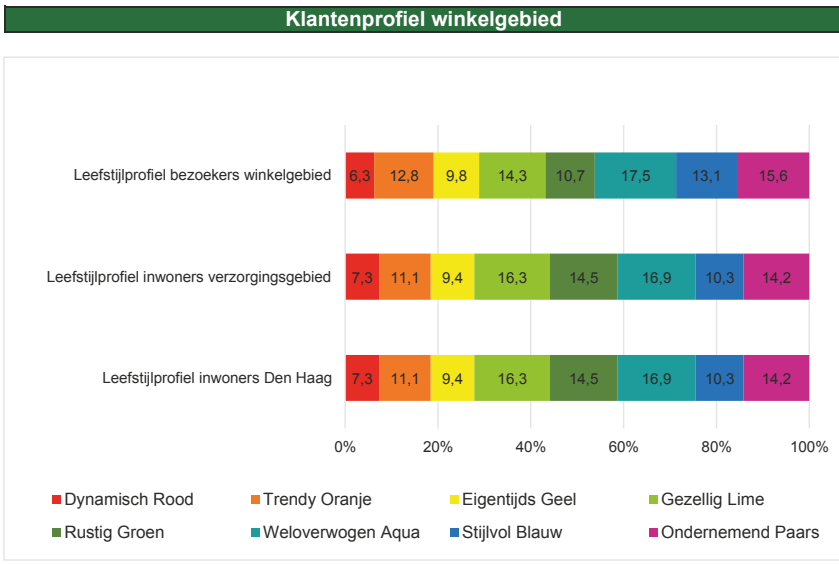
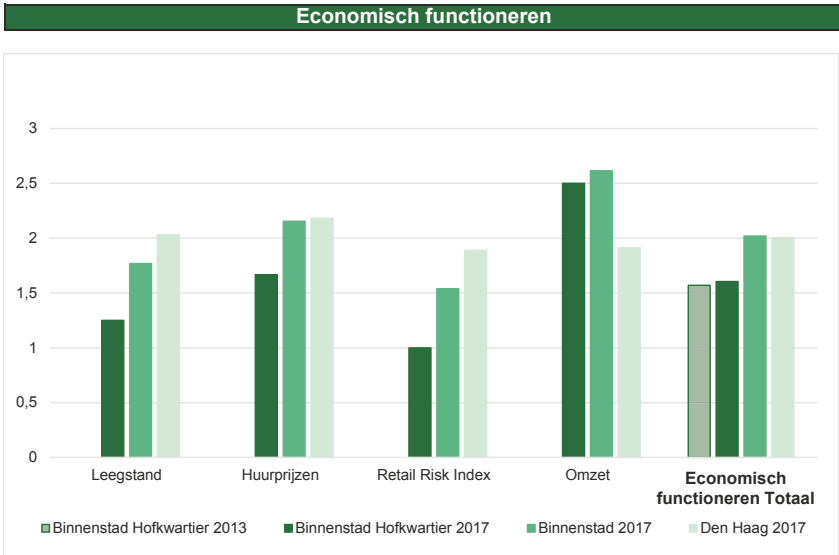
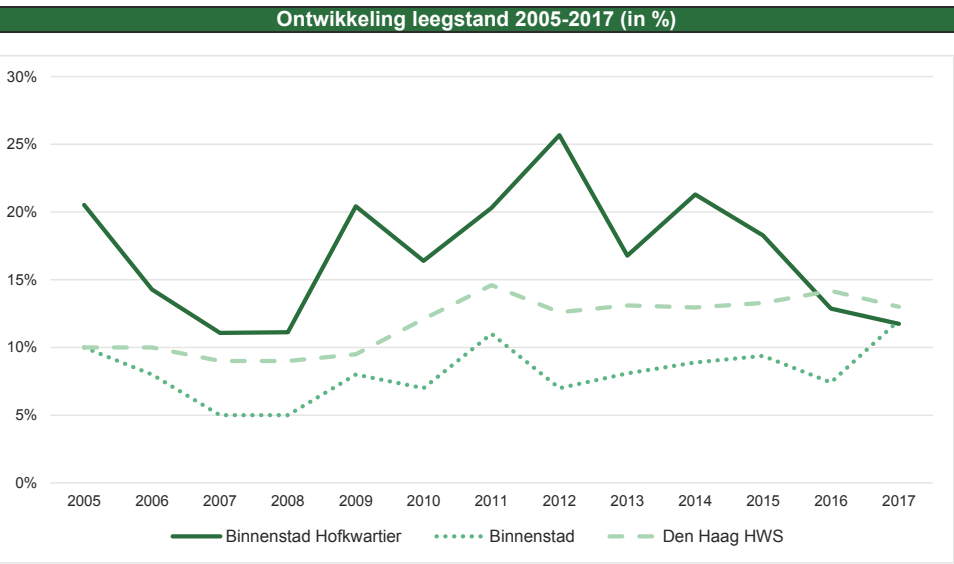
Het Hofkwartier bezet een 49e plek op de ranglijst. De Basiskwaliteit ligt op het gemiddelde, terwijl het Economisch Functioneren flink ondergemiddeld is.

Basiskwaliteit

Het Hofkwartier scoort op de meeste deelaspecten gemiddeld. Relatief sterk punt is de Commerciële Kwaliteit (o.a. organisatiegraad en social media).

Economisch Functioneren

Het winkelgebied functioneert ondergemiddeld, wat zich uit in een hoge leegstand. De huurprijzen liggen fors lager en er is sprake van een bandbreedte binnen het winkelgebied. Het gebied scoort laag op de Retail Risk Index.



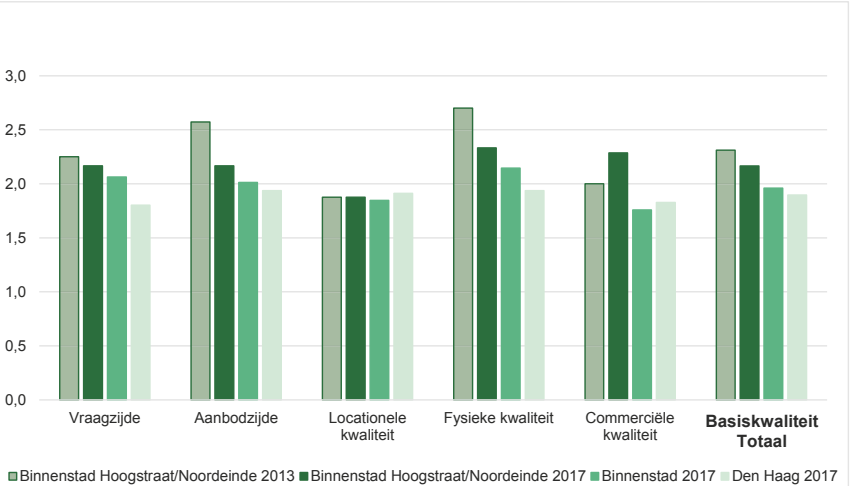
5.19 HOOGSTRAAT/ NOORDEINDE (CENTRUM)

Facts

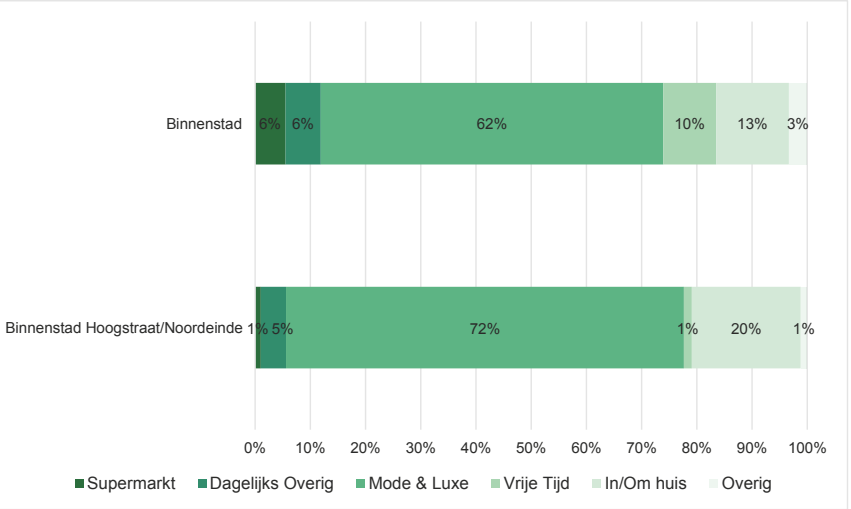
Type winkelcentrum	Binnenstad		
Verzorgingsgebied	Den Haag		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	482.510	502.802	525.745
Omvang (m² wvo)	20.559	20.668	20.317
Aantal winkels	142	137	126
Aantal horecavestigingen¹	nb	27	29
Aantal overige verkooppunten	nb	41	36
Trekkers	Maison de Bonneterie	Maison de Bonneterie	H&M
Leegstand (% van totaal wvo)	4,6%	4,9%	5,7%
Parkeren	Parkeergarage	Parkeergarage	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Betaald	Betaald
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 600 / 900	€ 1.000 / 800	€ 1.200 / 800
Index basiskwaliteit³	112	122	114
Index economisch functioneren³	138	130	107
Ranking	9	1	15

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars
³2017=100

Basiskwaliteit



Branchering winkels (% van totaal wvo)



Plattegrond



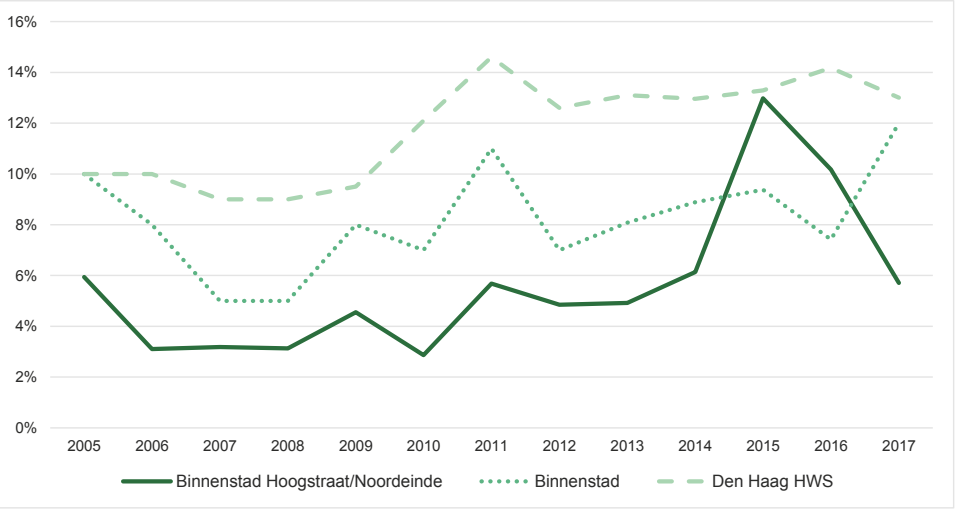
Hoofdconclusies

Eindoordeel
Winkelgebied Hoogstraat/Noordeinde staat op de 15e plaats in de ranglijst. Daarmee behoort Hoogstraat/Noordeinde tot de sterkste winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Zowel de Basiskwaliteit als het Economisch Functioneren zijn ruim bovengemiddeld.

Basiskwaliteit
Het winkelgebied scoort op alle gemiddeld (Locationele Kwaliteit) tot bovengemiddeld (overige aspecten). Vooral de Fysieke en Commerciële kwaliteit springen eruit, waarbij onderhoud en online aanwezigheid belangrijke componenten zijn.

Economisch Functioneren
Hoogstraat/Noordeinde functioneert zeer goed. Dit komt tot uiting in de zeer hoge (en wederom gestegen) huurniveaus en de relatief lage leegstand. Desondanks behaalt het winkelgebied een lage score op de Retail Risk Index.

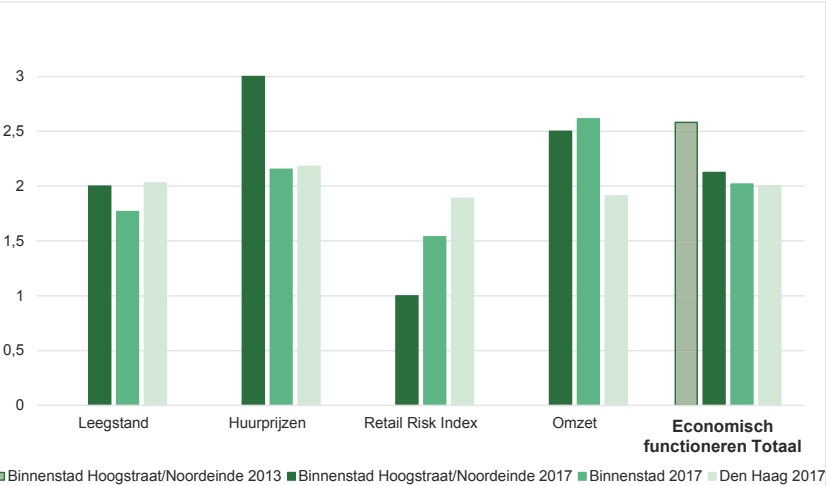
Ontwikkeling leegstand 2005-2017 (in %)



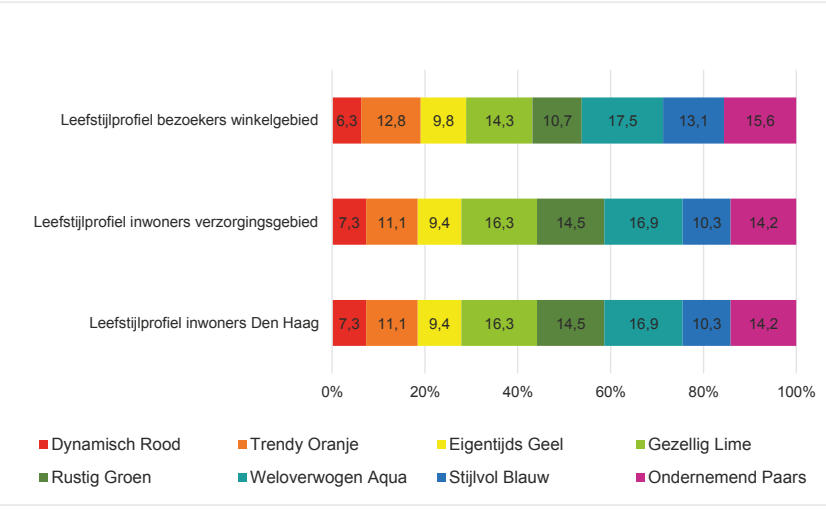
Foto



Economisch functioneren



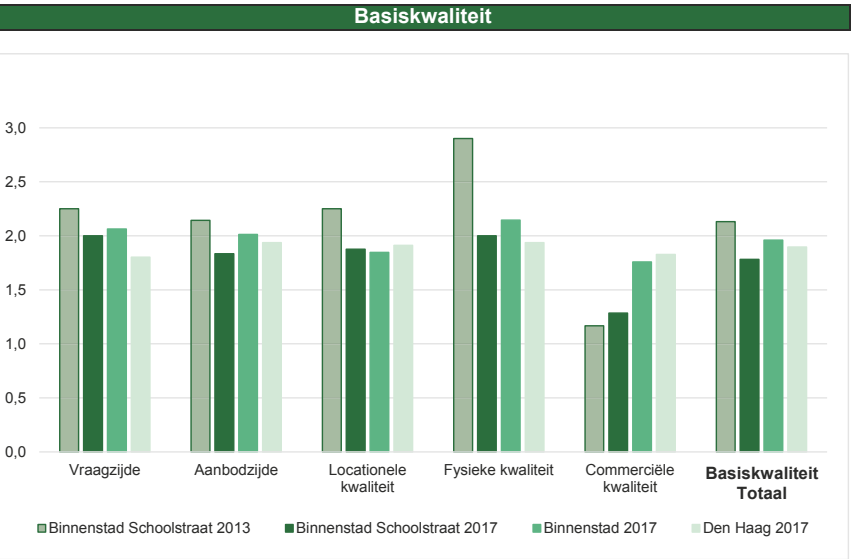
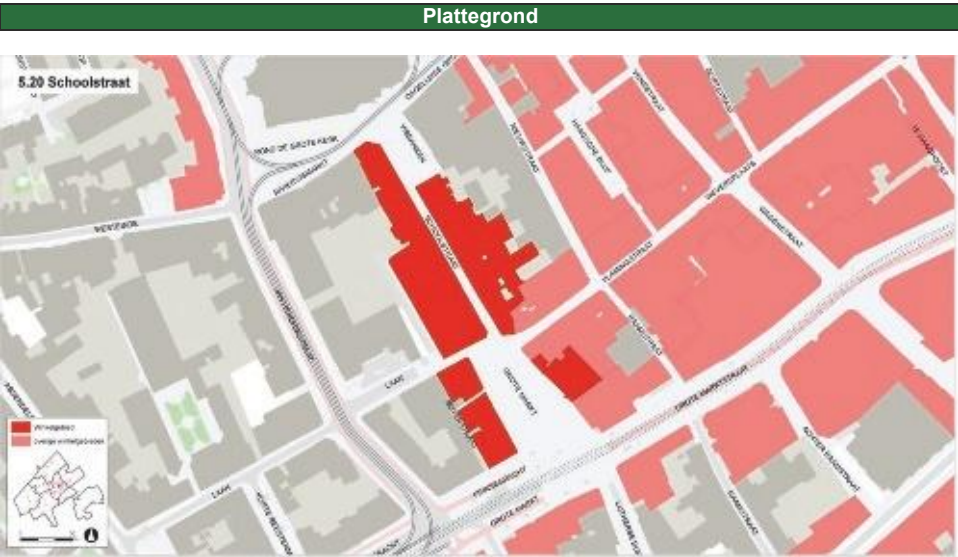
Klantenprofiel winkelgebied



5.20 SCHOOLSTRAAT (CENTRUM)

Facts			
Type winkelcentrum	Binnenstad		
Verzorgingsgebied	Den Haag		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	482.510	502.802	525.745
Omvang (m² wvo)	3.133	2.874	2.332
Aantal winkels	25	24	19
Aantal horecavestigingen¹	nb	13	12
Aantal overige verkooppunten	nb	3	5
Trekkers	Geen,	Wibra, Bart Smit	Geen
Leegstand (% van totaal wvo)	10,0%	11,5%	17,6%
Parkeren	Parkeergarage	Parkeergarage	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Betaald	Betaald
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 350	€ 300	€ 300
Index basiskwaliteit³	119	112	94
Index economisch functioneren³	100	92	97
Ranking	19	30	42

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars



Eendoordeel

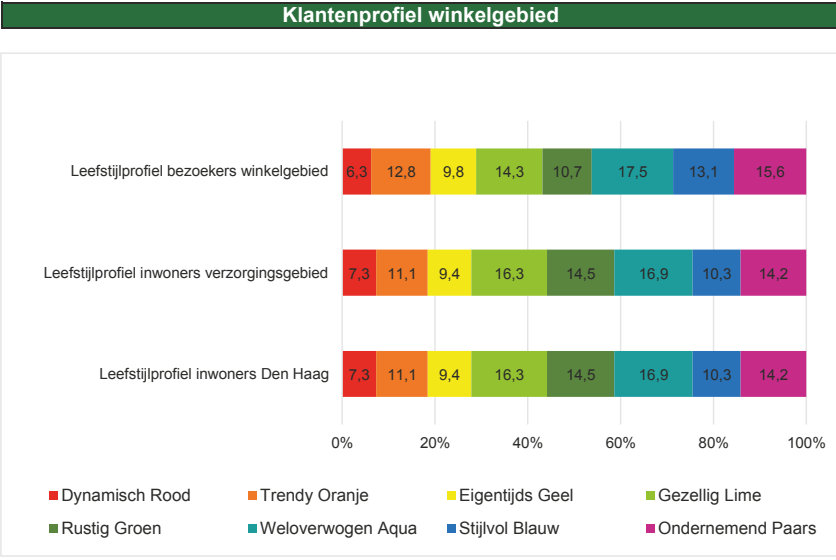
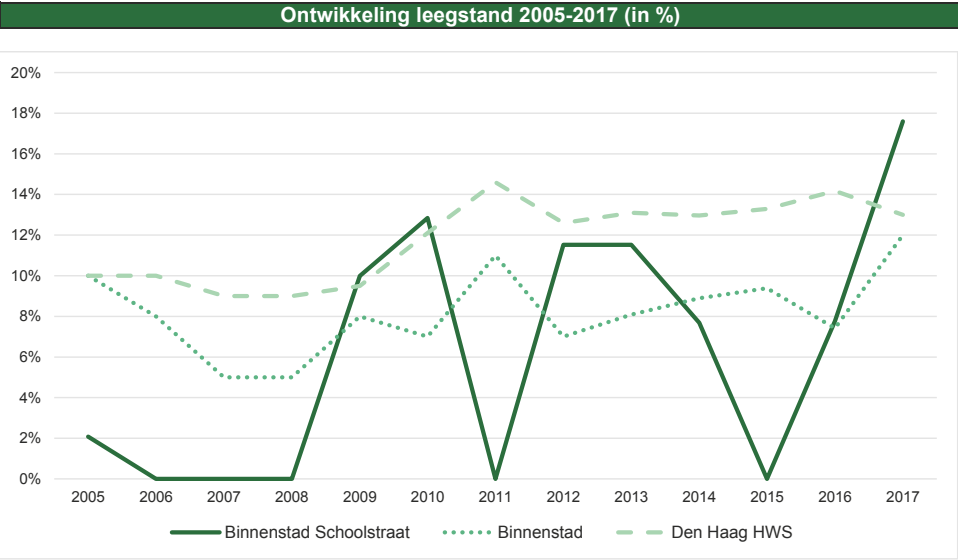
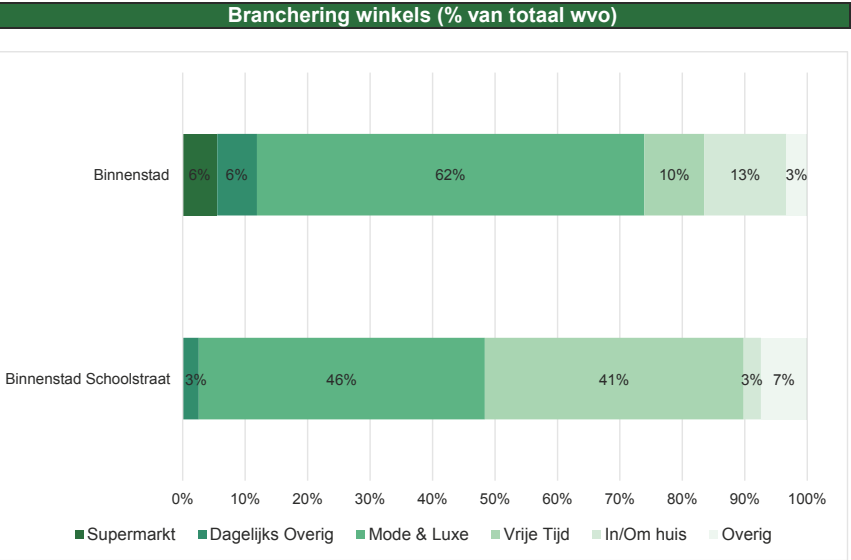
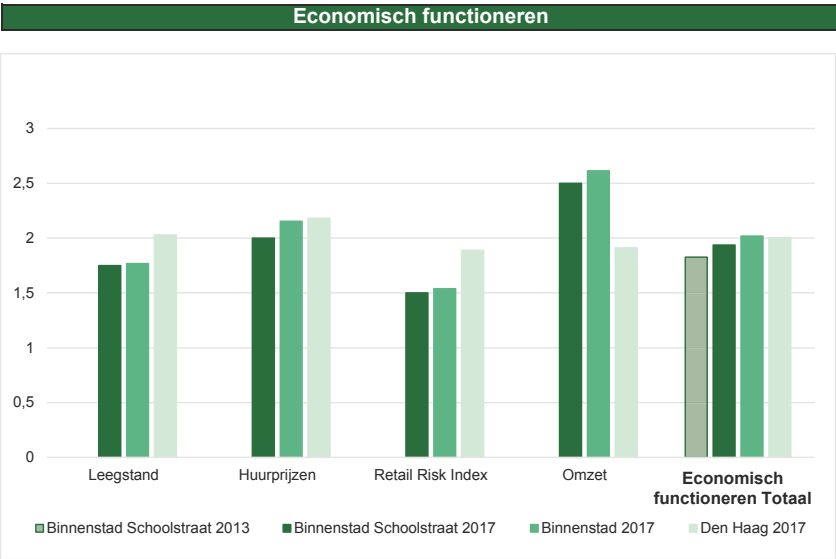
Met een 42e plek op de ranglijst is de Schoolstraat verder afgezakt. De Basiskwaliteit is afgenomen tot onder het gemiddelde, maar het Economisch Functioneren iets toegenomen.

Basiskwaliteit

Belangrijkste reden van de lage(re) score op Basiskwaliteit is dat de Fysieke Kwaliteit (o.a. groen en objecten) is afgenomen en de Commerciële Kwaliteit (o.a. eigendomssituatie en website) blijft achter.

Economisch Functioneren

De Schoolstraat functioneert niet optimaal. Dit uit zich in sterk fluctuerende leegstand, die soms hoge pieken heeft behaald. De huurniveaus zijn laag in vergelijking met de binnenstad. Het aantal panden met een hoog risico op de Retail Risk Index is groot.



5.21 SPUISTRAAT/ VLAMINGSTRAAT (CENTRUM)

Facts

Type winkelcentrum	Binnenstad		
Verzorgingsgebied	Den Haag		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	482.510	502.802	525.745
Omvang (m² wvo)	24.348	18.146	19.098
Aantal winkels	102	87	81
Aantal horecavestigingen¹	nb	8	7
Aantal overige verkooppunten	nb	7	8
Trekkers	Albert Heijn, Blokker	H&M, WE	H&M
Leegstand (% van totaal wvo)	5,7%	2,5%	8,8%
Parkeren	Parkeergarage	Parkeergarage	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Betaald	Betaald
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 800 / 1.250	€ 1.250 / 800	€ 1.350 / 800
Index basiskwaliteit³	111	115	99
Index economisch functioneren³	138	122	116
Ranking	11	6	20

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars
³2017=100

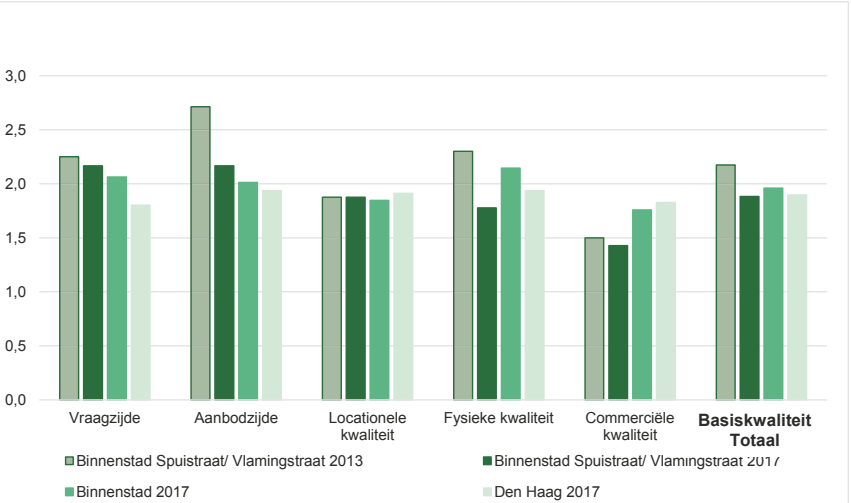
Plattegrond



Foto



Basiskwaliteit



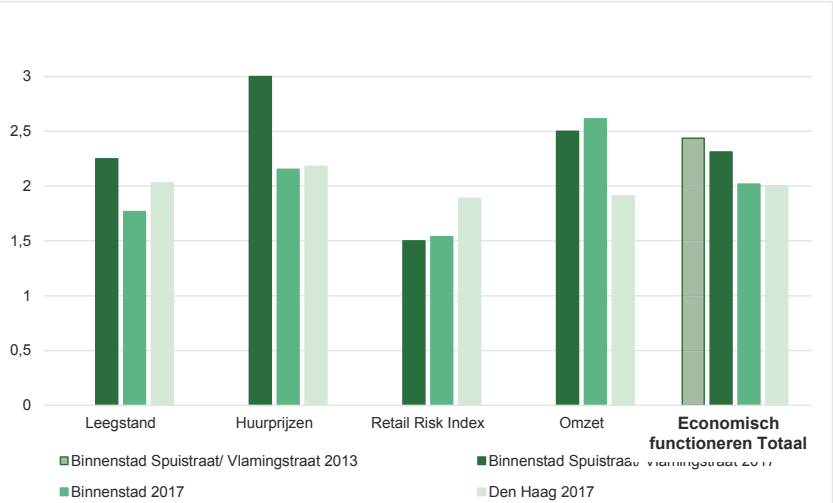
Hoofdconclusies

Eindoordeel
De Spuistraat/Vlamingstraat neemt de 20e plek op de ranglijst in en staat daarmee voor de derde keer in de top-20. Het winkelgebied behoort daarmee tot de sterkste winkelgebieden van de Haagse Hoofdwinkelstructuur. De Basiskwaliteit is gemiddeld en het Economisch Functioneren bovengemiddeld. Beide zijn ten opzichte van 2013 iets gedaald.

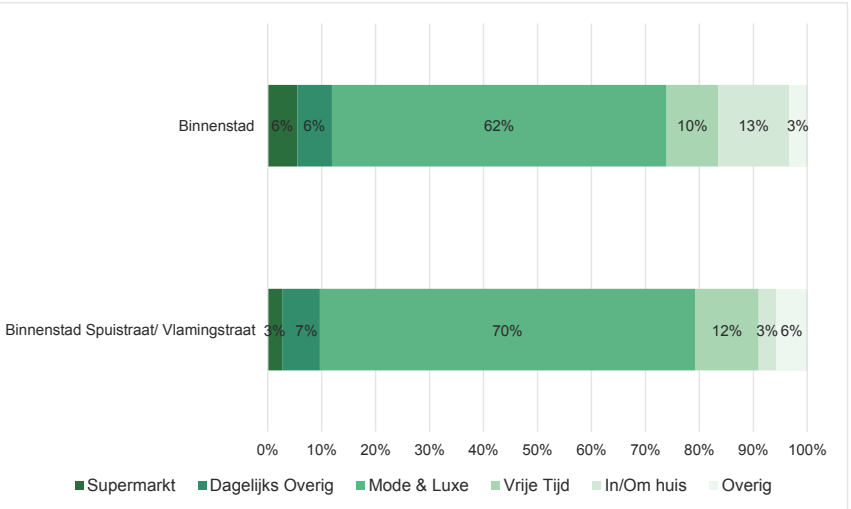
Basiskwaliteit
De Basiskwaliteit is over het algemeen op orde. Qua Fysieke Kwaliteit (o.a. groen & blauw en objecten & elementen) en Commerciële kwaliteit (o.a. online aanwezigheid) is winst te behalen.

Economisch Functioneren
De Spuistraat vormt samen met de Grote Marktstraat de kern van de Haagse binnenstad. Dit uit zich onder andere in zeer hoge huurniveaus. De leegstand is beperkt (of tijdelijk hoger), maar wel iets toegenomen sinds 2013.

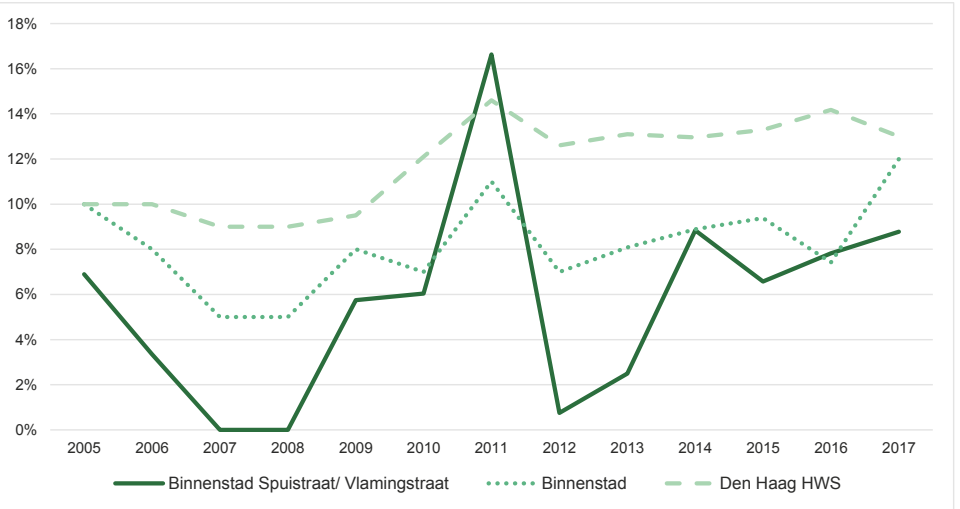
Economisch functioneren



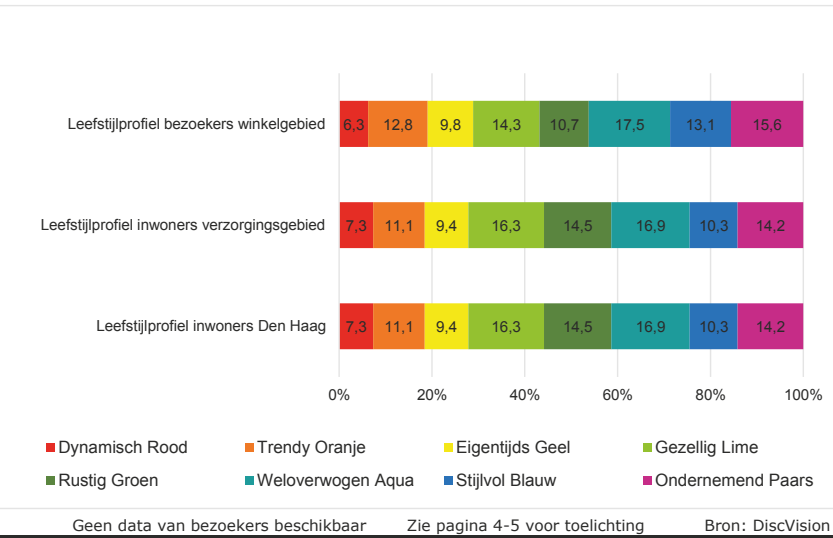
Branchering winkels (% van totaal wvo)



Ontwikkeling leegstand 2005-2017 (in %)



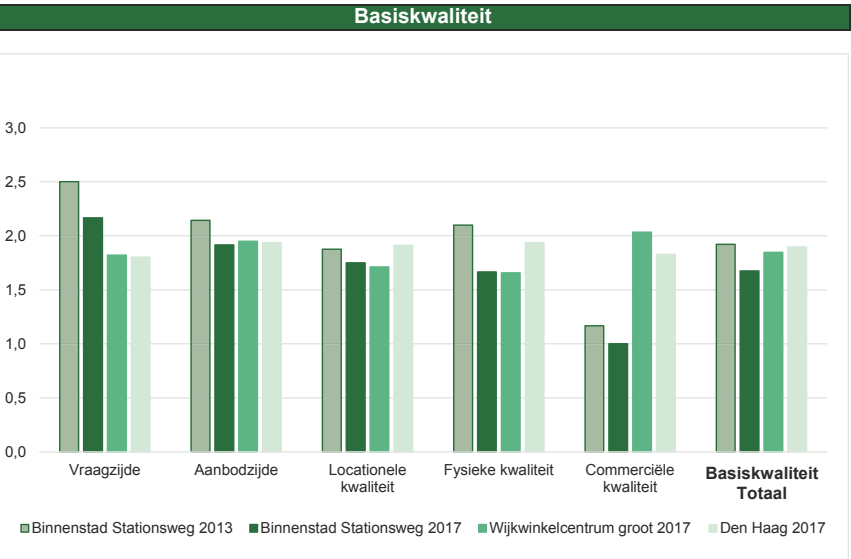
Klantenprofiel winkelgebied



5.22 STATIONSWEG (CENTRUM)

Facts			
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum groot		
Verzorgingsgebied	Wijk Stationsbuurt		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	9.066	9.455	12.372
Omvang (m² wvo)	2.001	2.884	2.514
Aantal winkels	15	29	26
Aantal horecavestigingen¹	nb	9	9
Aantal overige verkooppunten	nb	8	11
Trekkers	F&S Supermarkt	F&S Supermarkt	Fresh & Snackstore
Leegstand (% van totaal wvo)	2,0%	4,0%	0,0%
Parkeren	Langsparkeren	Langsparkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Betaald	Betaald
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 200	€ 150	€ 150
Index basiskwaliteit³	92	101	88
Index economisch functioneren³	138	98	114
Ranking	27	34	31

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars



Eendoordeel

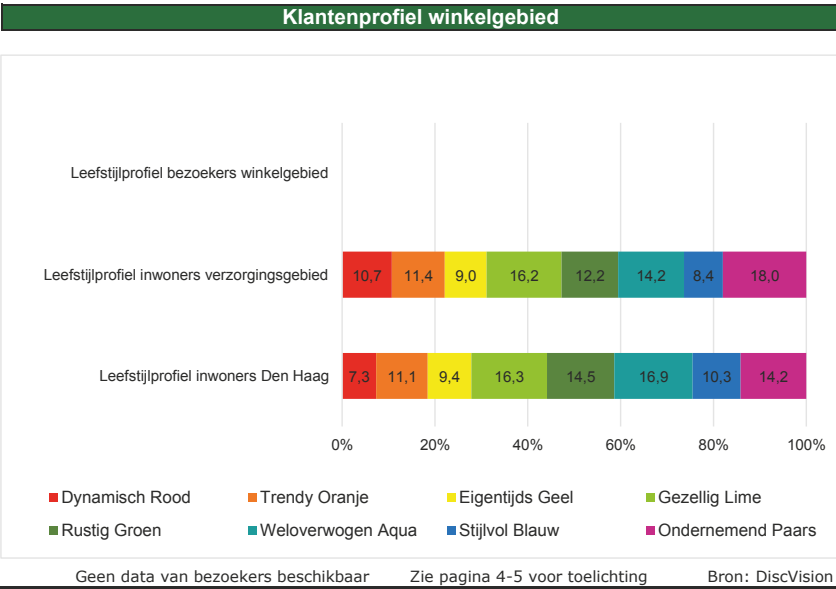
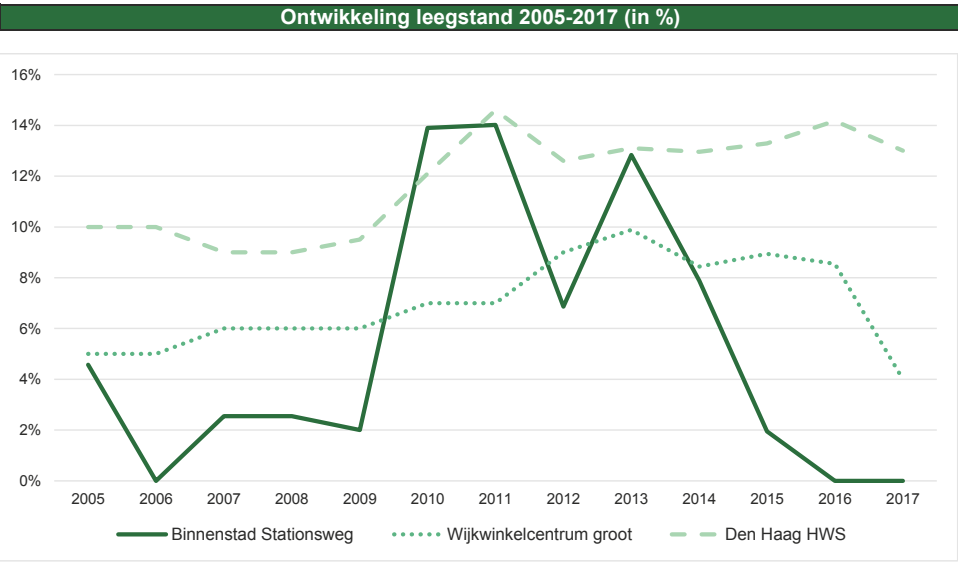
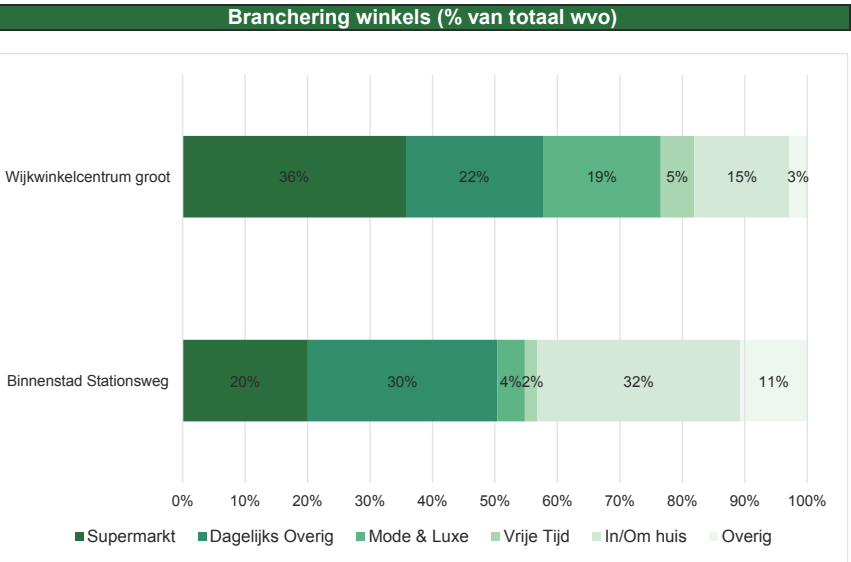
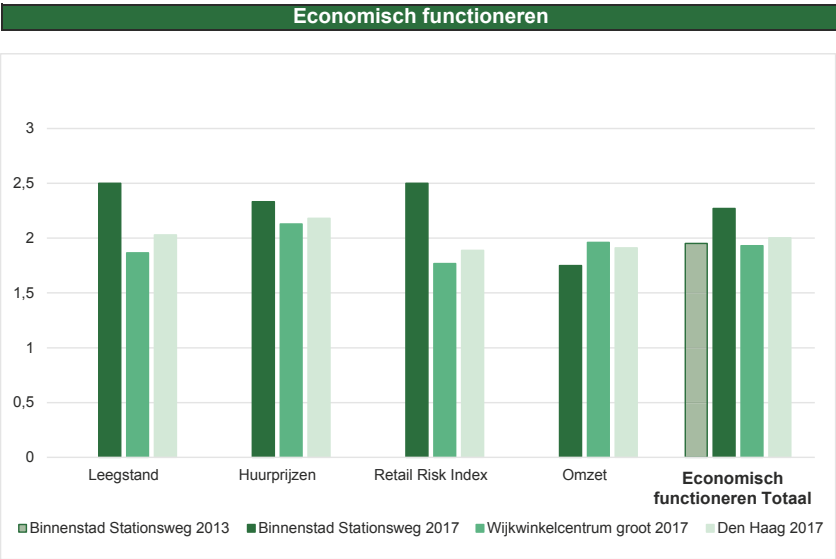
Met een 31e plek op de ranglijst blijft het winkelgebied op hetzelfde niveau als in de twee voorgaande versies en kan worden beschouwd als een middenmoter in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. De Basiskwaliteit is iets ondergemiddeld, het Economisch Functioneren bovengemiddeld.

Basiskwaliteit

De Basiskwaliteit is afgenomen en nu iets ondergemiddeld. Op alle deelaspecten is de score afgenomen. Dat was het grootste op Fysieke Kwaliteit.

Economisch Functioneren

De Stationsweg functioneert bovengemiddeld. De hogere score is deels veroorzaakt door de sterke afname van de leegstand sinds 2013 (tot 0% tijdens de opname). De huurprijzen zijn gemiddelde iets lager dan in vergelijkbare type winkelgebieden. Het winkelgebied scoort relatief goed op het deelaspect Retail Risk Index.



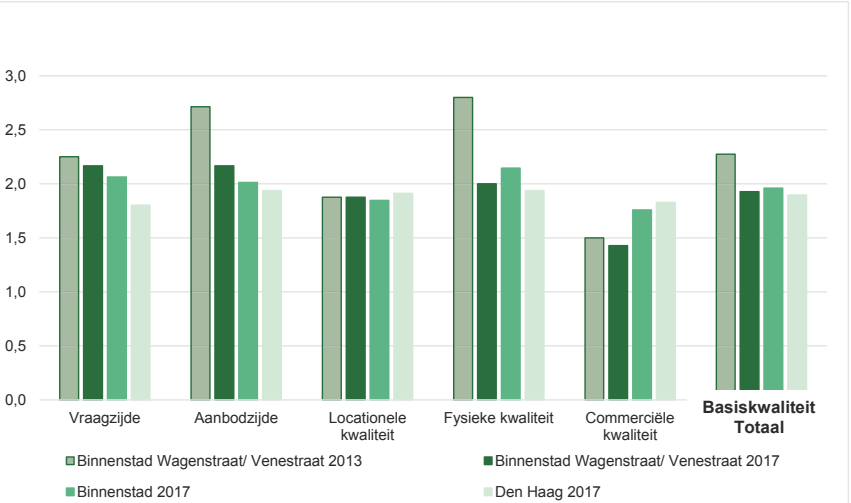
5.24 WAGENSTRAAT/ VENESTRAAT (CENTRUM)

Facts

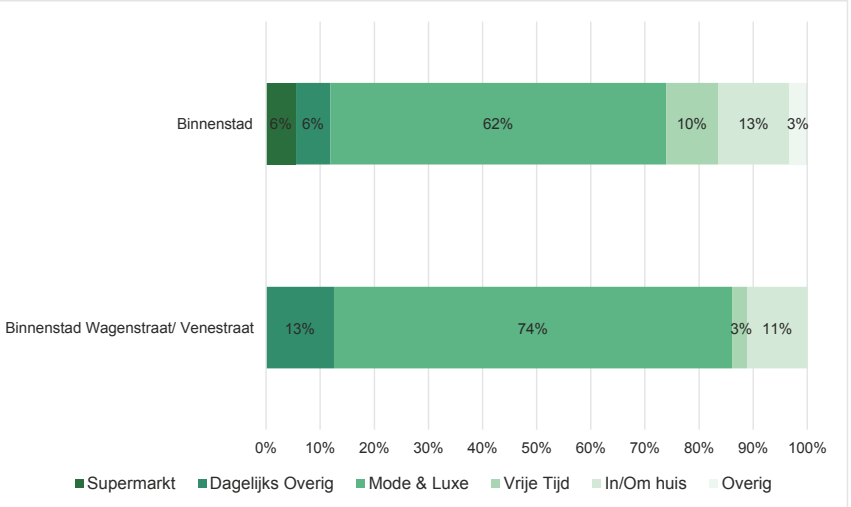
Type winkelcentrum	Binnenstad		
Verzorgingsgebied	Den Haag		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	482.510	502.802	525.745
Omvang (m² wvo)	17.114	11.498	9.290
Aantal winkels	55	46	38
Aantal horecavestigingen¹	nb	9	11
Aantal overige verkooppunten	nb	12	12
Trekkers	P&C, H&M	H&M, Esprit	Zara
Leegstand (% van totaal wvo)	5,0%	3,1%	8,0%
Parkeren	Parkeergarage	Parkeergarage	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Blauwe zone	Betaald
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 1.480	€ 1.400	€ 1.400
Index basiskwaliteit³	117	120	102
Index economisch functioneren³	125	116	109
Ranking	14	9	26

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars

Basiskwaliteit



Branchering winkels (% van totaal wvo)



Plattegrond



Hoofconclusies

Eindoordeel

De Wagenstraat/Venestraat is met een 26e plek op de ranglijst gezakt ten opzichte van 2013. De scores op Basiskwaliteit als Economisch Functioneren zijn afgenomen, maar beide nog (boven)gemiddeld.

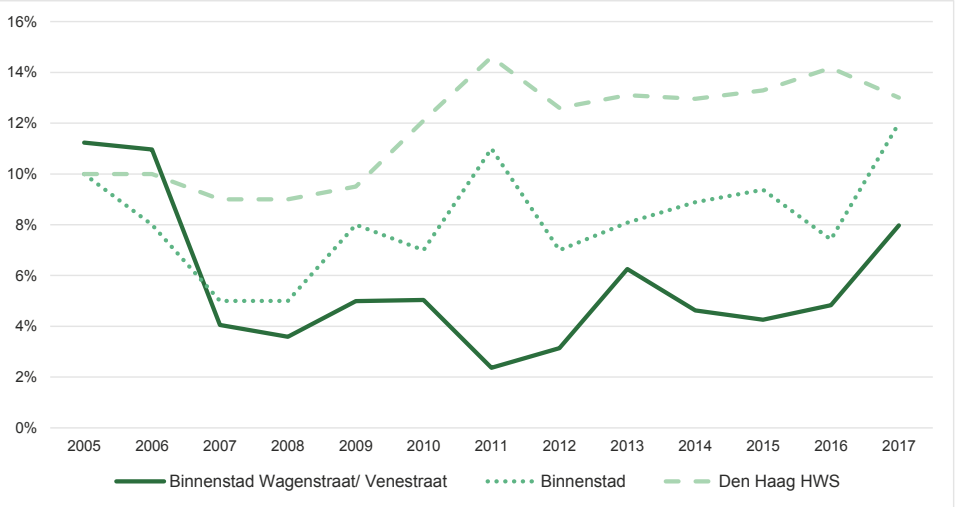
Basiskwaliteit

Het winkelgebied scoort bovengemiddeld op Vraag- en Aanbodzijde. Het winkelgebied scoort wat lager op Commerciële Kwaliteit, vanwege versnipperd eigendom en de online afwezigheid.

Economisch Functioneren

De twee winkelstraten functioneren goed. De leegstand is laag (per saldo wel iets toegenomen t.o.v. 2013) en de huurprijzen liggen op hoog niveau.

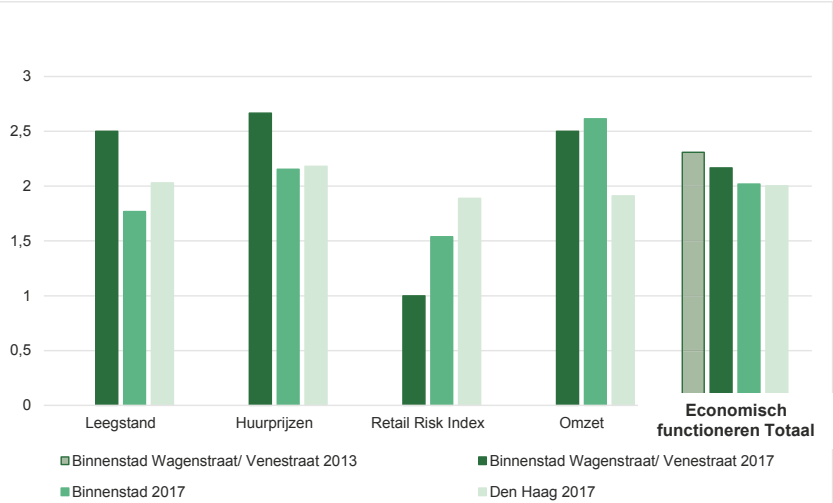
Ontwikkeling leegstand 2005-2017 (in %)



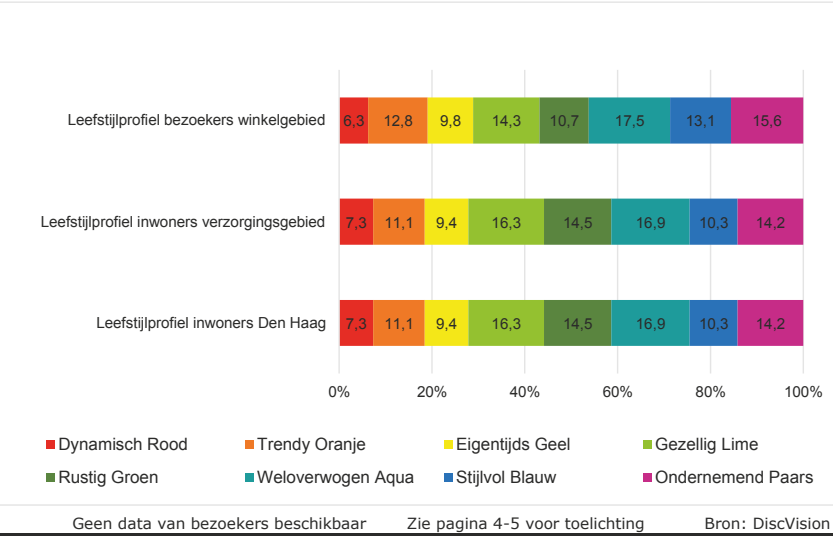
Foto



Economisch functioneren



Klantenprofiel winkelgebied



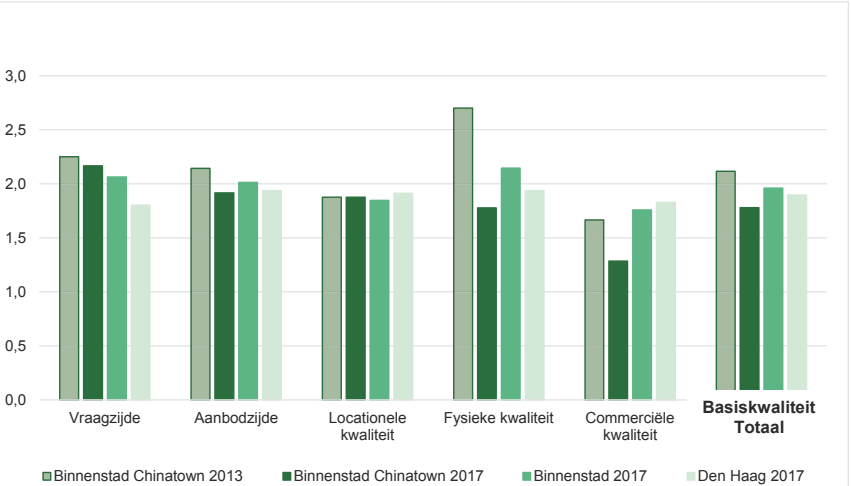
5.25 CHINATOWN (CENTRUM)

Facts

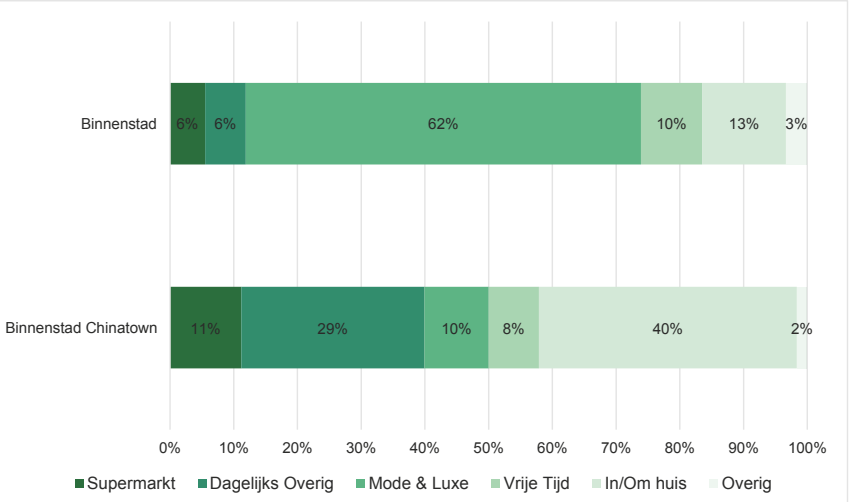
Type winkelcentrum	Binnenstad		
Verzorgingsgebied	Den Haag		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	482.510	502.802	525.745
Omvang (m² wvo)	6.371	6.325	4.488
Aantal winkels	56	56	45
Aantal horecavestigingen¹	nb	42	38
Aantal overige verkooppunten	nb	43	44
Trekkers	Geen	Geen	Geen
Leegstand (% van totaal wvo)	21,3%	12,8%	9,2%
Parkeren	Langsparkeren	Langsparkeren	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Betaald	Betaald
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 200 / 300	€ 200 / 250	€ 200 / 250
Index basiskwaliteit³	98	112	94
Index economisch functioneren³	75	72	92
Ranking	54	49	48

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars

Basiskwaliteit



Branchering winkels (% van totaal wvo)



Plattegrond



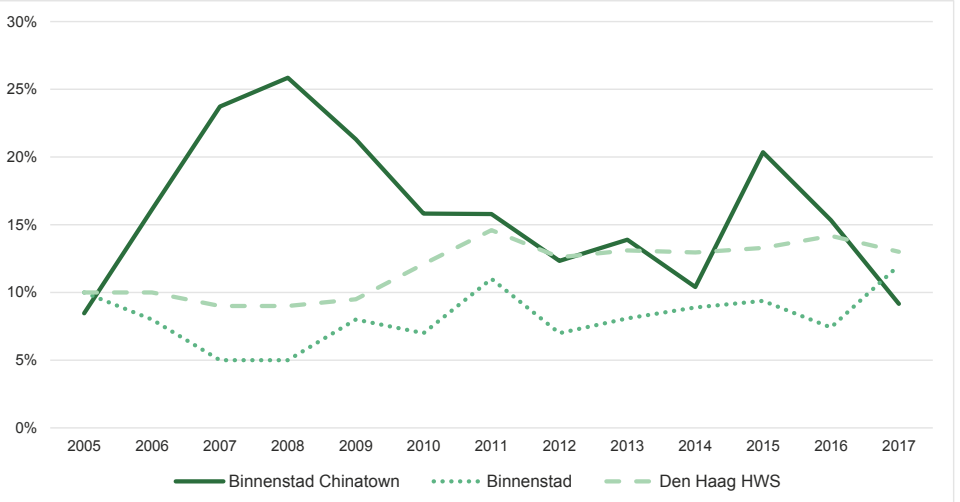
Hoofdconclusies

Eindoordeel
Met een 48e plek op de ranglijst blijft het winkelgebied Chinatown op hetzelfde niveau als in de twee voorgaande versies. Zowel de Basiskwaliteit als het Economisch Functioneren is ondergemiddeld. Basiskwaliteit is afgenomen, terwijl Economisch Functioneren is verbeterd t.o.v. 2013.

Basiskwaliteit
Chinatown heeft met name punten ingeleverd op Fysieke Kwaliteit (lage score op gevels en onderdelen openbare ruimte) en Commerciële Kwaliteit (lage score op eigendom en online aanwezigheid).

Economisch Functioneren
Het Economisch Functioneren is sinds 2013 verbeterd, maar nog steeds ondergemiddeld. De leegstand is per saldo iets afgenomen, maar nog wel relatief hoog. De huurprijzen zijn fors lager dan in vergelijkbare type winkelgebieden en bovendien gedaald tussen 2013 en 2017. Ook zijn er binnen het winkelgebied relatief grote verschillen.

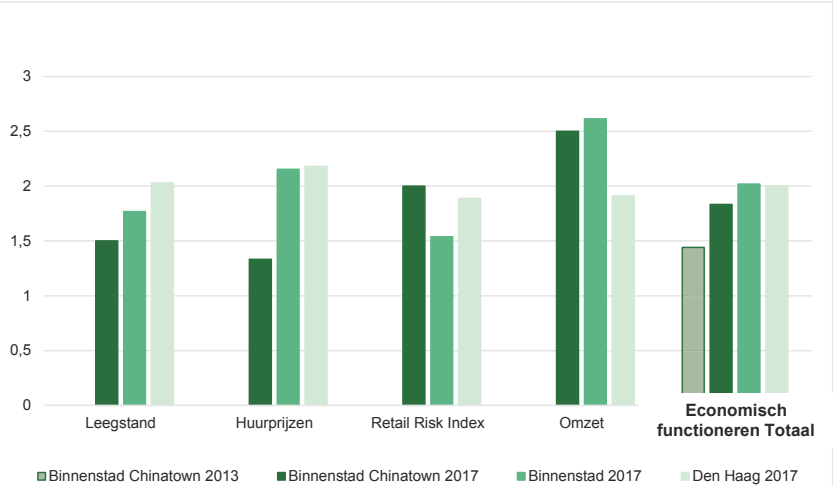
Ontwikkeling leegstand 2005-2017 (in %)



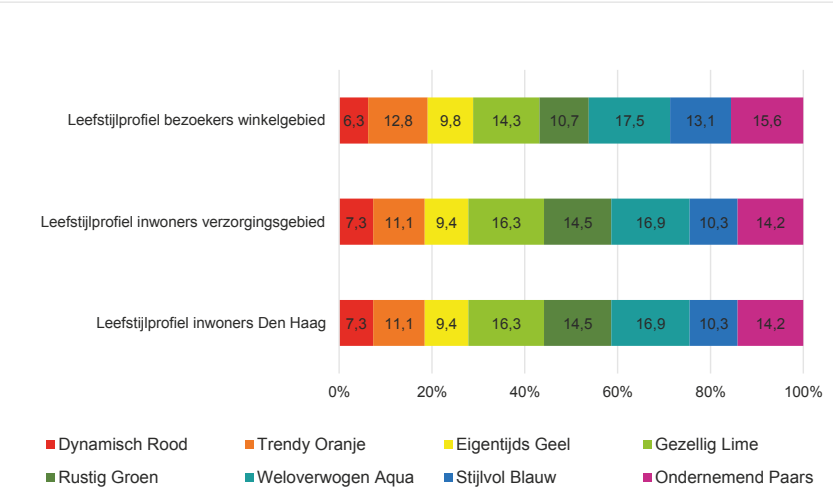
Foto



Economisch functioneren



Klantenprofiel winkelgebied



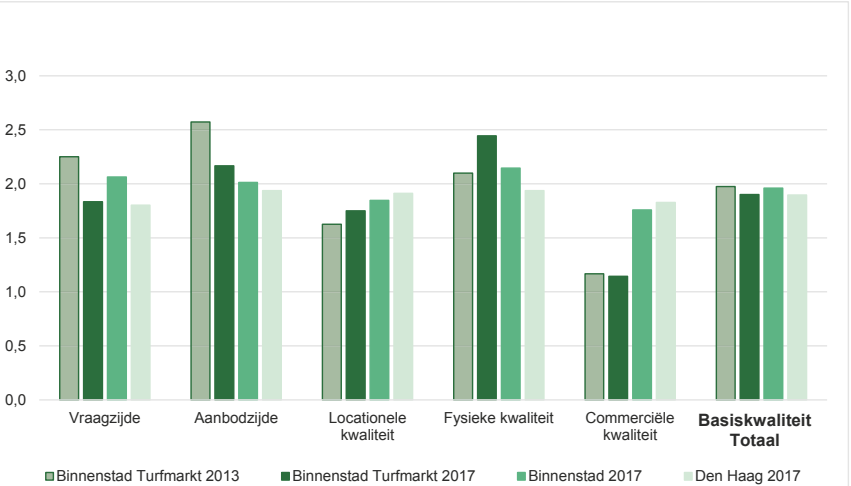
5.26 TURFMARKT (CENTRUM)

Facts

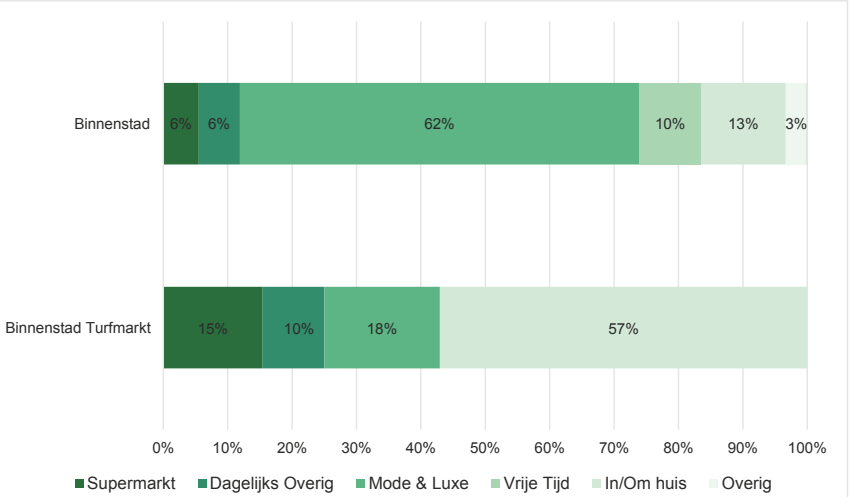
Type winkelcentrum	Binnenstad		
Verzorgingsgebied	Den Haag		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	482.510	502.802	525.745
Omvang (m² wvo)	3.791	5.424	5.214
Aantal winkels	13	16	11
Aantal horecavestigingen¹	nb	9	11
Aantal overige verkooppunten	nb	12	8
Trekkers	Albert Heijn, Etos	Albert Heijn, Action	Albert Heijn, Action
Leegstand (% van totaal wvo)	3,2%	5,0%	1,6%
Parkeren	Parkeergarage	Parkeergarage	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Betaald	Betaald
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 275	€ 275	€ 275
Index basiskwaliteit³	98	104	100
Index economisch functioneren³	125	104	119
Ranking	28	26	17

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars

Basiskwaliteit



Branchering winkels (% van totaal wvo)



Plattegrond



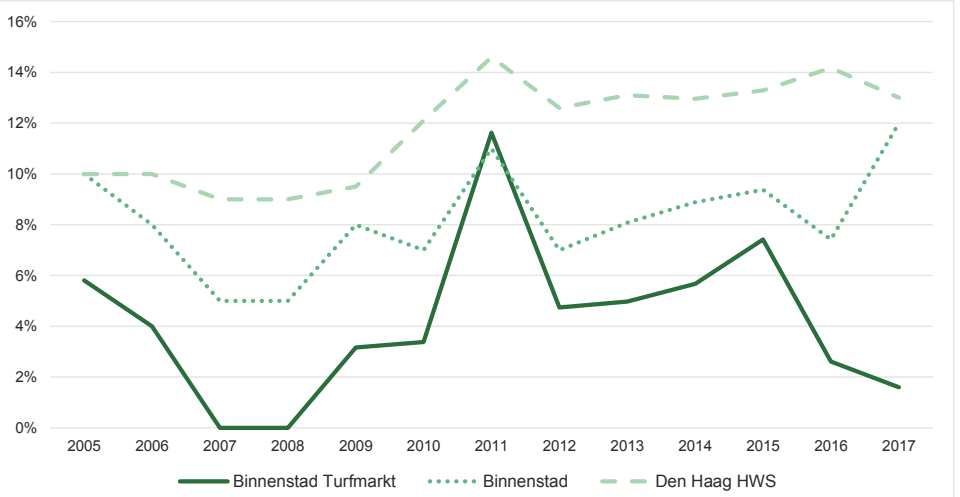
Hoofdconclusies

Eindoordeel
Winkelgebied Turfmarkt bezet de 17e plek op de ranglijst en is daarmee gestegen tot binnen de top-20. De Basiskwaliteit is gemiddeld en het Economisch Functioneren bovengemiddeld.

Basiskwaliteit
De basiskwaliteit van de Turfmarkt is op orde. Vooral de Aanbodzijde (o.a. schaalgrootte units) en de Fysieke Kwaliteit scoren hoog.

Economisch Functioneren
De Turfmarkt heeft vooral een belangrijke functie als aanloopgebied naar de Haagse binnenstad en functioneert daarin over het algemeen goed. Over het algemeen is de leegstand beperkt en per saldo is die tussen 2013 en 2017 verder afgenomen. De huurniveaus liggen lager dan gemiddeld in de Binnenstad.

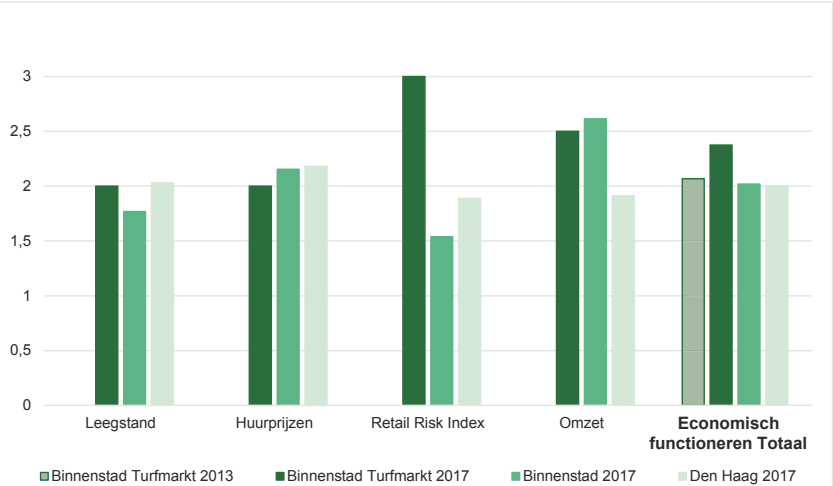
Ontwikkeling leegstand 2005-2017 (in %)



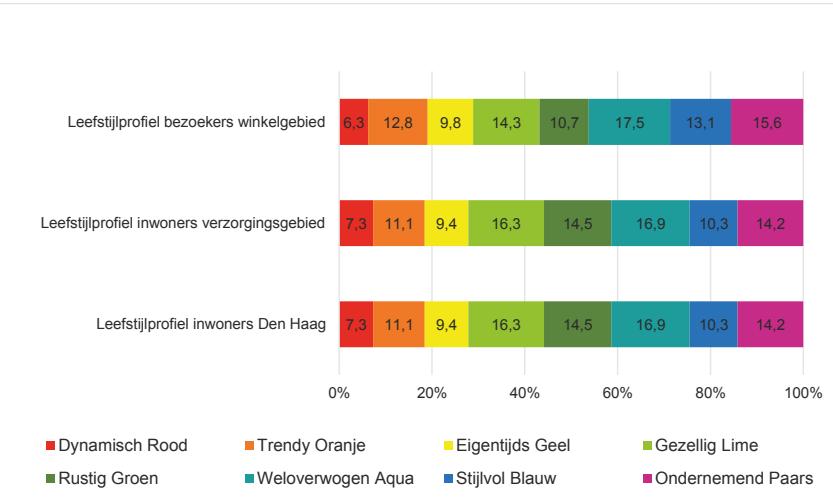
Foto



Economisch functioneren



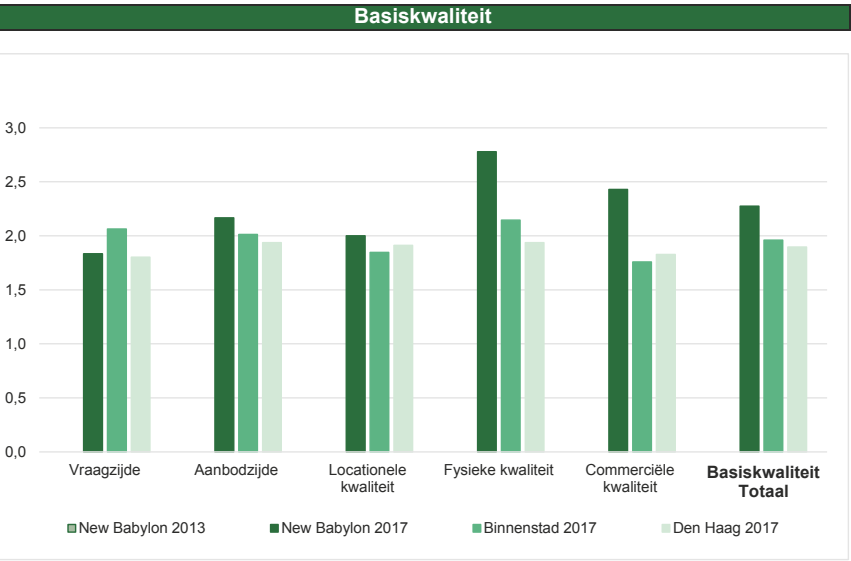
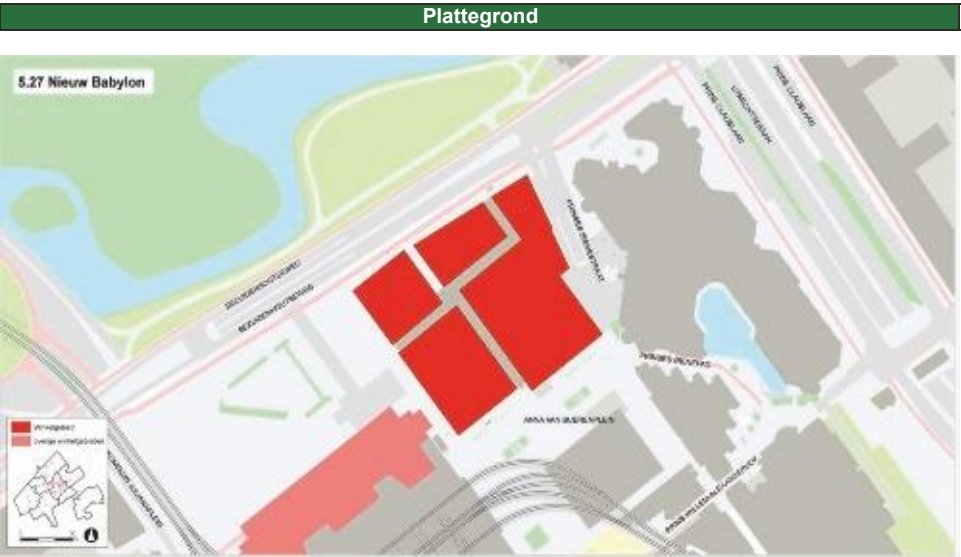
Klantenprofiel winkelgebied



5.27 NEW BABYLON (CENTRUM)

Facts			
Type winkelcentrum	Binnenstad		
Verzorgingsgebied	Den Haag		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied		502.802	525.745
Omvang (m² wvo)		/	394
Aantal winkels		/	2
Aantal horecavestigingen¹		/	7
Aantal overige verkooppunten		/	7
Trekkers		Geen	Geen
Leegstand (% van totaal wvo)		nvt	94,9%
Parkeren		0%	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald		Blauwe zone	Betaald
Inrichting		Geheel overdekt	Geheel overdekt
Huurprijzen 2017²		-	nb
Index basiskwaliteit³		nvt	120
Index economisch functioneren³		nvt	69
Ranking		nvt	45

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars
³2017=100



Hoofdconclusies

Eindoordeel

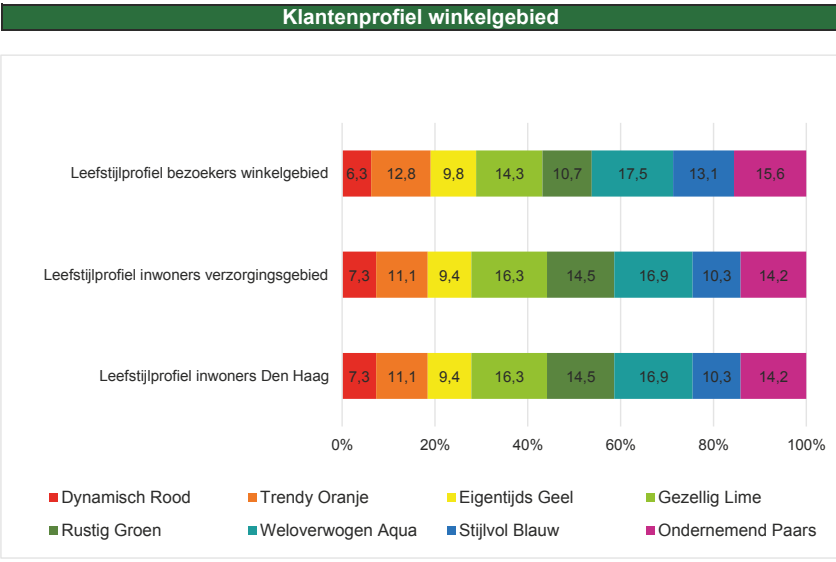
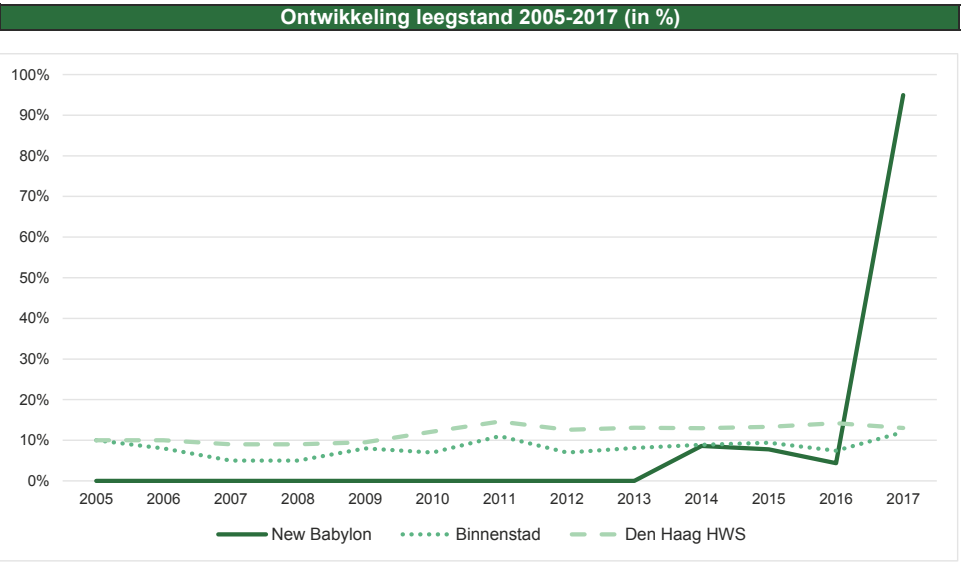
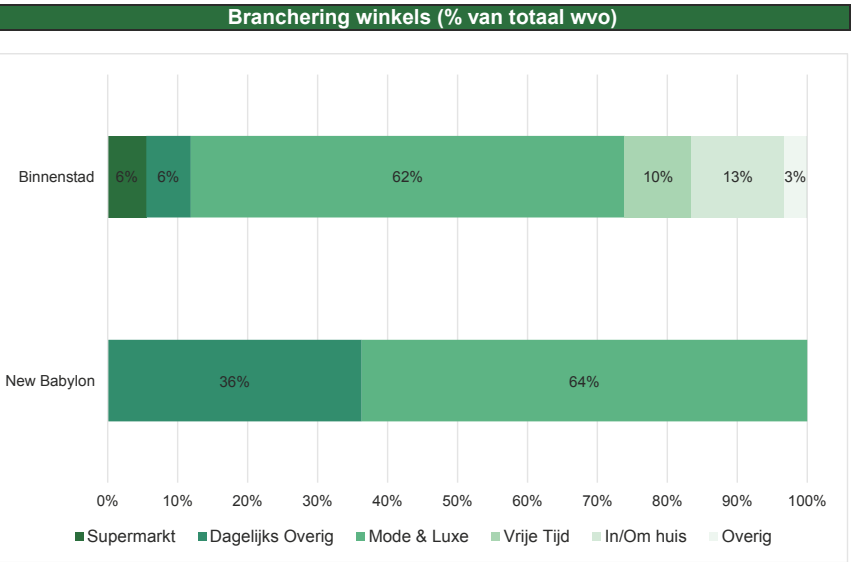
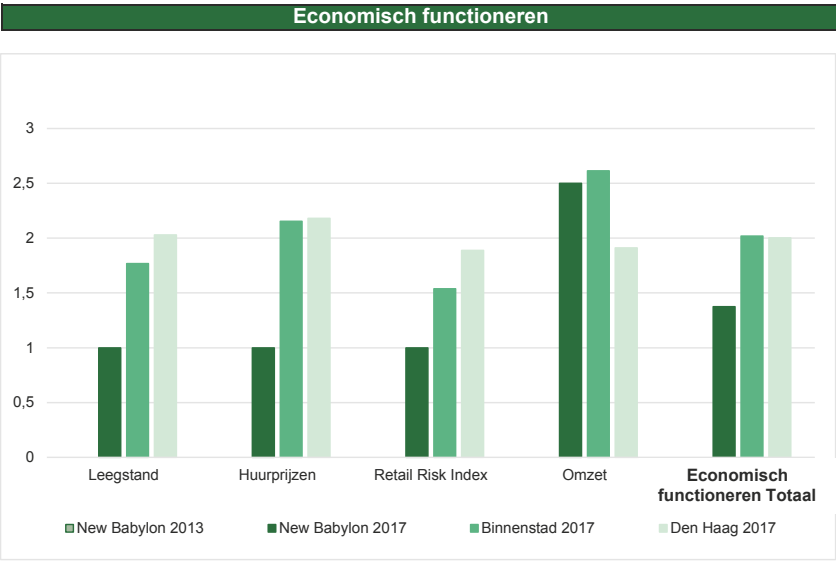
Winkelcentrum New Babylon, aan het Koningin Julianaplein direct naast station Den Haag CS, is in het najaar van 2013 geopend en in 2013 toegevoegd aan de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Het heeft in 2017 een 45e plaats behaald. Kort na de opname van de data is het winkelgebied wegens slecht functioneren aangepakt.

Basiskwaliteit

De Basiskwaliteit van New Babylon is ruim op orde.

Economisch Functioneren

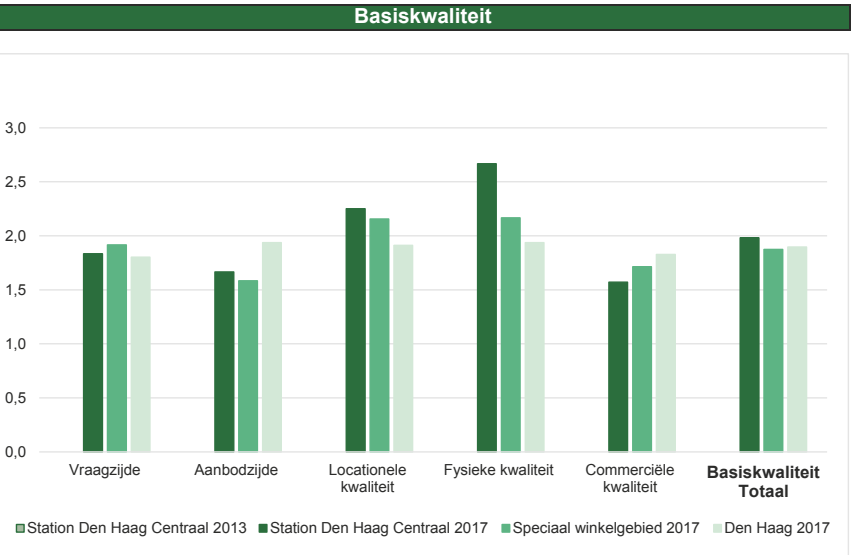
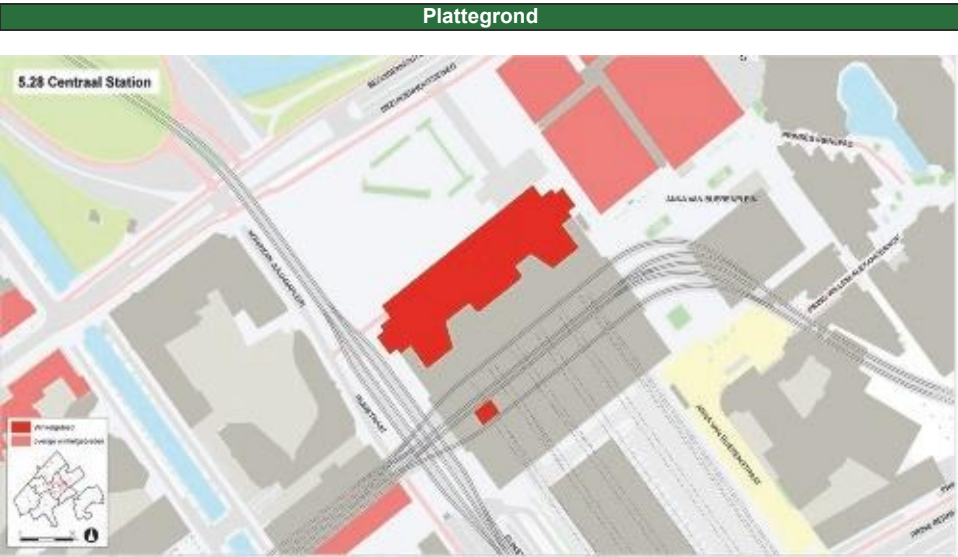
Het slechte functioneren uitte zich in een hele hoge leegstand. Dit was reden om het winkelgebied aan te pakken en daarbinnen ook ruimte te bieden aan andere functies.



5.28 STATION DEN HAAG CENTRAAL (CENTRUM)

Facts			
Type winkelcentrum	Speciaal winkelgebied		
Verzorgingsgebied	Den Haag		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied			525.745
Omvang (m² wvo)			1.087
Aantal winkels			11
Aantal horecavestigingen¹			7
Aantal overige verkooppunten			3
Trekkers			Geen
Leegstand (% van totaal wvo)			0,0%
Parkeren			Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald			Betaald
Inrichting			Geheel overdekt
Huurprijzen 2017²			nb
Index basiskwaliteit³			104
Index economisch functioneren³			119
Ranking			12

¹Winkelondersteunende horeca ²2017=100
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars



Hoofdconclusies

Eindoordeel

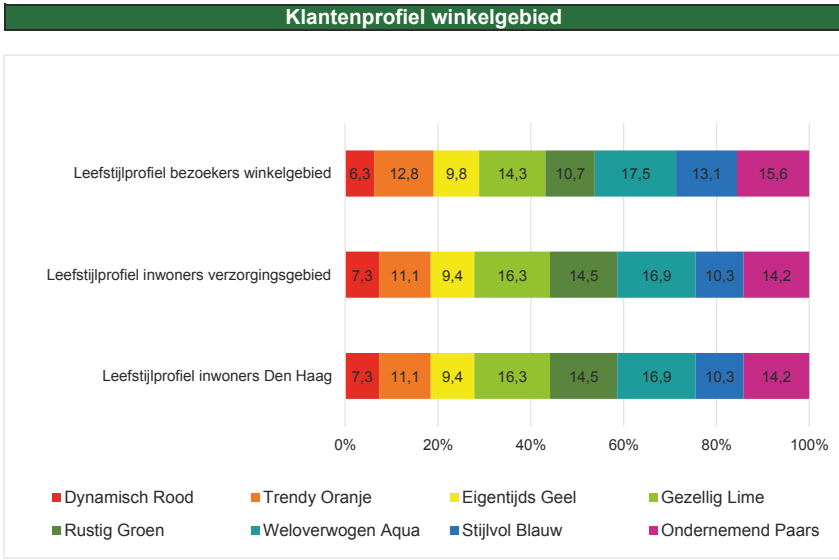
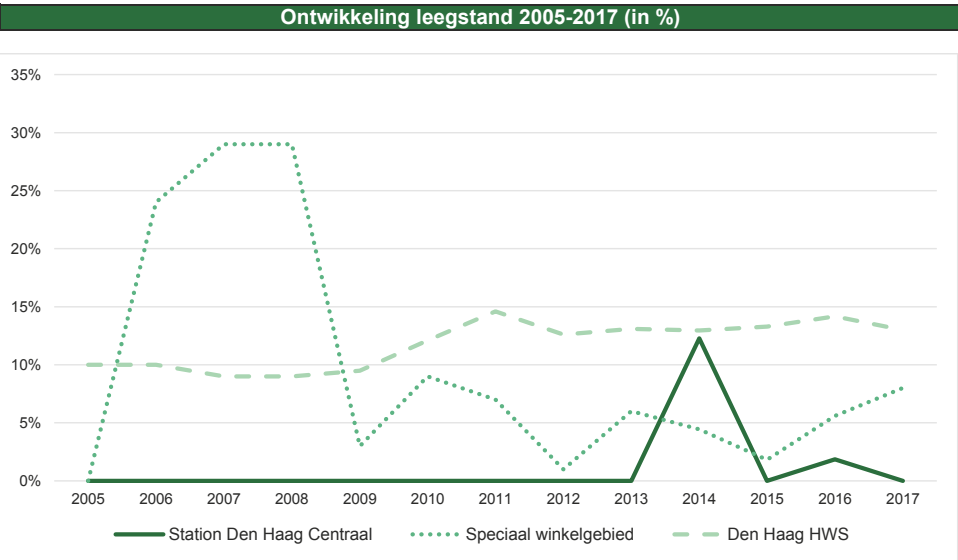
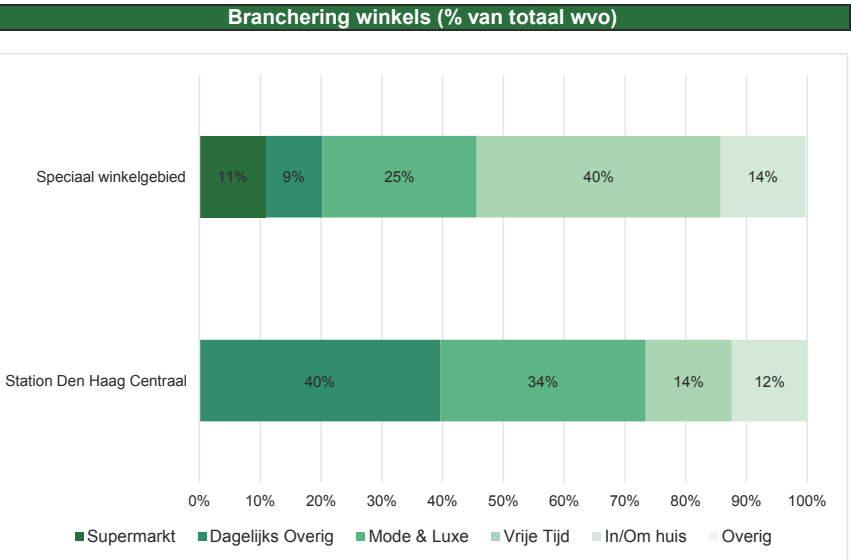
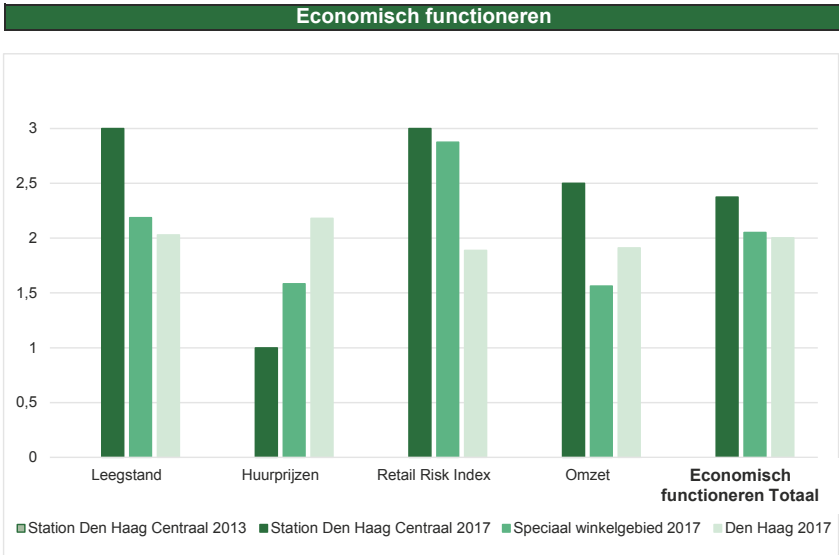
In de monitor van 2013 is Den Haag Centraal Station toegevoegd aan de Haagse Hoofdwinkelstructuur. In 2017 heeft het winkelgebied een 12e plaats behaald.

Basiskwaliteit

De Basiskwaliteit is iets boven gemiddeld. Met name de Fysieke Kwaliteit is hoog.

Economisch Functioneren

Het winkelgebied scoort hoog op Economisch Functioneren. De huidige leegstand is laag (0%). De lage score op huurprijzen komt doordat deze niet bekend zijn.



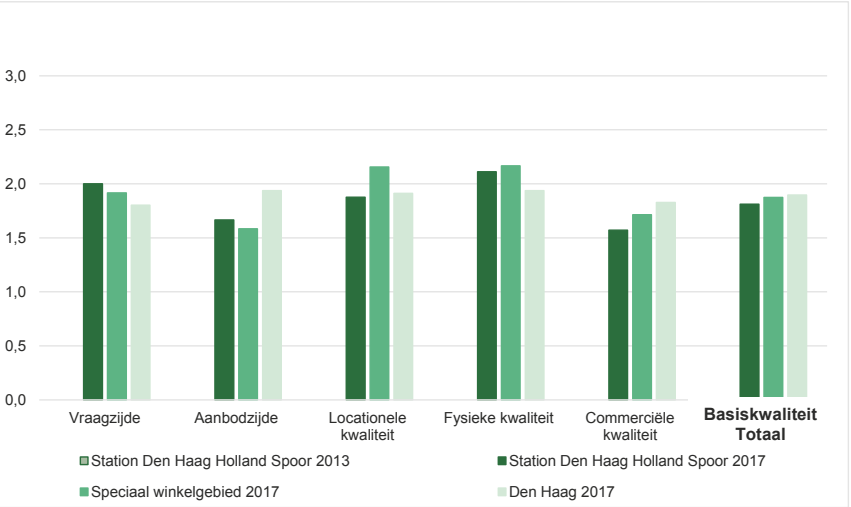
5.29 STATION DEN HAAG HOLLAND SPOOR (CENTRUM)

Facts

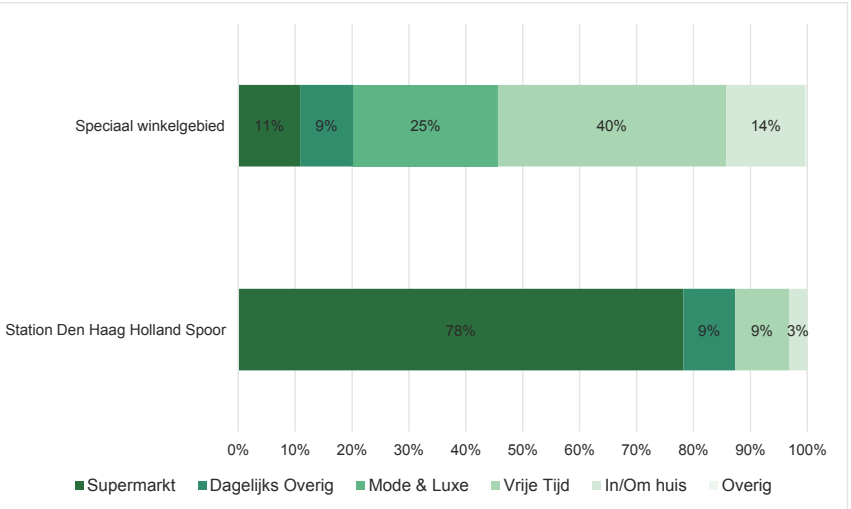
Type winkelcentrum	Speciaal winkelgebied		
Verzorgingsgebied	Den Haag		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied			525.745
Omvang (m² wvo)			1.098
Aantal winkels			6
Aantal horecavestigingen¹			3
Aantal overige verkooppunten			3
Trekkers			Geen,
Leegstand (% van totaal wvo)			0,0%
Parkeren			Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald			Betaald
Inrichting			Niet overdekt
Huurprijzen 2017²			nb
Index basiskwaliteit³			96
Index economisch functioneren³			116
Ranking			22

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars

Basiskwaliteit



Branchering winkels (% van totaal wvo)



Plattegrond



Foto



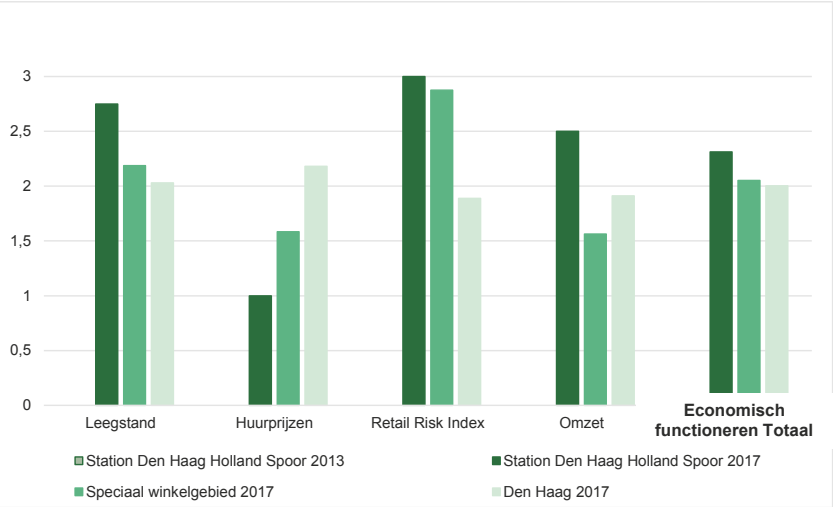
Hoofconclusies

Eindoordeel
Station Den Haag Hollands Spoor krijgt de komende jaren een impuls. Aan de Laakzijde komt een volwaardige stationsentree. Hierdoor komt het begin van de belangrijke aanlooproute naar de binnenstad (Stationsweg-Wagenstraat) nadrukkelijk bij Station Hollands Spoor en is dit gebied in 2013 toegevoegd aan de Hoofdwinkelstructuur. De werkzaamheden zijn nog niet afgerond.

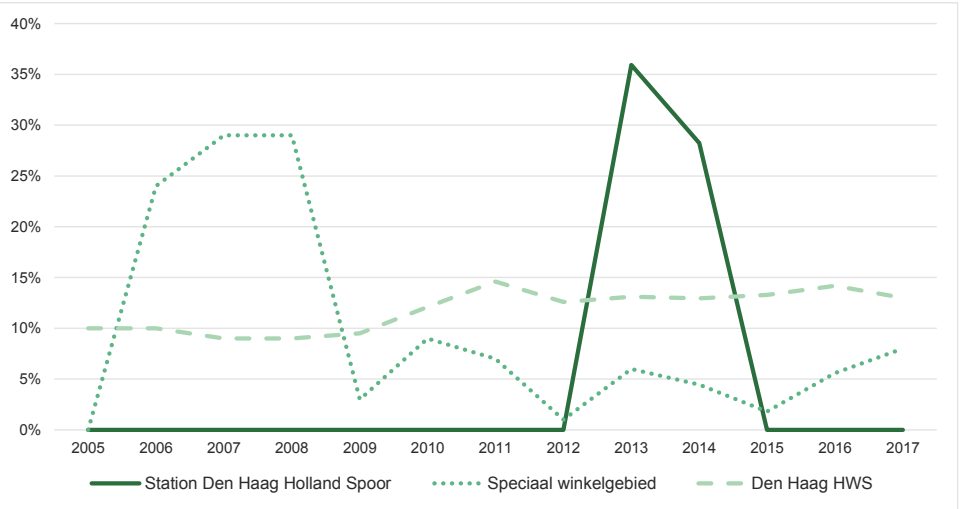
Basiskwaliteit
De Basiskwaliteit is iets van gemiddeld niveau en stijgen naar verwachting met de afronding van de werkzaamheden.

Economisch Functioneren
Het winkelgebied scoort hoog op Economisch Functioneren. De huidige leegstand is laag (0%), maar heeft wel een hoge piek gekend in 2013 en 2014. De lage score op huurprijzen komt doordat deze niet bekend zijn.

Economisch functioneren



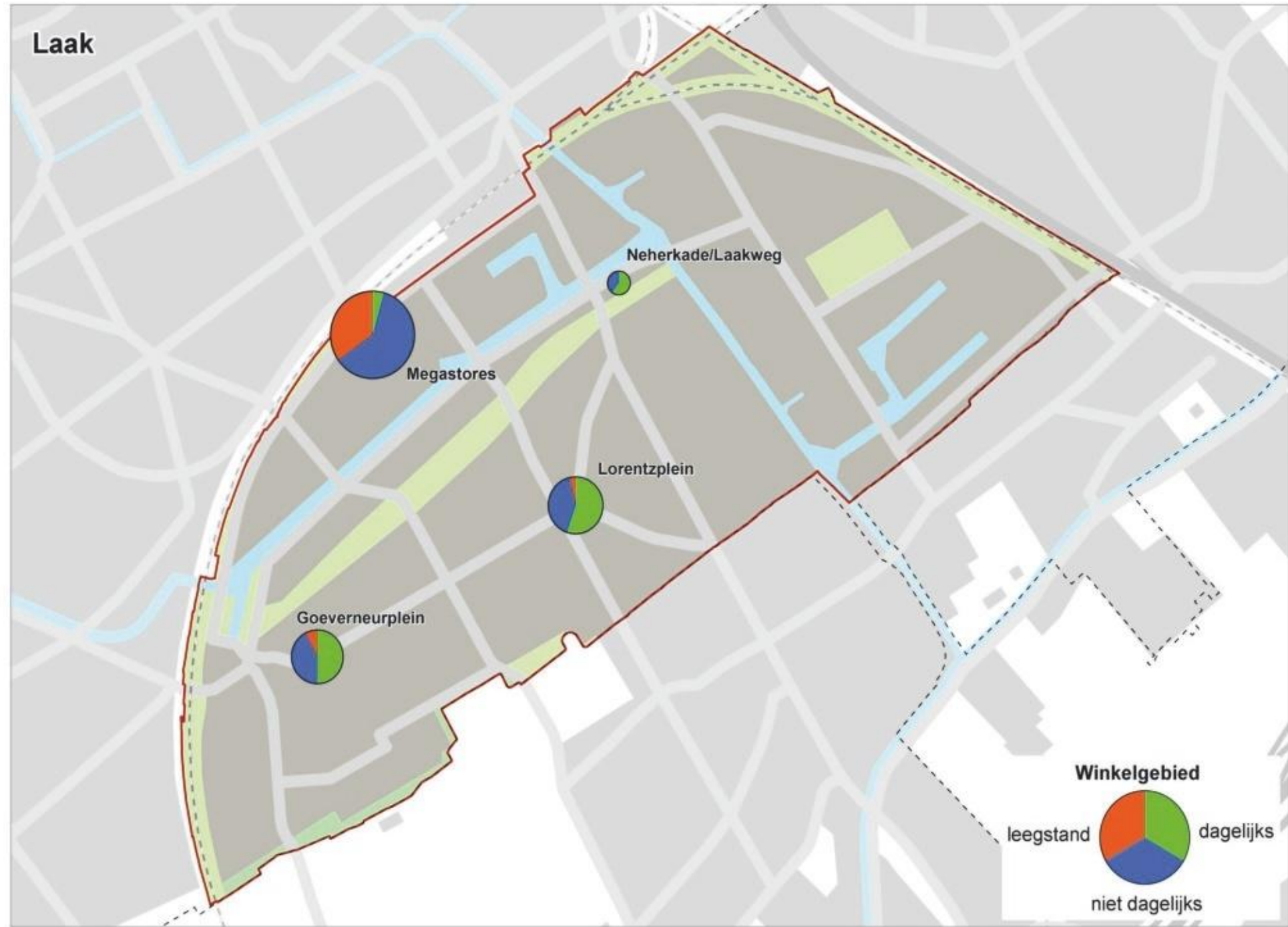
Ontwikkeling leegstand 2005-2017 (in %)



Klantenprofiel winkelgebied



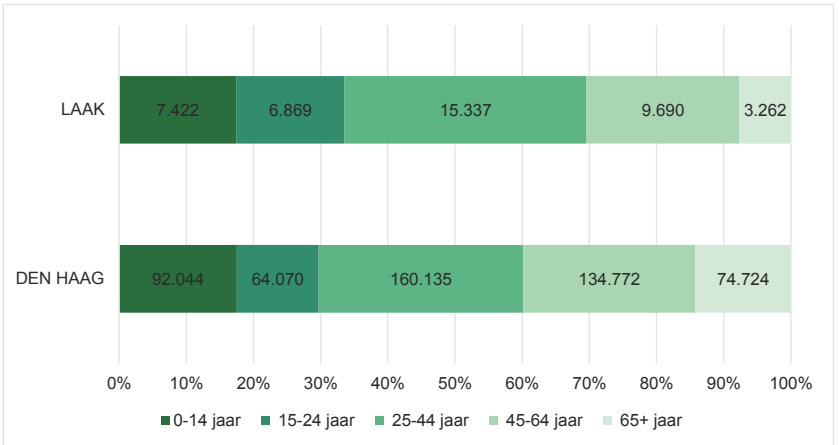
Winkelgebieden in het Stadsdeel



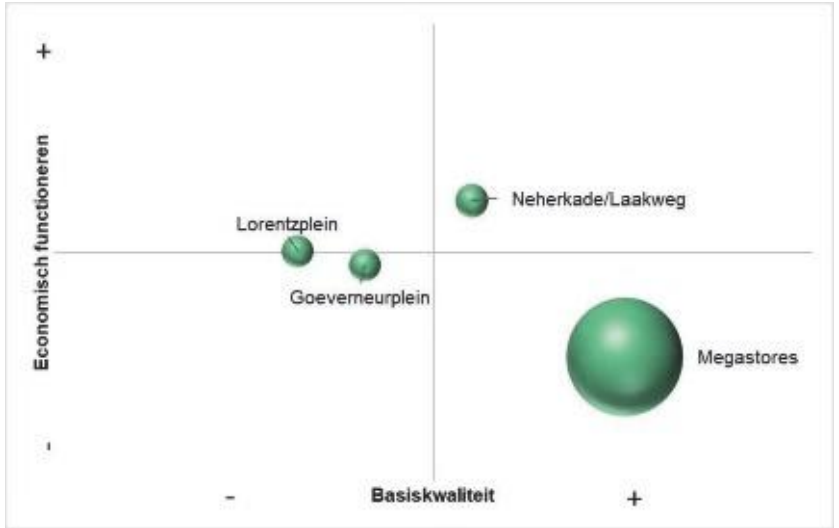
Facts

Aantal inwoners 2017	42.580
Aantal inwoners 2022	50.018
Inkomensindex (NL =100)	66
Aantal banen totaal	25.693

Verdeling leeftijd



Scores per winkelgebied



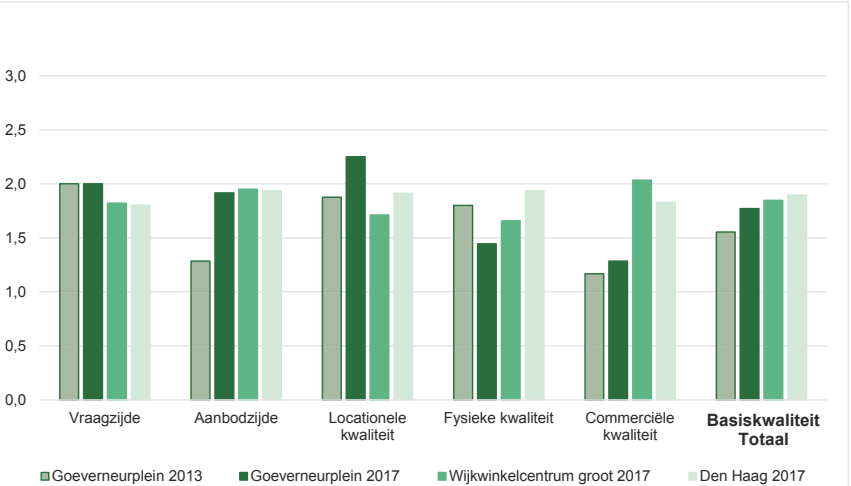
6.1 GOEVERNEURPLEIN (LAAK)

Facts

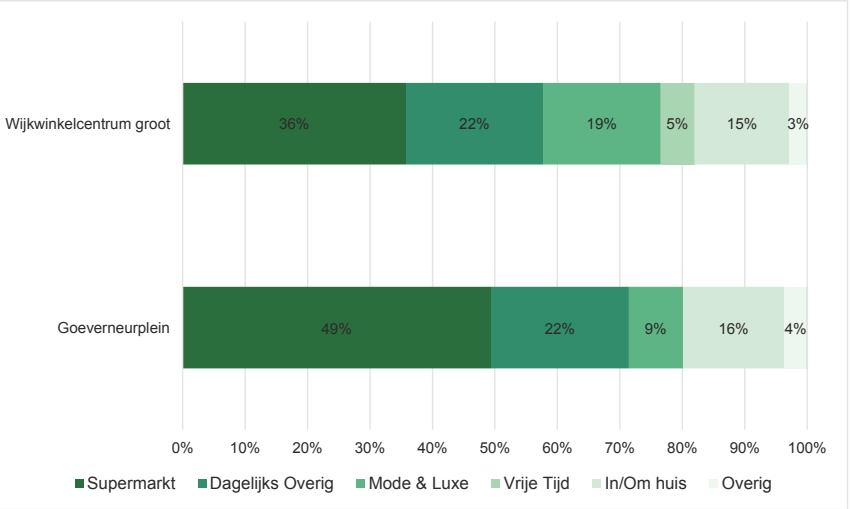
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum groot		
Verzorgingsgebied	Wijk Laakkwartier en Spoorwijk		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	37.292	39.537	40.944
Omvang (m² wvo)	4.051	3.612	3.392
Aantal winkels	32	26	24
Aantal horecavestigingen¹	nb	4	6
Aantal overige verkooppunten	nb	12	13
Trekkers	Albert Heijn	Albert Heijn	Albert Heijn
Leegstand (% van totaal wvo)	19,7%	8,4%	3,1%
Parkeren	Langsparkeren	Langsparkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	Gratis	Gratis	Gratis
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 100	€ 100	€ 100
Index basiskwaliteit³	87	82	93
Index economisch functioneren³	50	83	97
Ranking	68	62	43

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars

Basiskwaliteit



Branchering winkels (% van totaal wvo)



Plattegrond



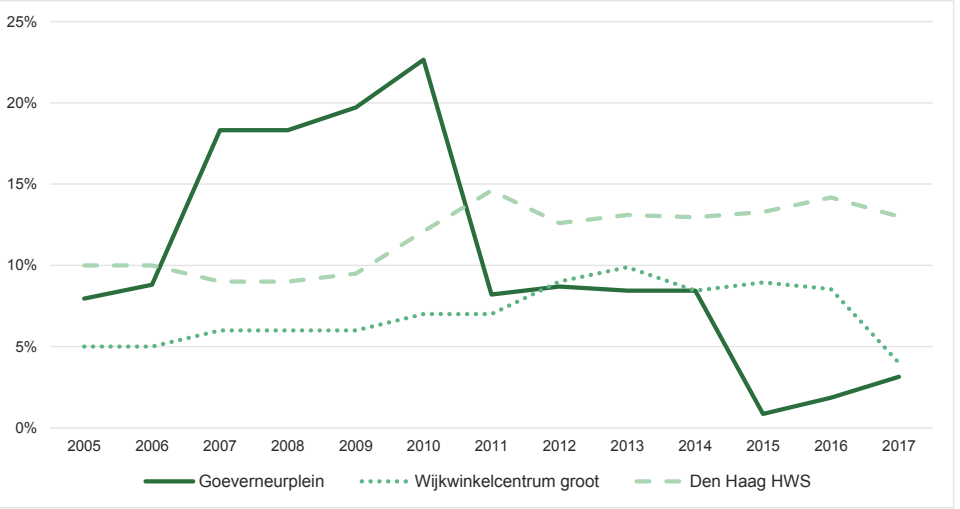
Hoofdcconclusies

Eindoordeel
Het Goeveurplein is gestegen naar een 43e plek. Het was met een 68e en 62e plek op de ranglijst lange tijd één van de minder sterke winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Zowel op Basiskwaliteit als het Economische Functioneren is de score toegenomen.

Basiskwaliteit
De hogere score op Basiskwaliteit is met name gevoed door de hogere score op Aanbodzijde (lage leegstand en een gezond % diensten) en de Locationele kwaliteit (o.a. bereikbaarheid fiets en parkeerregime). Op het deelaspect Fysieke Kwaliteit zijn punten ingeleverd.

Economisch Functioneren
De score op Economisch Functioneren van het Goeveurplein is verbeterd en het gebied functioneert nu vergelijkbaar met het gemiddelde van de andere grote wijkcentra in Den Haag. De leegstand is de afgelopen jaren verder afgenomen. De huren liggen nog altijd fors lager dan het gemiddelde van grote wijkcentra. De score op Omzet is relatief laag, maar de toevloeiing van buiten de wijk in de niet-dagelijkse sector is hoog.

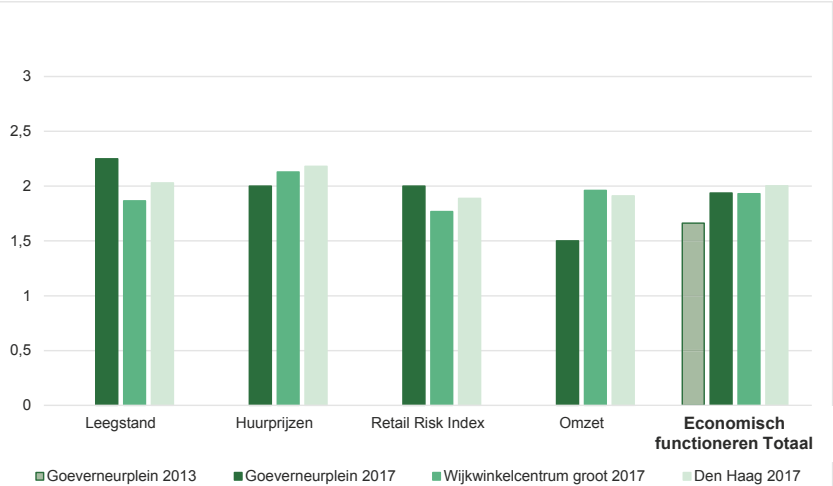
Ontwikkeling leegstand 2005-2017 (in %)



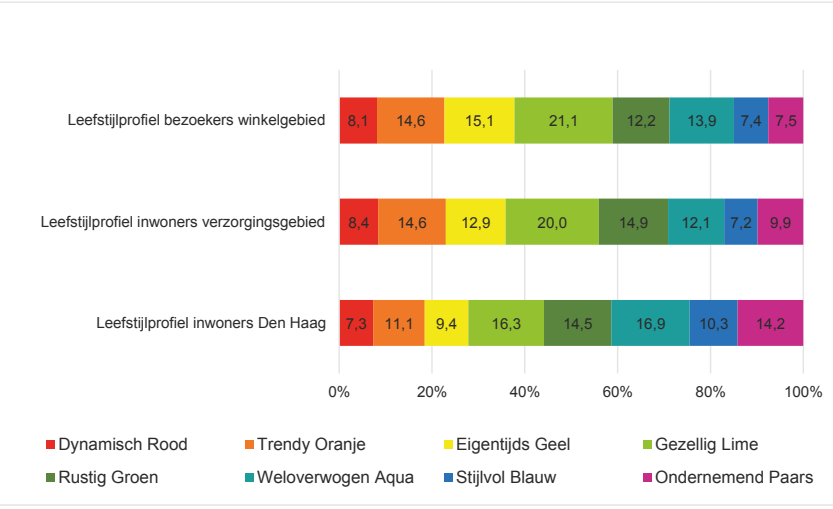
Foto



Economisch functioneren



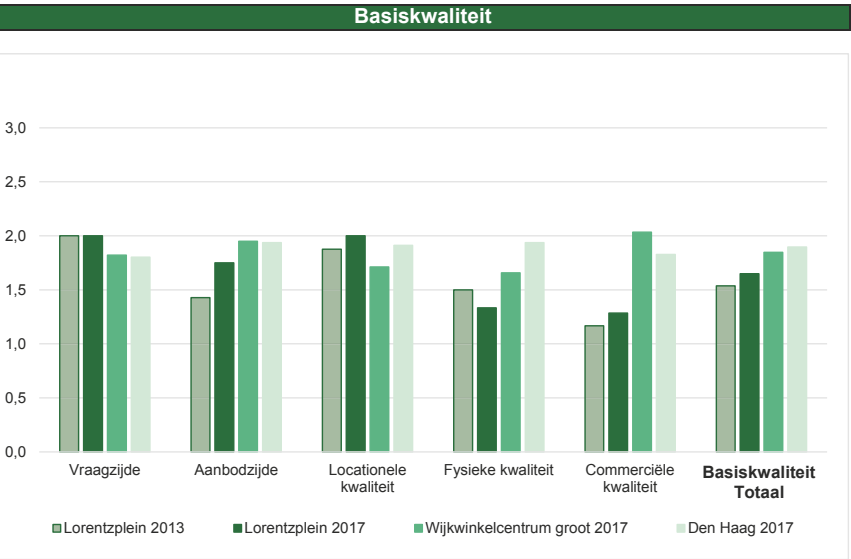
Klantenprofiel winkelgebied



6.2 LORENTZPLEIN (LAAK)

Facts			
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum groot		
Verzorgingsgebied	Wijk Laakkwartier en Spoorwijk		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	37.292	39.537	40.944
Omvang (m² wvo)	3.184	3.585	3.366
Aantal winkels	31	30	28
Aantal horecavestigingen¹	nb	4	6
Aantal overige verkooppunten	nb	15	16
Trekkers	Albert Heijn, DIO	Albert Heijn, DIO	Albert Heijn, Dio
Leegstand (% van totaal wvo)	13,1%	8,8%	1,8%
Parkeren	Parkeerplaats	Parkeerplaats	Parkeerplaats
Parkeren gratis/betaald	Gratis	Gratis	Betaald
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 120	€ 120	€ 120
Index basiskwaliteit³	93	81	87
Index economisch functioneren³	63	89	100
Ranking	65	58	47

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars
³2017=100



Hoofdconclusies

Eindoordeel

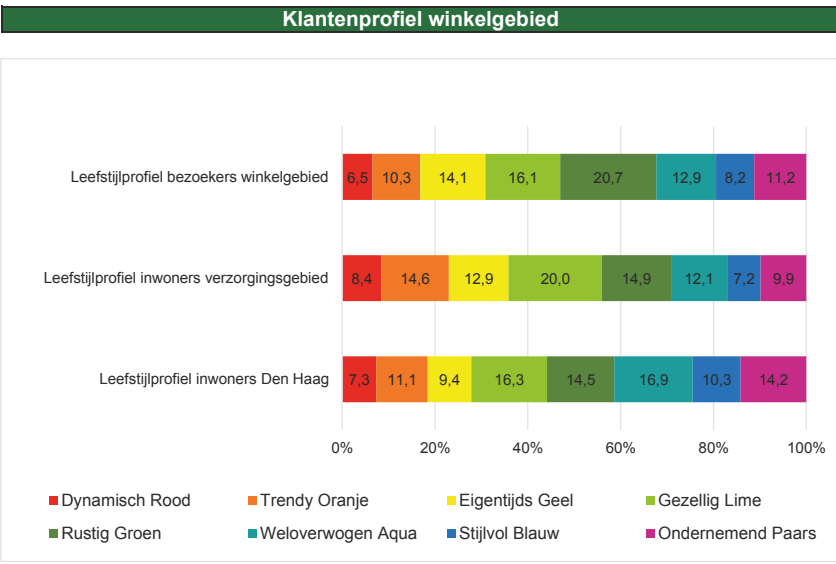
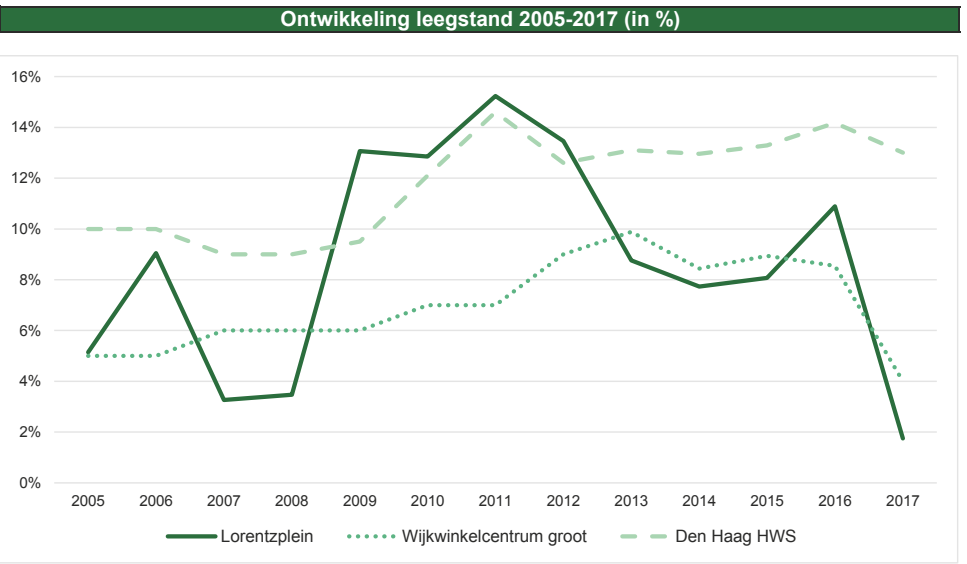
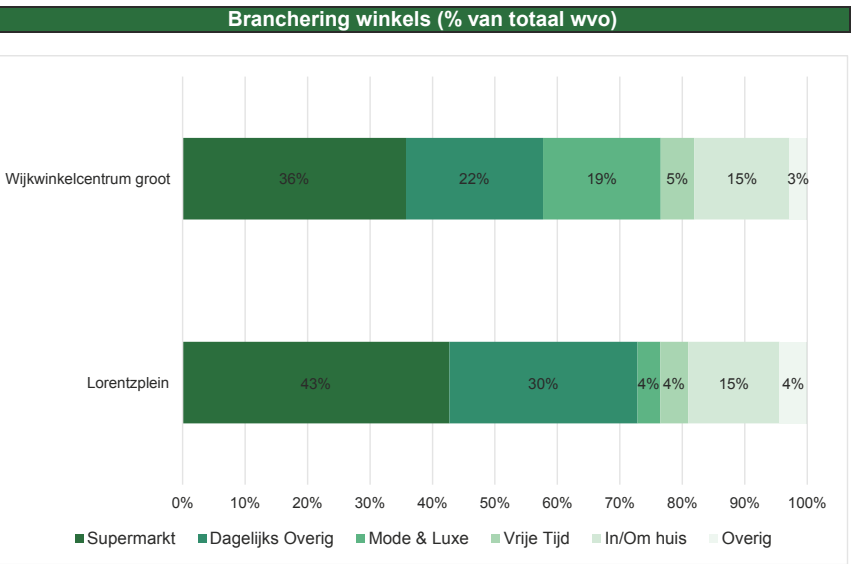
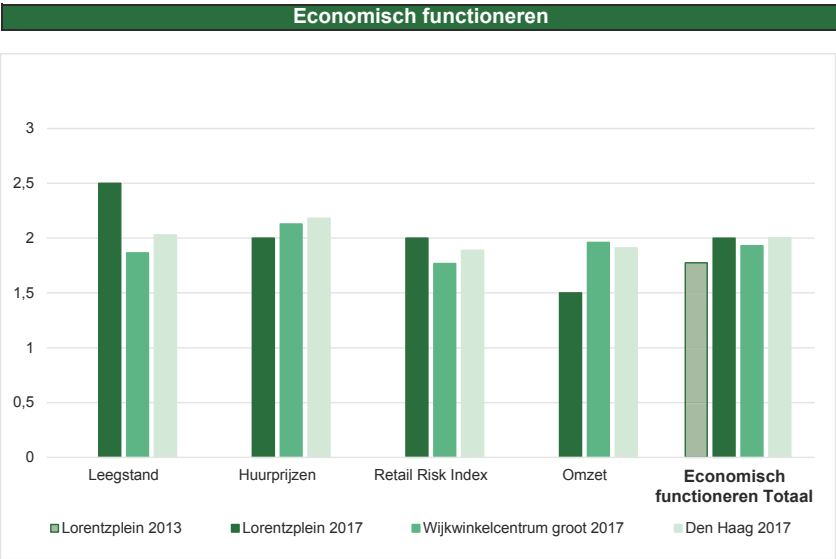
Sinds 2009 heeft het Lorentzplein een stijgende lijn ingezet op de ranglijst. Anno 2017 staat het op de 47e plek. De Basiskwaliteit scoort ondergemiddeld, het Economische Functioneren gemiddeld.

Basiskwaliteit

De Basiskwaliteit is ondergemiddeld. Wel is (met uitzondering van de deelindicator Fysieke Kwaliteit) de score op alle deelindicatoren gestegen of gelijk gebleven. De deelindicator Aanbodzijde (o.a. aantal winkels en leegstand) heeft de grootste sprong gemaakt.

Economisch Functioneren

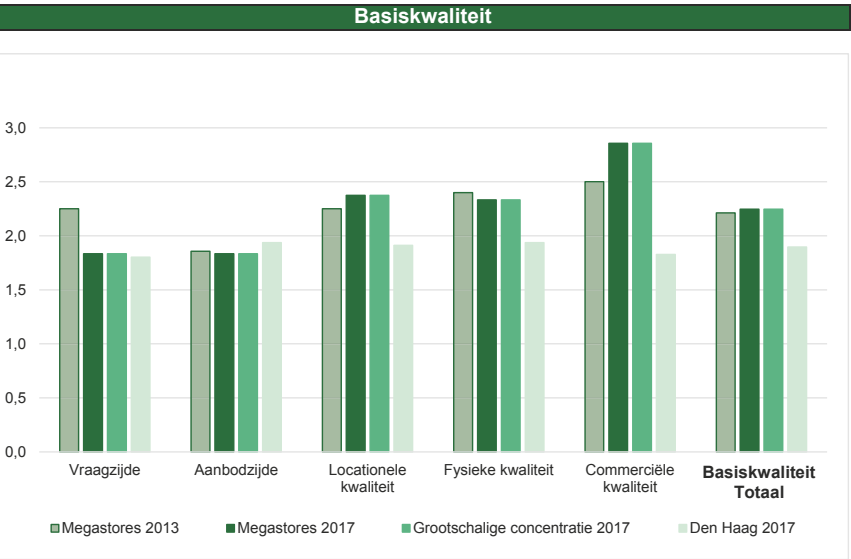
Het winkelgebied kampt met fluctuerende leegstand en de huurniveaus zijn laag. Door de lage leegstand in 2017 is de score op dit deelaspect relatief hoog. Binnen de deelindicator Omzet valt de hoge toevloeiing van de niet-dagelijkse sector op.



6.3 MEGASTORES (LAAK)

Facts			
Type winkelcentrum	Grootschalige concentratie		
Verzorgingsgebied	Den Haag		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	482.510	502.802	525.745
Omvang (m² wvo)	74.832	75.468	48.170
Aantal winkels	73	70	45
Aantal horecavestigingen¹	nb	3	3
Aantal overige verkooppunten	nb	0	3
Trekkers	Super de Boer, Aldi	Jumbo, Aldi	Woonexpress XL
Leegstand (% van totaal wvo)	20,4%	34,4%	36,3%
Parkeren	Parkeergarage	Parkeergarage	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Betaald	Betaald
Inrichting	Geheel overdekt	Geheel overdekt	Geheel overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 110 / 120	€ 110 / 120	€ 110 / 120
Index basiskwaliteit³	104	117	118
Index economisch functioneren³	75	83	76
Ranking	45	33	38

¹Winkelondersteunende horeca ²2017=100
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars



Hoofdconclusies

Eindoordeel

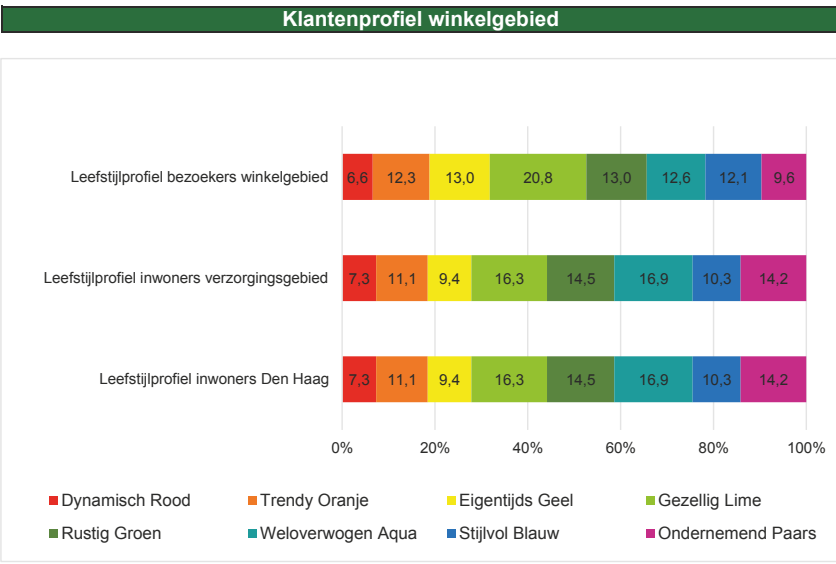
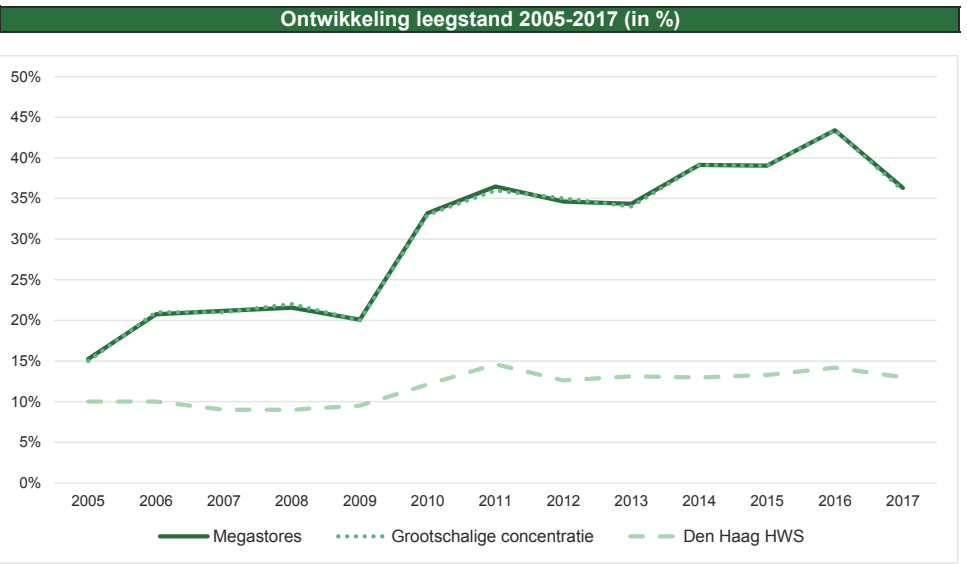
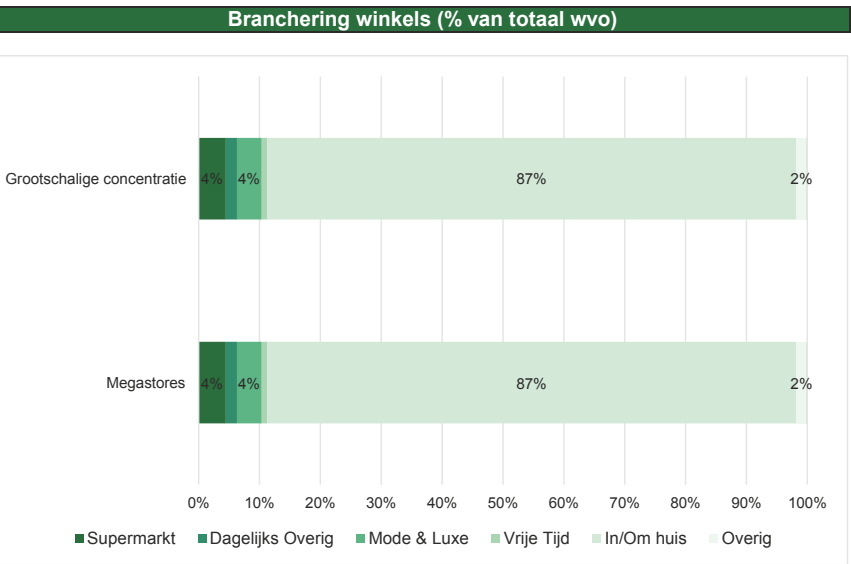
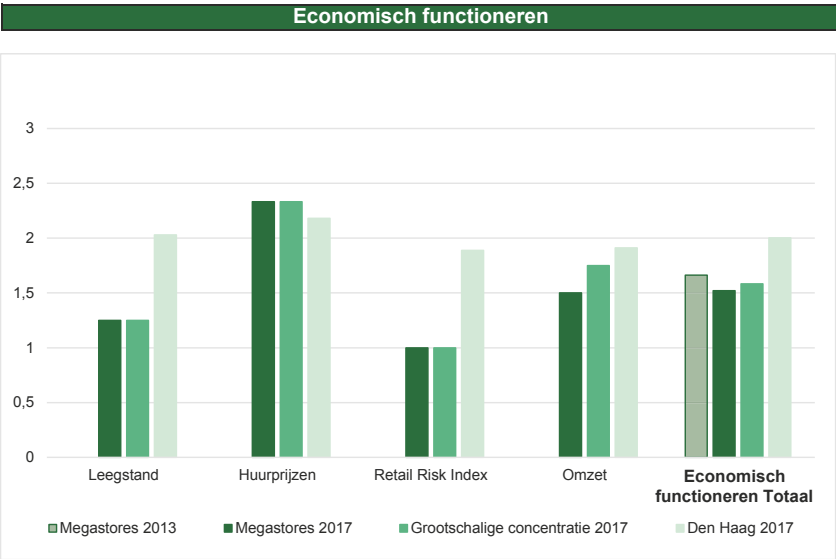
De Megastores behoort met een 38e plek op de ranglijst tot de middenmotors in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. De Basiskwaliteit is op orde, maar het Economisch Functioneren loopt achter.

Basiskwaliteit

De Locationele, Fysieke en (met name) Commerciële kwaliteit van de Megastores zijn ruim op orde. De score op Aanbodzijde blijft mede door de leegstand achter.

Economisch Functioneren

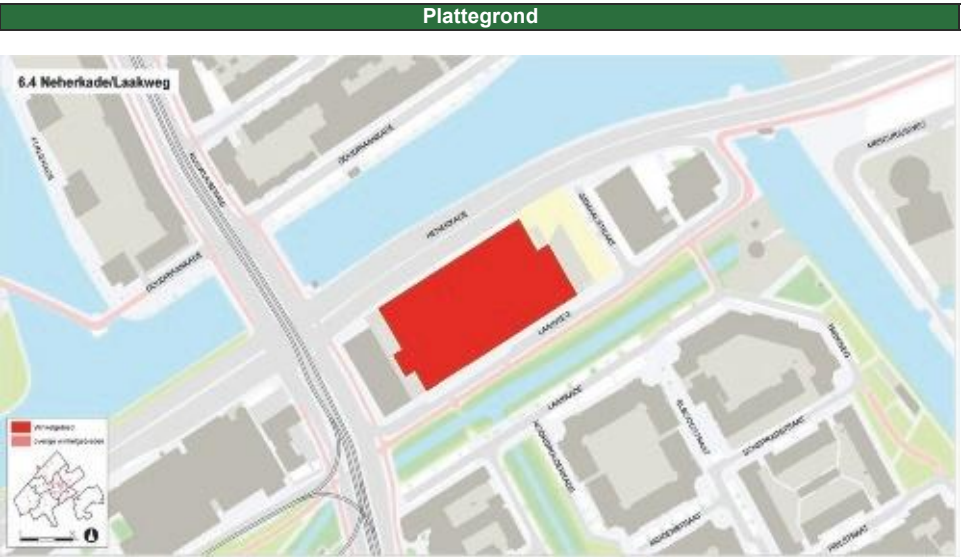
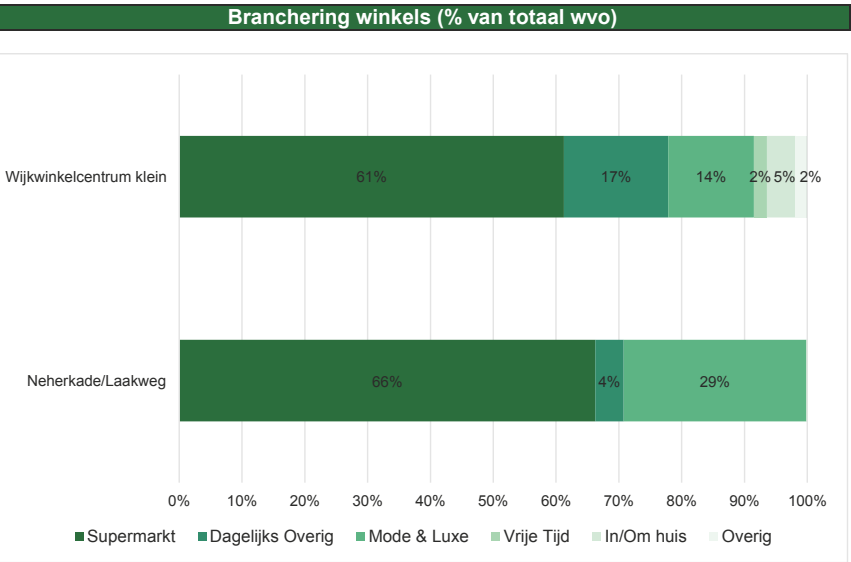
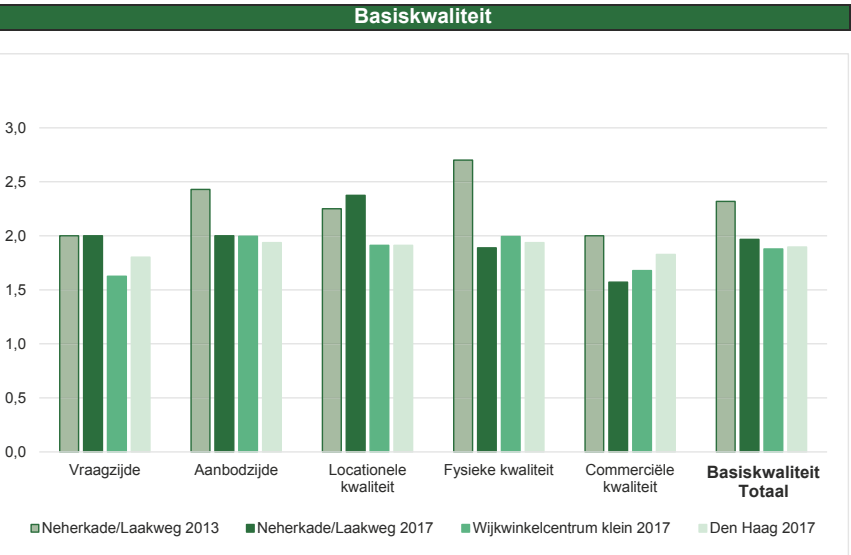
De Megastores kampt vanaf de opening in 2000 met (te) lage bezoekersaantallen. Hierdoor ontstond een structurele, hoge leegstand. Er staat een herontwikkeling op stapel die hier verandering in moet brengen.



6.4 NEHERKADE/LAAKWEG (LAAK)

Facts			
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein		
Verzorgingsgebied	Wijk Laakkwartier en Spoorwijk		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	39.537	40.944	
Omvang (m² wvo)	3.705	3.740	
Aantal winkels	4	5	
Aantal horecavestigingen¹	0	0	
Aantal overige verkooppunten	0	0	
Trekkers	Jumbo, Aldi	Jumbo, Aldi	
Leegstand (% van totaal wvo)	0,0%	0,0%	
Parkeren	parkeergarage	Parkeergarage	
Parkeren gratis/betaald	Gratis	Gratis	
Inrichting	Geheel overdekt	Geheel overdekt	
Huurprijzen 2017²	€ 150	€ 100	
Index basiskwaliteit³	122	104	
Index economisch functioneren³	106	112	
Ranking	12	19	

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars



Hoofdconclusies

Eindoordeel

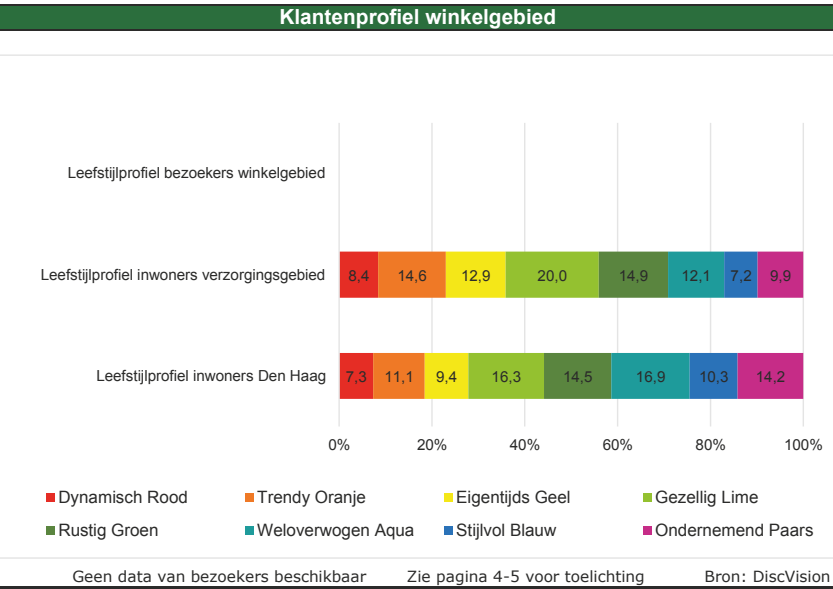
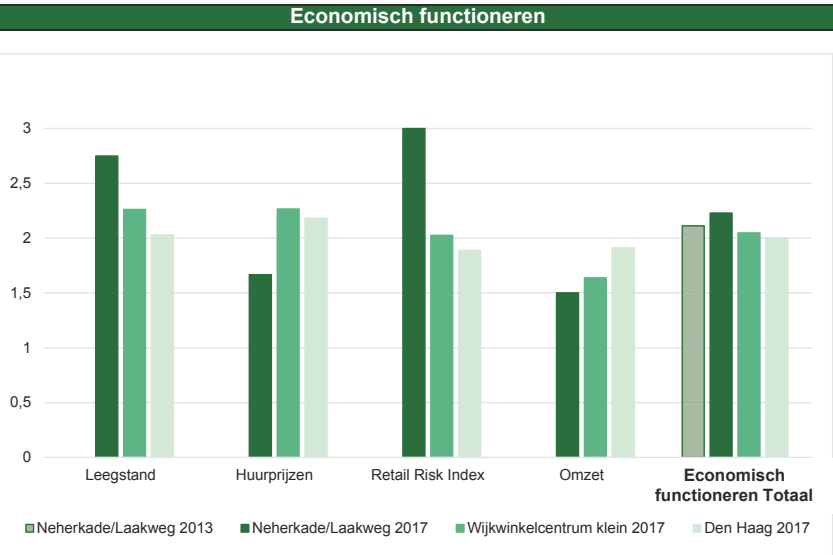
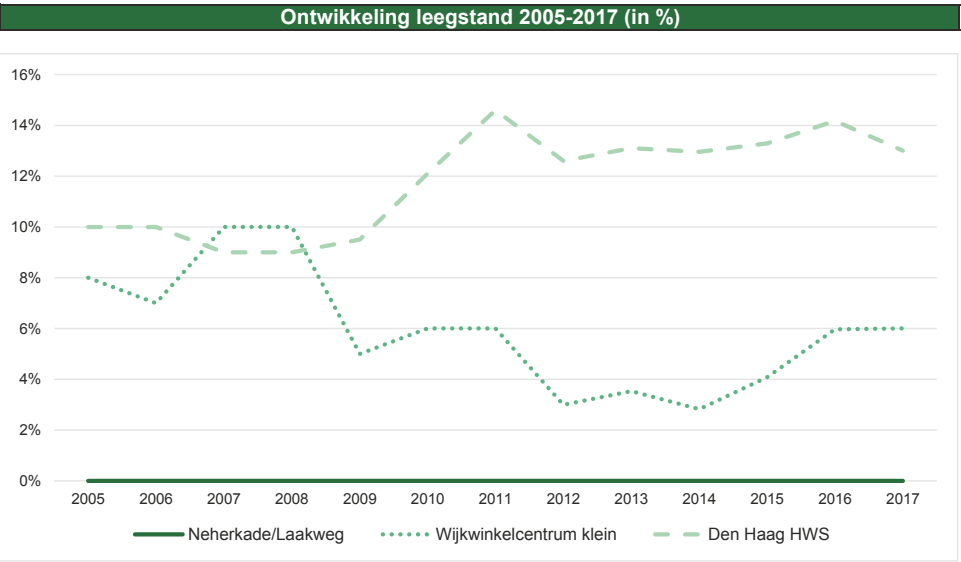
De Neherkade/Laakweg is in 2013 nieuw toegevoegd aan de Haagse Hoofdwinkelstructuur en scoort in 2017 wederom een top-20 plek. Zowel de Basiskwaliteit als het Economisch Functioneren zijn op orde.

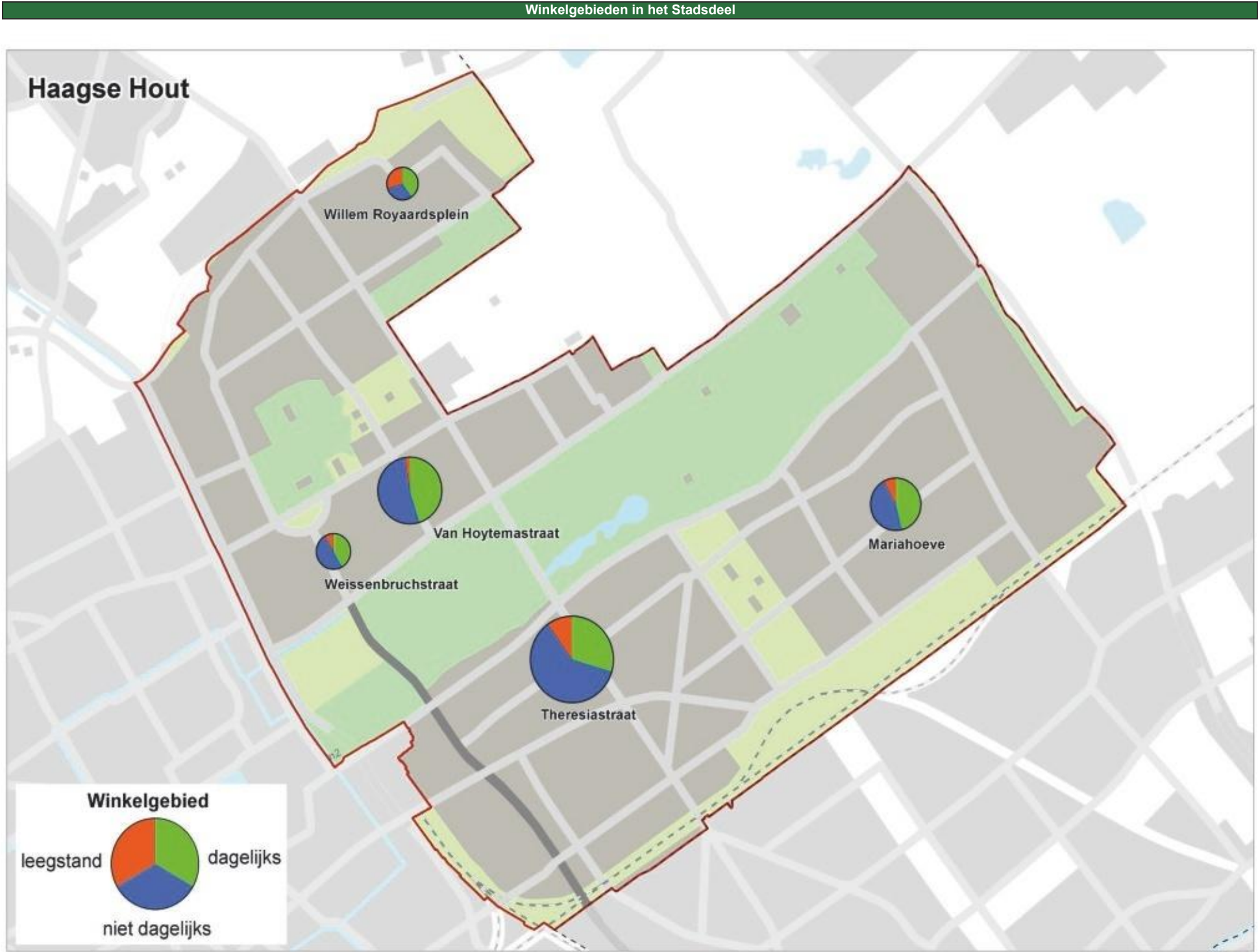
Basiskwaliteit

De score op Basiskwaliteit is ten opzichte van 2013 iets afgenomen, maar nog wel bovengemiddeld. Het winkelgebied scoort bovengemiddeld op Vraagzijde (dichtheid en prognose inwoners) en Locatiele Kwaliteit (bereikbaarheid en parkeren).

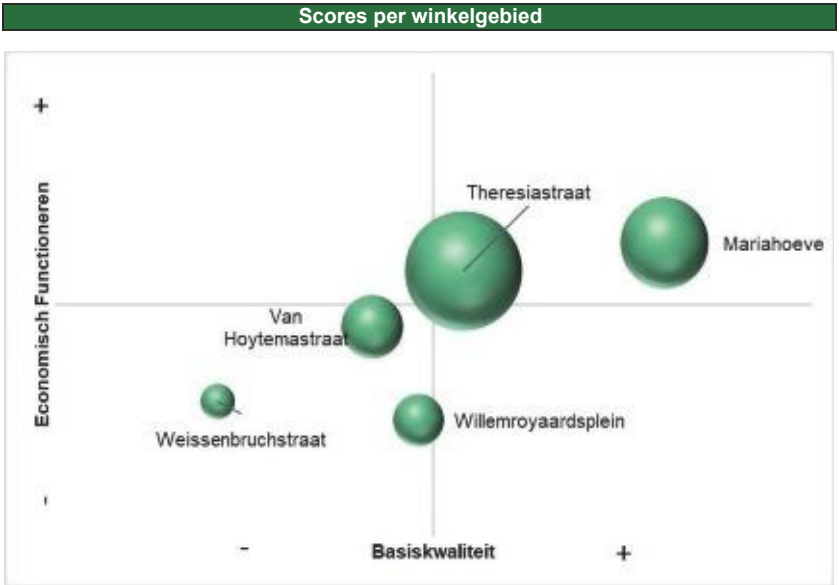
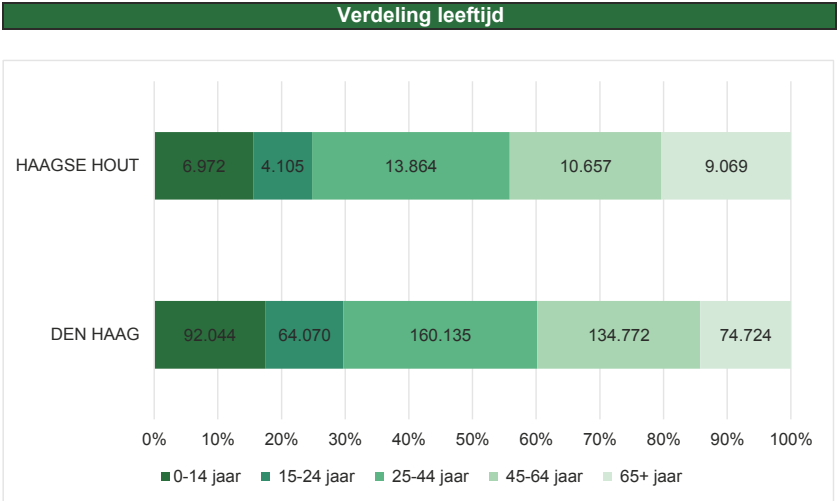
Economisch Functioneren

Het Economisch Functioneren is bovengemiddeld en bovendien toegenomen ten opzichte van 2013. Met name op de deelaspecten Leegstand en Retail Risk Index is de score hoog. Er is nooit sprake geweest van leegstand. Toch zijn de huren ondergemiddeld voor dit type winkelgebied en bovendien afgenomen tussen 2013 en 2017. Binnen de deelinicator Omzet valt de hoge toevloeiing van de niet-dagelijkse sector op.





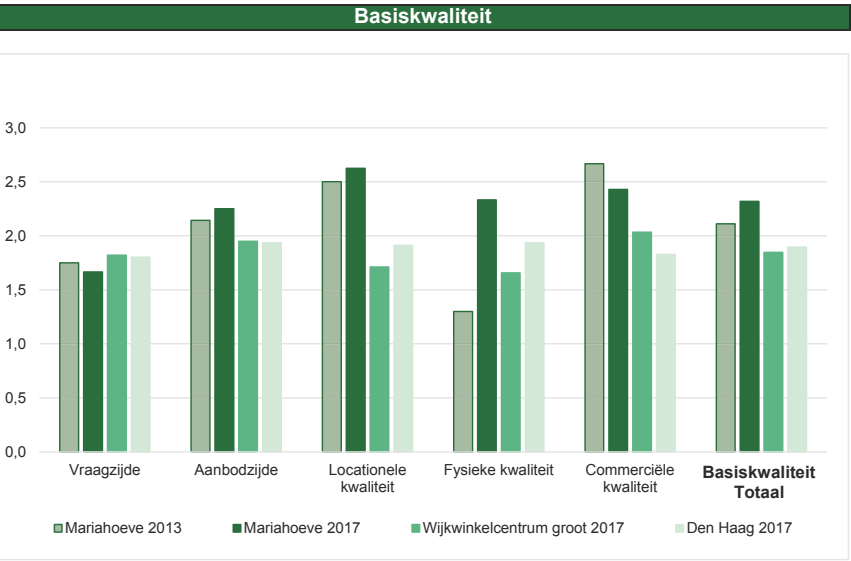
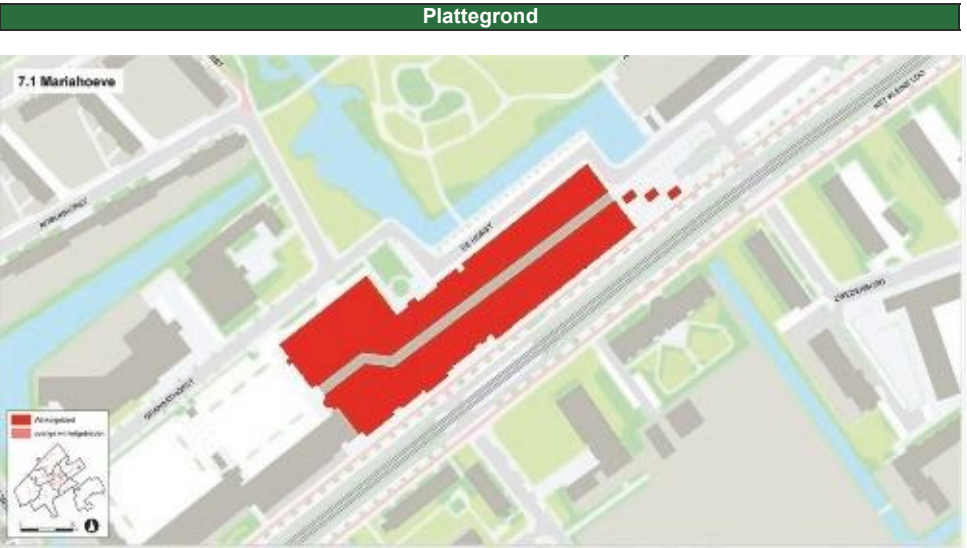
Facts	
Aantal inwoners 2017	44.667
Aantal inwoners 2022	48.743
Inkomensindex (NL =100)	136
Aantal banen totaal	50.041



7.1 MARIAHOEVE (HAAGSE HOUT)

Facts			
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum groot		
Verzorgingsgebied	Wijk Mariahoeve en Marlot		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	13.462	13.703	14.101
Omvang (m² wvo)	5.387	5.680	6.176
Aantal winkels	30	28	24
Aantal horecavestigingen¹	nb	6	6
Aantal overige verkooppunten	nb	4	6
Trekkers	Albert Heijn, Hoogvliet	Albert Heijn, Hoogvliet	Albert Heijn, Hoogvliet
Leegstand (% van totaal wvo)	4,9%	9,2%	6,8%
Parkeren	Parkeerplaats	Parkeerplaats	Parkeergarage
Parkeren gratis/betaald	Gratis	Gratis	Gratis
Inrichting	Geheel overdekt	Geheel overdekt	Geheel overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 200	€ 200	€ 200
Index basiskwaliteit³	110	111	122
Index economisch functioneren³	113	109	114
Ranking	23	16	5

¹Winkelondersteunende horeca ²2017=100
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars



Hoofdconclusies

Eindoordeel

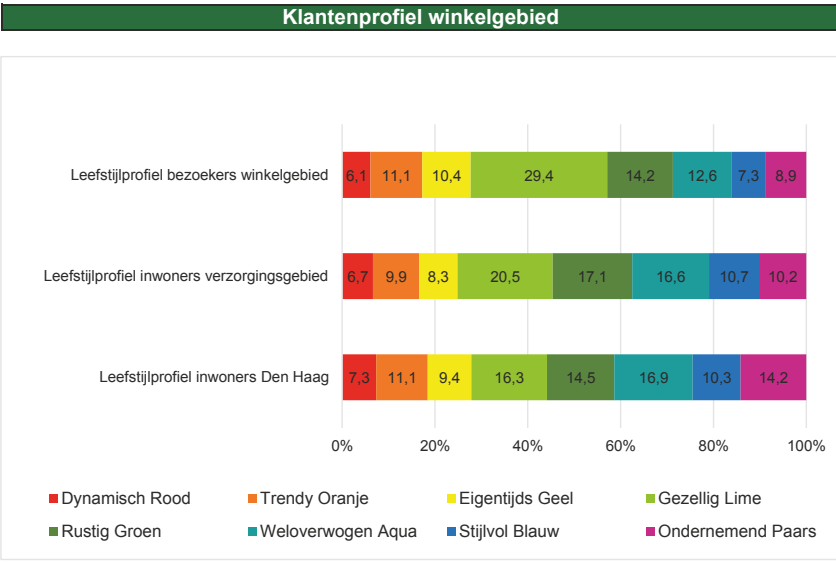
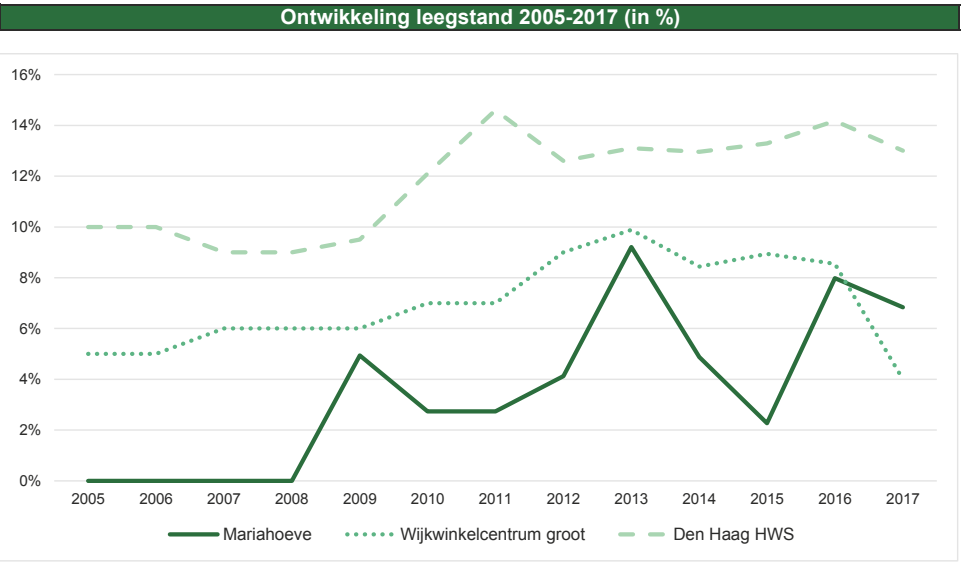
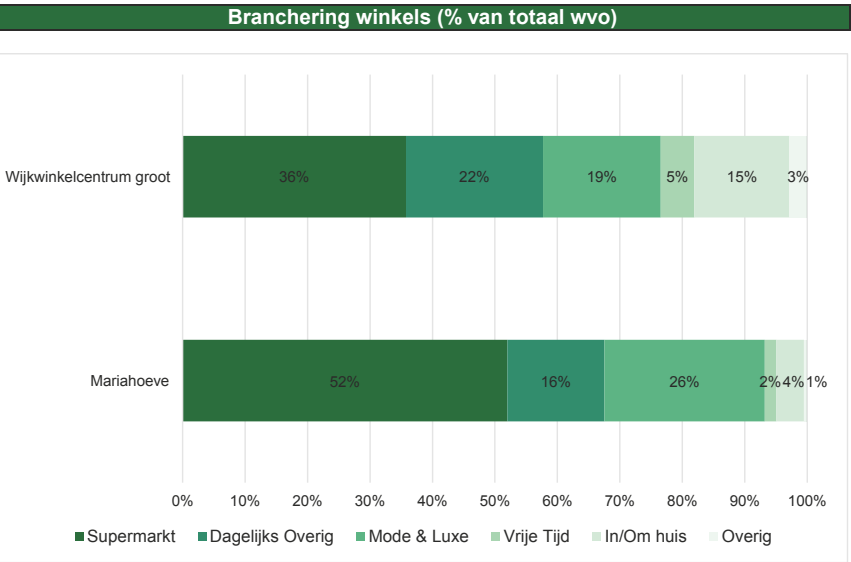
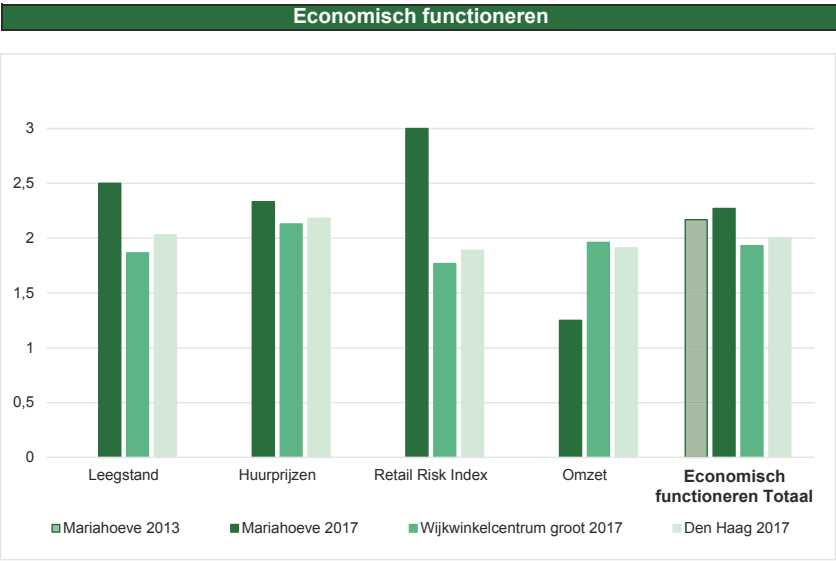
Mariahoeve bezet de 5e plek op de ranglijst en schaart zich daarmee onder de sterkere winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Zowel de Basiskwaliteit als het Economisch Functioneren zijn bovengemiddeld.

Basiskwaliteit

Mariahoeve scoort met uitzondering van de Vraagzijde op alle deelaspecten van de Basiskwaliteit bovengemiddeld. Met name de Locationele Kwaliteit (bereikbaarheid en parkeren) is hoog.

Economisch Functioneren

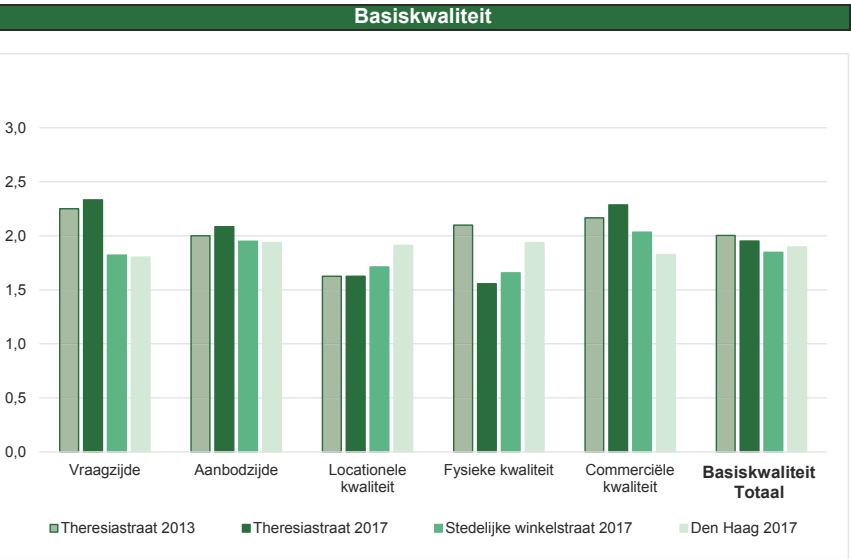
Mariahoeve functioneert goed. De leegstand is laag, maar fluctueert de laatste jaren wel. De huurprijzen zijn gelijk gebleven, maar liggen wel bovengemiddeld.



7.3 THERESIASTRAAT (HAAGSE HOUT)

Facts			
Type winkelcentrum	Stedelijke winkelstraat		
Verzorgingsgebied	Stadsdeel Haagse Hout		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	41.039	41.910	44.667
Omvang (m² wvo)	11.040	11.197	10.856
Aantal winkels	76	76	64
Aantal horecavestigingen¹	nb	6	10
Aantal overige verkooppunten	nb	24	29
Trekkers	Albert Heijn, Blokker	Albert Heijn, Blokker	Albert Heijn, Hoogvliet
Leegstand (% van totaal wvo)	2,3%	4,8%	11,1%
Parkeren	Langsparkeren	Langsparkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Blauwe zone	Betaald
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 350	€ 300	€ 175 / 275
Index basiskwaliteit³	102	106	103
Index economisch functioneren³	151	111	108
Ranking	15	17	24

¹Winkelondersteunende horeca ²2017=100
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars



Hoofdconclusies

Eindoordeel

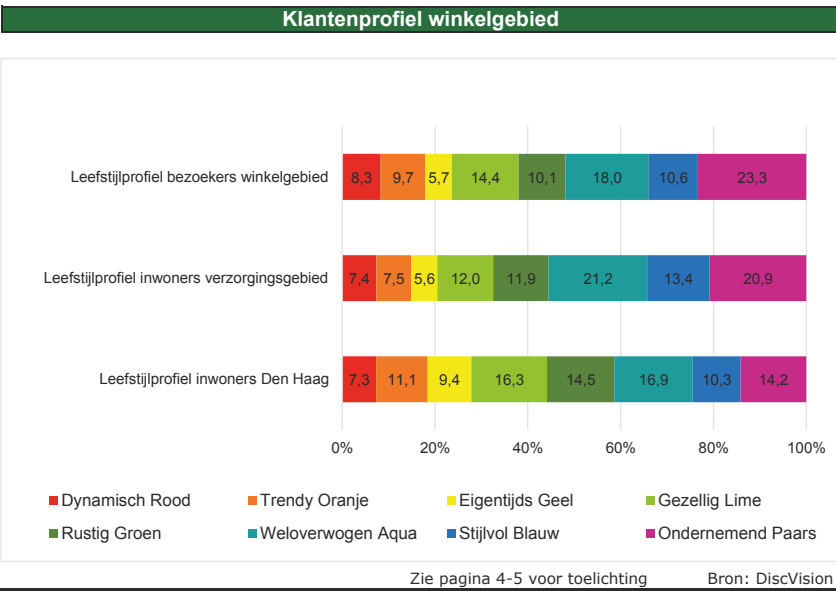
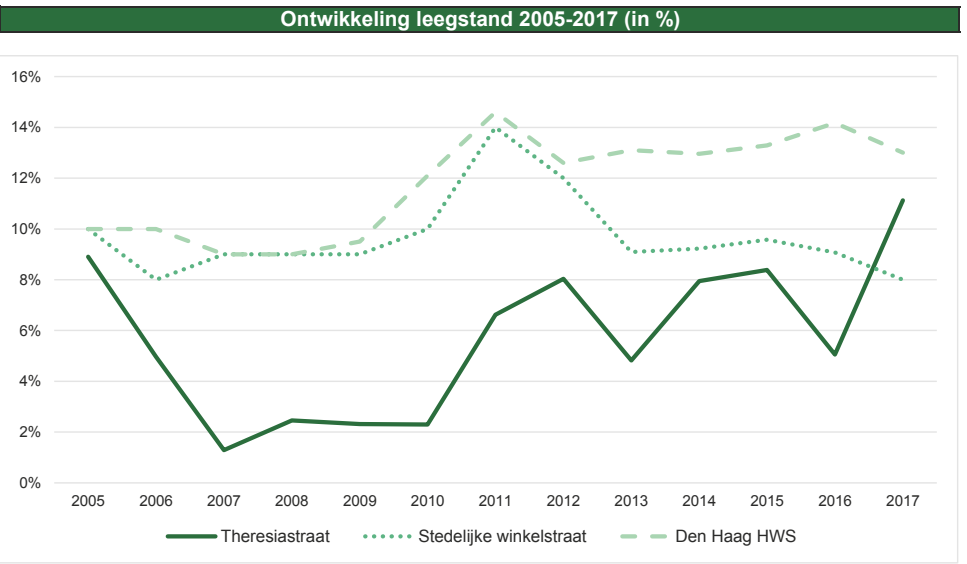
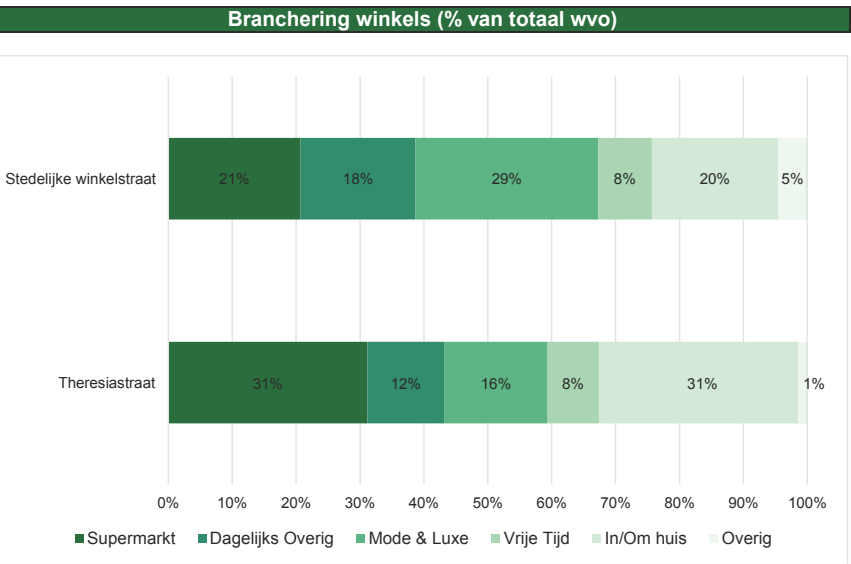
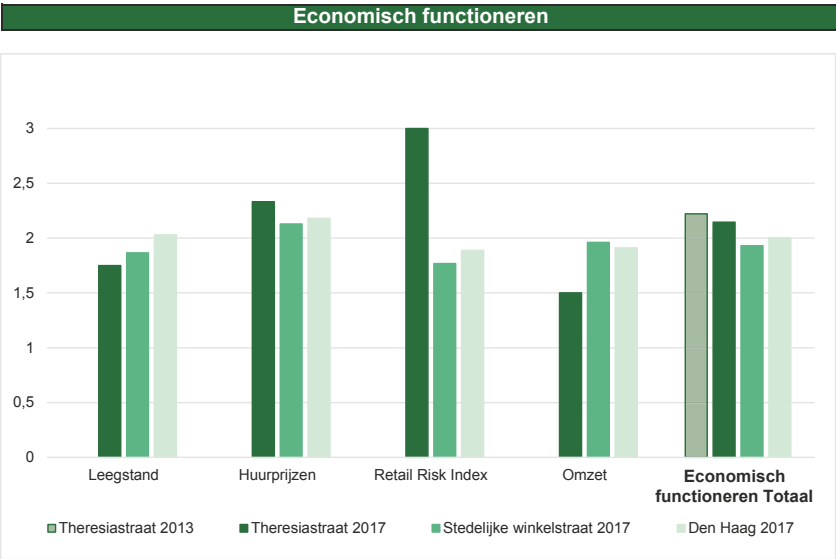
Winkelcentrum Theresiastraat staat op de 24e plek in de ranglijst en behoort tot de sterkere winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Zowel de Basiskwaliteit als het Economisch Functioneren zijn bovengemiddeld.

Basiskwaliteit

De Theresiastraat scoort op Vraagzijde (o.a. hoge inkomensindex) en Commerciële kwaliteit (organisatiegraad en online aanwezigheid) erg goed. De Locationele en Fysieke Kwaliteit blijven achter.

Economisch Functioneren

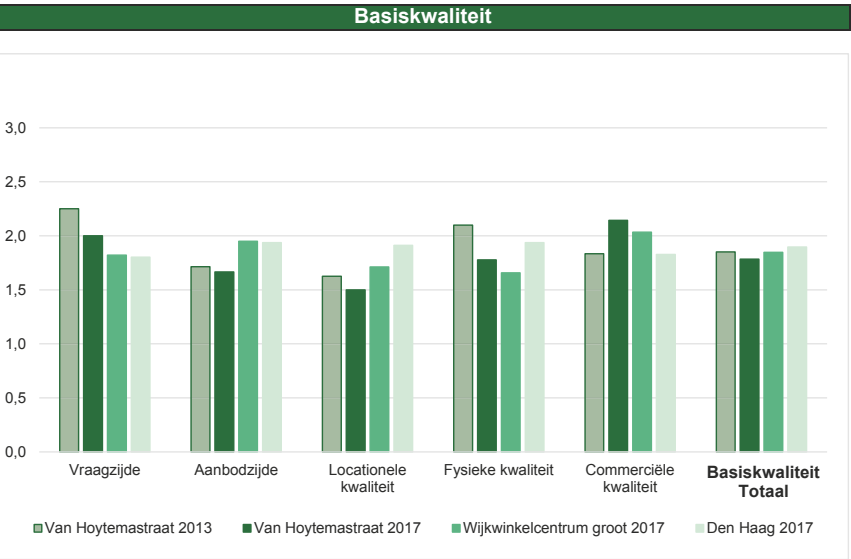
De Theresiastraat functioneert naar behoren. De leegstand fluctueert, maar is doorgaans op gezond niveau. De huurprijzen zijn sinds 2013 gedaald, maar zijn nog steeds relatief hoog. Het winkelgebied scoort hoog op de Retail Risk Index.



7.4 VAN HOYTEMASTRAAT (HAAGSE HOUT)

Facts			
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum groot		
Verzorgingsgebied	Wijk Benoordenhout		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	12.557	12.798	13.625
Omvang (m² wvo)	3.436	3.578	2.992
Aantal winkels	48	47	41
Aantal horecavestigingen¹	nb	0	2
Aantal overige verkooppunten	nb	7	11
Trekkers	DA	DA	DIO
Leegstand (% van totaal wvo)	4,2%	9,5%	3,2%
Parkeren	Langsparkeren	Langsparkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Betaald	Betaald
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 300	€ 300	€ 275
Index basiskwaliteit³	111	98	94
Index economisch functioneren³	113	97	95
Ranking	21	39	44

¹Winkelondersteunende horeca ²2017=100
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars



Hoofdconclusies

Eindoordeel

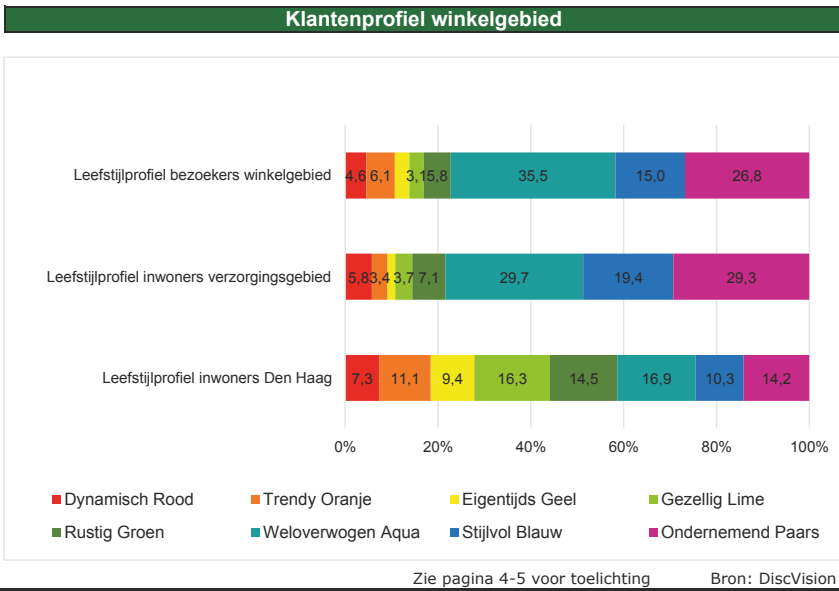
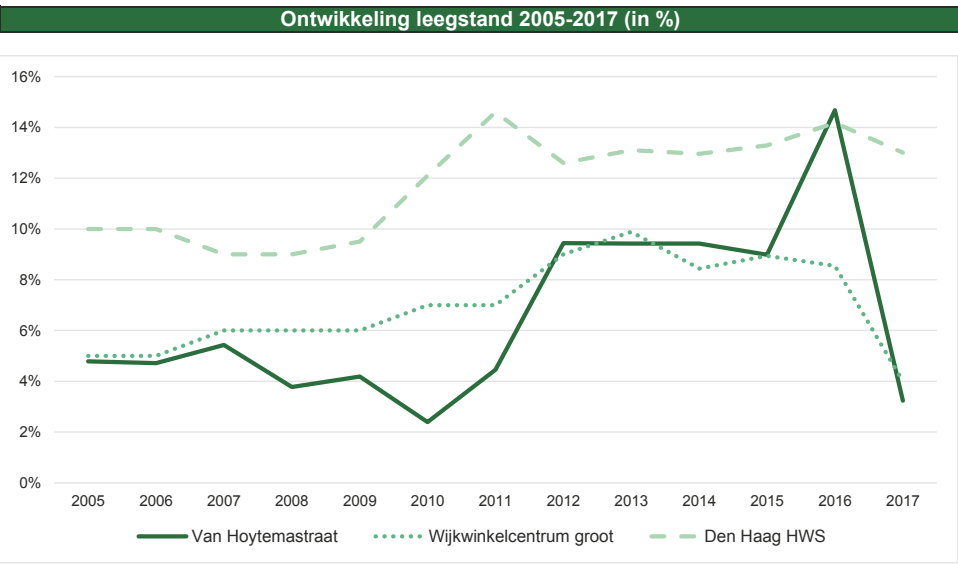
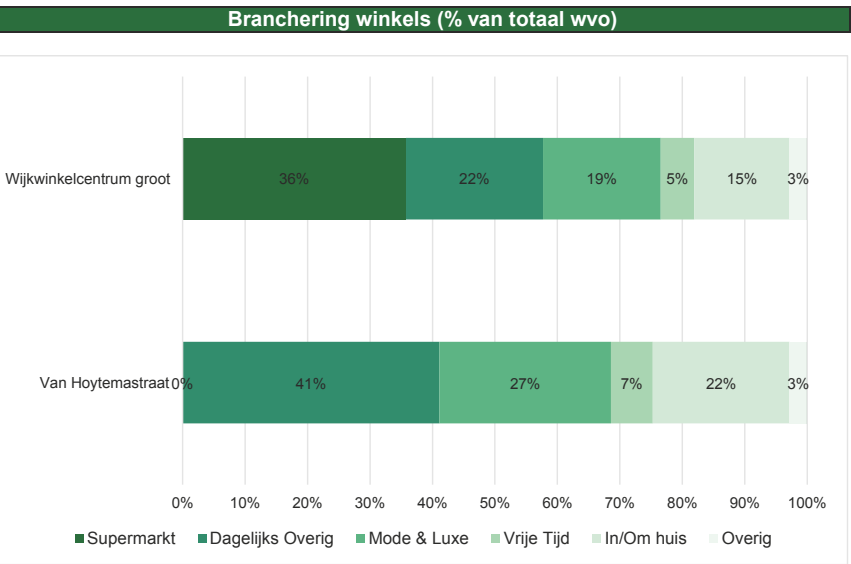
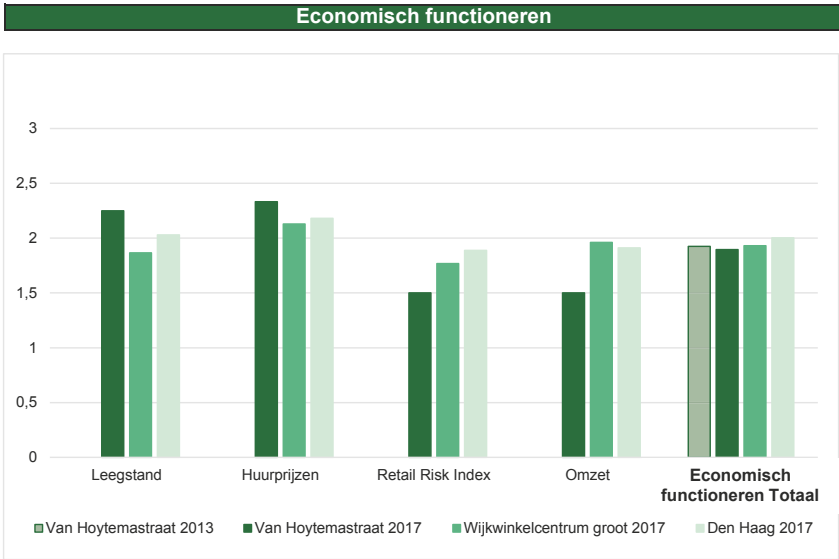
De Van Hoytemastraat bezet de 44e plek op de ranglijst. Zowel de Basiskwaliteit als het Economisch Functioneren zijn iets ondergemiddeld.

Basiskwaliteit

De Van Hoytemastraat scoort bovengemiddeld op Vraagzijde (inkomensindex en werkconsumenten) en Commerciële Kwaliteit (organisatiegraad en website). Op de overige deelaspecten van Basiskwaliteit scoort het winkelgebied (iets) ondergemiddeld.

Economisch Functioneren

Het Economisch Functioneren is t.o.v. 2013 iets gezakt. Per saldo is de leegstand gedaald tot een laag niveau. De huurprijzen zijn tussen 2013 en 2017 iets gezakt, maar liggen nog steeds hoog.



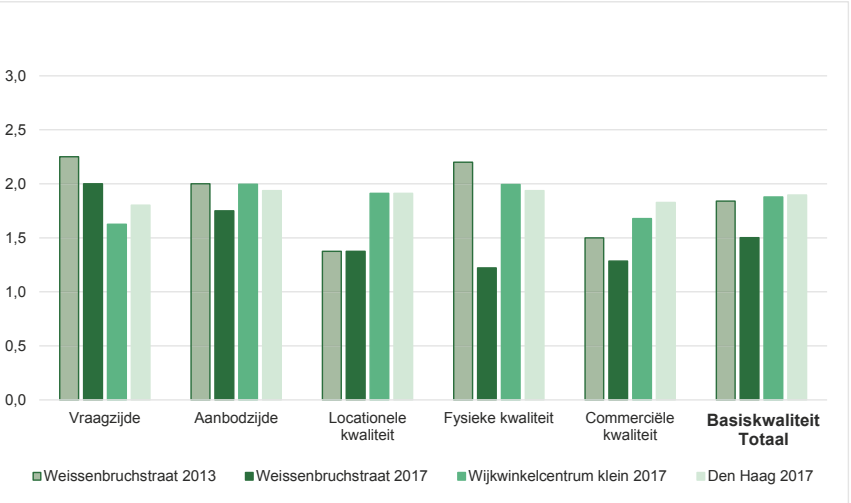
7.5 WEISSENBRUCHSTRAAT (HAAGSE HOUT)

Facts

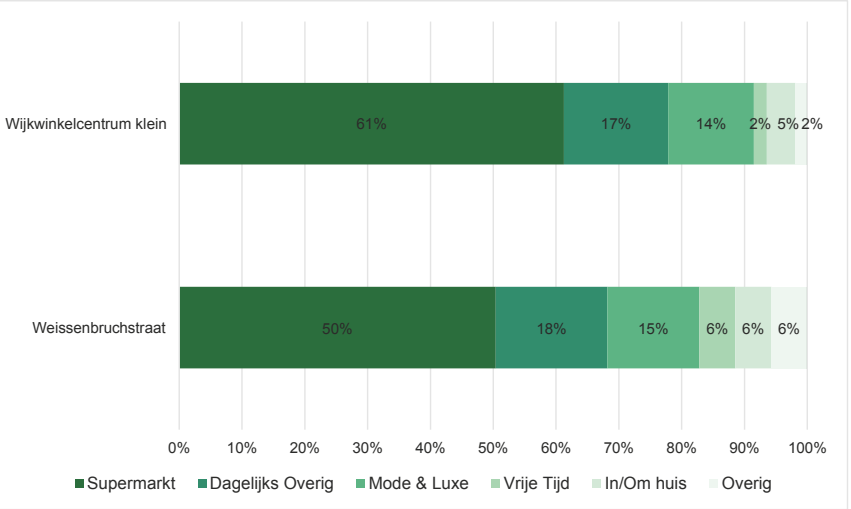
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein		
Verzorgingsgebied	Wijk Benoordenhout		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	12.557	12.798	13.625
Omvang (m² wvo)	1.262	1.180	873
Aantal winkels	19	17	11
Aantal horecavestigingen¹	nb	3	6
Aantal overige verkooppunten	nb	12	10
Trekkers	Albert Heijn	Albert Heijn	Albert Heijn
Leegstand (% van totaal wvo)	15,3%	0,0%	6,4%
Parkeren	Langsparkeren	Langsparkeren	Langsparkeren
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Betaald	Betaald
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 140	€ 140	€ 125
Index basiskwaliteit³	91	97	79
Index economisch functioneren³	63	111	78
Ranking	67	25	66

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars

Basiskwaliteit



Branchering winkels (% van totaal wvo)



Plattegrond



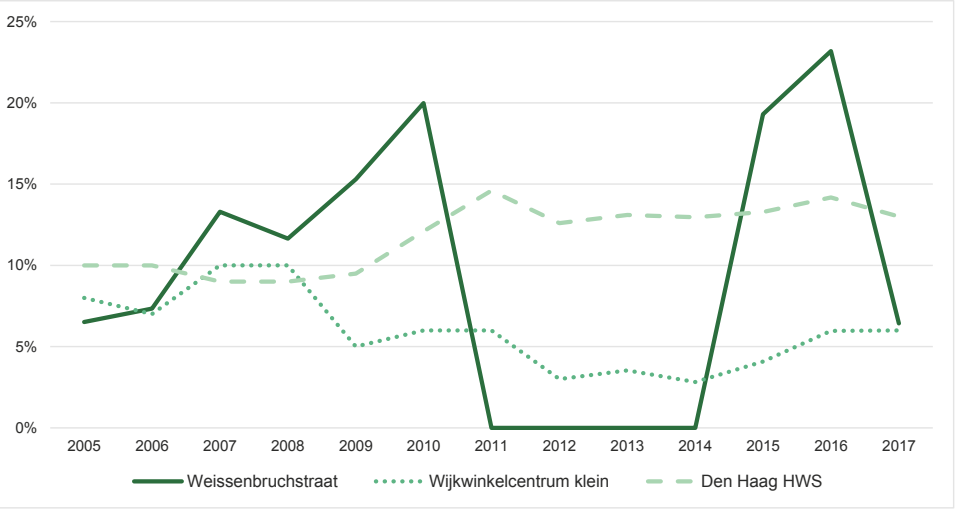
Hoofdconclusies

Eindoordeel
De Weissenbruchstraat behoort met een 66e plek op de ranglijst tot de minder goede winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. De Basiskwaliteit en het Economisch Functioneren zijn ondergemiddeld..

Basiskwaliteit
Het winkelgebied presteert bovengemiddeld op het deelaspect Vraagzijde, maar ondergemiddeld op de andere aspecten. Met name de Fysieke Kwaliteit is laag (o.a. gevels en elementen in openbare ruimte).

Economisch Functioneren
De Weissenbruchstraat functioneert ondergemiddeld. Waar in 2013 nog geen sprake was van leegstand, ligt die nu op circa 5% (gezond niveau).De huurprijzen zijn gedaald tussen 2013 en 2017 en liggen beneden het gemiddelde. Het winkelgebied scoort slecht op de Retail Risk Index.

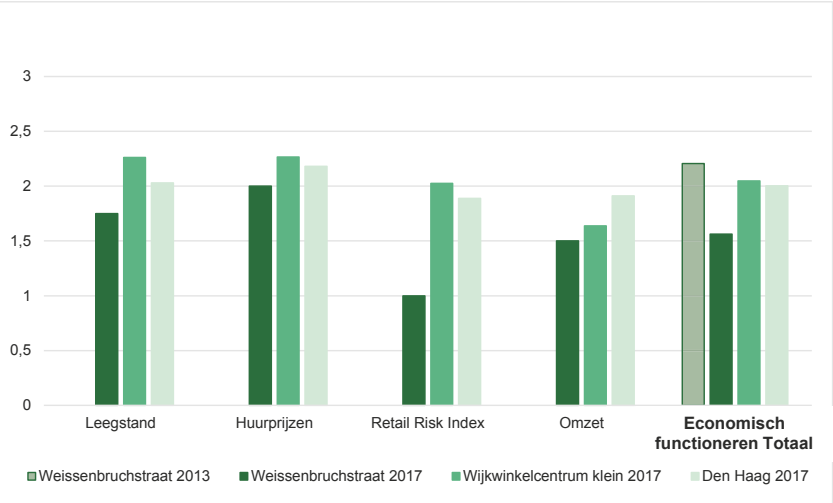
Ontwikkeling leegstand 2005-2017 (in %)



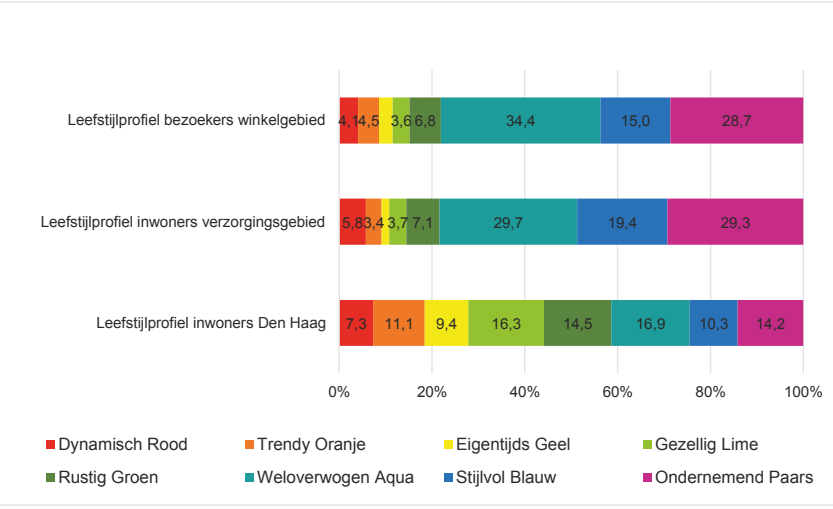
Foto



Economisch functioneren



Klantenprofiel winkelgebied



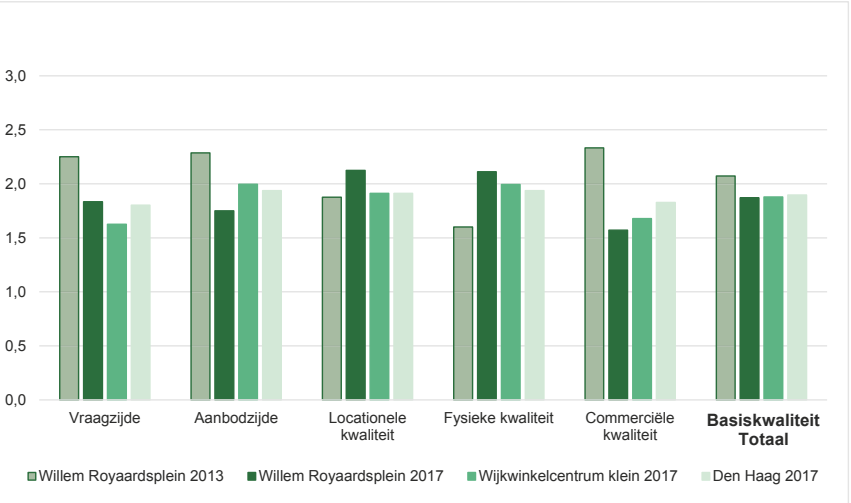
7.6 WILLEM ROYAARDSPLEIN (HAAGSE HOUT)

Facts

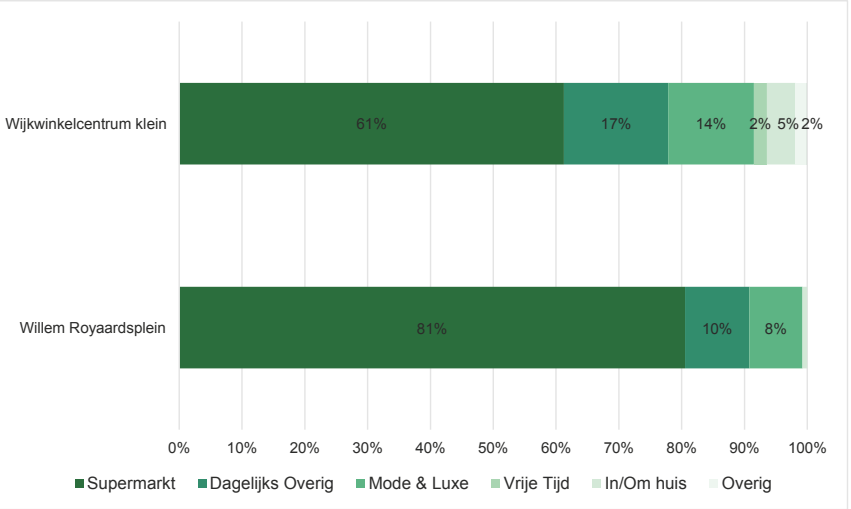
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein		
Verzorgingsgebied	Wijk Benoordenhout		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	12.557	12.798	13.625
Omvang (m² wvo)	2.207	2.098	1.997
Aantal winkels	12	9	7
Aantal horecavestigingen¹	nb	3	3
Aantal overige verkooppunten	nb	7	6
Trekkers	Albert Heijn	Albert Heijn	Albert Heijn
Leegstand (% van totaal wvo)	0,0%	0,0%	33,0%
Parkeren	Parkeerplaats	Parkeerplaats	Parkeerplaats
Parkeren gratis/betaald	Gratis	Gratis	Gratis
Inrichting	Beluifeld	Beluifeld	Beluifeld
Huurprijzen 2017²	€ 160	€ 160	€ 100
Index basiskwaliteit³	115	109	99
Index economisch functioneren³	125	116	74
Ranking	16	13	59

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars
³2017=100

Basiskwaliteit



Branchering winkels (% van totaal wvo)



Plattegrond



Hoofdconclusies

Eindoordeel

Het Willem Royaardsplein staat met een 59e plaats op de ranglijst erg laag in vergelijking met voorgaande edities. De aanstaande herontwikkeling zorgt voor veel (geplande) leegstand.

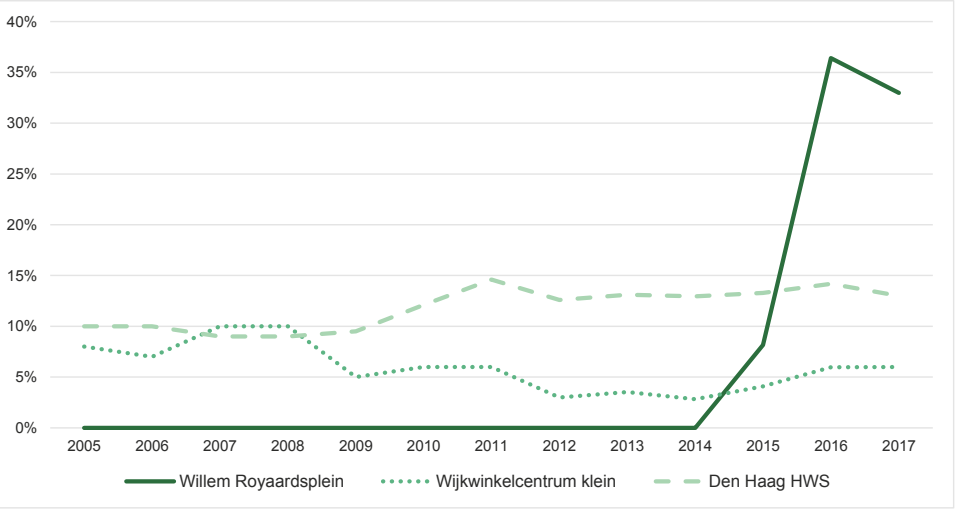
Basiskwaliteit

Het Willem Royaardsplein heeft als sterk punt de Locationele Kwaliteiten. De Fysieke basis is op orde, maar het winkelcentrum kan wel een update gebruiken.

Economisch Functioneren

Het Willem Royaardsplein heeft goede kaarten om goed te functioneren. Sinds 2014 is de leegstand enorm toegenomen. Door de beperkte grootte van het winkelgebied, heeft een enkel pand als snel grote invloed. Bovendien is een deel van de leegstand (zeer waarschijnlijk) gepland, om de aanstaande herontwikkeling mogelijk te maken.

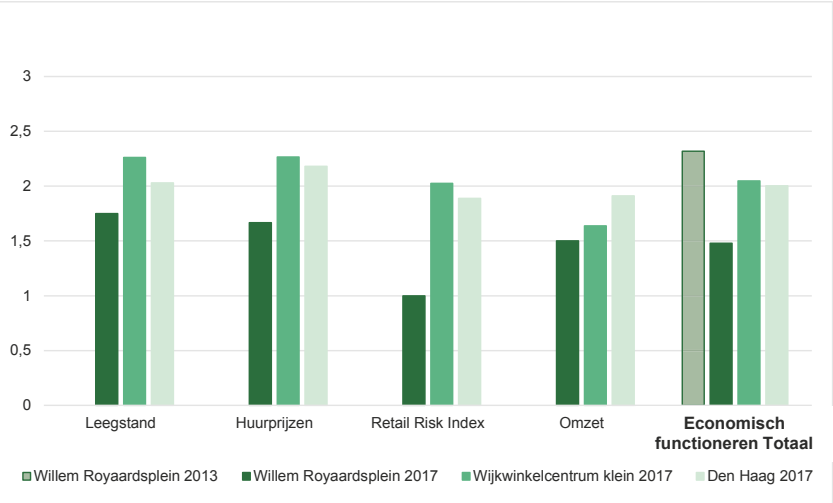
Ontwikkeling leegstand 2005-2017 (in %)



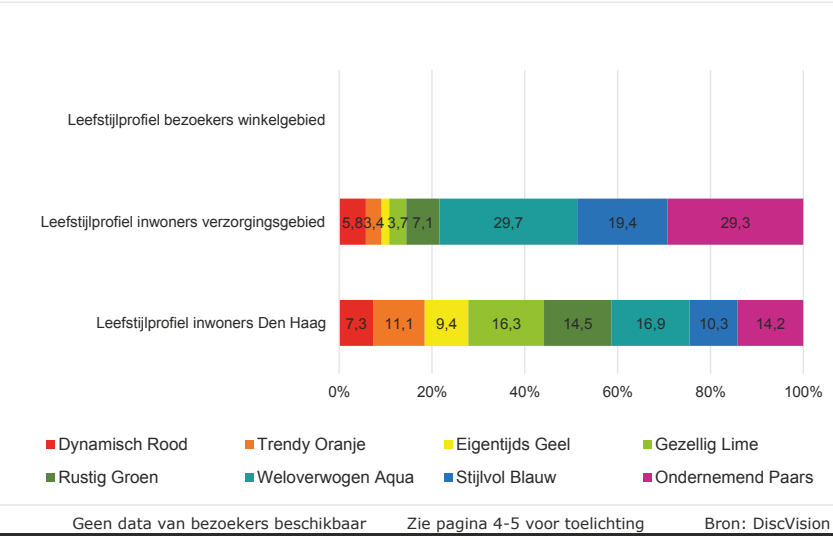
Foto



Economisch functioneren

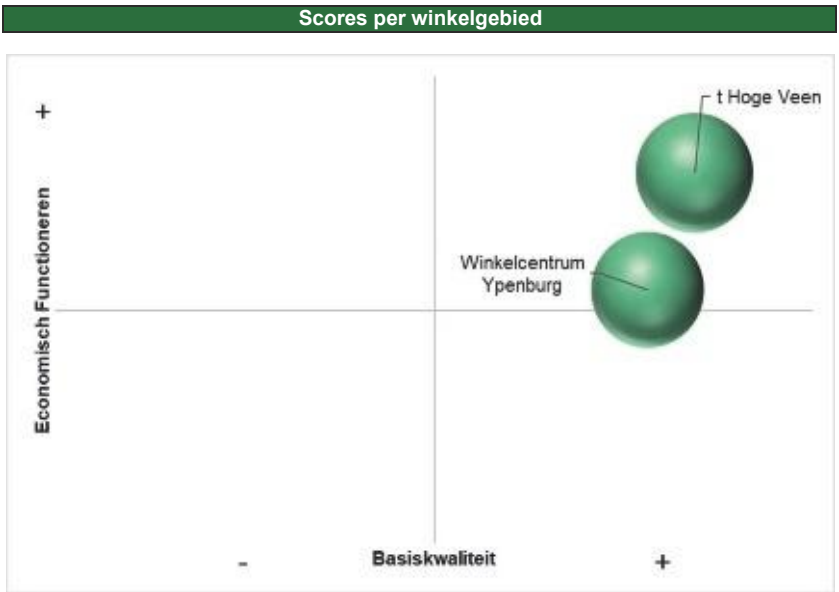
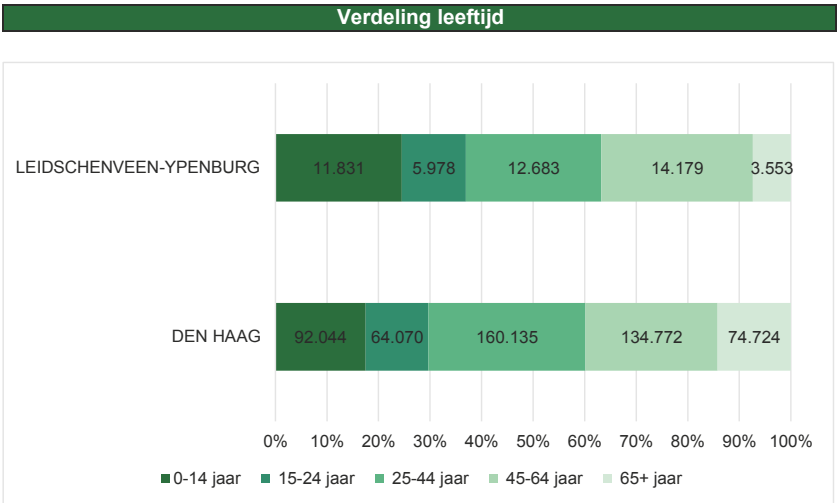


Klantenprofiel winkelgebied





Facts	
Aantal inwoners 2017	48.224
Aantal inwoners 2022	48.568
Inkomensindex (NL =100)	110
Aantal banen totaal	22.074



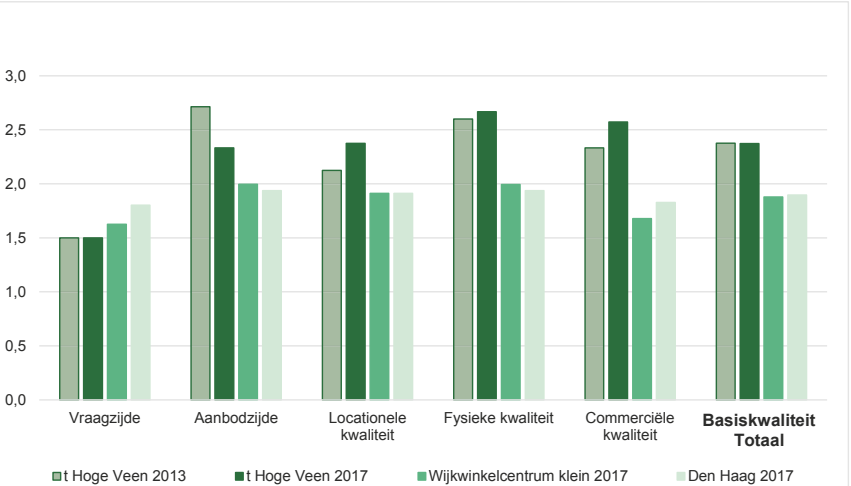
8.1 'T HOGE VEEN (LEIDSCHENVEEN-YPENBURG)

Facts

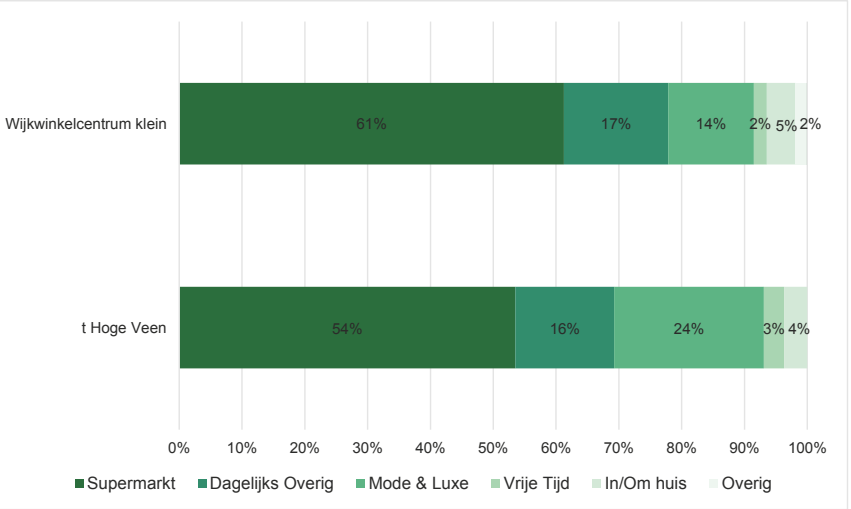
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein		
Verzorgingsgebied	Wijk Leidschenveen		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	16.654	20.375	20.703
Omvang (m² wvo)	6.179	5.928	6.035
Aantal winkels	23	21	21
Aantal horecavestigingen¹	nb	3	4
Aantal overige verkooppunten	nb	12	10
Trekkers	Albert Heijn, Digros	Albert Heijn, Digros	Albert Heijn, Dirk
Leegstand (% van totaal wvo)	3,4%	0,0%	4,3%
Parkeren	Parkeerplaats	Parkeerplaats	Parkeerplaats
Parkeren gratis/betaald	Gratis	Gratis	Gratis
Inrichting	Geheel overdekt	Geheel overdekt	Geheel overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 180	€ 180	€ 200
Index basiskwaliteit³	124	125	125
Index economisch functioneren³	113	105	131
Ranking	10	11	2

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars

Basiskwaliteit



Branchering winkels (% van totaal wvo)



Plattegrond



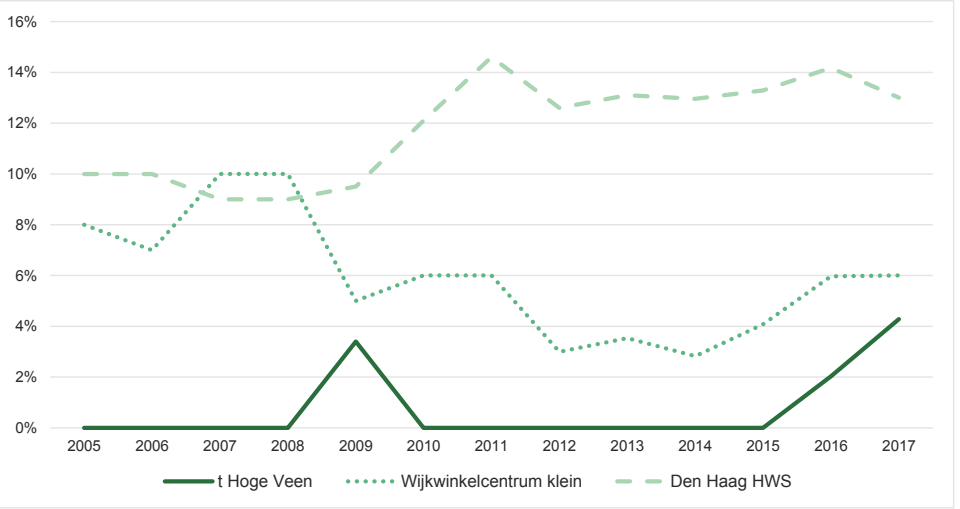
Hoofdconclusies

Eindoordeel
Winkelcentrum 't Hoge Veen is gestegen op de ranglijst en neemt nu een 2e plaats in op de ranglijst en behoort daarmee tot de sterkere winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. Zowel de Basiskwaliteit als het Economisch Functioneren zijn bovengemiddeld.

Basiskwaliteit
't Hoge Veen scoort (ruim) bovengemiddeld op Aanbodzijde (o.a. trekkerbeeld), Locationele (o.a. bereikbaarheid, parkeren), Fysieke (o.a. gevels, openbare ruimte) en Commerciële (o.a. organisatiegraad, eigendomssituatie) kwaliteit.

Economisch Functioneren
Winkelcentrum 't Hoge Veen kampt kent sinds de opening in 2009 nagenoeg geen leegstand. De huurprijzen zijn bovengemiddeld voor een klein wijkwinkelcentrum en ook gestegen tussen 2013 en 2017.

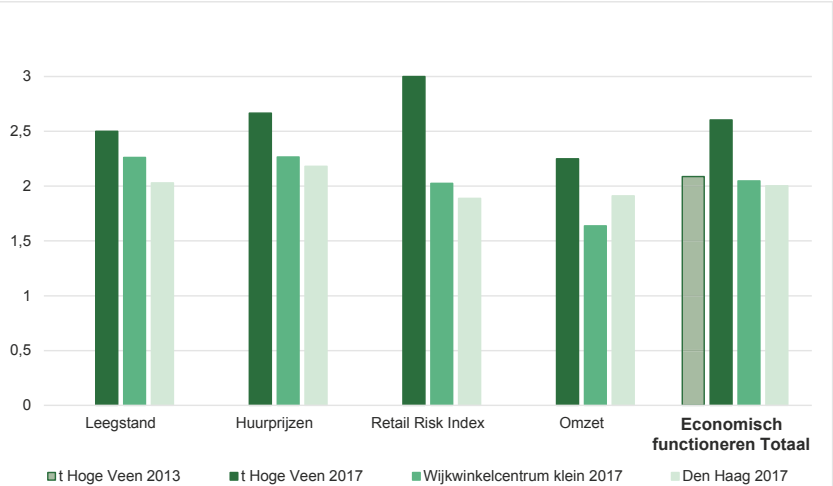
Ontwikkeling leegstand 2005-2017 (in %)



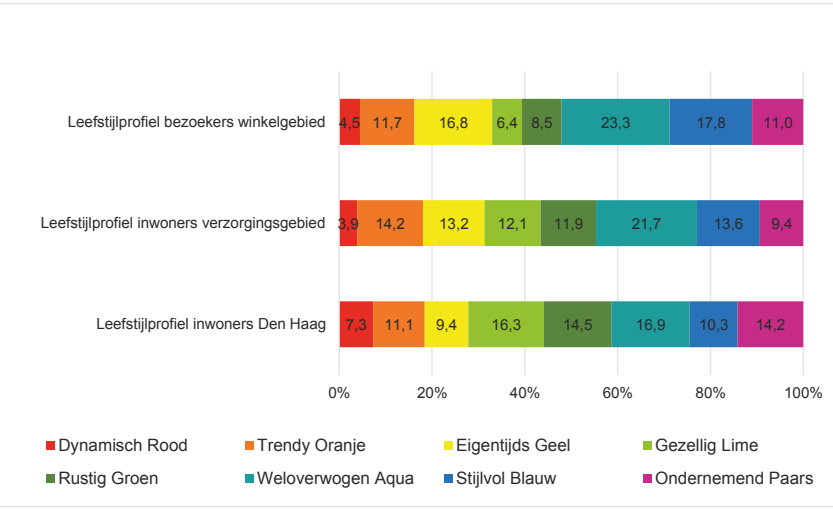
Foto



Economisch functioneren



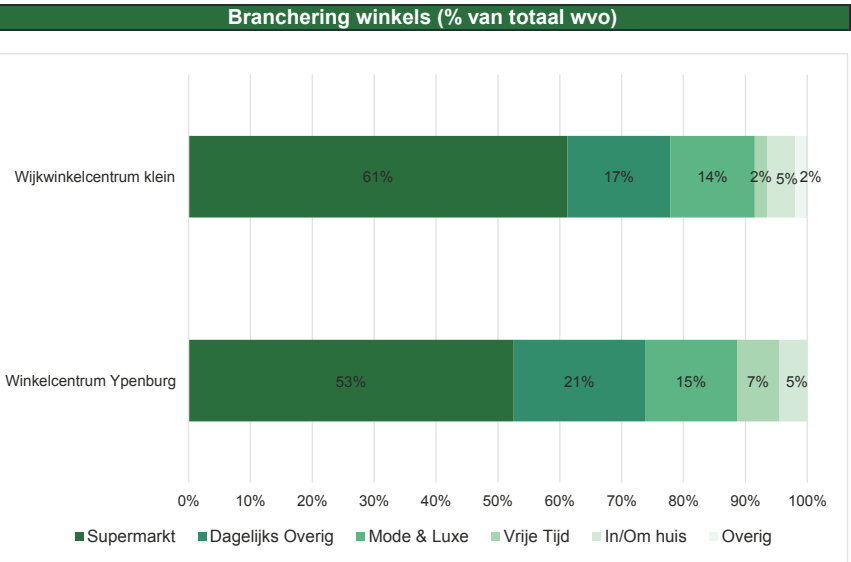
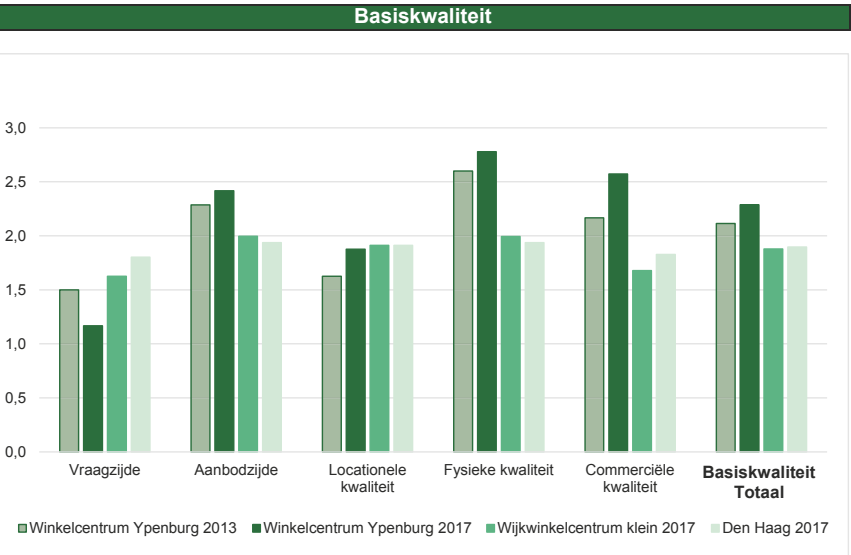
Klantenprofiel winkelgebied



8.2 WINKELCENTRUM YPENBURG (LEIDSCHENVEEN-YPENBURG)

Facts			
Type winkelcentrum	Wijkwinkelcentrum klein		
Verzorgingsgebied	Wijk Ypenburg		
	2009	2013	2017
Inwoners verzorgingsgebied	23.969	25.956	27.198
Omvang (m² wvo)	6.042	6.127	5.577
Aantal winkels	28	27	20
Aantal horecavestigingen¹	nb	3	4
Aantal overige verkooppunten	nb	11	12
Trekkers	C1000, Plus	C1000, Plus	Hoogvliet, Jumbo
Leegstand (% van totaal wvo)	13,2%	8,2%	6,8%
Parkeren	Parkeerplaats	Parkeerplaats	Parkeerplaats
Parkeren gratis/betaald	Betaald	Blauwe zone	Betaald
Inrichting	Niet overdekt	Niet overdekt	Niet overdekt
Huurprijzen 2017²	€ 230	€ 230	€ 220
Index basiskwaliteit³	115	111	121
Index economisch functioneren³	88	103	105
Ranking	29	21	11

¹Winkelondersteunende horeca
²Huurprijzen per m² wvo per jaar. Bron: Frisia Makelaars



Hoofdconclusies

Eindoordeel

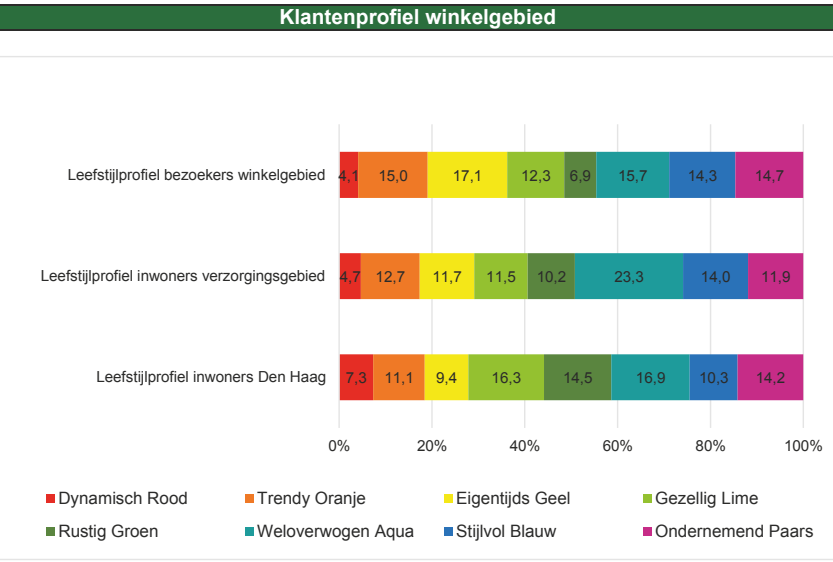
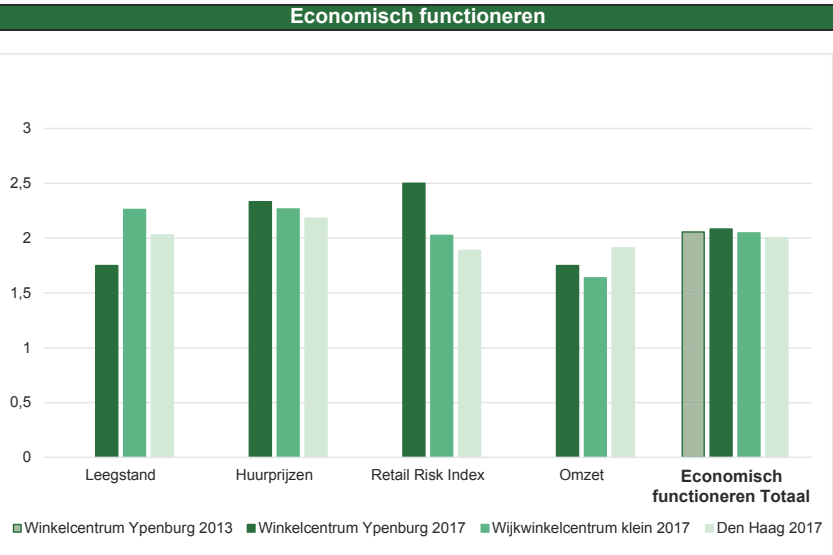
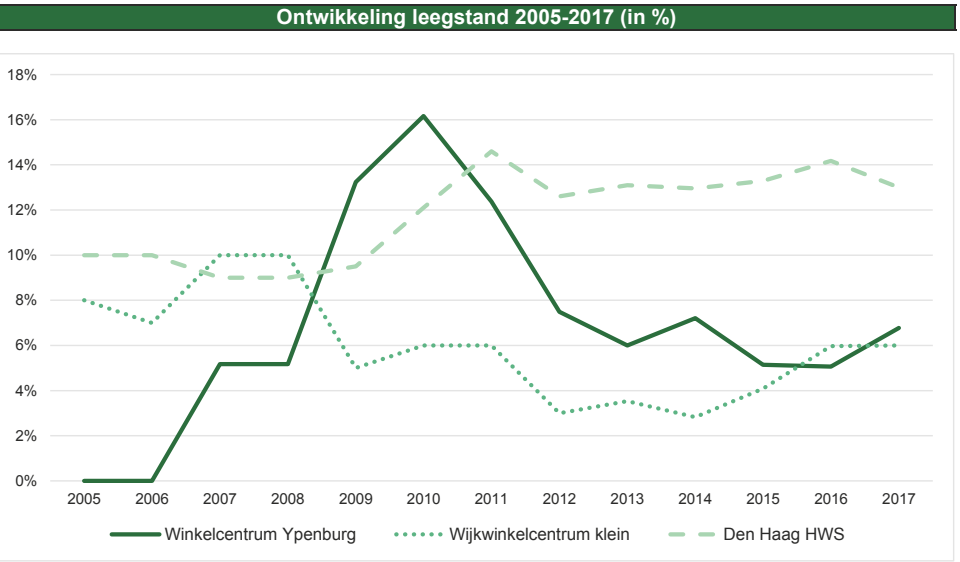
Winkencentrum Ypenburg behoort met een 11e plek in de ranglijst tot de sterkere winkelgebieden in de Haagse Hoofdwinkelstructuur. De (met name) Basiskwaliteit en het Economisch Functioneren zijn bovengemiddeld.

Basiskwaliteit

Winkencentrum Ypenburg scoort ruim bovengemiddeld op Aanbodzijde (o.a. trekkerbeeld en schaalgrootte), Fysieke (o.a. gevels en openbare ruimte) en Commerciële (o.a. organisatiegraad, eigendomssituatie) kwaliteit.

Economisch Functioneren

De leegstand in winkelgebied Ypenburg is de laatste jaren weer redelijk stabiel (na een piek in 2010). De huurprijzen zijn tussen 2013 en 2017 iets afgenomen, maar nog altijd hoog in vergelijking met andere wijkwinkelcentra in Den Haag. Op omzet scoort het winkelgebied relatief laag, mede door de beperkte toevloeiing (afgesloten verzorgingsgebied).



COLOFON

Uitgave
Gemeente Den Haag
DSO / Programmamanagement, Strategie en Onderzoek
Juni 2018

Inlichtingen

DSO / Programmamanagement, Strategie en Onderzoek
Carla Rothuizen (070 353 4874 / carla.rothuizen@denhaag.nl)

De Dienst Stedelijke Ontwikkeling aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid inzake het gebruik en toepassing van de gepresenteerde gegevens.
Afwijkingen in absolute aantallen en % kunnen worden veroorzaakt door afronden. Bij gebruik van cijfers is bronvermelding verplicht.

