

NEPROM

WELKOM

Vormgeven Aan Het Nieuwe Winkelen





WELKOM

Rob de Jong
Directeur Leyten & bestuurslid NEPROM

NEPROM

Programma

13.10 Retailvisie 2011

13.30 Het Nieuwe Winkelen

14.15 Pauze

14.45 Vormgeven aan het nieuwe winkelen

16.00 Voorwaarden voor succesvolle
winkelontwikkeling

A photograph of a supermarket aisle, likely a produce section, featuring multiple displays of tomatoes in crates and boxes. A smiling staff member is visible on the right side of the frame. The image is overlaid with a semi-transparent grey rectangle containing text.

NEPROM

NEPROM Retailvisie
Vernieuwing in dienst
van de consument

Vormgeven aan het Nieuwe Winkelen

Jan Fokkema, 15 november 2011

De Opgave

- Dynamiek op de retailmarkt bevorderen in tijden met weinig uitbreidingsgroei
- Ondernemerschap maximaal inzetten om de consument goed te bedienen
- De kansen van een nieuw tijdperk optimaal benutten

Ontwikkeling winkelvoorraad

Locatie	Oppervlak	Aandeel
Binnensteden	+	=
Buurtcentra	=	-
PDV/GDV	++	+
Overig	++	=

Trends en ontwikkelingen

- Schaalvergroting & branchevervaging
- Filialisering
- Internationalisering
- Ketenverkorting



Stabilisering

bestedingen

Easy

Nieuwe

Ret@il

Social media

Energiebesparing

Dynamische
positionering

Mijn Maat

Winkelen als
vrijtijdsbesteding

Groei en krimp

WereldWijdWinkelen

Internet

Winkel als
podium

Mobiliteit

Diversifiëring

Knopen

Maatschappelijke
verantwoordelijkheid

Vergrijzing

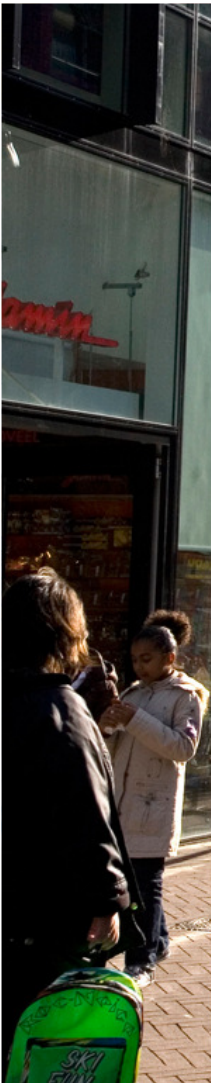
Google-cratie

Winkelen

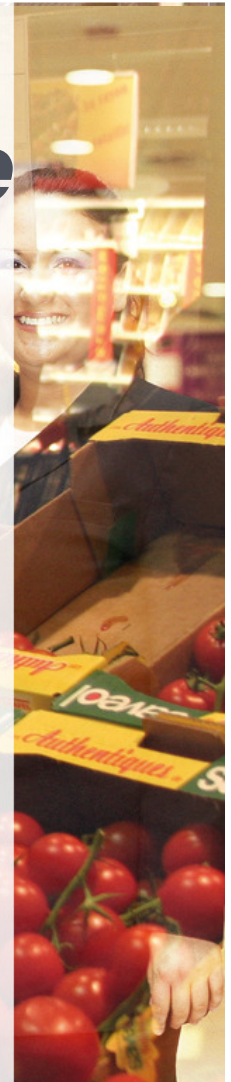
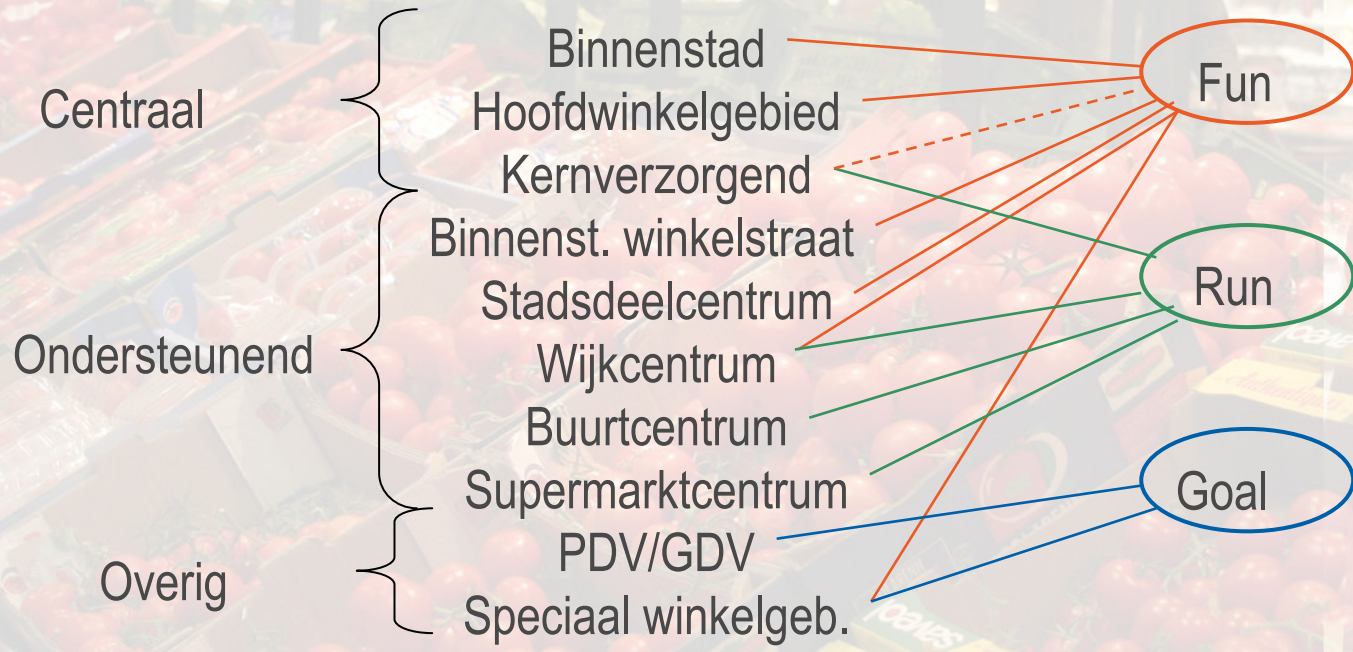
waar je bent

Diginormalisering

***Wat staat ons te
wachten?***



Van hiërarchie naar specialisatie



Gevoel van urgentie?

- De invloed van de crisis. Hoe lang nog?
- De mythe van de duurzame winkelstructuur
- Continuïteit in beleid
- Oplopende leegstand? Overbewinkeling?
- Wetsvoorstel renovatieclausule

Vernieuwing vs bescherming

- Klant wil steeds meer; permanente vernieuwing is nodig; stilstand loopt dood
- Natuurlijke reactie is bescherming bestaande winkels en gevestigde belangen; niet doen
- Locatie blijft aantrekkelijk door meebewegen met wijzigende behoeften
- Wel gezonde verdringing, geen kannibalisme

Keuzes voor locaties

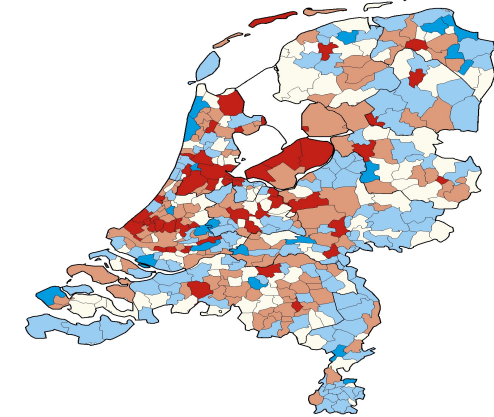
- Binnensteden: versterken
- B/C-locaties: startende ondernemers en functieverandering
- Stadsdeelcentra: meer topsegment en GDV
- Wijk-/buurtcentra: minder locaties
- Periferie: geen toevoeging meer en selectief andere branches

Maatwerk

- Groei versus krimp
- Saneren & transformeren versus vernieuwen & uitbreiden
- Samenhang met andere functies

Bevolkingsontwikkeling per gemeente

2010-2025



NEPROM

Bedien de consument

BLOKKER

AL
115
JAAR

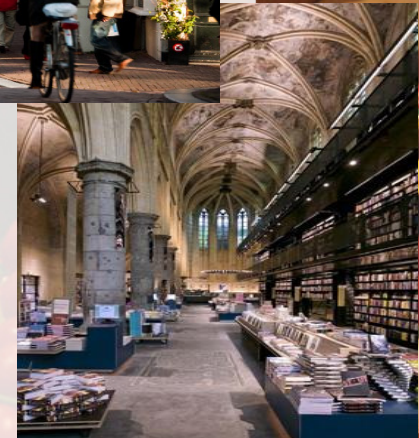
bol.com

GAMMA

OIL &
VINEGAR



H&M



ah Albert Heijn



Het Nieuwe Winkelen

Joël Ferdinandus
LokalHeroz

NEPROM



Het Nieuwe Winkelen

Arno Ruigrok
Multi Development

NEPROM

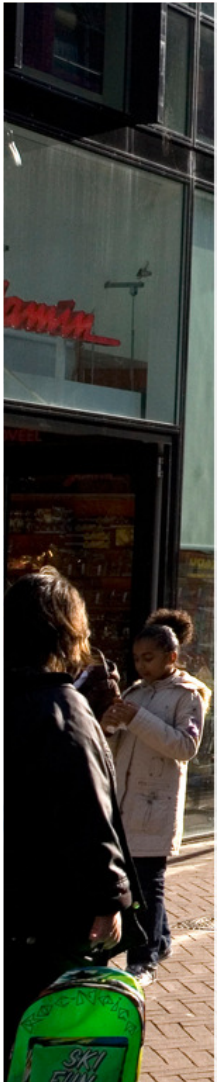
Wat gebeurt er in de winkelmarkt?

- de markt groeit niet/minder:
- maar nieuwe ontwikkeling is noodzaak
- concentratie (verschil kansrijkheid)
- multifunctionaliteit
- schaalverkleining
- plan-/procescomplexiteit
- functieverlies op bepaalde plekken
- wat beweegt mensen om te komen:
- van 'places-to-buy' naar 'places-to-be'



Wat betekent dat voor mijn vak?

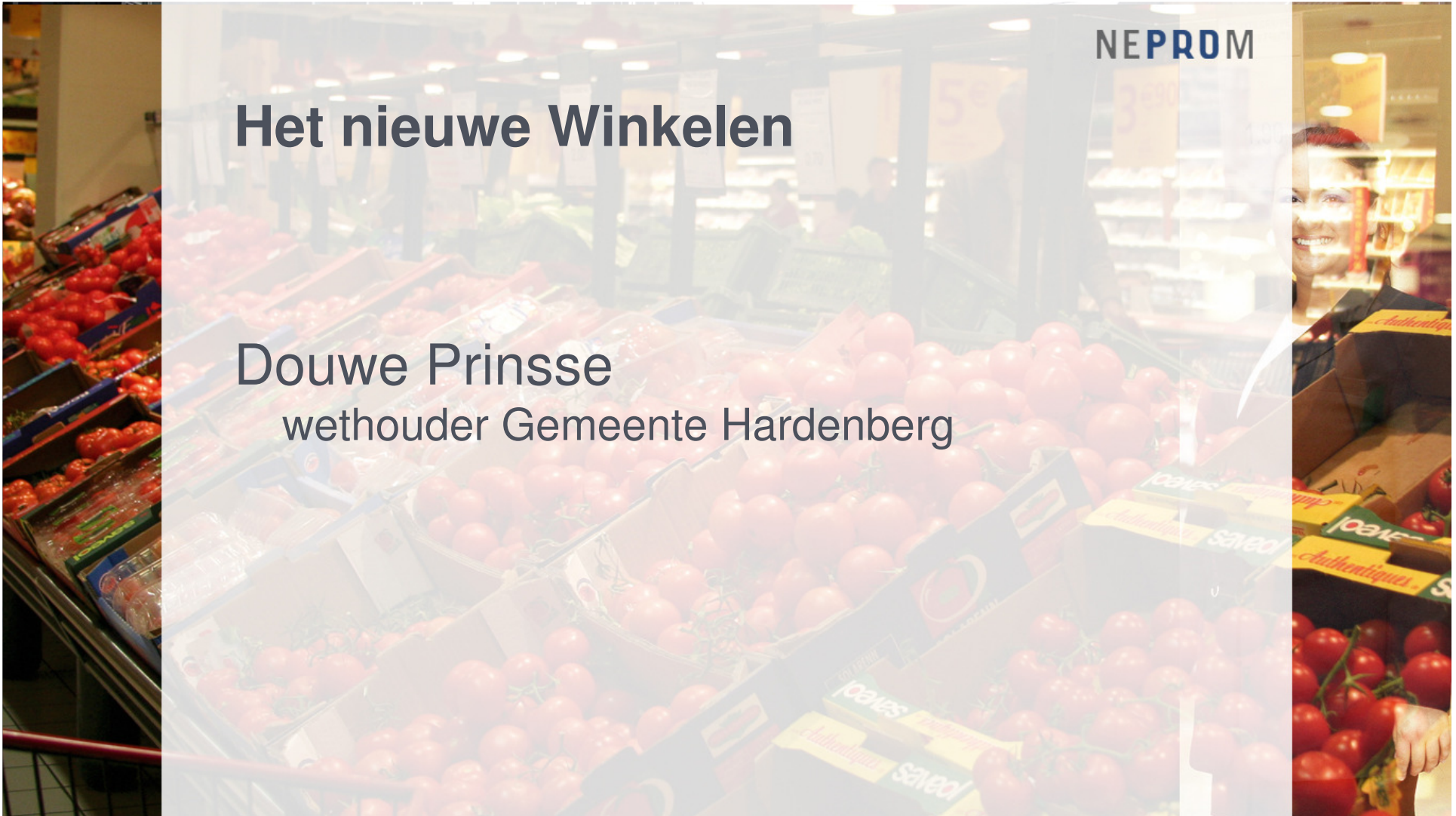
- Terugkeer naar VAKMANSCHAP
Voorwaarde = positie en geld
Onderscheid = kennis en context
- Evolutie van verdienmodellen
De essentie is de plek (en het gebouw)
Maar hoe wordt de waarde bepaald?



NEPROM

Het nieuwe Winkelen

Douwe Prinsse
wethouder Gemeente Hardenberg



Retailbijeenkomst NEPROM



Wat gebeurt er in de winkelmarkt:

- Vertrek winkels kleine kernen en “mindere plekken”;
- Digitaal winkelen;
- Uitstel gedrag;
- Winkelen staat niet langer op zichzelf.

Wat betekent dit voor de gemeente/wethouder?

- Keuzes maken: gelaagdheid kernen;
- Concentratie winkels;
- Het “nieuwe winkelen” faciliteren:
 - * leisure: fysiek en/of programmatisch (vb. zomertheater),
 - * goede verblijfskwaliteit,
 - * voorzieningen op orde. vb. parkeren;
- Samenwerken met middenstand (BIZ);
- Goede organisatie van middenstand (incl. landelijke ketens).

NEPROM

Het Nieuwe Winkelen

René Vierkant
Syntrus Achmea Vastgoed





NEPROM

Het Nieuwe Winkelen

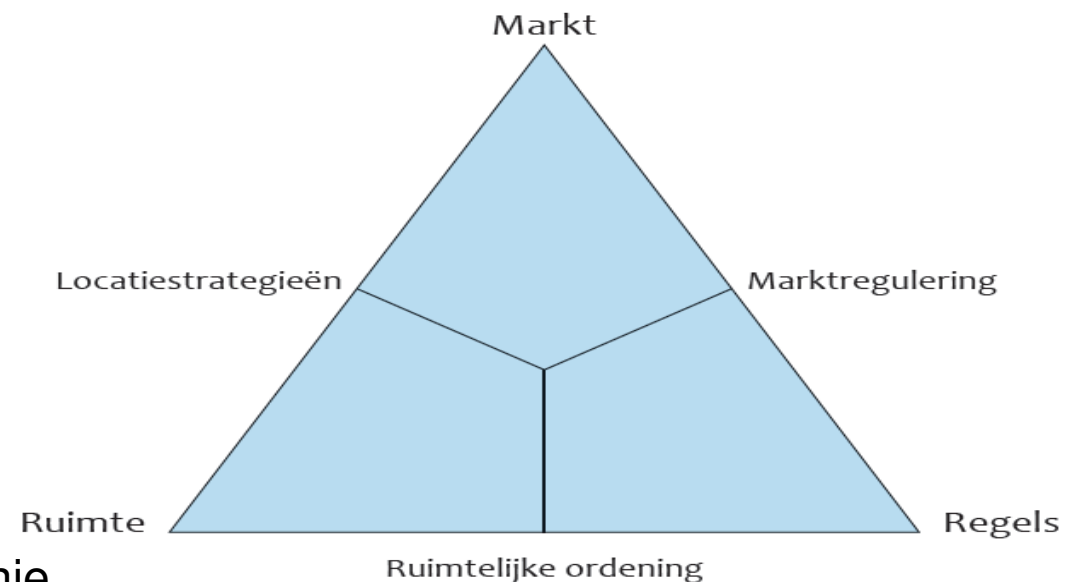
David Evers

Planbureau voor de Leefomgeving



Krachtenveld detailhandelsontwikkelingen

- **Locatiestrategieën**
 - Bij klant(enstroom)
 - Klanten trekken
- **Marktregulering**
 - Bedrijfsvoering (vestigingswet)
 - Bedrijfsstructuur (mededinging)
- **Ruimtelijke ordening**
 - Bepalen/beschermen hiërarchie
 - Branchebeperkingen

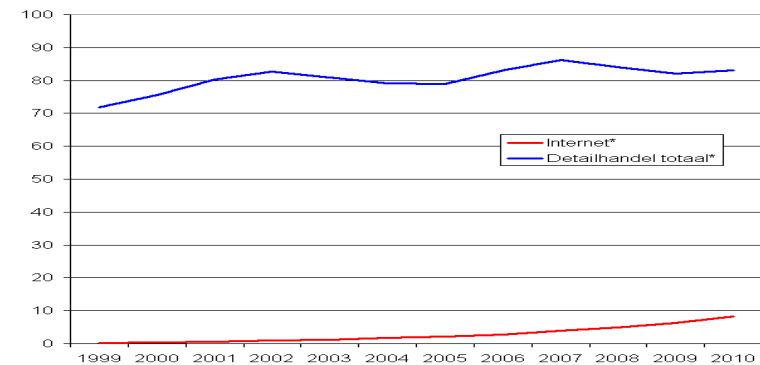
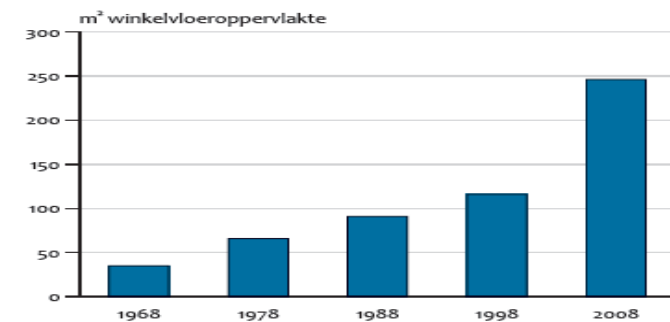




Markttrends

- Schaalvergroting
 - Ruimtelijk
 - Bedrijfsmatig
- Emancipatie consument
 - *Revolutie 19e: vaste prijzen*
 - *Revolutie 20e: zelfbediening*
 - *Revolutie 21e: informatie*

Gemiddelde winkelomvang





Beleidsstrends

- Belang RO
 - Geen winkel in NL zonder vergunning
 - Wetgeving RO in transitie / EU regelgeving
- Rijk: minder sturing
 - Nota Ruimte/AMvB Ruimte: decentralisatie
 - SVIR/Barro: afschaffing (mbv ladder d.o.)
- Provincies: mogelijke divergentie
 - PDV/GDV beleid doorgevoerd
 - Liberalisatie mogelijk, maar niet noodzakelijk



Provincie	Beleid
Drenthe	PDV/GDV-beleid
Flevoland	PDV/GDV-beleid via beleidsregels
Friesland	PDV-beleid
Gelderland	PDV/GDV-beleid
Groningen	PDV/GDV-beleid
Limburg	PDV-beleid, gedetailleerd
Noord-Brabant	GDV-beleid
Noord-Holland	PDV/GDV-beleid
Overijssel	PDV/GDV-beleid
Utrecht	PDV/GDV-beleid, indicatief
Zeeland	PDV-beleid, toelichtingseisen
Zuid-Holland	PDV/GDV-beleid, uitgebreid



NEPROM

Het Nieuwe Winkelen

Joël Ferdinandus - LokalHeroz

Arno Ruigrok – Multi Development

Douwe Prinsse – wethouder Gemeente Hardenberg

René Vierkant – Syntrus Achmea Vastgoed

David Evers – Planbureau voor de Leefomgeving