Koopstromenonderzoek 2024

Gemeente Leeuwarden

08-01-2025



Inhoud

- Opzet
- Resultaten voor gemeente Leeuwarden
- SWOT-analyses
- Conclusies / aanbevelingen





Opzet

Nieuw Koopstromenonderzoek (KSO)

- Koopstromenonderzoeken Fryslân: 2007, 2017, 2024
  - Objectieve data als basis voor beleid, onderzoek, investeringen

- Nieuwe opzet
  - Primair: enquêteren van huishoudens
    i.p.v. ‘op straat’
  - Ook Friestalig

- Aanvullend: straatenquêtes op 25 locaties
  (i.v.m. toeristisch aandeel)

Type respons	Aantal enquêtes
Huishoudensenquêtes	12.936
Online panels	1.040
Open link	2.634
Telefonisch	108
Straatenquêtes	5.707
Totaal	**22.425**

Resultaten Leeuwarden op basis van ruim 4.500 genoteerde ‘bezoeken’

Vraagstelling KSO

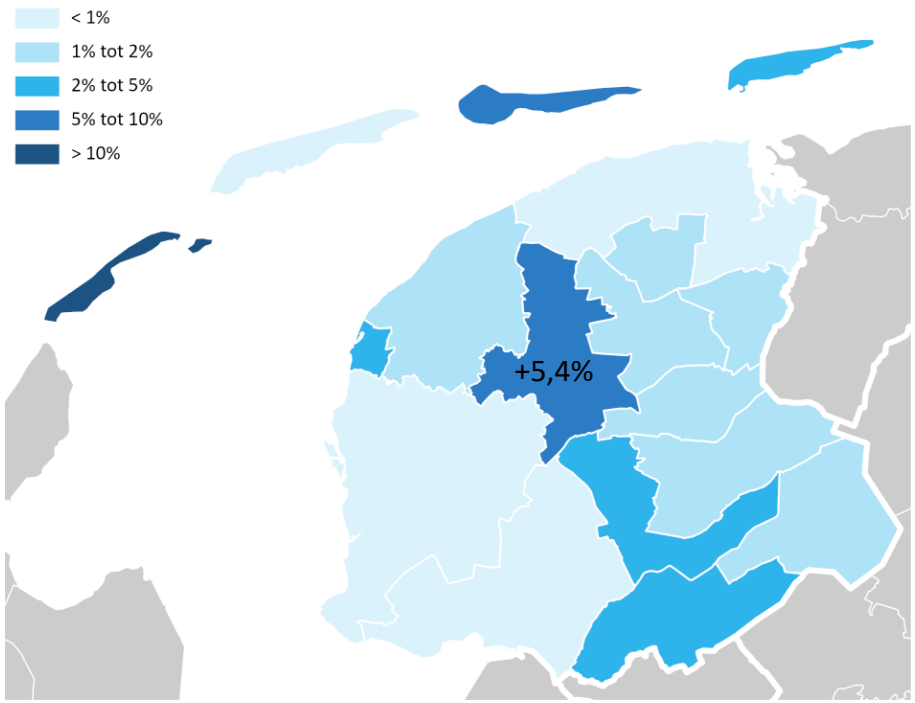
- Vraagzijde en aanbodzijde
  - Inwonertal
  - Inkomensniveau
  - Winkelaanbod
  - Leegstand
- Waar koopt de consument?
  - Eigen gemeente
  - Andere winkelgebieden
  - Online
- Beoordeling en gedrag



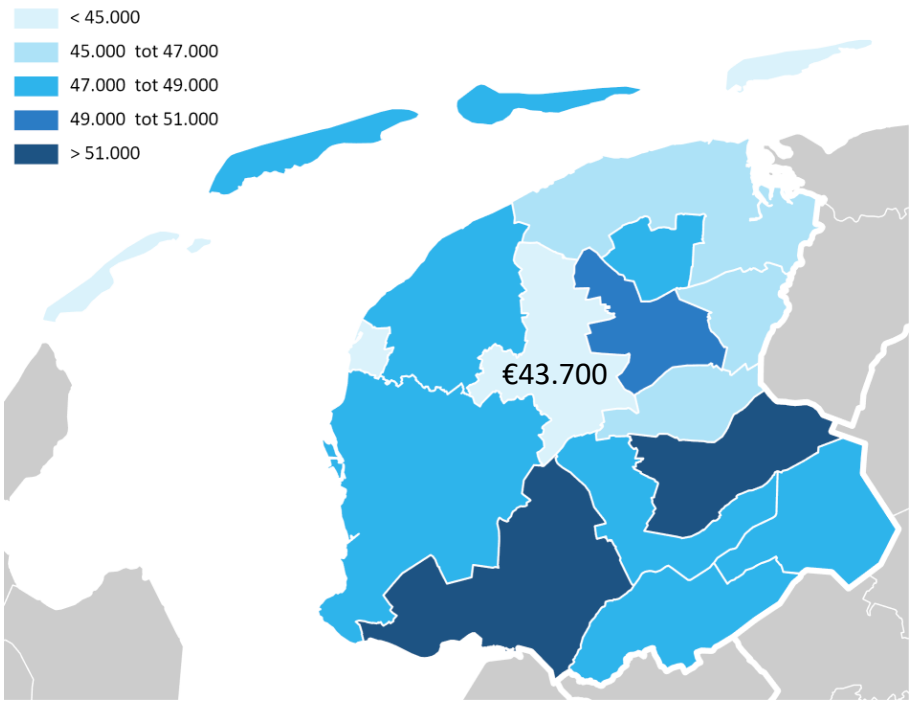
Vraag en aanbod

Bevolking en inkomen

Bevolkingsontwikkeling 2017-2024



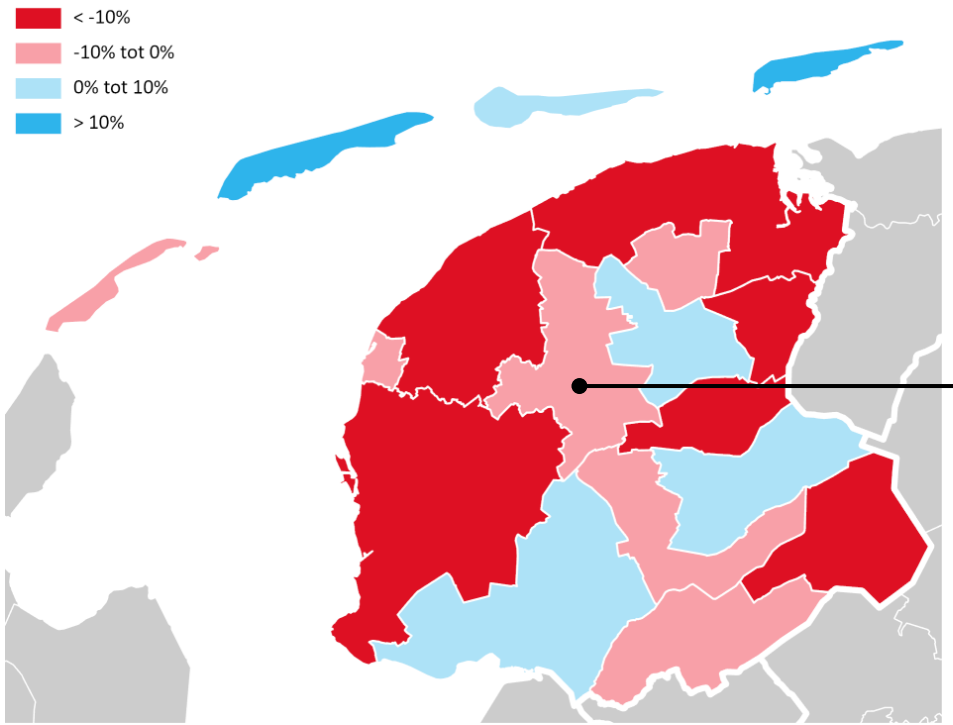
Inkomensniveau*



** gemiddeld besteedbaar inkomen incl. studenten*

Winkelaanbod

Ontwikkeling winkelaanbod 2017-2024, in m^2 WVO



Dagelijkse sector:

- Supermarktoppervlaktes groeien
- Verswinkels verdwijnen

Recreatieve sector:

- Aantal winkels daalt
- m^2 WVO daalt flink

Doelgerichte sector:

- Aantal winkels daalt
- m^2 WVO stabiel

Aanbod gemeente Leeuwarden

Gemeente Leeuwarden	m² WVO			Aantal VKP		
	2017	2024	% verandering	2017	2024	% verandering
Dagelijks	51.500	54.500	+6%	196	182	-7%
Recreatief	70.100	61.600	-12%	316	256	-19%
Doelgericht	150.900	152.600	+1%	302	253	-16%
Horeca	-	37.300	-	341	352	3%
Cultuur & Ontspanning	-	35.935	-	94	88	-6%
Diensten	-	15.261	-	291	304	4%
Leegstand	17.000	8.400	-51%	117	71	-39%

Algehele afname detailhandel

** WVO = winkelvloeroppervlak, VKP = verkooppunten*

** Voor 3 groepen in 2017 geen WVO gegevens beschikbaar*

Aanbod gemeente Leeuwarden

Gemeente Leeuwarden	m² WVO			Aantal VKP		
	2017	2024	% verandering	2017	2024	% verandering
Dagelijks	51.500	54.500	+6%	196	182	-7%
Recreatief	70.100	61.600	-12%	316	256	-19%
Doelgericht	150.900	152.600	+1%	302	253	-16%
Horeca	-	37.300	-	341	352	3%
Cultuur & Ontspanning	-	35.935	-	94	88	-6%
Diensten	-	15.261	-	291	304	4%
Leegstand	17.000	8.400	-51%	117	71	-39%

Algehele afname leegstand

** WVO = winkelvloeroppervlak, VKP = verkooppunten*

** Voor 3 groepen in 2017 geen WVO gegevens beschikbaar*

Aanbod gemeente Leeuwarden

Gemeente Leeuwarden	m² WVO			Aantal VKP		
	2017	2024	% verandering	2017	2024	% verandering
Dagelijks	51.500	54.500	+6%	196	182	-7%
Recreatief	70.100	61.600	-12%	316	256	-19%
Doelgericht	150.900	152.600	+1%	302	253	-16%
Horeca	-	37.300	-	341	352	3%
Cultuur & Ontspanning	-	35.935	-	94	88	-6%
Diensten	-	15.261	-	291	304	4%
Leegstand	17.000	8.400	-51%	117	71	-39%

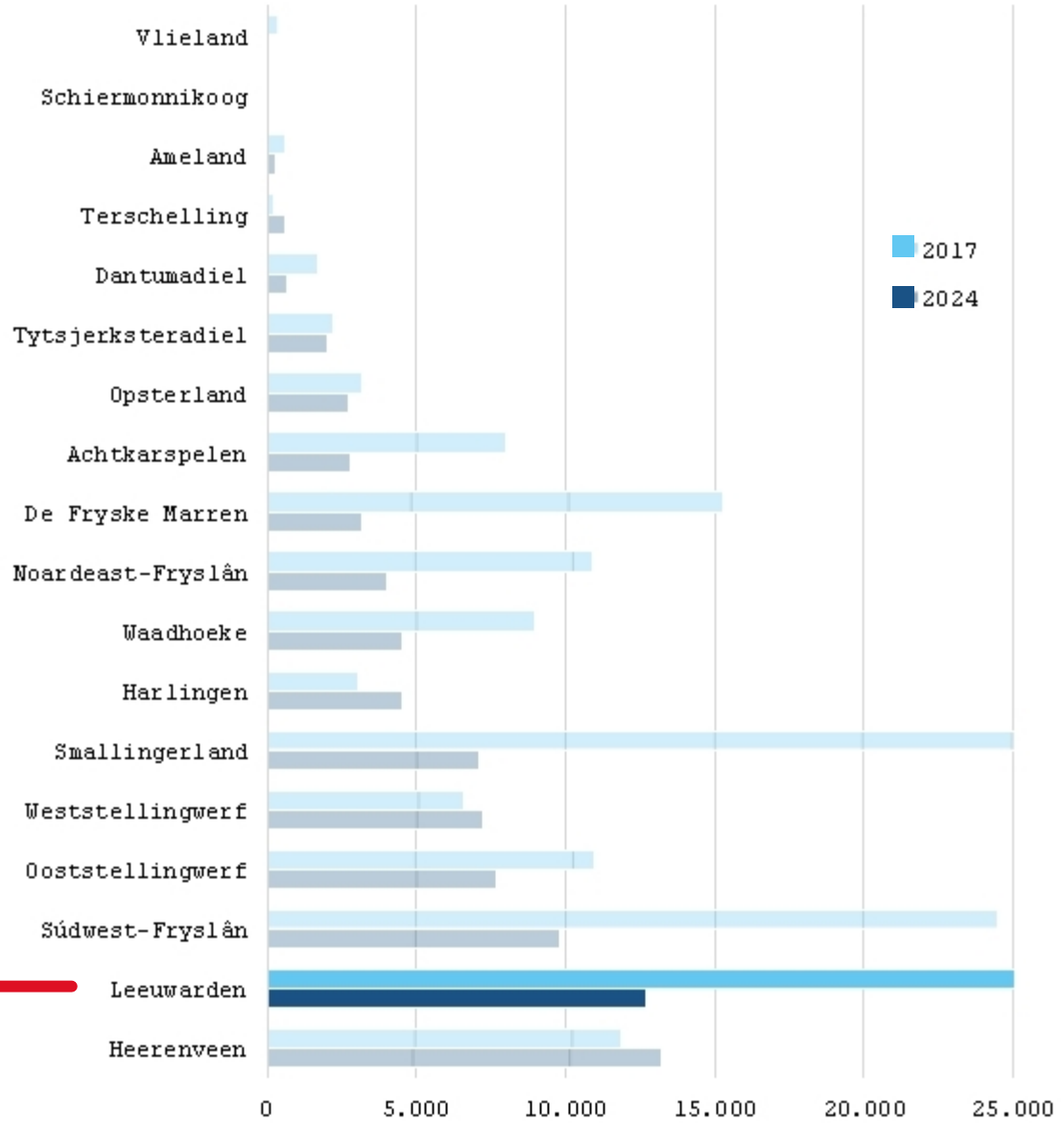
Horeca, cultuur & ontspanning en diensten redelijk stabiel

** WVO = winkelvloeroppervlak, VKP = verkooppunten*

** Voor 3 groepen in 2017 geen WVO gegevens beschikbaar*

Leegstand

Ontwikkeling leegstand 2017-2024, in m^2 WVO

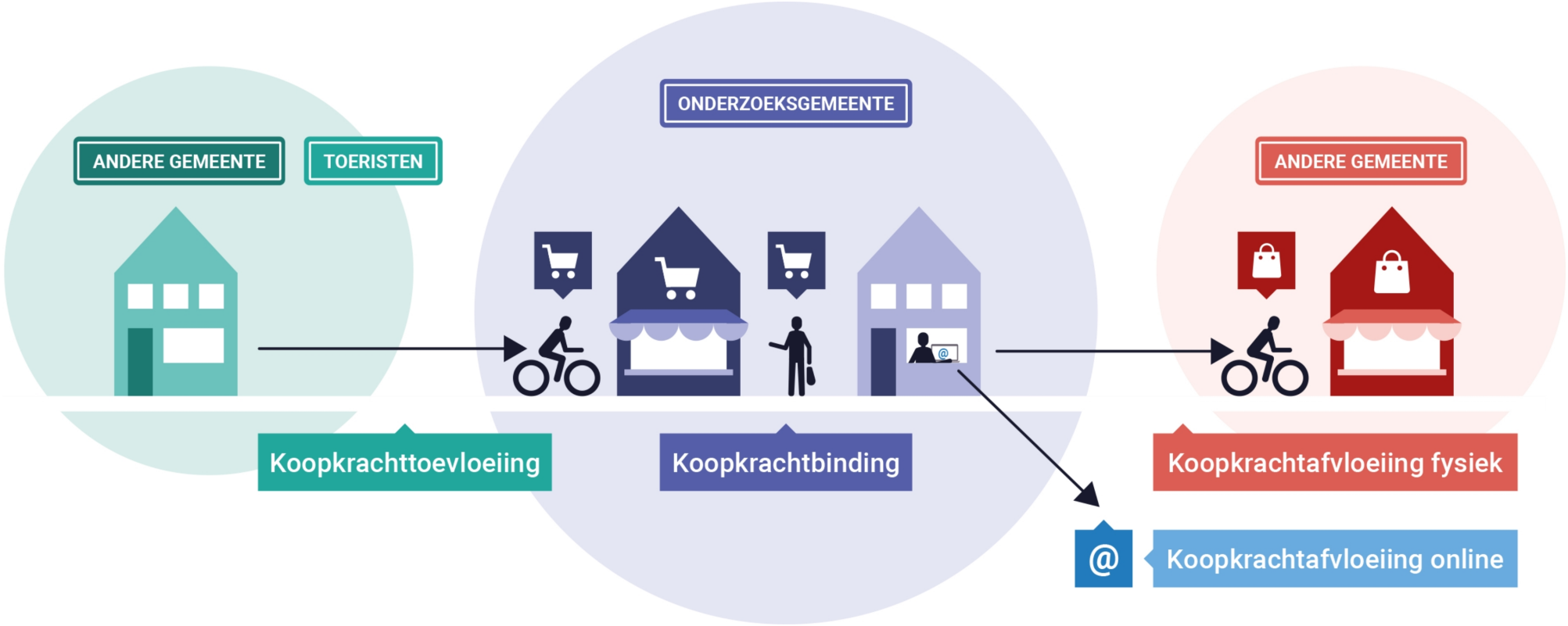


Forse afname van het aantal leegstaande meters

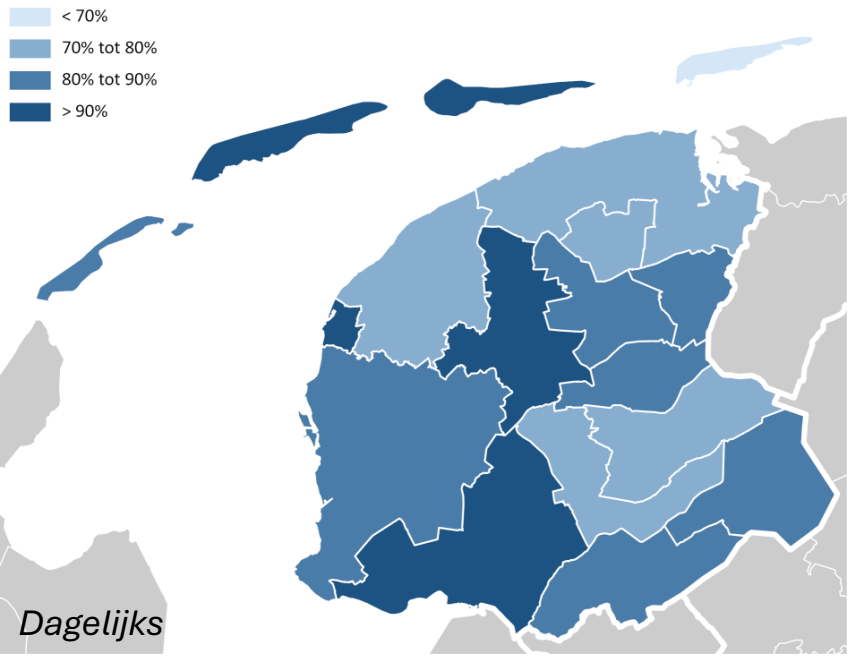


Koopstromen op gemeente niveau

Koopstromen

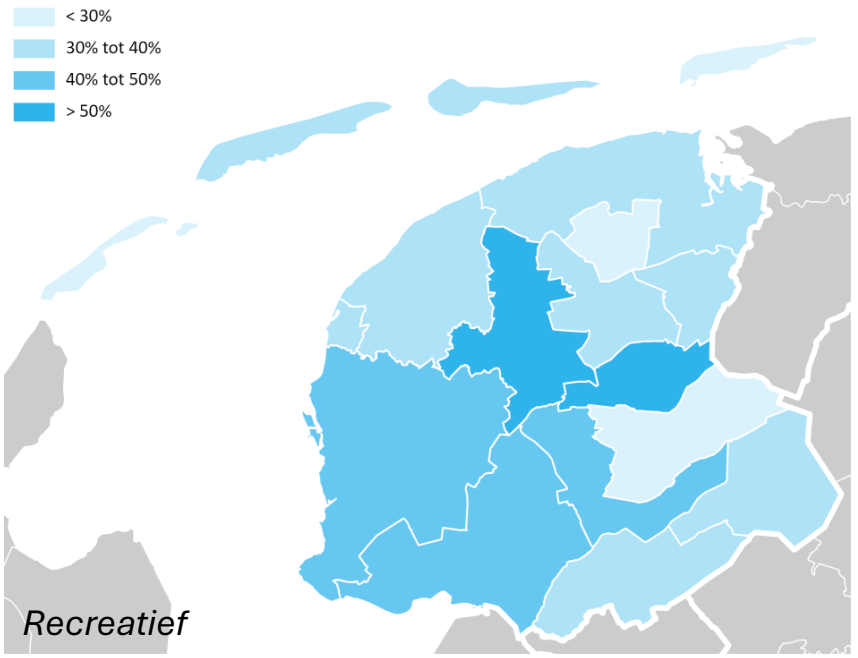


Koopkrachtbinding (gemeente niveau)



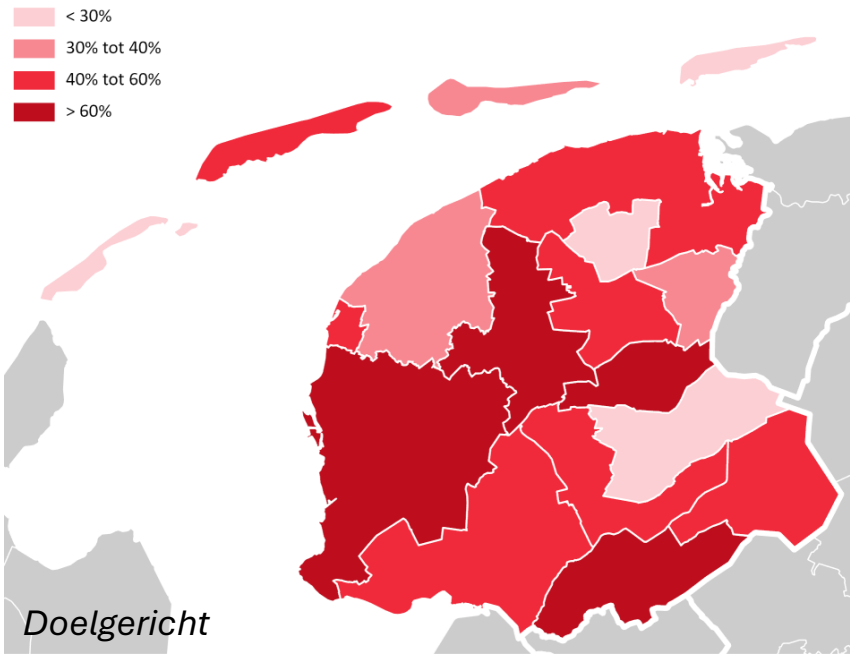
Gemeente Leeuwarden: 93%

Gemiddeld: 85%



Gemeente Leeuwarden: 58%

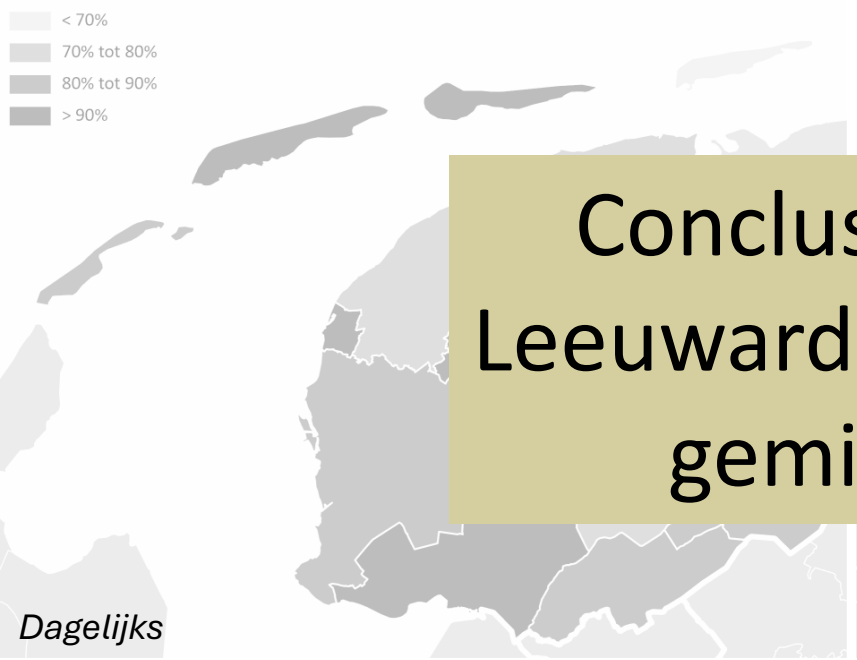
Gemiddeld: 43%



Gemeente Leeuwarden: 66%

Gemiddeld: 53%

Koopkrachtbinding (gemeente niveau)



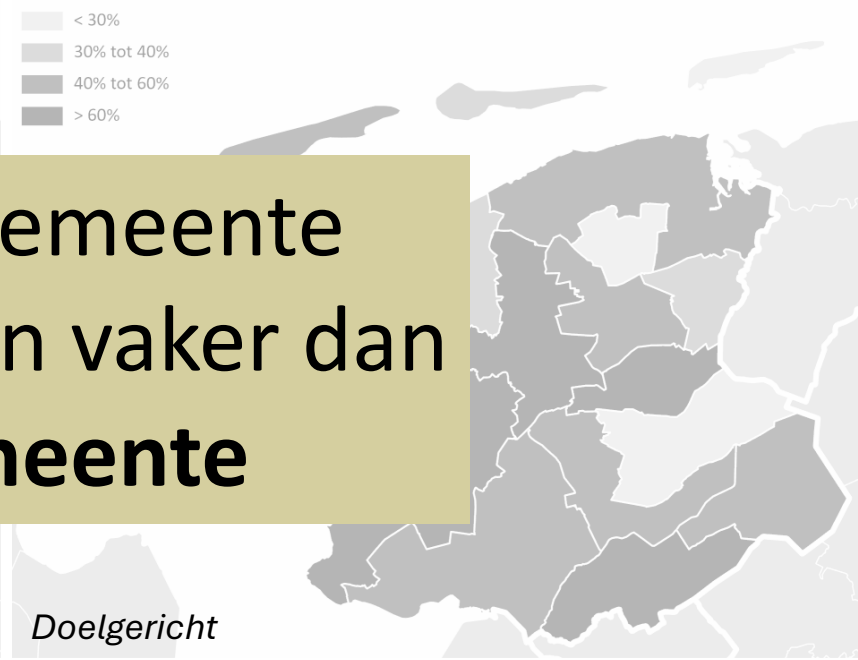
Dagelijks

Gemeente Leeuwarden: 93%
Gemiddeld: 85%



Recreatief

Gemeente Leeuwarden: 58%
Gemiddeld: 43%



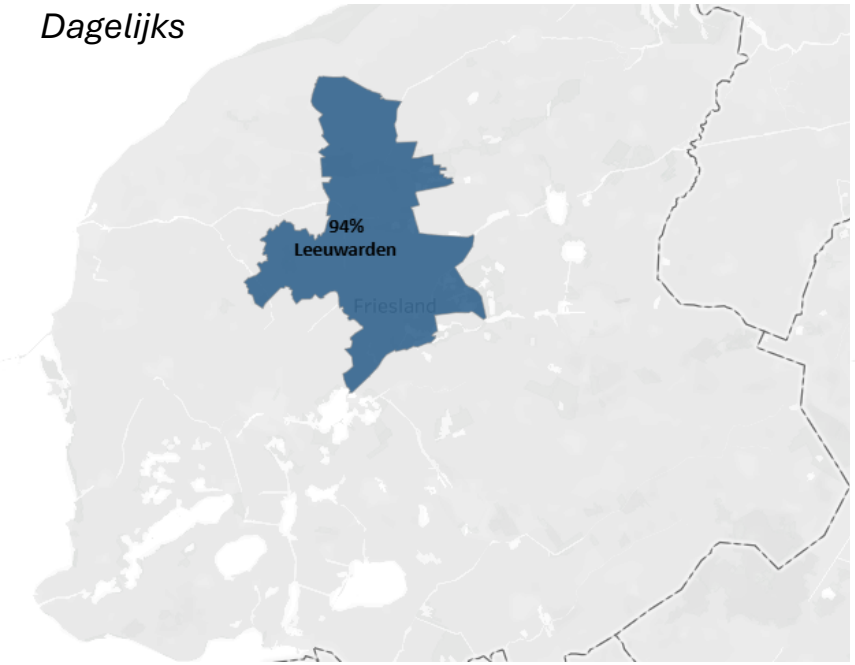
Doelgericht

Gemeente Leeuwarden: 66%
Gemiddeld: 53%

Conclusie: inwoners van de gemeente Leeuwarden doen hun aankopen vaker dan gemiddeld in de **eigen gemeente**

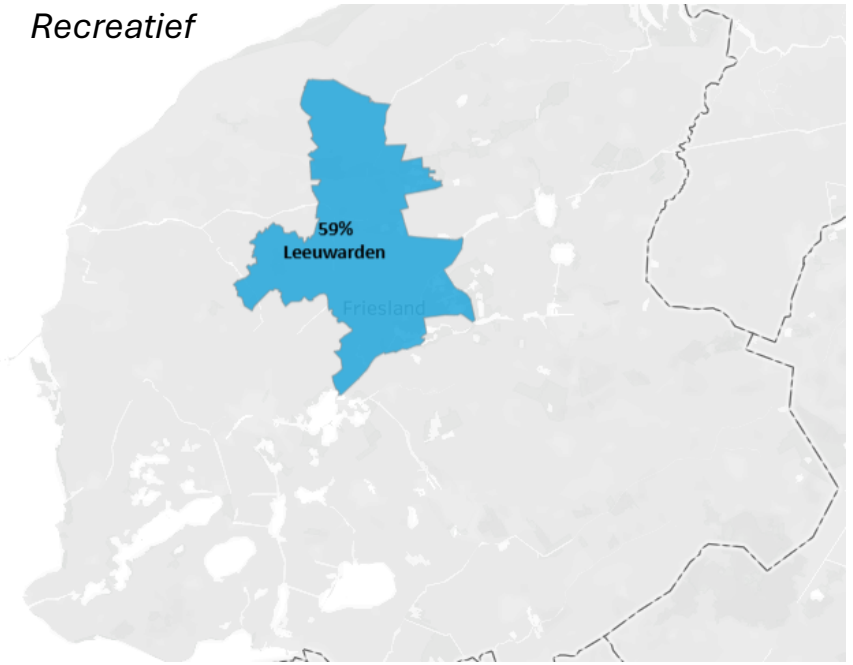
Koopkrachtafvloeiing fysiek (gemeente niveau)

Dagelijks



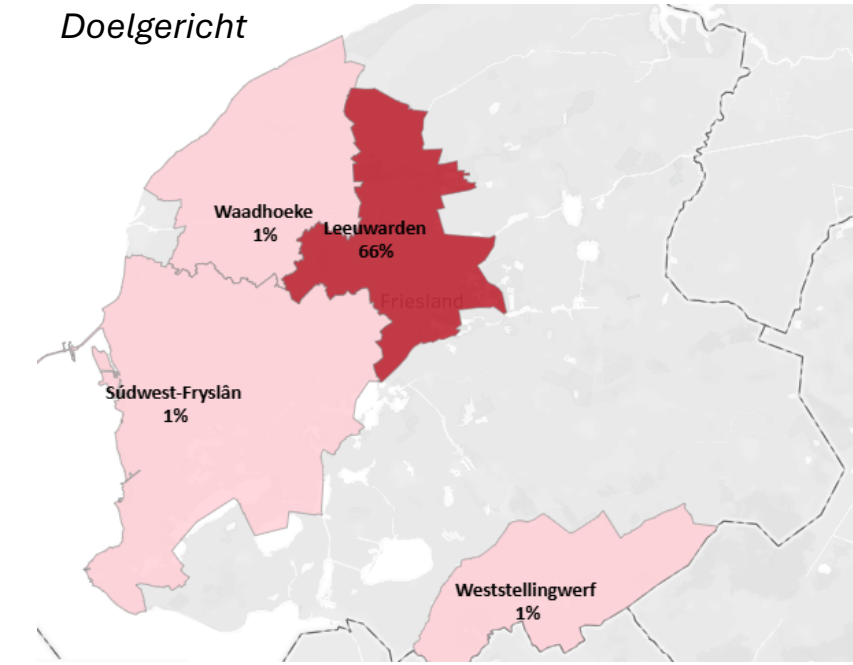
Overig NL/buitenland: 3%
Online: 3%

Recreatief



Overig NL/buitenland: 11%
Online: 29%

Doelgericht



Overig NL/buitenland: 10%
Online: 21%

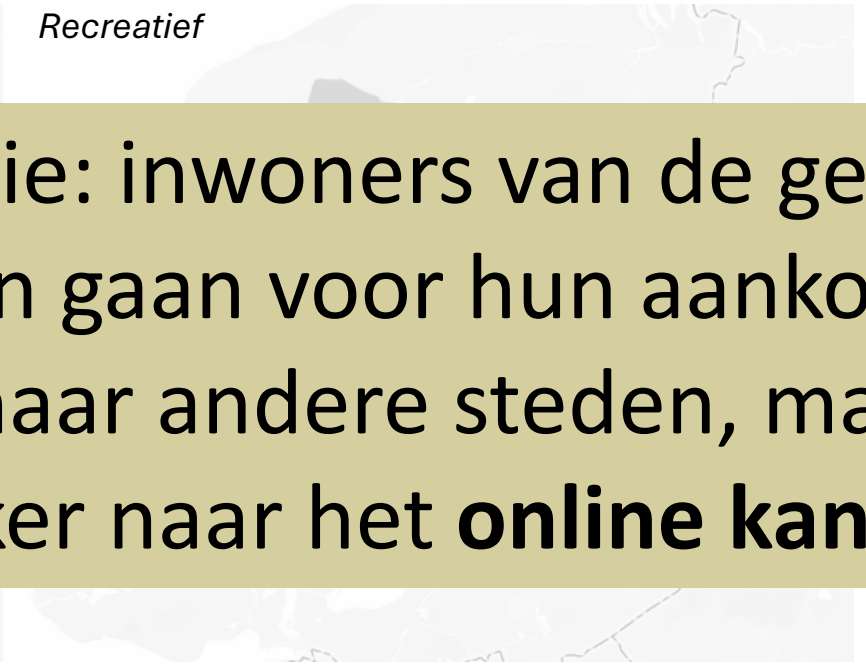
Koopkrachtafvloeiing fysiek (gemeente niveau)

Dagelijks



Overig NL/buitenland: 3%
Online: 3%

Recreatief



Overig NL/buitenland: 11%
Online: 29%

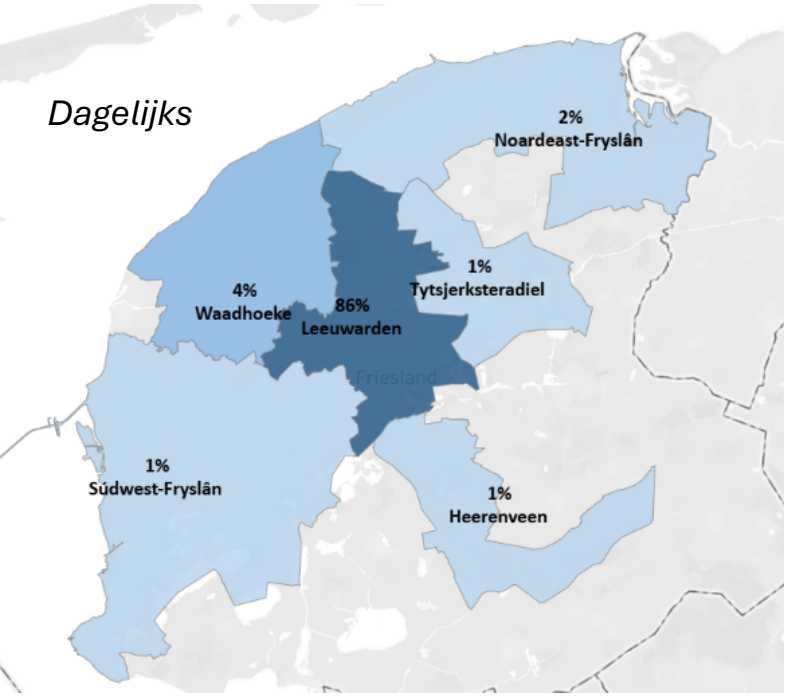
Doelgericht



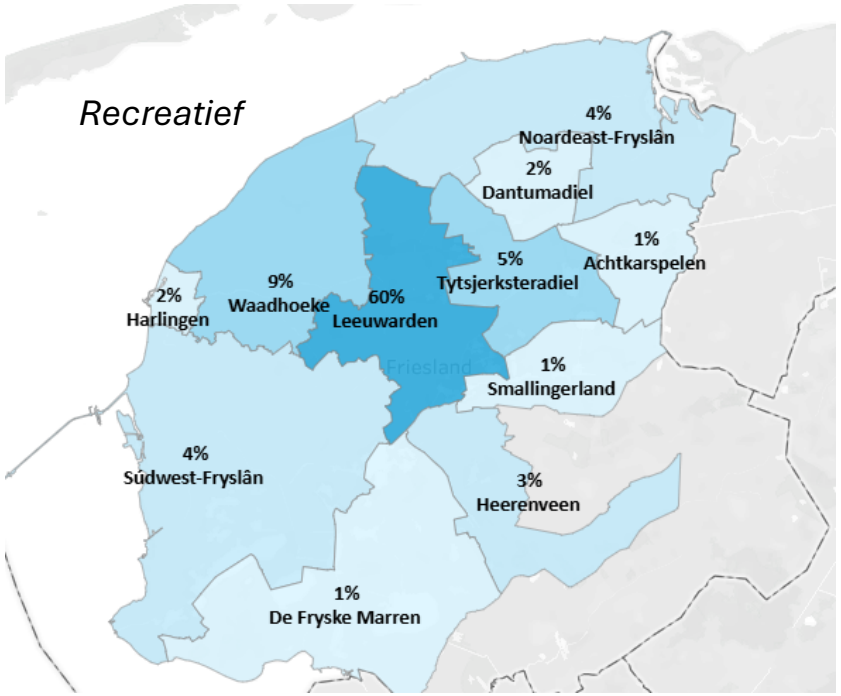
Overig NL/buitenland: 10%
Online: 21%

Conclusie: inwoners van de gemeente Leeuwarden gaan voor hun aankopen slechts beperkt naar andere steden, maar steeds vaker naar het **online kanaal**

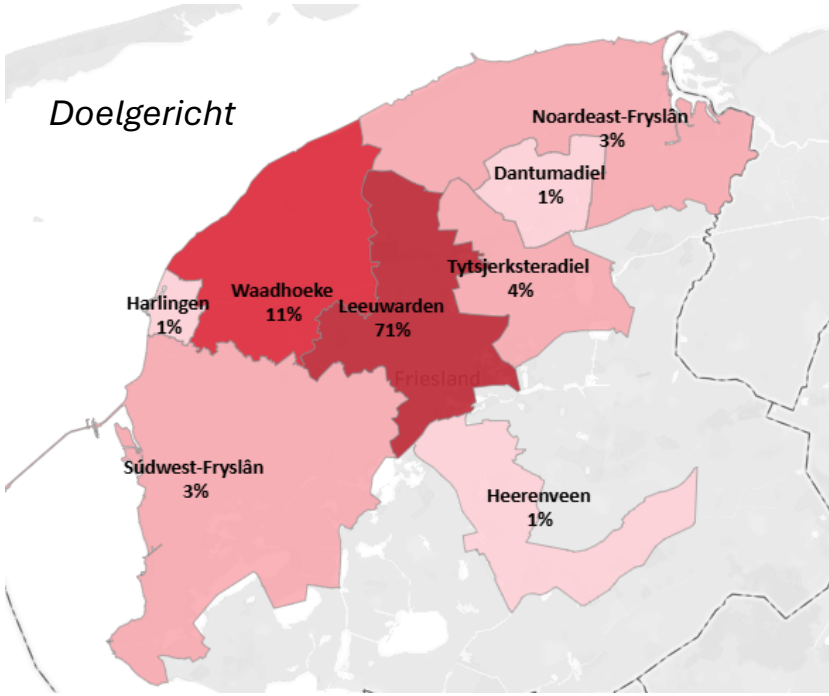
Koopkrachttoevloeiing (gemeente niveau)



Overig NL: 1%
Toerisme: 3%



Overig NL: 3%
Toerisme: 4%



Overig NL: 3%
Toerisme: 1%

Koopkrachttoevloeiing (gemeente niveau)



Conclusie: vanuit aanzienlijk deel van de provincie trekt de gemeente Leeuwarden consumenten naar zich toe

Overig NL: 1%
Toerisme: 3%

Overig NL: 3%
Toerisme: 4%

Overig NL: 3%
Toerisme: 1%



Consumentengedrag

Vergelijking centra Friese hoofdkernen

	Centrum Leeuwarden (2024)	Centrum Leeuwarden (2017)
Totaaloordeel	**7,7**	
Winkelaanbod	7,5	7,4
Sfeer en uitstraling	7,5	7,1
Veiligheid	7,3	
Netheid	7,1	
Aanwezigheid groen	6,2	
Faciliteiten	5,9	
Service	7,2	
Parkeren auto	7,2	6,9
Stalling fiets	7,8	7,1
Bereikbaarheid auto	7,1	6,8
Bereikbaarheid fiets	8,4	
Bereikbaarheid OV	7,7	
Horeca	8,1	7,1

Waardering winkelgebieden gemeente Leeuwarden

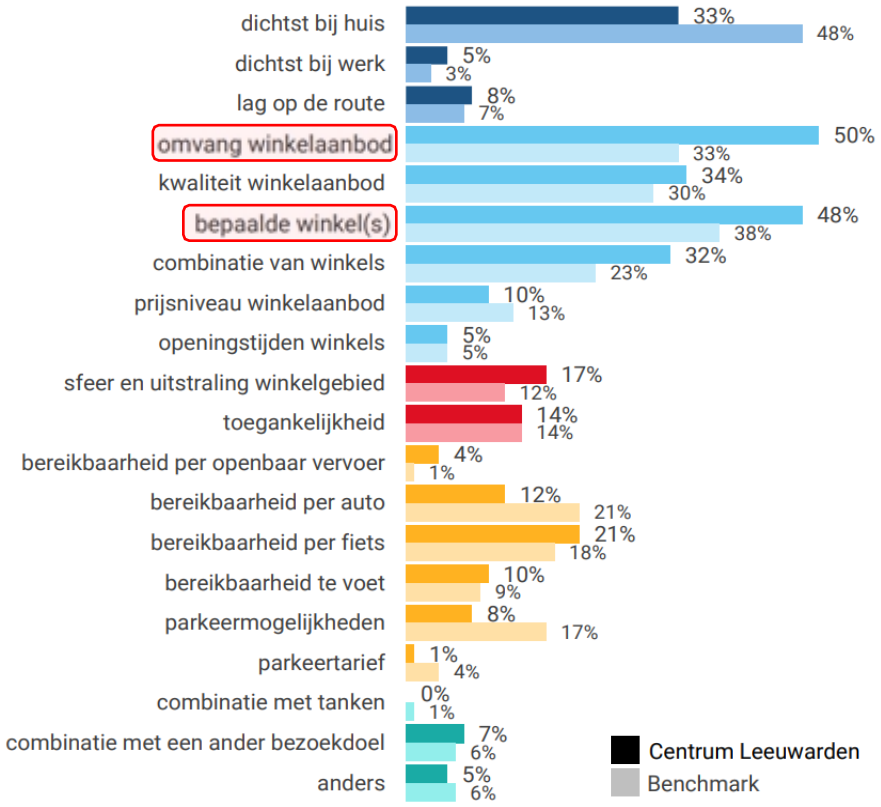
	Centrum Leeuwarden	Bilgaard	Cambuurplein	De Centrale	De Schrans	Miro	Grou	Stiens
Totaaloordeel	**7,7**	**7,7**	**7,3**	**7,6**	**7,7**	**7,9**	**7,6**	**8,0**
Winkelaanbod	7,5	7,8	7,8	7,8	7,8	7,8	7,2	7,9
Sfeer en uitstraling	7,5	7,0	6,1	6,6	7,2	7,5	7,4	7,5
Veiligheid	7,3	7,1	6,7	7,2	6,6	7,8	7,9	7,9
Netheid	7,1	7,5	6,3	7,1	7,1	7,6	7,7	7,9
Aanwezigheid groen	6,2	5,4	3,7	4,6	5,6	5,0	6,4	6,6
Faciliteiten	5,9	6,2	4,7	5,5	5,3	6,3	6,7	6,6
Service	7,2	7,3	6,8	6,9	7,3	7,4	8,1	7,9
Parkeren auto	7,2	8,5	8,1	7,9	6,6	8,4	6,9	8,2
Stalling fiets	7,8	7,9	7,4	7,0	6,7	7,9	7,5	8,1
Bereikbaarheid auto	7,1	8,5	8,2	8,0	7,0	8,3	7,4	8,4
Bereikbaarheid fiets	8,4	8,6	8,5	8,1	8,1	8,6	8,4	8,7
Bereikbaarheid OV	7,7	7,5	6,4	6,6	6,8	6,7	6,7	7,9
Horeca	8,1	6,7	5,0	6,3	5,5	3,5	8,3	7,2

** Niet alle winkelgebieden in de gemeente worden weergegeven*

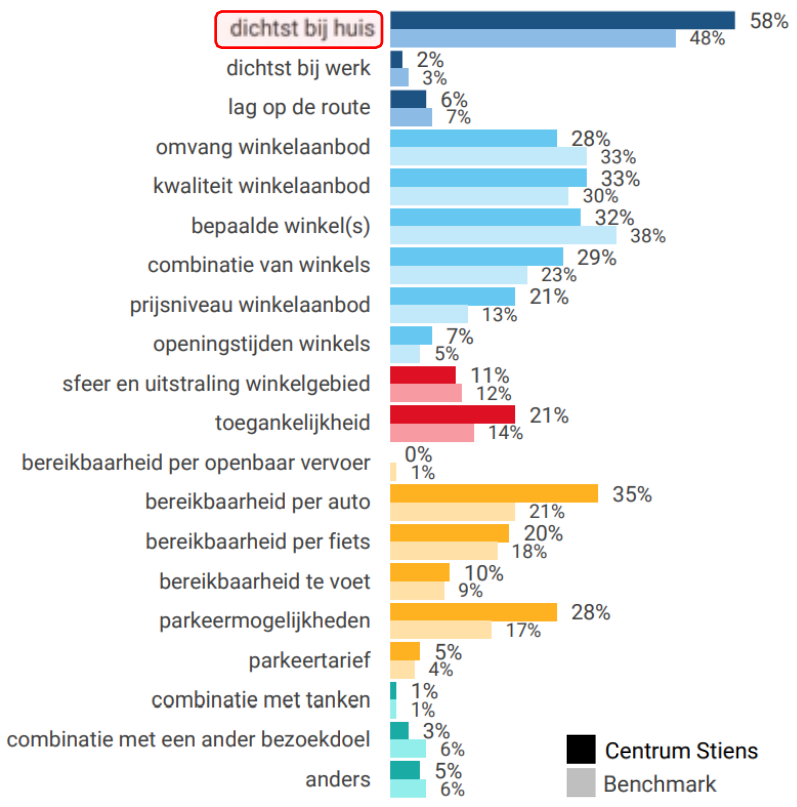
Bezoekredenen

- Duidelijk verschil in bezoekredenen van consumenten

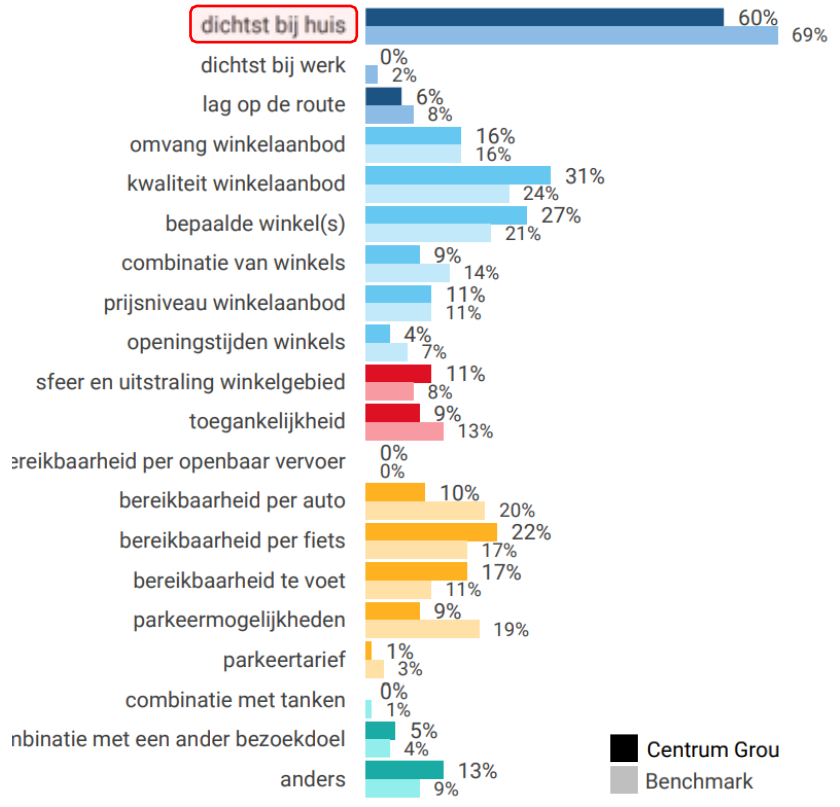
Centrum Leeuwarden



Centrum Stiens



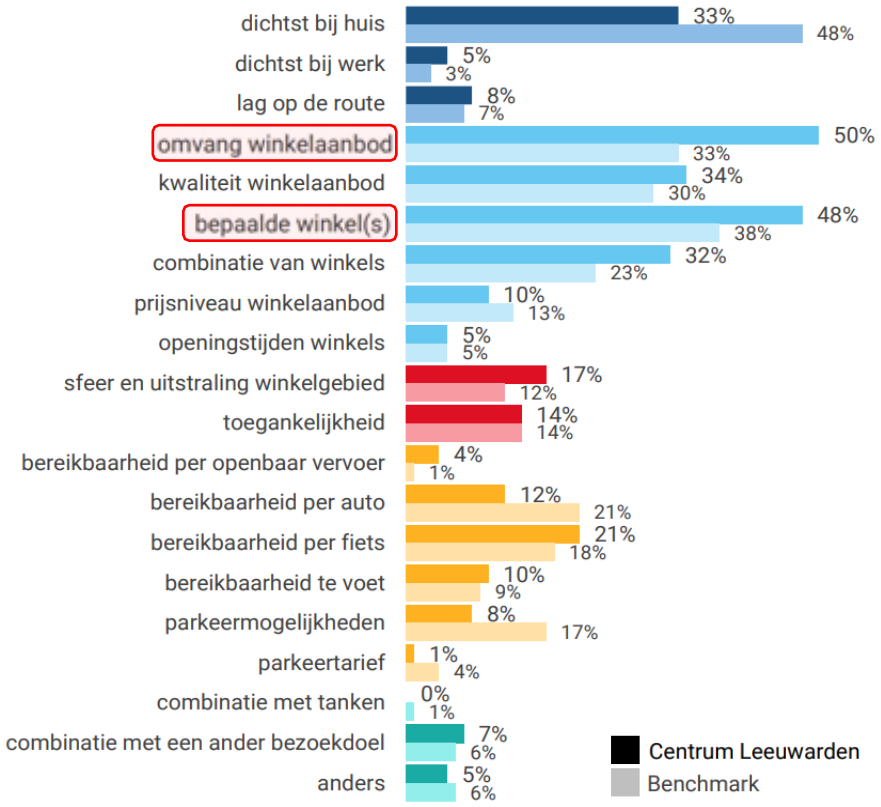
Centrum Grou



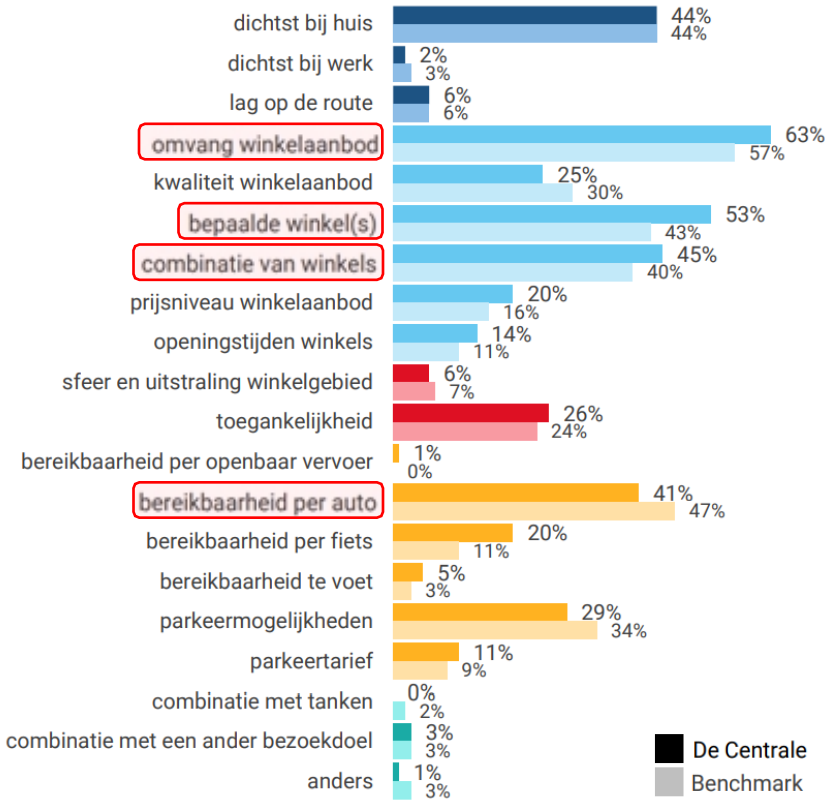
Bezoekredenen

- Duidelijk verschil in bezoekredenen van consumenten

Centrum Leeuwarden



De Centrale



BRDG Advies
Ruimtelijk Economisch Advies
& Procesmanagement

Verblijfsduur

- In het algemeen: hoe meer aanbod, hoe langer de verblijfsduur

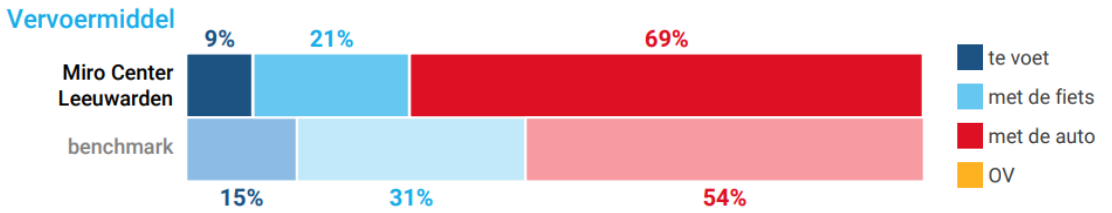
Winkelgebied	Minuten (gemiddeld)
Leeuwarden centrum	99
De Centrale	54
De Schrans	34
Miro	33
Bilgaard	33
Cambuurplein	33
Camminghaburen	24

ter vergelijking

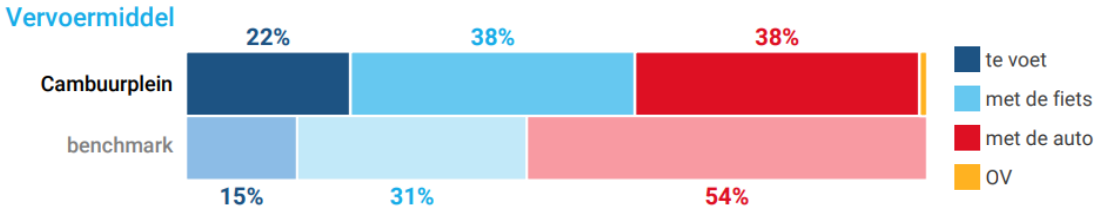
Winkelgebied	Minuten (gemiddeld)
Sneek centrum	87
Drachten centrum	82
Heerenveen centrum	71

Vervoermiddel

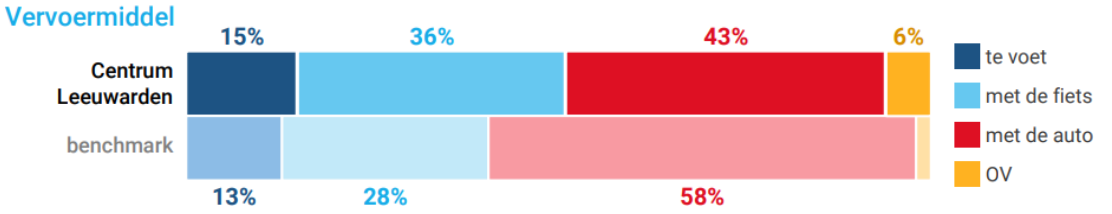
- Auto vaak het dominante vervoermiddel in **doelgerichte winkelgebieden**
  - O.a. De Centrale, Miro Center



- In **dorpen en wijkwinkelcentra** ook een redelijk aandeel met de fiets
  - O.a. Grou, De Schrans, Cambuurplein



- Alleen in het **centrum van Leeuwarden** een (klein) deel met het OV



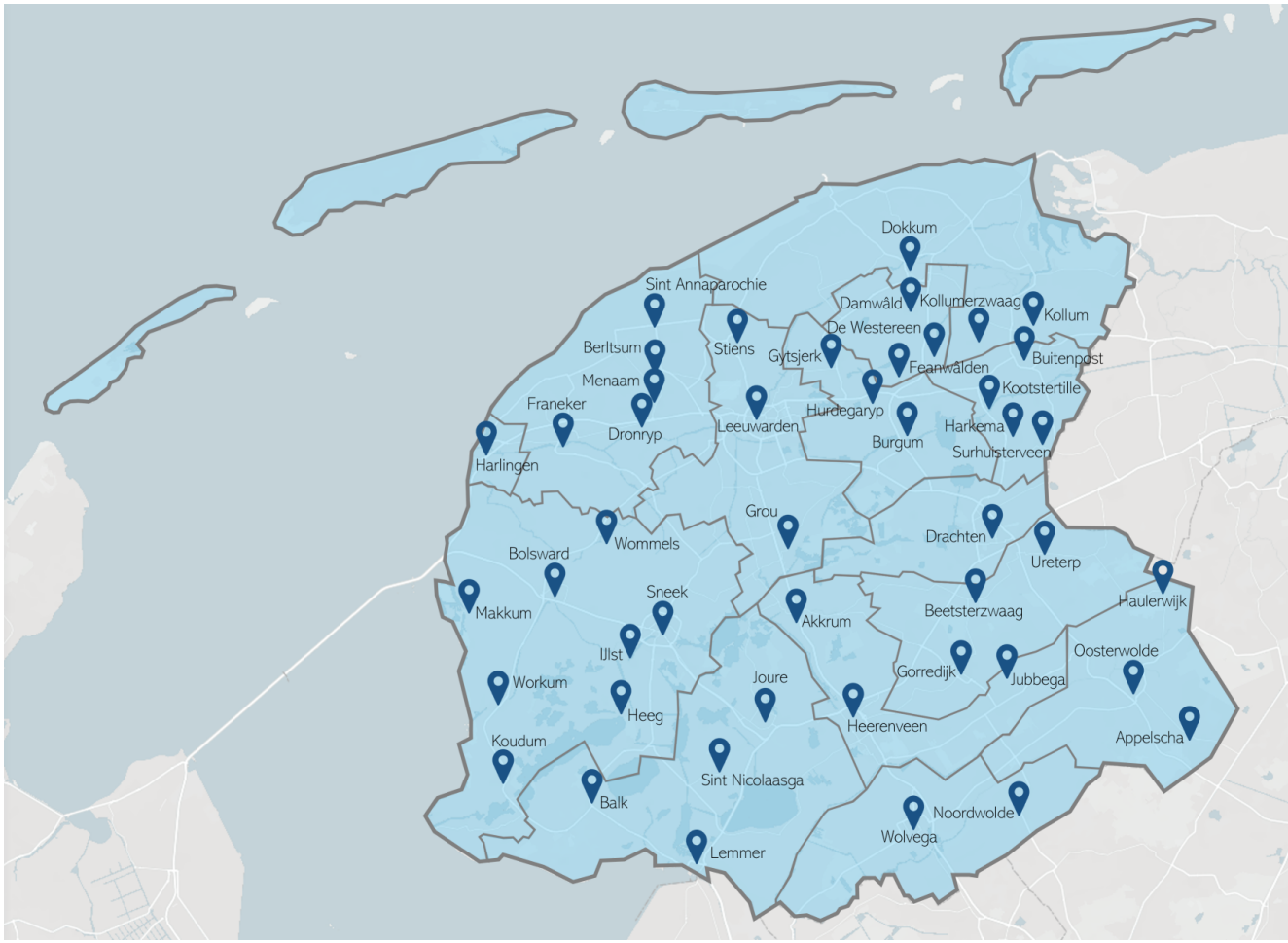


SWOT-analyses

Het onderzoek

- 64 onderzochte plaatsen
- Verspreid door de provincie

- Diverse onderzochte factoren:
  - Kwantitatieve gegevens
  - Karakteristieken
  - Online functioneren
  - Gebiedsaspecten
  - SWOT-analyse
  - Adviezen



3 SWOT’s uitgelicht

Centrum Leeuwarden

- Grote variatie winkelaanbod
- (Jonge) populatie als basis voor cultuur en horeca
- Sfeer, historie, water
- Goede online zichtbaarheid
- Goede samenwerking (BML)
- Parkeergarages rondom centrum
- Vergroening

- Verschil uitstraling gebieden
- Lage leegstand, maar concentratie bijv. aan Wirdumerdijk
- Doorgroei online (digital natives)
- Risico terugtrekkende ketenbedrijven

Stiens

- Hoge waardering
- Leegstand loopt op
- Groen en faciliteiten blijven achter
- Korte verblijfsduur, hoge frequentie
- Auto als primair vervoermiddel
- Aandachtspunten: verbindingen, zichtlijnen

Grou

- Goede waardering
- Relatief lage leegstand, positieve ontwikkeling
- Korte verblijfsduur, hoge frequentie
- Lokaal georiënteerd, veel te fiets/te voet
- Aandachtspunten:
  - verbinding noorden/zuiden Hoofdstraat,
  - entrees verbeteren,
  - aandacht voor behoud van aanbod

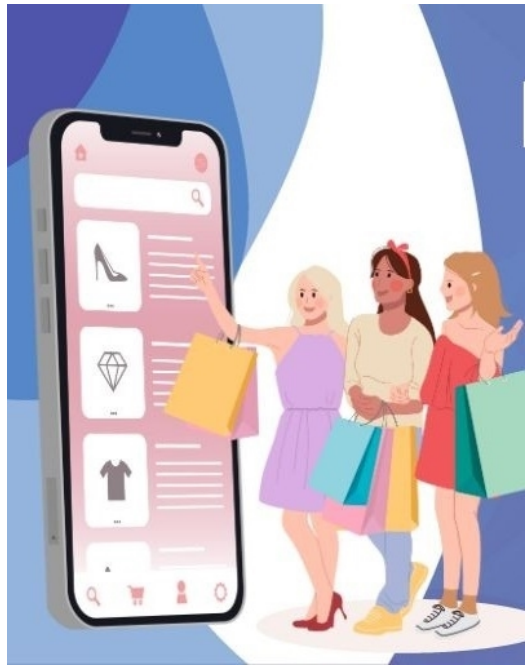


Relevante conclusies en aanbevelingen

Relevante conclusies binnenstad

- Sterke positie Leeuwarden als **koophoofdstad Fryslân**
- Combinatie commercieel/cultureel aanbod en identiteit
- **Terugloop recreatief** winkelen
- Ontwikkeling **leegstand** zeer goed
- Opvallenderwijs geen groei **horeca**

- Grootste concurrent is niet Groningen, Sneek of Zwolle, maar online!
- Toekomst: groeiende groep digital natives
- **Denkframe: (sociale) meerwaarde binnenstad t.o.v. online:**
  - Bezoekredenen (functiemix)
  - Identiteit
  - Verblijfskwaliteit
  - Groen
  - Ontmoeten
  - Toenemend belang binnenstadsbewoner



Relevante conclusies overig

- Dorps- en wijkcentra van groot belang voor **leefbaarheid en lokale verbinding**
- **Dagelijks aanbod** als centrale trekker, recreatief = aanvullend
- **Functioneel** winkelen: kort, frequent, effectief
- Belang **compact** gebied, goede **zichtlijnen+bereikbaarheid**
- Aandacht voor groen

Stiens en Grou

- Veel kwaliteiten maar relatief kwetsbaar
    - Woningbouw essentieel voor **lokaal draagvlak**
- Aandacht voor **zelfstandige ondernemers (DNA en organisatie)**
- Belang **toerisme**, zeker ook voor kleinere plaatsen
    - Retail en toerisme kunnen elkaar versterken

Nalezen?

- Het volledige **koopstromenonderzoek** is te vinden op: https://koopstromen.nl/fryslan/resultaten/

- De provinciale oplegger behorende bij de **SWOT-analyses** is te vinden op: https://staat-van-fryslan.hub.arcgis.com/documents/048adebb07554f6b9ec36241a4e475ea/about

Koopstromenonderzoek 2024

Gemeente Leeuwarden



Dank voor jullie aandacht!