

Aan Bram Streppel, Werkorganisatie Duivenvoorde; Jan van Doggenaar, gemeente Leiden
 Van Nienke Sipma, NSI ruimtelijk economisch advies
 Betreft Vergelijking Leidsenhage BSP-NSI
 Datum 29 januari 2015
 Kenmerk 2015042

Rond de planontwikkeling van winkelcentrum Leidsenhage zijn meerdere rapporten verschenen waarin wordt ingegaan op de mogelijkheden en effecten van de gewenste uitbreiding. NSI is gevraagd de uitgangspunten van de notitie van NSI (juli 2014) te vergelijken met het geactualiseerde rapport van BSP (Distributieve toets en effectanalyse integrale herontwikkeling winkelcentrum Leidsenhage, oktober 2014). Unibail-Rodamco heeft recent een programma met nieuwe metrages opgesteld, waarin voor detailhandel in de niet-dagelijkse sector uit wordt gegaan van maximaal 18.500 m² wvo uitbreidingsruimte. Onderhavige notitie is hierop aangepast¹.

Uitgangspunten en uitbreidingsruimte

De notitie van NSI is gebaseerd op het rapport van BRO uit 2013 (zie overzicht hierna). In het rapport van BSP wordt gebruik gemaakt van geactualiseerde berekeningen van BRO. Hier zien we dan ook de afwijkingen in de uitgangspunten. BRO/BSP (2014) zet zowel in de huidige als de toekomstige situatie een hogere besteding in en een hogere vloerproductiviteit. Daarnaast wordt het toekomstig bindingspercentage fors opgehoogd, de toevloeiing met 1%.

Uitgangspunten ruimteclaim Leidsenhage

	NSI	BRO (2013)	BSP/BRO (2014) nu => toekomst
inwonertal Leidschendam-Voorburg			73.392 => 82.400
koopkrachtbinding niet-dagelijks		33%	33% => 45%
koopkrachtoevloeiing niet-dagelijks		57%	57% => 58%
bestedingsbedrag niet-dagelijks	€ 2.460	€ 2.460	€ 2.650 => € 2.520
vloerproductiviteit niet-dagelijks	€ 3.799	€ 3.799	€ 4.350 => € 4.025

bron: NSI en BRO (2013): KSO, 2011; BSP/BRO (2014) KSO, 2011 bewerking BRO

We zien dat de wijzigingen in de uitgangspunten een positief effect hebben op de berekende uitbreidingsruimte. Dit wordt vooral veroorzaakt door toename in het bindingspercentage en in het inwonertal. De uitbreidingsruimte is in de toekomst toegenomen van een marge van 10.700-18.100 naar 15.000-20.970 m² wvo.

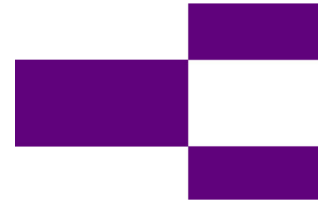
Afhankelijk van de ingezette uitbreidingsruimte wordt een extra omzetclaim op de markt bepaald. NSI gaat uit van het door Unibail Rodamco aangegeven programma voor Leidsenhage. BRO en BSP/BRO gaan in de berekeningen uit van de berekende uitbreidingsruimte. Hierdoor valt de claim van BRO/BSP lager uit.

Resultaten berekeningen uitbreidingsruimte niet-dagelijks

	NSI	BRO (2013)	BSP/BRO (2014) nu => toekomst
Uitbreidingsruimte m ² wvo	18.500*	10.700 - 18.100	0 => 15.000-20.970
extra omzetclaim	€ 70	€ 41 - € 69	
waarvan extra claim op de regio	€ 39	€ 35 - € 49	€ 44

* uitgangssituatie NSI (2015) is het door Unibail Rodamco in januari 2015 aangegeven programma, waarin sprake is van 20.000 m² wvo detailhandel, onderverdeeld in 18.500 m² wvo niet-dagelijks en 1.500 m² wvo dagelijks)

¹ Eerste versie is van 18 november 2014



De mate waarin de extra claim wordt toebedeeld aan de regio, bepaalt de uiteindelijke invloed op de regio. NSI gaat uit van de, uit het KSO bekende, herkomstverdeling van de omzet van Leidsenhage. Hieruit blijkt dat 55% uit de regio komt of te wel € 39 miljoen (zie ook bijlage voor overzicht herkomst bestedingen Leidsenhage). De regio bestaat uit de volgende gemeenten: Den Haag, Katwijk, Leiden, Pijnacker-Nootdorp, Rijswijk, Voorschoten, Wassenaar, Zoetermeer.

BRO (2013) benoemt de regio krapper, namelijk: Den Haag, Voorschoten, Wassenaar, Katwijk, Leiden. Daarnaast geven ze aan dat de benodigde uitbreidingsruimte vooral uit de regio (secundaire en tertiaire verzorgingsgebied) wordt gerealiseerd.

BSP/BRO (2014) geven aan dat de uitbreidingsruimte voor ruim tweederde (niet nader kwantitatief onderbouwd) wordt gerealiseerd vanuit het secundaire en tertiaire verzorgingsgebied *en daarbuiten*. Het gaat dan vooral om: Den Haag, Voorschoten, Wassenaar, Katwijk, Leiden, maar ook Zoetermeer, Pijnacker-Nootdorp en Rijswijk. Hiermee is de regio is ten opzichte van het eerdere rapport van BRO vergroot tot het gebied zoals benoemd door NSI (bron: KSO) en zelfs nog daarbuiten.

Regionale effecten

De gangbare methode voor het bepalen van de effecten van een omvangrijke uitbreiding zoals nu voorligt, is gebaseerd op koopgedrag en koopstromen. Vanuit het KSO is hiervoor veel informatie voorhanden. De regionale effecten, die NSI berekend heeft, zijn hierop gebaseerd. Deze methode is door BSP als methode 1 aangegeven. Daarnaast heeft BSP nog twee methoden weergegeven, die het effect op de regio beïnvloeden.

Methode NSI

NSI gebruikt voor het bepalen van de effecten op de omliggende gemeenten de herkomstverdeling van de omzet van Leidsenhage zoals die bekend is uit het KSO. We weten hiermee welk deel van de toevloeiing van de gerealiseerde omzet van Leidsenhage afkomstig is van bestedingen van inwoners uit de gemeenten buiten de eigen gemeente Leidschendam/Voorburg. Door deze verhouding te projecteren op de extra claim weten we hoeveel omzet (in €) uit de betreffende gemeenten extra wordt getrokken. Door deze extra claim per gemeente af te zetten tegen de huidige omzet in deze gemeente bepalen we het omzetverlies in deze gemeente (zie bijlage voor overzicht effectbepaling).

Voorbeeld Den Haag: 26% van de omzet die in Leidsenhage terecht komt, is afkomstig uit Den Haag, ofwel € 18 mln. (uitgaande van een claim van € 70 mln.). Afgezet tegen de huidige omzet van Den Haag (€ 976 mln.) is het omzetverlies 2%. Voorbeeld Voorschoten: 6% van de omzet die in Leidsenhage terecht komt, is afkomstig uit Voorschoten, ofwel € 4 mln. (uitgaande van een claim van € 70 mln.). Afgezet tegen de huidige omzet van Voorschoten (€ 29 mln.) is het omzetverlies 15%. (volgens NSI, 2015)

Deze methode houdt rekening met de door onderzoek vastgestelde trekkracht van Leidsenhage, oriëntatie van de regiogemeenten op Leidsenhage en omzet van de regiogemeenten zelf. Impliciet houdt deze methode dus rekening met regionale ligging, positie, omvang van winkelaanbod in het verzorgingsgebied van centra in de regio. Aangezien de planontwikkeling voorziet in een versterking van de positie van Leidsenhage in de regio en zich vooral blijft richten op hetzelfde verzorgingsgebied, geeft deze methode een redelijk beeld van de toekomstige effecten.

Methode BSP nader bekeken

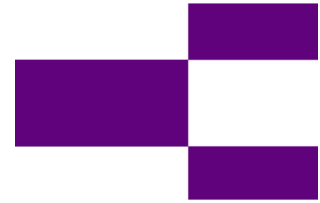
M1

In principe is methode 1 van BSP gelijk aan die van NSI. Methode 1 van BSP is echter een onderdeel van in totaal drie methoden, waarbij een weging wordt losgelaten op de uitkomsten per methode.

M2

Deze methode gaat uit van een herverdeling van de extra claim van de uitbreiding van Leidsenhage op basis van de verdeling van de huidige omzetten in de regiogemeenten.

Deze methode baseert zich alleen op de omvang van de omzet/het aanbod in de gemeenten. Hoe groter het aandeel in de regio hoe meer deze gemeente te maken krijgt met extra omzetclaim van de voorgenomen planontwikkeling. Deze methode gaat er dus vanuit dat gemeenten met een groot niet-dagelijkse aanbod/omzet te maken hebben met meer claim vanuit Leidsenhage.



Deze methode gaat voorbij aan koopgedrag, koopstromen en regionale ligging. De directe relatie tussen groot aanbod en dus meer omzetsderving is niet duidelijk.

M3

Methode drie gaat uit van alle niet-gebonden omzet in de regio, ofwel alle omzet in de regio minus de gebonden omzet (die in de gemeenten zelf blijft). Hier geldt dat de gemeenten met de meeste aantrekkingskracht, ofwel toevloeiing, de meeste effecten zullen hebben van de extra claim van Leidsenhage. Concreet betekent dit dat gemeenten met grote centra en dus hoge toevloeiing bovenaan de lijst komen en het meeste 'last' hebben van de extra claim van Leidsenhage.

De methode gaat hiermee echter voorbij aan de geografische ligging van de centra in de regio. Kleine centra in de buurgemeenten van Leidsenhage zullen meer effect ondervinden dan grote, die wat verder weg liggen, meer aan de rand van de regio en dus ook profiteren van toevloeiing van bestedingen van elders (van buiten de regio).

In een grote gemeente zoals Den Haag bijvoorbeeld komt 17,8% van de 'niet-gebonden regio-omzet' terecht, en dus een zelfde percentage claim. Een kleine gemeente als Voorschoten met een relatief klein aanbod en weinig toevloeiing, komt dan dus uit op 0,5% aandeel in de 'niet-gebonden regio-omzet' en dus een zelfde laag percentage claim. (volgens BSP)

Deze methode gaat ervan uit dat, ongeacht de ligging van de gemeente ten opzichte van Leidsenhage en overige centra in de regio en daarbuiten, naarmate gemeenten meer omzet uit andere gemeenten wegtrekken deze gemeenten ook meer omzet verliezen aan Leidsenhage. Ook hier mist de directe relatie tussen grote trekkracht en meer omzetsderving.

Omzetsderving BSP (M1, M2, M3)

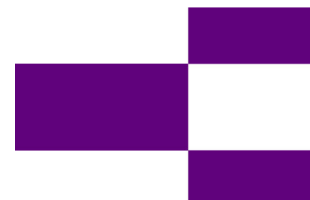
De hiervoor toegelichte drie methoden bepalen samen de omzetsderving. De laatste methode (M3) wordt hierbij het zwaarst meegewogen bij het bepalen van een gemiddelde.

Een paar kanttekeningen:

- BSP gaat uit van een 50% tot 100% verdringing. Het 50% verdringingsscenario gaat er vanuit dat slechts 50% van de bepaalde omzetsderving plaatsvindt. De vraag is waar de andere helft van de omzetsderving vandaan komt. De 100% verdringing is hier dan ook reëler.
- In de berekening wordt ook de gemeente Leidschendam-Voorburg meegenomen. Dit is onlogisch omdat het hier gaat om de omzetteffecten voor de omliggende gemeenten. Nu moet Leidschendam-Voorburg inleveren op haar eigen plannen (met 18,7% of € 6.960.220, een verlies van 4% van de huidige omzet) en gaat dit dus niet ten koste van de overige gemeenten.
- De invloed van grote centra weegt door methode 2 en methode 3 sterk mee en dempt het effect van de trekkracht van Leidsenhage sterk. De geografische ligging in de regio en ten opzichte van Leidsenhage in relatie tot de omvang van centra wordt hierdoor niet voldoende meegenomen.
- Aanvullend aan het vorige punt: de resultaten van de drie methoden worden gemiddeld. Echter, per methode wordt een andere factor bepaald en dus zou je deze resultaten per methode moeten meetellen. Hiervoor zou aan de methode van BSP een extra bewerking moeten worden toegevoegd. Nu worden ook hierdoor de effecten sterk onderschat.

Tot slot

Effectbepaling van voorgenomen plannen zijn altijd omgeven door aannames. In voorliggend geval zien we dat ook met een grote hoeveelheid inzicht in koopstromen en omzetstromen (uit het KSO) er verschillende analyses uitgewerkt worden. Belangrijk is te beseffen dat de hierboven besproken methoden de effecten natuurlijk niet exact kunnen kwantificeren maar wel een duidelijke richting geven. De methode van NSI (methode 1 BSP) houdt het meest rekening met ligging, omvang centra, trekkracht en verhoudingen van koopstromen in de regio. Ook hier zou een onderschatting aan de orde kunnen zijn. Want waarom zou je als consument in de toekomst naar een klein centrum gaan met veel minder keuze als je ook naar een nieuw en alles omvattend centrum kunt gaan, dat ook nog eens in de buurt ligt?



Bijlagen

Overzicht herkomst bestedingen Leidsenhage niet-dagelijkse sector

gemeente	%	mln. €
Den Haag	26%	€ 18
Katwijk	3%	€ 2
Leiden	4%	€ 3
Leidschendam-Voorburg	43%	€ 30
Pijnakker-Nootdorp	2%	€ 1
Rijswijk	1%	€ 1
Voorschoten	6%	€ 4
Wassenaar	5%	€ 4
Zoetermeer	2%	€ 1
overig regio	6%	€ 4
overig buiten regio	2%	€ 2
totaal	100%	€ 70
uit de regio	55%	€ 39

bron: KSO, 2011; bewerking NSI, 2015

Overzicht effectbepaling uitbreiding Leidsenhage per regiogemeente (niet-dagelijkse sector + 18.500 m² wvo)

gemeente	extra omzetclaim Leidsenhage (mln. €)	huidige omzet (mln. €)	omzetverlies (%)
Den Haag	€ 18,4	€ 976	2%
Katwijk	€ 1,8	€ 101	2%
Leiden	€ 2,5	€ 250	1%
Pijnakker-Nootdorp	€ 1,4	€ 58	2%
Rijswijk	€ 0,9	€ 168	1%
Voorschoten	€ 4,3	€ 29	15%
Wassenaar	€ 3,7	€ 44	8%
Zoetermeer	€ 1,5	€ 299	0%

bron: KSO, 2011; bewerking NSI, 2015