



Afstudeerpresentatie
Sybrand Hoes - 1272268

De gevolgen van e-commerce voor de vraag naar kledingwinkels

Theoretische verkenning en empirisch onderzoek naar
kledingketens in Utrecht, Noord- en Zuid-Holland

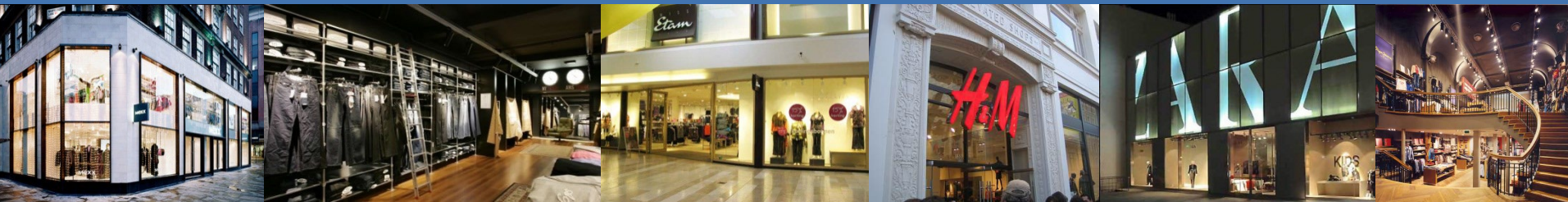
Faculteit Bouwkunde

-

Master Real Estate & Housing

-

27 juni 2012





Vermindering in vraag naar oppervlaktes vindt plaats op de mindere winkellocaties.



1. Introductie

- Aanleiding onderzoek
- Afbakening
- Relevantie
- Onderzoeksvragen
- Hypotheses
- Onderzoeksmethoden

2. Veranderingen in de winkelmarkt

- E-commerce
- Veranderingen consument
 - Demografie
 - Crisis
- Leegstand
- Vestigingscriteria
- Logistiek

3. Winkelmarkt

- Winkelmarkt
- Winkellocaties
- Veranderingen in vraag
- Nieuwe vraag

4. Conclusies & aanbevelingen

- Hypotheses testen
- Conclusies
- Aanbevelingen

5. Vragen

Introductie

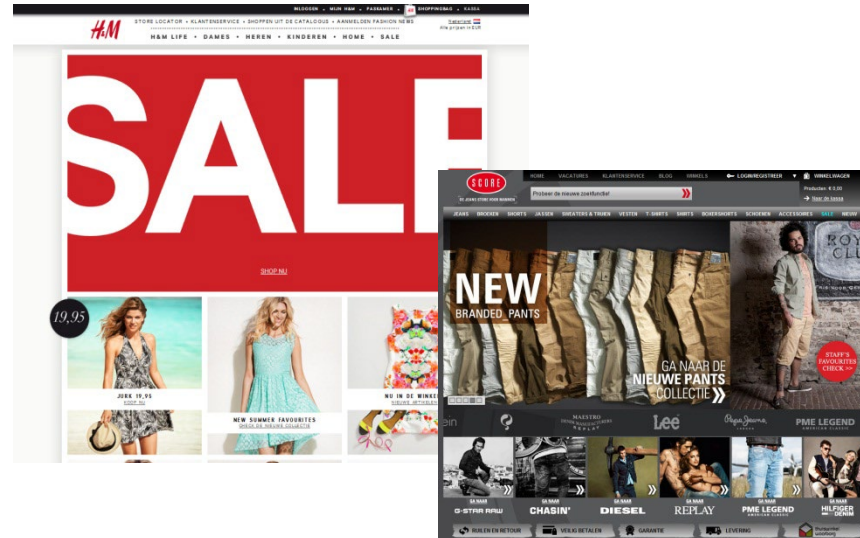


Leegstand



- 1.750.000m² winkels (5,94%) (Locatus, 2011b)
- 2 jaar extra 292.000m² (Locatus, 2011b)

E-commerce (nieuwe manier van winkelen)





E-commerce



Kledingwinkels



Utrecht, Noord- en Zuid-Holland





Wetenschappelijk



Vestigingscriteria

Invloed e-commerce weinig bekend

Maatschappelijk

winkels niet meer voldoen > winkels herontwikkelen > minder leegstand



Hoofdvraag

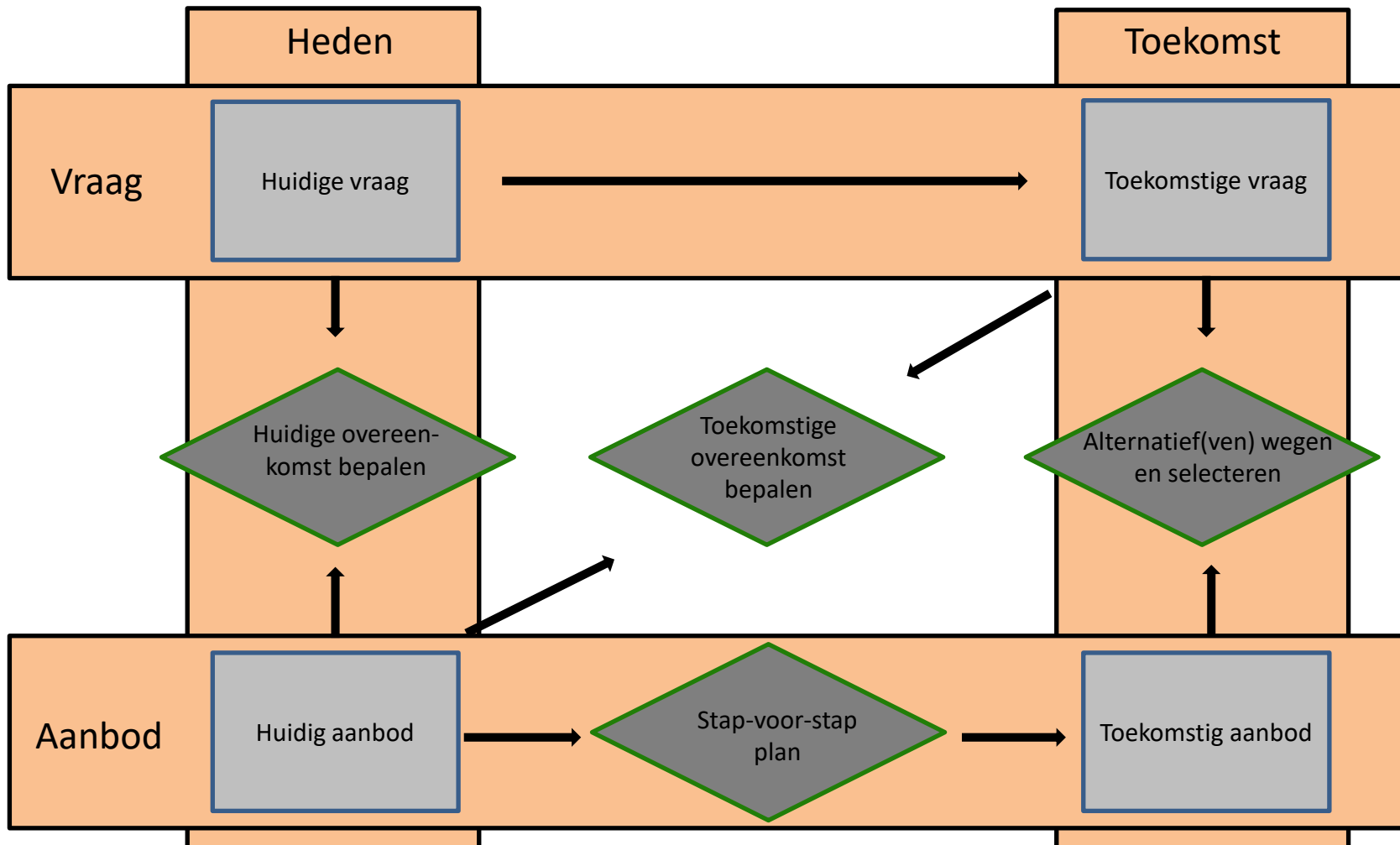
Wat zijn de gevolgen van e-commerce voor de vraag naar kledingwinkels?

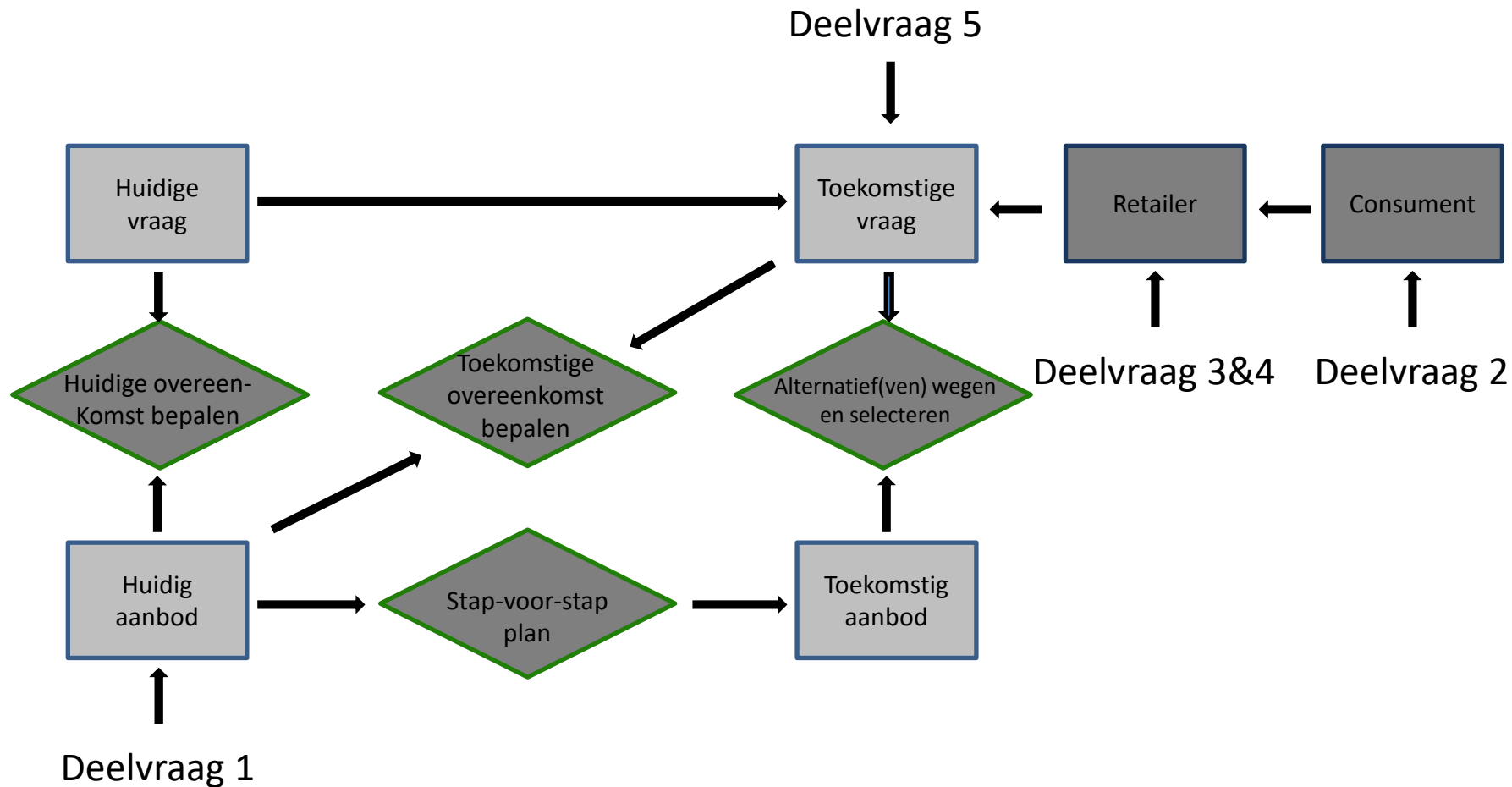
Deelvragen

1. *Hoe is de Nederlandse kledingwinkelmarkt opgebouwd en hoe functioneert de markt?*
2. *Hoe gebruikt de consument e-commerce voor aankoop kleding?*
3. *Hoe bepalen kledingretailers hun winkellocaties?*
4. *Hoe is de logistiek (goederenstroom) achter de fysieke en digitale kledingwinkel?*
5. *Wat zijn de vastgoedstrategieën van kledingretailers onder invloed van e-commerce?*



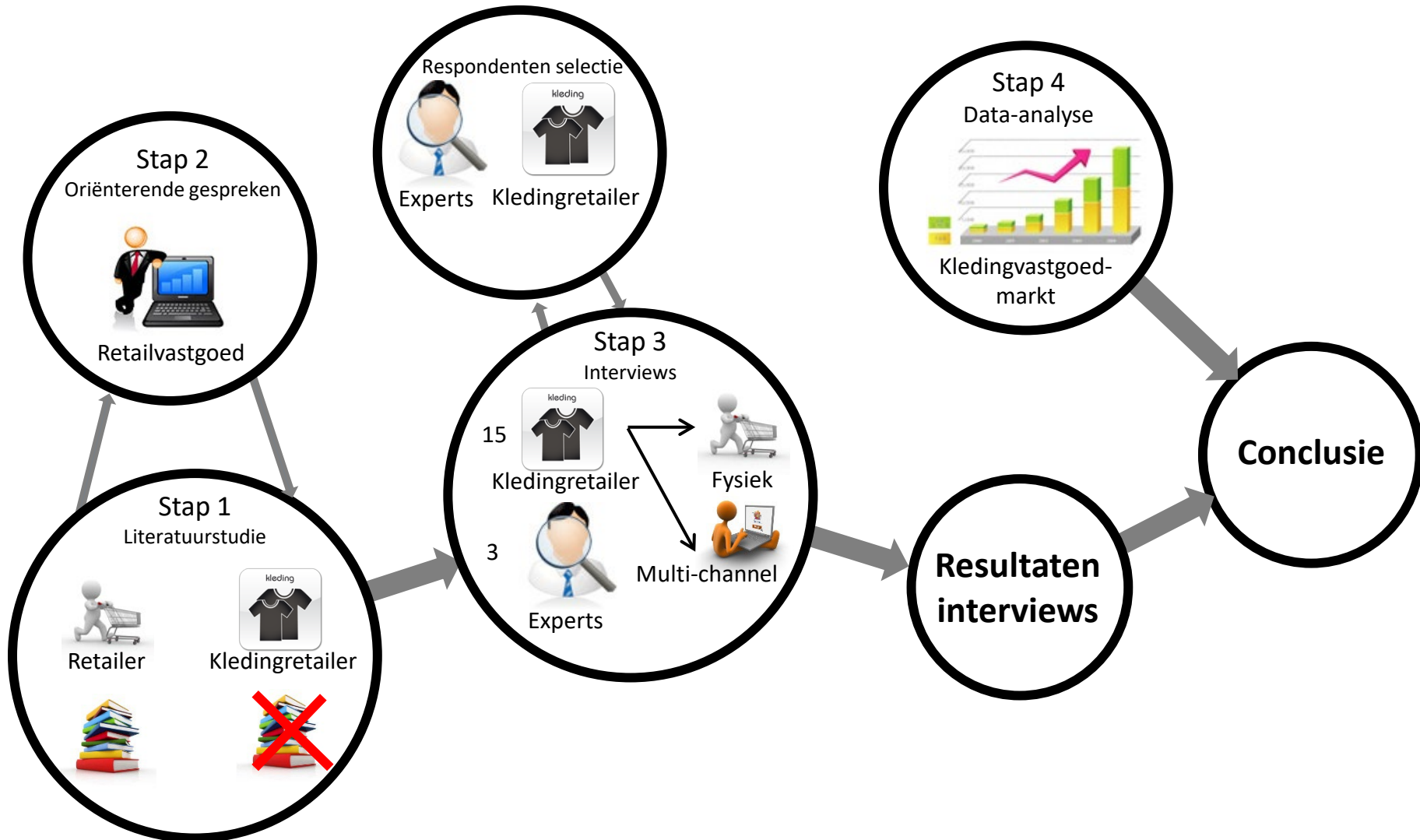
DAS-frame in relatie met deelvragen (de Jonge & Arkesteijn, 2009)







- Hypothese 1: *Door de komst van e-shops worden minder kledingartikelen in fysieke winkels verkocht.*
- Hypothese 2: *Door de daling in omzet zullen kledingretailers kiezen om minder winkels te hebben in hun portefeuille en de winkels die de ze nog hebben moeten zich op A1-, A2- of B1-segmenten in de binnenstad of in een hoofdwinkellocatie bevinden.*
- Hypothese 3: *De verandering in vraag van kledingretailers naar winkeloppervlakte zal ervoor zorgen dat de leegstand op de winkelmarkt verder groeit.*



Veranderingen in de winkelmarkt



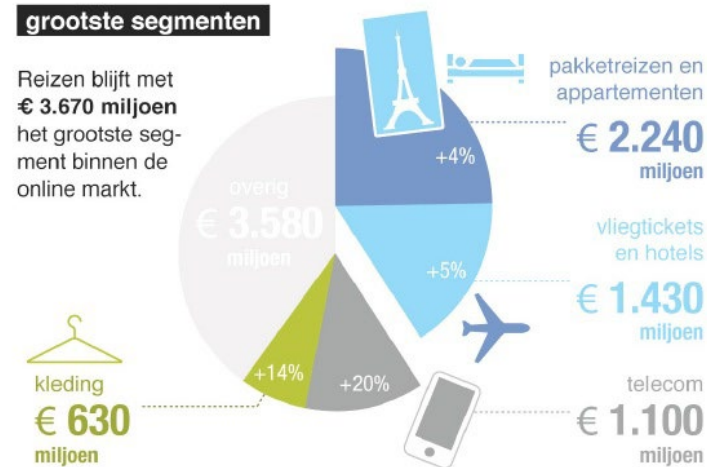
Definitie e-commerce

E-commerce is het gehele terrein van pre-sales, sales en post-sales op het gebied van producten en diensten via elektronische kanalen (Booij, 2002, p. 22).

Consumentenbestedingen online 2011 (Thuiswinkel.org, 2012b)



Verdeling omzet digital per branche (Thuiswinkel.org, 2012b)



Kledingretailer

- 6,4% omzet e-shops (Thuiswinkel.org, 2012b en CBS-Statline, 2012a)
- Groei zet door (volgens de respondenten)
- E-shop omzet extra boven op fysiek
- Een soort winkelen



Verwachte jaaromzet 2017



Multi-channel
2012

Fysiek: 99,5% - 88%
 Digitaal: 0,5% - 12%

2017

Fysiek: 94% - 65%
 Digitaal: 6% - 35%



Fysiek
2017

Fysiek: 90% - 80%
 Digitaal: 10% - 20%



Experts
2017

Fysiek: 80%
 Digitaal: 20%

Quote van meerdere respondenten:
 “Uitspraken van Cor Molenaar worden niet gehaald”





Multi-channel Fysiek Experts



Argument voor e-shop

Bestelgemak



24/7 bestellen



Thuisbezorging



Gemakkelijk vergelijken



Kosten



Argument tegen e-shop

Niet zien/voelen/passen



Lastig retour



Bezorgtijd



Contactgegevens



Oriëntatiefase belangrijk (Brekelmans, 2011, p. 28)



Experts



Multi-channel



Veranderingen consument

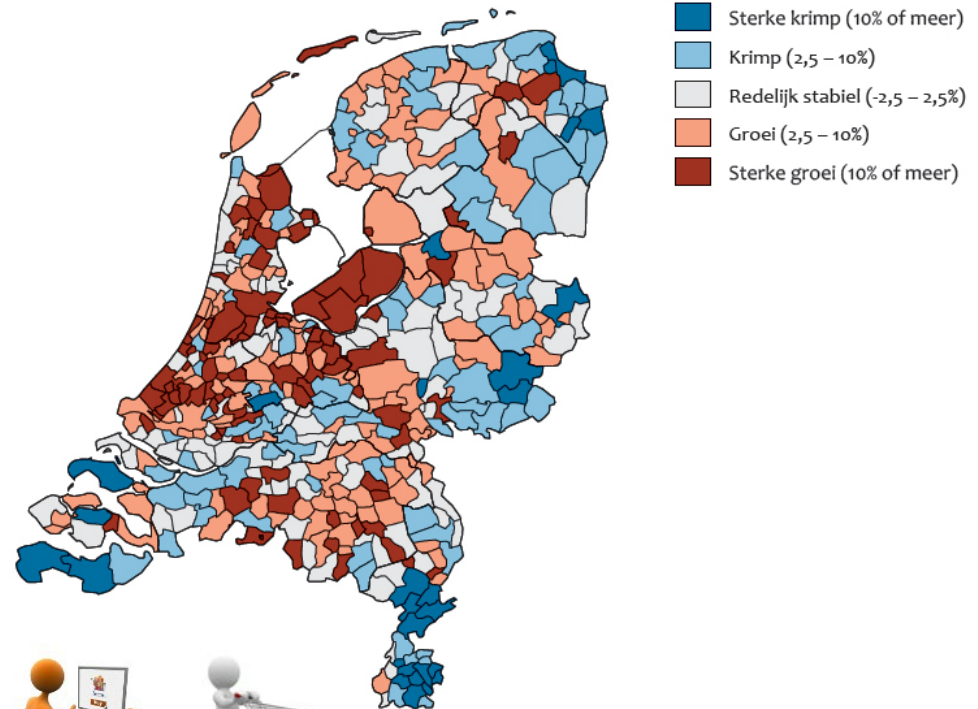
Introductie – Veranderingen in de winkelmarkt – Winkelmarkt – Conclusies & aanbevelingen

Demografie



Experts Multi-channel Fysiek

Bevolkingsontwikkeling per gemeente 2008-2040 (Verwest & van Dam, 2010, p. 15)



Bevolkingsgroei

- 14,1 miljoen (1980)
- 16,7 miljoen (2011)
- 17,8 miljoen (2040)

Urbanisatie

Vergrijzing

Crisis

Besteedbaar inkomen



Experts Multi-channel Fysiek

Besteedbaar inkomen (CBS-Statline 2011c)

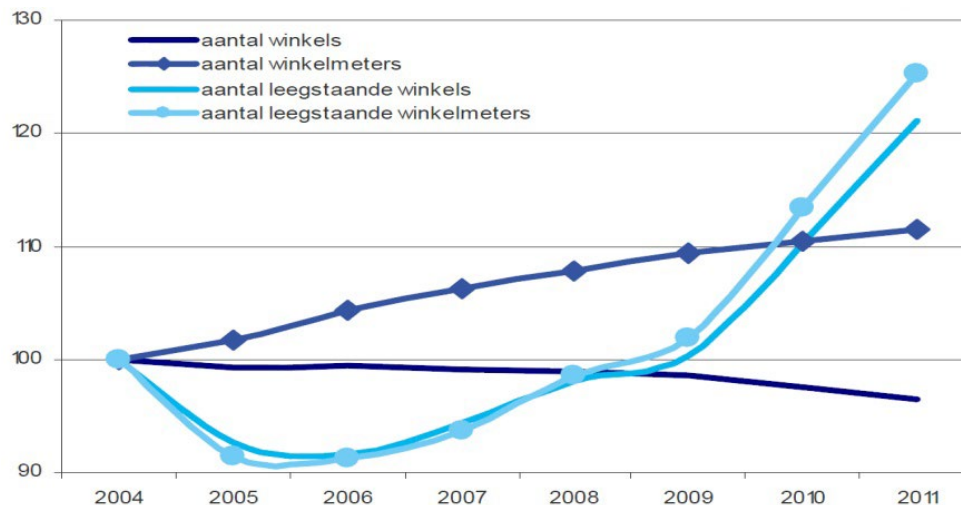
Samenstelling huishouden		2008	2009**	2010*
Eenpersoon	Bruto-inkomen	€ 30.400	€ 30.500	€ 30.400
	Besteedbaar inkomen	€ 19.000	€ 19.200	€ 19.000
Meerpersoons	Bruto-inkomen	€ 69.000	€ 69.700	€ 69.900
	Besteedbaar inkomen	€ 40.800	€ 41.200	€ 40.900



Aanbodzijde winkelmarkt

- Schaalvergroting
- Groei leegstand

Dynamiek in Nederlandse detailhandel (Lenderink, 2011, p. 16)



- Frictieleegstand $\pm 5\%$ (DTNP, 2012)



Experts

Leegstand Utrecht, Noord- en Zuid-Holland per segment in 2012, Locatus

Retail in Randstad	Totaal WVO	Leegstand	
		Leegstand absoluut	% leegstand
<i>Alle branches</i>	12.147.519	1.011.039	5,71%
A1	683.666	19.839	1,95%
A2	654.320	32.472	3,36%
B1	682.481	71.447	7,23%
B2	468.441	82.384	12,45%
C	965.459	182.812	13,47%
inv	8.693.152	622.085	4,89%



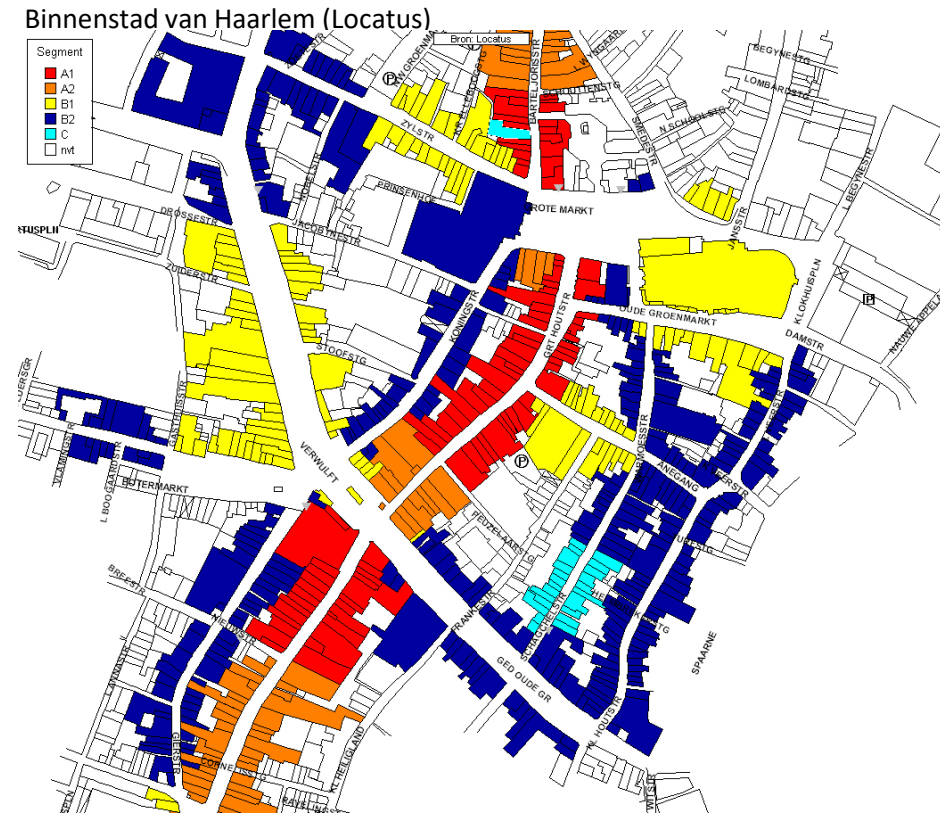
kleding

Kledingretailer

Locatiecriteria nu

- Segmentatie
- Concurrentie
- Winkelgebiedtype
- Aantal passanten
- Inwoners verzorgingsgebied

Criteria blijven onveranderd





Goed werkende e-shop

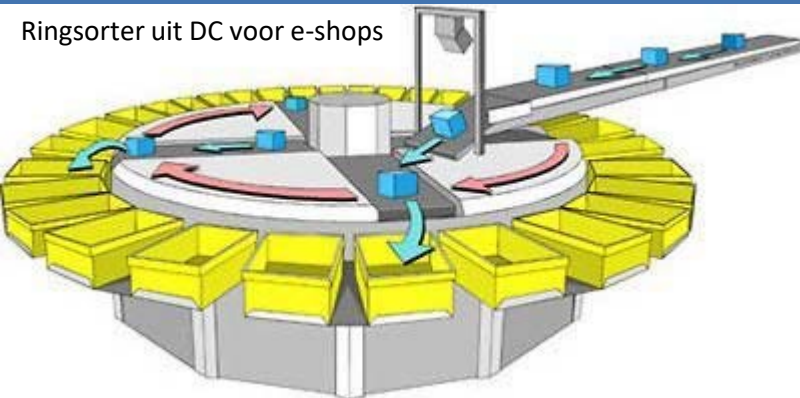
Goed lopende logistiek

Verschillende logistieke netwerken

- DC winkels
- Winkels
- DC e-shops

Lastig voor zelfstandige ondernemers

- Kosten e-shop
- Kosten logistiek
- Kosten verzenden



Winkelmarkt



Partijen betrokken bij winkelmarkt



Kledingretailers



Beleggers

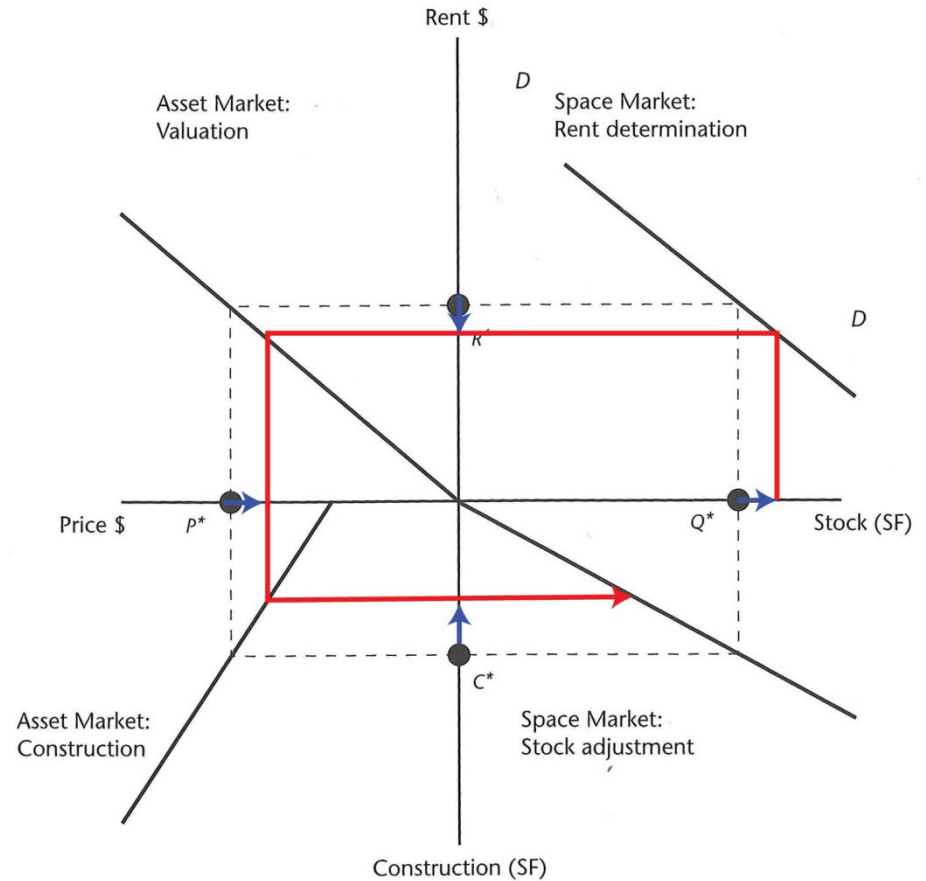


Overheid



Consumenten

Vier kwadranten model (Geltner, 2007, p. 26)





Opbouw binnenstad (Locatus)

Binnenstad - meer dan 400 winkels/ top 17 winkelgebieden			
	<i>aantal winkels</i>	<i>opp. m2</i>	<i>gem opp</i>
<i>Zelfstandigen</i>	975	91.375	94
<i>Ketens</i>	684	152.525	223

Zelfstandigen	aantal winkels	opp. m2
A1	32	3.121
A2	110	14.224
B1	203	19.343
B2	228	22.444
C	402	32.243

Ketens	aantal winkels	opp. m2
A1	174	49.344
A2	157	38.448
B1	199	41.546
B2	93	14.358
C	61	8.829



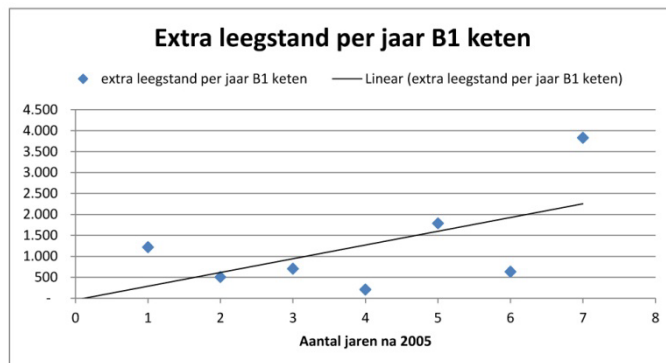
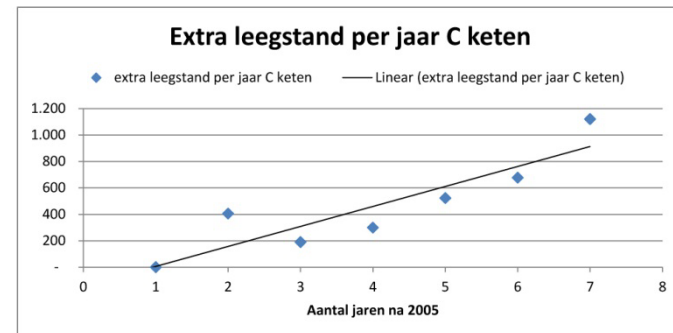
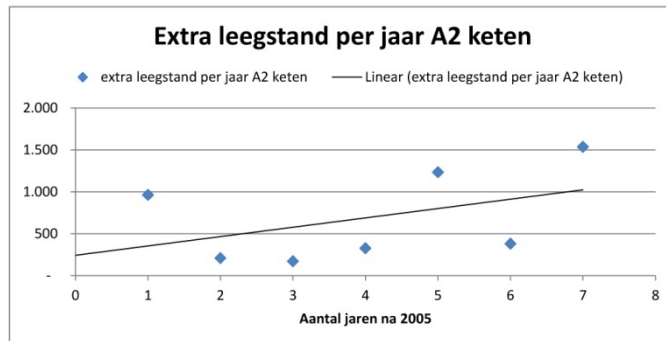
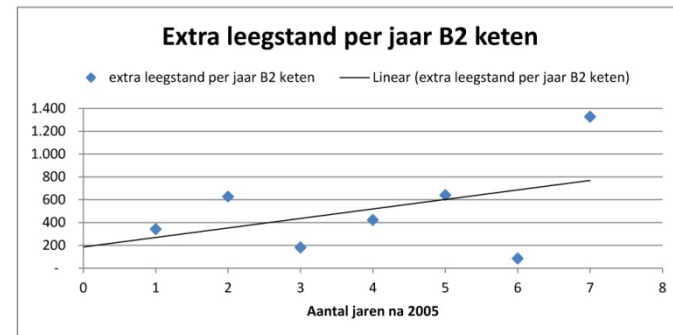
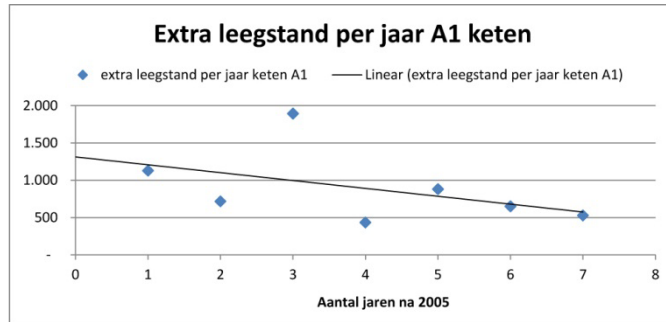
Veranderingen in vraag

Introductie

— Veranderingen in de winkelmarkt

— Winkelmarkt

— Conclusies & aanbevelingen





Conclusies & aanbevelingen



Hypothese 1:



Door de komst van e-shops worden minder kledingartikelen in fysieke winkels verkocht.

Hypothese 2:



Door de daling in omzet zullen kledingretailers kiezen om minder winkels te hebben in hun portefeuille en de winkels die de ze nog hebben, moeten zich op A1-, A2- of B1-segmenten in de binnenstad of op een hoofdwinkellocatie bevinden.

Hypothese 3:



De verandering in vraag van kledingretailers naar winkeloppervlakte zal ervoor zorgen dat de leegstand op de winkelmarkt verder groeit.



Kledingretailer

E-commerce

- Omzet (ketens) niet geraakt
- Omzet (zelfstandigen) allicht geraakt
- Afname vraag B2- en C-segmenten

Belangrijkste locatiecriteria

- Segmentatie (A1 en A2)
- Concurrentie
- Winkelgebiedtype (binnenstad en hoofdwinkelgebied)
- Aantal passanten
- Inwoners verzorgingsgebied

Logistiek

- Nieuwe DC e-shop
- Goed lopende e-shop
- Lastig zelfstandigen

Verandering in vraag

- B2- en C-segmenten (20.500m²) voldoen niet
- Naar A1, A2 en B1 blijft vraag



Kledingretailers

1. E-shop aanmaken
2. Nieuwe rekenmodellen



Beleggers

1. Korte termijn denken
2. Panden herontwikkelen

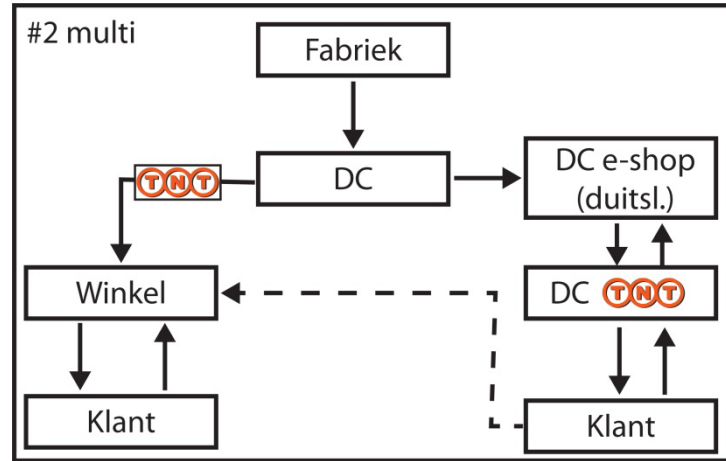
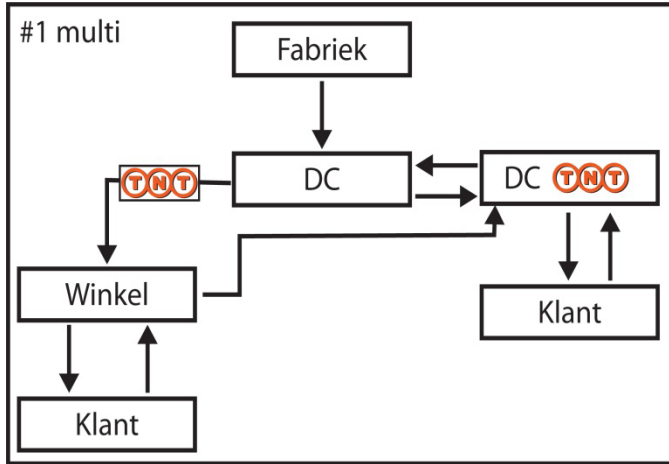


Oveheid

1. Leegstand in de gaten houden
2. Invloed van nieuwbouw op bestaande winkels
3. Bestemmingsplan betrekken

Vragen?

Voorbeeld logistiek van gesproken retailers



Binnenstad - meer dan 400 winkels/ top 17 winkelgebieden			
	aantal winkels	opp. m2	gem opp
Zelfstandigen	975	91.375	94
Ketens	684	152.525	223

Zelfstandigen	aantal winkels	opp. m2
A1	32	3.121
A2	110	14.224
B1	203	19.343
B2	228	22.444
C	402	32.243

Ketens	aantal winkels	opp. m2
A1	174	49.344
A2	157	38.448
B1	199	41.546
B2	93	14.358
C	61	8.829

Hoofdwinkelgebied klein - 100-200 winkels			
	aantal winkels	opp. m2	gem opp
Zelfstandigen	350	39.534	113
Ketens	371	73.714	199

Zelfstandigen	aantal winkels	opp. m2
A1	91	12.423
A2	91	10.519
B1	97	10.670
B2	42	3.437
C	29	2.485

Ketens	aantal winkels	opp. m2
A1	170	33.154
A2	100	20.123
B1	78	16.454
B2	11	1.582
C	12	2.401

Hoofdwinkelgebied groot - 200-400 winkels			
	aantal winkels	opp. m2	gem opp
Zelfstandigen	491	54.502	111
Ketens	416	85.410	205

Zelfstandigen	aantal winkels	opp. m2
A1	47	7.316
A2	117	13.117
B1	138	16.436
B2	90	8.822
C	99	8.811

Ketens	aantal winkels	opp. m2
A1	187	39.822
A2	117	23.109
B1	81	13.086
B2	18	5.457
C	13	3.936

Kernverzorgend centrum groot - 50-100 winkels			
	aantal winkels	opp. m2	gem opp
Zelfstandigen	47	7.161	152
Ketens	58	11.365	196

Zelfstandigen	aantal winkels	opp. m2
A1	3	288
A2	9	827
B1	19	3.667
B2	13	1.679
C	3	700

Ketens	aantal winkels	opp. m2
A1	15	2.849
A2	13	2.021
B1	26	3.890
B2	-	-
C	4	2.605

Stadsdeelcentrum - meer dan 50 winkels			
	aantal winkels	opp. m2	gem opp
Zelfstandigen	64	6.651	104
Ketens	78	14.914	191

Zelfstandigen	aantal winkels	opp. m2
A1	7	778
A2	14	1.426
B1	19	2.413
B2	22	1.875
C	2	159

Ketens	aantal winkels	opp. m2
A1	40	7.295
A2	23	3.900
B1	11	2.951
B2	3	384
C	1	384

Grootschalige concentratie			
	aantal winkels	opp. m2	gem opp
Zelfstandigen	10	1.860	186
Ketens	25	8.096	324

Zelfstandigen	aantal winkels	opp. m2
A1	2	350
A2	2	188
B1	5	1.049
B2	-	-
C	1	273

Ketens	aantal winkels	opp. m2
A1	11	2.683
A2	6	3.043
B1	8	2.370
B2	-	-
C	-	-

Binnenstedelijke winkelstraat - meer dan 50 winkels			
	aantal winkels	opp. m2	gem opp
Zelfstandigen	104	9.071	87
Ketens	80	12.217	153

Zelfstandigen	aantal winkels	opp. m2
A1	24	2.438
A2	33	2.900
B1	22	2.112
B2	5	307
C	20	1.314

Ketens	aantal winkels	opp. m2
A1	41	6.874
A2	30	4.057
B1	6	893
B2	-	-
C	3	393

Formule leegstand gebruikt door Locatus:

$$(2/3 * \text{aantal m}^2 \text{ leeg}) / (\text{totaal aantal m}^2 - (1/3 * \text{aantal m}^2 \text{ leeg}))$$

Oppervlakte leegstaande panden:
verhouding detailhandel - niet-detailhandel is 2:1