

Bijlage Economisch perspectief winkelcentrum Duinzigt

Dienst Stedelijke Ontwikkeling, afdeling Economie

Detailhandelsbeleid

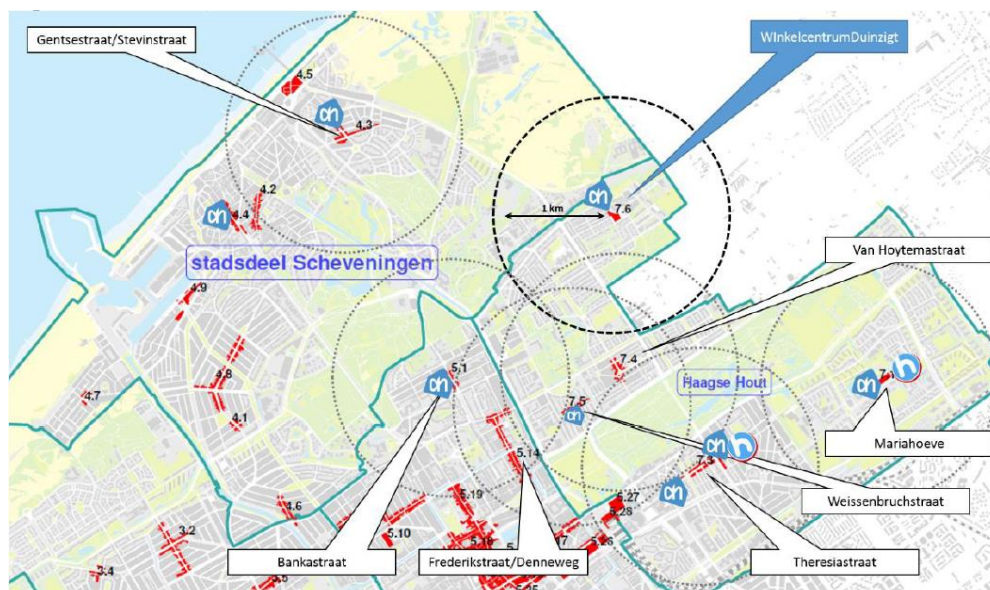
- Het gemeentelijk detailhandelsbeleid is verwoord in de detailhandelsnota Den Haag “Maak het nieuwe mogelijk, behoud het goede (2005)”, de detailhandelsmonitor 2013 Den Haag en de Actieprogramma’s Den Haag Winkelstad (2013, 2015).
- De gemeente streeft zoveel mogelijk naar een stedelijke dekking van winkellocaties, waarbij iedere bewoner van Den Haag binnen een straal van 1.000 meter afstand tot zijn woning voldoende basisvoorzieningen heeft, te weten minimaal een buurtsteunpunt of supermarkt.
- Winkelcentrum Duinzigt is onderdeel van de Haagse hoofd-winkelstructuur. In de hoofdwinkelstructuur bevinden zich de belangrijkste winkelconcentraties van Den Haag. Dit zijn locaties waar een gezonde bedrijfsvoering voor ondernemers mogelijk moet zijn en die op de verschillende niveaus (buurt, wijk of stad) de behoeften van de consument vervullen. De detailhandelsmonitor gaat daarbij uit van minimaal een of twee supermarkten voor een wijk- of buurtwinkelcentrum.
- In het Actieprogramma Den Haag Winkelstad 2013, het Voortgangsbericht 2013 en de Detailhandelsmonitor wordt gesteld dat herontwikkeling van wijkwinkelcentrum Duinzigt gewenst is om voorbereid te zijn op de toekomst en dat de uitgangspositie hiervoor goed is.

Verzorgingsgebied

- Duinzigt is het grootste wijkwinkelcentrum in Benoordenhout. Dit gebied telt ca. 13.000 inwoners met een gemiddeld inkomen dat bijna 2 keer boven het landelijk gemiddelde ligt.
- De huidige bevolking in Benoordenhout is sterk vergrijsd (28% is ouder dan 65 jaar en in de buurt Duinzigt, waar het winkelcentrum is gesitueerd, is 50% van de bevolking boven de 65 jaar).
- De prognose van de gemeente Den Haag geeft aan dat het inwoneraantal van Benoordenhout in 2020 met 6,7% gestegen is en dat aandeel jongeren de komende jaren licht toe zal nemen.
- In de directe omgeving van winkelcentrum Duinzigt zijn diverse (internationale) instellingen gevestigd zoals het International Crime Court (ICC), NATO-complex, TNO, Clingendael en het Bronovo-ziekenhuis. Dit leidt tot aanzienlijk potentieel van werkconsumenten (ca. 14.000 werkconsumenten). Dit aantal is 2,5 keer hoger als het Haagse en landelijk gemiddelde.

Winkelaanbod in het verzorgingsgebied

- Het noordoosten van Den Haag kent een relatief laag aantal buurt- en wijkwinkelcentra (zie afbeelding).



Bron: Detailhandelsmonitor Den Haag 2013, bewerking Bureau Stedelijke Planning

- Het supermarktaanbod (belangrijkste trekkers voor wijkwinkelcentra) in Benoordenhout bestaat naast, de Albert Heijn in winkelcentrum Duinzigt, uit een kleinschalige Albert Heijn op de Weissenbruchstraat. Dit is een zeer beperkt aanbod.
- De winkeldichtheid voor de dagelijkse boodschappen in Benoordenhout ligt ruim onder het landelijk gemiddelde van 0,35 m² winkelvloeroppervlak per inwoner, namelijk 0,27 m² wvo/inwoner.
- Het aanbod aan niet-dagelijkse winkels in Duinzigt (180 m² wvo) ligt, in vergelijking met 29 andere Haagse wijkwinkelcentra, 6 keer zo laag.

Huidig (en toekomstig) functioneren winkelcentrum Duinzigt

- In de ranglijst van de Haagse winkelgebieden (Detailhandelsmonitor 2013) eindigt winkelcentrum Duinzigt op de 13-de plek (van de 68 winkelgebieden in de hoofdwinkelstructuur). Dit is de derde maal dat Duinzigt een top 20 notering kent en daarmee behoort het tot de sterkere winkelgebieden in Den Haag.
- De huurprijzen (ca. € 200/m²) liggen relatief hoog ten opzichte van dit type winkelcentra. In tegenstelling tot veel andere winkelgebieden zijn de huurprijzen in Duinzigt in de periode 2009-2013 minimaal op hetzelfde niveau gebleven.
- Het dagelijkse aanbod is een sterke factor in de branchering, met de Albert Heijn als belangrijkste trekker.
- De verwachting is dat vloerproductiviteit (omzet/m²) in de dagelijkse sector ruimschoots boven het landelijk gemiddelde ligt: € 9.781,- versus € 7.467,-.
- De leegstand is jarenlang niet aanwezig geweest, maar lijkt recentelijk wel op te lopen.
- De kwaliteit van de openbare ruimte is in 2014 verbeterd. Het gevelbeeld van het vastgoed oogt daarentegen gedateerd.

- De kansen liggen in het verbreden van het winkelaanbod door het toevoegen van een trekker in het dagelijks of frequent niet-dagelijks aanbod. Hierdoor ontstaat een winkelaanbod dat passend is voor een wijkwinkelcentrum in deze omgeving.
- De verwachting is dat een uitbreiding en modernisering van het winkelcentrum een directe werkgelegenheid van ca. 43 arbeidsplaatsen oplevert en indirect ca. 9 arbeidsplaatsen.