

Kansen en risico's voor winkels
scherp in beeld



DATABANKEN OVER HET VERANDERENDE WINKELLANDSCHAP

Locatus®

DE RETAIL RISK INDEX

EEN INSTRUMENT
VOOR HET
ONDERBOUWEN
VAN INVESTERINGS-
BESLISSINGEN

De Retail Risk Index brengt het risico profiel van winkels en winkelgebieden in kaart. Dit gebeurt aan de hand van vier indicatoren: branche, pand, straat en vraag-aanbod.

De RRI reduceert onzekerheid – en dat is precies wat u nodig heeft!

Hoe werkt de Retail Risk Index precies?

Hoe kunt u deze inzetten bij uw risico-analyses?

En hoe ontwikkelden wij dit instrument?

U leest het in deze folder.

'Moet onze gemeente nog verder investeren in dit winkelgebied?'

'Welke continuïteit in cashflow kan ik verwachten?'

'Ik wil een nieuwe winkel openen in de binnenstad. Wat zijn mijn kansen op succes?'



WAT IS DE RETAIL RISK INDEX?

De Retail Risk Index is een instrument dat risico's inschat voor het winkellandschap. Maar wat houdt de Retail Risk Index precies in? En wat heeft u eraan?

Het sneeuwbaaleffect

De Retail Risk Index is gebaseerd op het **retail-sneeuwbaaleffect**. Als een winkelier moet stoppen, staat dit vaak niet op zichzelf. Het wordt mede veroorzaakt doordat zijn winkel in een straat of winkelgebied ligt die zich in een neerwaartse spiraal bevindt. Hoe meer winkeliers in zijn directe omgeving omvallen, hoe minder bezoekers het winkelgebied trekt. Totdat je een soort spookstraat overhoudt.

Toekomstperspectief van winkels en winkelgebieden

De vraag die we onszelf stelden was: *kun je met informatie uit het verleden inschatten of een ondernemer uit branche X op locatie Y er over een jaar nog zit?* Welke informatie hebben wij daarvoor tot onze beschikking? En hoe zwaar wegen de verschillende variabelen? Deze vraagstelling resulteerde in het **Retail Risk-stoplicht**.

'Bij een nieuwe aanvraag helpt de RRI ons om te bepalen waar we wel en niet in moeten investeren. We kunnen beter voorspellen hoe onze portefeuille zich zal ontwikkelen. Ook krijgen we dankzij de RRI antwoord op de vraag of we tot nu toe goed hebben geïnvesteerd.'

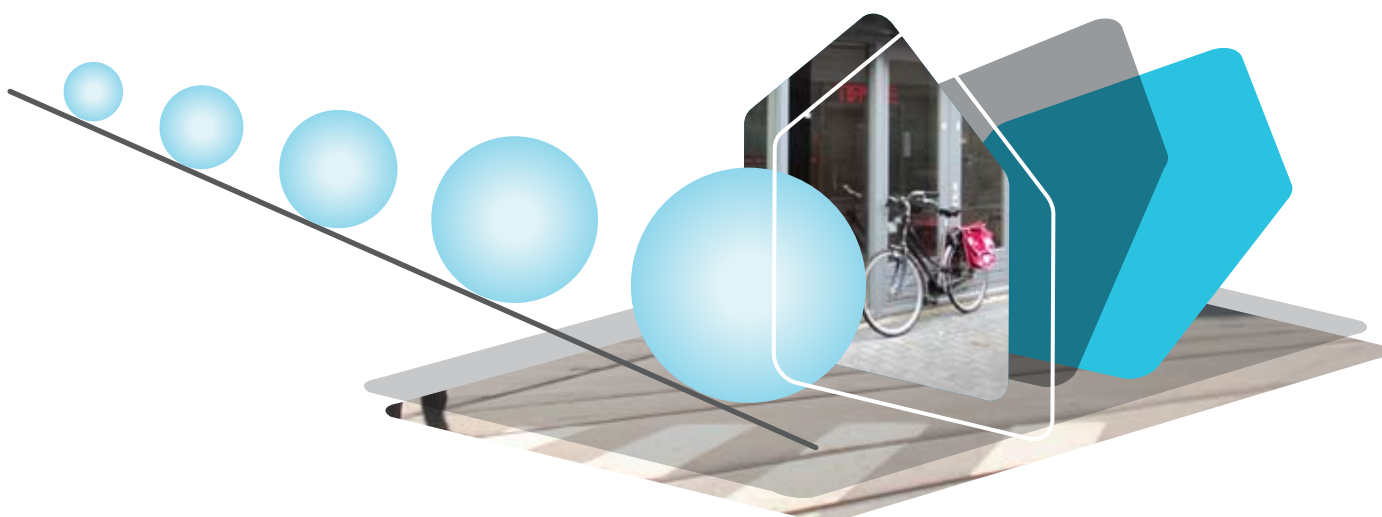
Het Retail Risk-stoplicht is een graadmeter voor risico: is het stoplicht groen, dan scoort de winkel of het winkelgebied goed. De kans op overleven is dan het grootst. Is het stoplicht rood, dan is het risico relatief hoog.



Risicofactoren

Het toekomstig succes op een retaillocatie hangt niet alleen af van de prestaties van de winkel zelf. Ook vraag en aanbod en de ontwikkeling van andere winkels in de directe omgeving zijn verantwoordelijk voor de overlevingskans van deze winkel. De RRI brengt het risicoprofiel van een winkelpand in kaart. Dit gebeurt aan de hand van vier indexcijfers:

- 1. pandindex:** prestaties van het winkelpand
- 2. straatindex:** ontwikkeling invulling winkelpanden van de straat rond het pand
- 3. branche-index:** ontwikkeling van de branche die actief is in het pand
- 4. marktindex:** verhouding tussen vraag en aanbod van de branche in de directe omgeving



‘Hoe voorkom ik dat ik voor een nieuw filiaal de verkeerde locatie kies?’

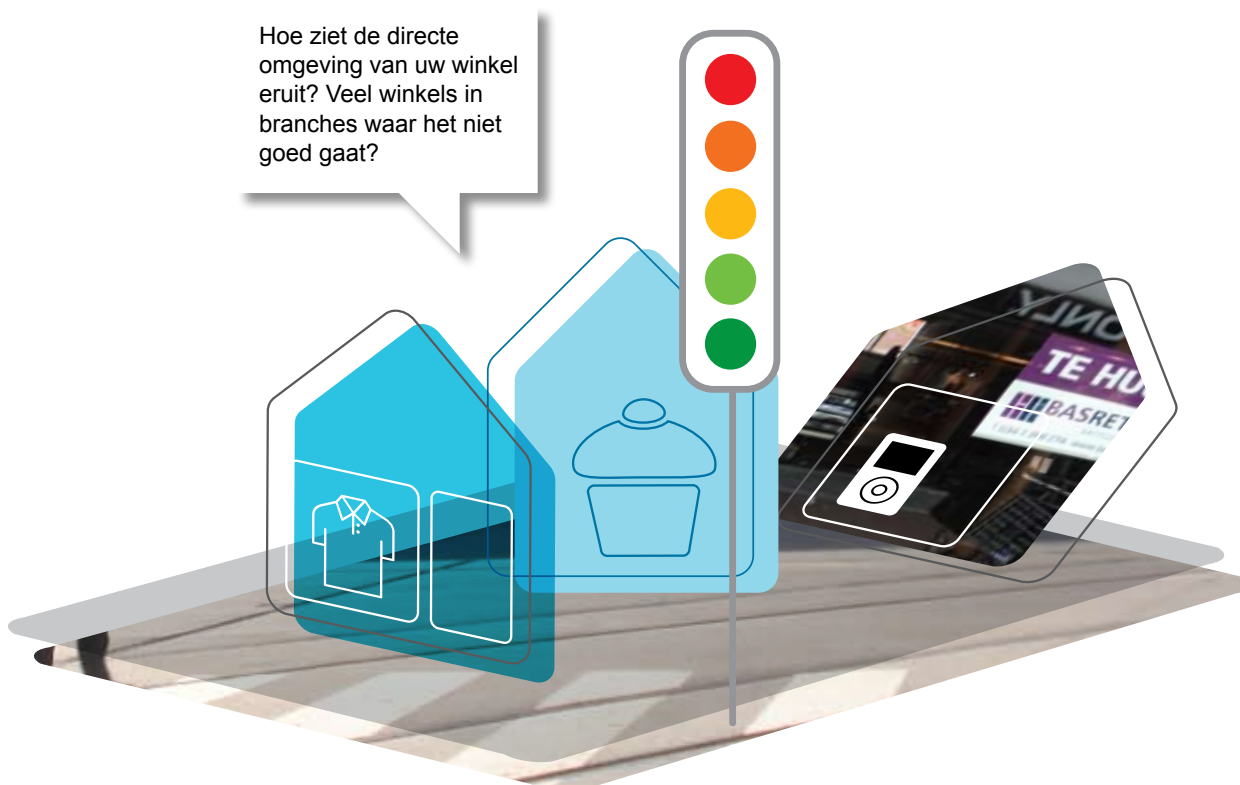
VOOR WIE IS DE RETAIL RISK INDEX BEDOELD?

In deze moeilijke tijden voor de fysieke retail is het logisch dat u meer en meer in risico's denkt. De RetailRisk Index geeft u inzicht in het toekomstperspectief van winkels en winkelgebieden. Voor wie is de RRI interessant? En wat zijn de voordelen? We zetten het hieronder voor u op een rij.

De RRI is interessant ...

- **voor retailers:** de RRI helpt om kansen en risico's voor de huidige winkellocaties van de formule in te schatten. De RRI geeft inzicht hoe de directe omgeving zich zal ontwikkelen. Bovendien biedt de RRI handvatten bij de strategische invulling van de toekomstige winkelportefeuille.
- **voor beleggers:** de RRI helpt om onderliggende risico's in de huidige retailportefeuille te reduceren.
- **voor banken:** de RRI is een extra toetsingsinstrument bij financieringsaanvragen van winkels en vastgoed. Het vormt een aanvulling op het businessplan van een onderneming. Ook is de index bruikbaar bij een haalbaarheidsonderzoek voor startende ondernemers. Bovendien kan de bank de RRI gebruiken om zijn huidige portefeuille door te lichten. Wat is de risicomix?
- **voor gemeenten en provincies:** de RRI helpt bij het vaststellen wat goede en slechte winkelgebieden zijn. Ook kunnen zij de vitaliteit van winkelgebieden benchmarken ten opzichte van andere gemeenten. De RRI is een toetsingsinstrument bij gemeentelijke planvorming in een winkelgebied. Waar moeten zij investeren/desinvesteren? En welke winkelgebieden eventueel afstoten?

Hoe ziet de directe omgeving van uw winkel eruit? Veel winkels in branches waar het niet goed gaat?



‘Accepteer ik de financieringsaanvraag voor dat winkelgebied of die winkel?’

WAAROM DE RETAIL RISK INDEX?

Waarom de Retail Risk Index? Omdat u met deRRI op basis van objectieve data betere beslissingenkunt nemen. En dat is hard nodig. Want het winkellandschap is de laatste jaren drastisch gewijzigd.

De RRI helpt u bij het nemen van belangrijke beslissingen

In grote delen van ons land slaat de vergrijzing toe. Bovendien kopen mensen steeds meer via internet en stellen andere eisen aan winkels. Hoe past u uw strategieën hierop aan? De Retail Risk Index ondersteunt u bij het nemen van belangrijke (financiële) beslissingen.

De RRI houdt rekening met invloeden uit allerlei dimensies

De RRI geeft u inzicht in de aspecten die de kans op overleving vergroten – de branche, de locatie, de retailomgeving. Daarbij gaat het niet alleen om leegstand. Of minder passanten, of het concurrentieveld. Enkelvoudige variabelen geven slechts een beperkt inzicht in de overlevingskansen van een winkel.

De Retail Risk Index kijkt naar een mix van samenhangende factoren. Zo kunt u de risico's veel beter inschatten.

Kortom: de voordelen van de RRI zijn ...

- ... dat u beter inzicht krijgt in uw beleggingsportefeuille;
- ... dat u beter in beeld heeft waar de kansen liggen;
- ... dat u ziet in welke branche er mogelijkheden zijn;
- ... dat u inzicht krijgt in de verhuurbaarheid van een pand;
- ... dat u snel kunt bijsturen bij nieuwe ontwikkelingen omdat u weet hoe de retailedynamiek werkt;
- ... dat u in staat bent een nieuwe retailmix neer te zetten met een evenwichtig winkelaanbod voor consumenten.

Is het een goed idee om te investeren in deze winkel of dit winkelgebied? Welke risico's loopt u?



De inrichtingskosten van een supermarkt variëren al gauw tussen de 500.000 en enkele miljoenen voor een XL-versie. Eén of twee filialen op de verkeerde locatie – dat kan fataal zijn voor een winkelketen. Toine Hooft, Bureau Stedelijke Planning

DE PSYCHOLOGIE VAN HET WINKELEND PUBLIEK

‘Een nieuwe winterjas, feestelijke schoenen, een cadeau voor opa en een grote koekenpan.’ Met dit soort lijstjes in het hoofd gaat de consument naar een winkelgebied. Winkeliers houden hier rekening mee. Ze weten dat de consument zijn lijstje zo snel en gemakkelijk mogelijk wil kunnen afwerken. En dus zorgen winkels dat ze bij elkaar in de buurt zitten. Ligt de kookwinkel uit de route, dan is de consument geneigd zijn koekenpan bij de concurrent te kopen. Vooral mode- en schoenzaken hebben er belang bij om samen te klonteren in een winkelgebied.

Consumenten willen kunnen kiezen. Des te meer winkels bij elkaar, des te meer keuze. Kortom: zowel klanten als winkeliers hebben voordeel van een opeenhoping van winkels. De psychologie van het winkelend publiek verklaart waarom het retail-sneeuwbal effect zo genadeloos toe kan slaan. Is de cadeauwinkel failliet gegaan, dan gaat de consument niet meer naar het winkelcentrum: hij wijkt uit naar een winkelgebied waar nog wel al het aanbod onder handbereik is.



RETAIL
RISK
INDEX

HOE WERKT DE RETAIL RISK INDEX?

De Retail Risk Index geeft u op basis van objectieve data inzicht in de risico's van bijvoorbeeld uw winkel, een winkelgebied of uw beleggingsportefeuille. U ontvangt 5 indexcijfers die een risicoprofiel weergeven. Hieronder leest u hoe dit werkt en welke informatie u ontvangt.

1 Pandindex – de mutaties die plaatsvonden in het winkelpand

De score van het winkelpand wordt bepaald op basis van pandmutaties en een strafpuntensysteem. De RRI beoordeelt het pand aan de hand van deze vragen:

- Hoe is en was de leegstand?
- Is het een nieuwe huurder of zit hij er al lang?
- Komt de nieuwe huurder uit dezelfde plaats of uit een ander gebied?
- Wat is het mutatiepatroon van ondernemers in het pand door de jaren heen?

Is er veel leegstand en zijn er veel wisselingen van ondernemers in de afgelopen 10 jaar? Dan weegt dat zwaarder dan continuïteit van dezelfde ondernemer. Recente mutaties wegen zwaarder dan mutaties van 5 jaar terug. Tot slot vergelijken we prestaties met winkels uit dezelfde branche in soortgelijke winkelgebieden.

2 Straatindex – ontwikkeling invulling winkelpanden van de straat rond het pand

De straat wordt in Nederland afgebakend door winkelpanden met een identieke 6-cijferige postcode. In België wordt gekeken naar panden in een straal van 50 meter rondom het betreffende pand. De straatindex is het gemiddelde van alle pandscores in de straat, inclusief panden die leegstaan.

Wil je een winkelportefeuille scannen, dan vul je het postcodegebied in en je ziet het resultaat. Vooral de onderbouwing van de risico's is waardevol: er wordt niet één oorzaak genoemd, maar de RRI bekijkt zowel de branche als de locatie, het winkelgebied en de vraag-aanbodverhoudingen.'
Rolf van Betten, partner BrighterNet

Indicatoren en berekenig

De RRI werkt als een stoplicht: het geeft een waarschuwing af. Doordat de RRI is opgebouwd uit 4 deelindexen, krijgt u meer inzicht wat de sterke of zwakke punten van deze winkel zijn. Hoe worden deze indicatoren berekend?



3 Branche-index – het percentage ondernemers in de branche dat het afgelopen jaar in een soortgelijk winkelgebied is gestopt

4 Marktindex – de verhouding tussen het aanbod en de vraag naar de branche, in de omgeving van het winkelpand

- De **vraagfunctie** bestaat uit variabelen als passanten, standaard consumenten (dagelijks, niet dagelijks) en de koopkracht binnen het winkelgebied. De vraagscore wordt vergeleken met winkels uit dezelfde branche in soortgelijke winkelgebieden.
- De **aanbodfunctie** bestaat uit variabelen als winkelvloeroppervlakte en het aantal concurrerende winkels binnen een straal van 2 kilometer. Hoe zwaarder de concurrentiedruk, hoe hoger de score. Uitzondering hierop vormen de branches schoenen en mode. Concentratie van het aanbod binnen een zekere bandbreedte is juist gunstig in deze branches. De aanbodscore wordt vergeleken met winkels van dezelfde branche in soortgelijke winkelgebieden.

‘Welk risico loop ik met mijn huidige portefeuille?’

Score rood! Wat betekent dit?

Als een score rood is, geeft dat een waarschuwing af. U moet zich in dat geval afvragen waarom het stoplicht op rood staat. En of het mogelijk is ervoor te zorgen dat het stoplicht op oranje of groen springt.

→ **Pandindex**

Hier is de pandindex groen. *Maar stel dat deze rood is.* Vraag u dan af waarom er zoveel pandmutaties plaatsgevonden hebben. Of hoe de huurprijs zich verhoudt met de lokale marktpotentie.

→ **Straatindex**

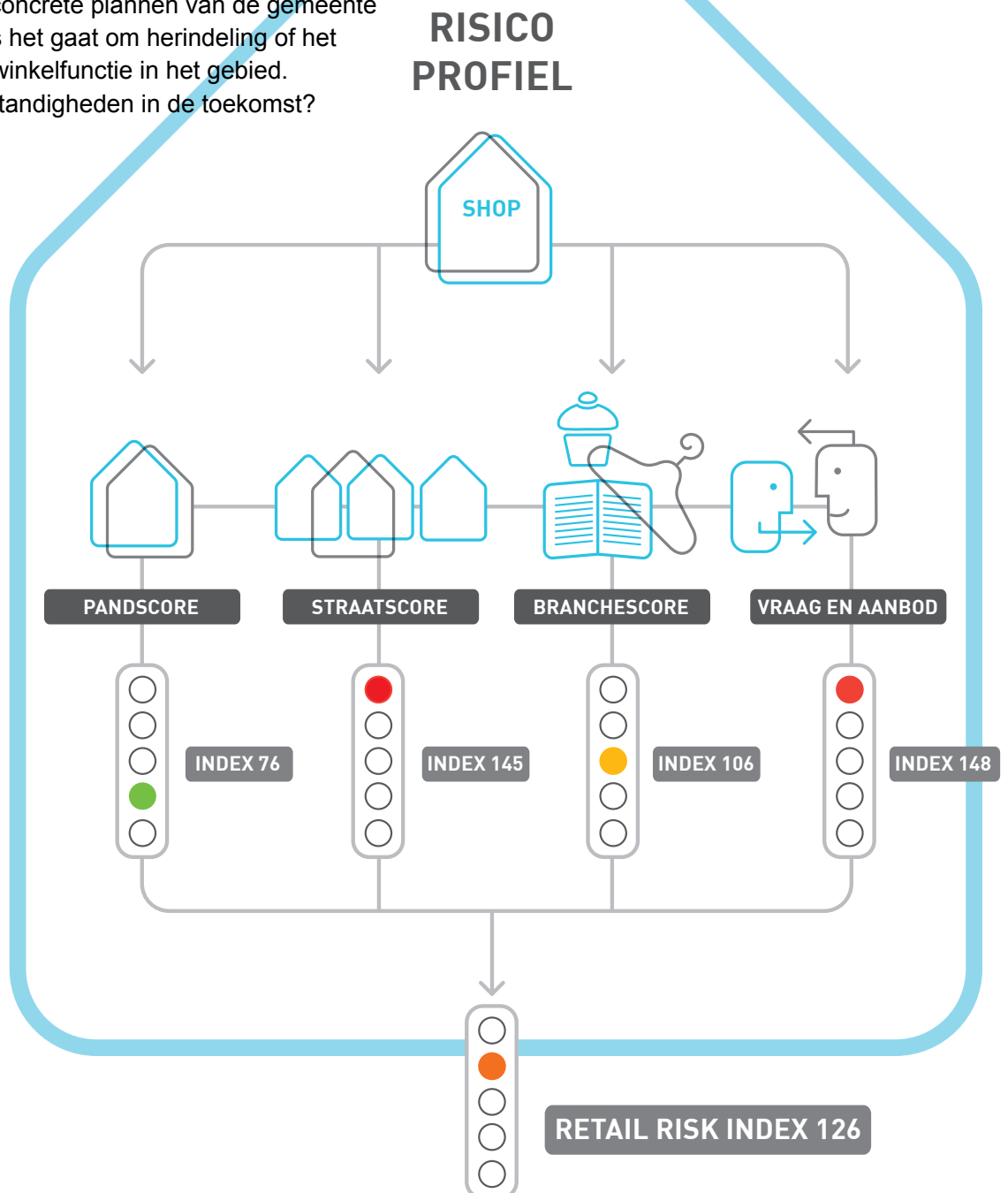
Vraag u af wat de concrete plannen van de gemeente of eigenaar zijn, als het gaat om herindeling of het stimuleren van de winkelfunctie in het gebied. Verbeteren de omstandigheden in de toekomst?

→ **Brancheindex**

Hier is sprake van een branche in de middenmoot. Hoe hoger de branchindex, hoe moeilijker de branche het heeft. En des te belangrijker dat de ondernemer een vernieuwend en kansrijk concept heeft.

→ **Marktindex**

De vraag- en aanbodverhouding is ongunstig door bijvoorbeeld vergrijzing of hoge concurrentiedruk. De ondernemer zal met een sterk onderscheidende propositie moeten komen.





GOAD Apeldoorn by RRI

- 130 to 150 (82)
- 110 to 130 (133)
- 90 to 110 (139)
- 70 to 90 (117)
- 50 to 70 (27)

Welke informatie ontvangt u precies?

Per pand ontvangt u vijf indexen: de Retail Risk Index en de vier deelindexen. Een hoge Retail Risk Index geeft aan dat het risico relatief hoog is dat de ondernemer in deze winkel volgend jaar niet meer actief is. De deelindexen geven aan waar de pijnpunten liggen. De indexen worden aangeleverd in Excell of als onderdeel van een abonnement op onze databanken.

Neem bijvoorbeeld Shoeshop

Een voorbeeld van een schoenenformule die wij voor ons voorbeeld anoniem hebben gemaakt. De tabel geeft het resultaat van de analyse van verschillende filialen uit dezelfde keten: de 'Shoeshop'. Er springt een filiaal uit met een hoge RRI-score: 122. Wat blijkt uit nader onderzoek? De winkel wordt slecht bezocht. De verklaring? De schoenwinkel is gevestigd in een heel smal pand, naast een fastfoodrestaurant. Mensen hebben daar maar één focus: ze willen nuggets met patat. Hierdoor zien ze deze schoenwinkel helemaal over het hoofd. De eigenaar van de schoenenketen bevestigde dat deze winkel qua omzet hun zwakste filiaal was.

RRI inkleuren op retailplattegrond

Een tabel met cijfers laat zien waar het goed en slecht gaat. Het beeld wordt veel duidelijker wanneer je de Locatus Retail Plans (GOAD Plans) inkleurt op basis van de Retail Risk Index. In één oogopslag ziet u waar de goede en slechte stukken in een stad zitten. En ook waar een goede ondernemer zich weet te handhaven in een slechter deel van het centrum.

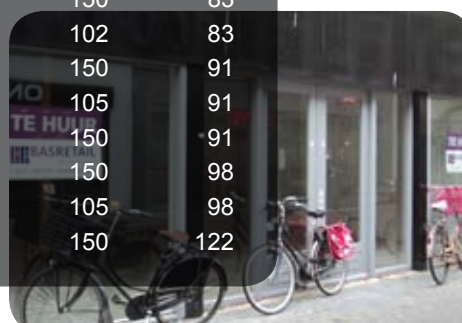
Laag risico: zijn alle deelindicatoren gunstig, dus is de score laag?

Dan is de kans dat de ondernemer stopt binnen 1 jaar tussen de 5.1 en 6.2% bij een betrouwbaarheidinterval van 95%.

Hoog risico: zijn alle deelindicatoren ongunstig, dus is de score hoog?

Dan is de kans dat de ondernemer stopt binnen 1 jaar tussen de 26.0 en 31.5% bij een betrouwbaarheidsinterval van 95%.

Formule	Woonplaats	Index Branche	Index Pand	Index Straat	Index Aanbodvraag	RRI
Shoeshop	Breda	76	52	50	100	75
Shoeshop	Den Bosch	76	52	50	100	75
Shoeshop	Tilburg	76	55	98	102	83
Shoeshop	Utrecht	76	52	50	150	83
Shoeshop	Antwerpen	76	52	98	102	83
Shoeshop	Gent	76	52	98	150	91
Shoeshop	Rotterdam	76	60	150	105	91
Shoeshop	Leuven	76	60	102	150	91
Shoeshop	Arnhem	76	60	150	150	98
Shoeshop	Heerlen	76	102	102	105	98
Shoeshop	Eindhoven	76	150	100	150	122



‘Wat is het toekomstperspectief van deze winkelstraat? Neemt de risico index toe of juist af?’

RETAIL RISK INDEX 2025

Beleid maken gaat over vooruit zien. De Retail Risk Index kan hier om twee manieren ingezet worden. Door de verschuivingen in Retail Risk Index door de jaren heen te bekijken (terugblik) zie je welke veranderingen plaats vinden en welke gebieden steeds slechter worden en waar het juist goed gaat.

Deze informatie stelt ons ook in staat om een goede inschatting te maken van de toekomst, met de Retail Risk Index 2025. Hoe zal het winkelgebied zich verder ontwikkelen?

Om een prognose voor 2025 te kunnen maken zijn 5 extra indicatoren meegenomen:

1. De extra verwachte impact van leegstand

Belangrijke reden is het besmettingsgevaar van leegstand in de straat op de andere verkooppunten in de straat.

2. Branche prognose

Wat zijn de verwachtingen voor de verschillende branches? Een bedreiging voor de winkelstraten is de opkomst van het internet. Het merendeel van de aankopen vindt op dit moment nog steeds plaats in de winkelstraten, maar de omvang van de bestedingen op het internet neemt toe. Waarbij de grootste klappen vallen bij de winkels waar het fysieke product dat zij verkopen verdwijnt door technologische veranderingen. Aankopen van kleding en schoenen is ook sterk in opmars. Daarnaast oriënteert de consument zich vooraf steeds vaker op het internet. De consument is daardoor beter voorbereid en weet waar hij wat kan kopen en voor welke prijs. De consument brengt daardoor een gericht bezoek aan het centrum waardoor minder wordt geshopt. Branches met een slechte toekomstprognose zijn bijvoorbeeld Computers, Foto/Film, Electro, Kantoorartikelen, Reisbureau en Banken.



3. Vernieuwing in het winkelgebied

Hoe staat het met het vertrouwen van de ondernemers in het winkelgebied. Zijn er veel starters in een winkelgebied/gemeente dan zijn de ondernemers positief gestemd over dit gebied. Het aandeel starters in een winkelgebied is daarom meegenomen als indicator voor de toekomstverwachting.

4. Bevolkingsprognose

De bevolkingsomvang van Nederland en België zal de komende jaren blijven groeien. Maar in bepaalde delen van het land is nu al sprake van bevolkingskrimp. Voor deze indicator zijn we uitgegaan van de bevolkingsprognoses op gemeenteniveau.

5. Verhuurbaarheid

Uit onderzoek van de Locatus data is gebleken dat er een verband is tussen de winkelomvang en verhuurbaarheid. Hoe groter een leegstaande winkel is, hoe kleiner de kans dat deze binnen een jaar weer is ingevuld. Heeft een gemeente veel panden groter dan 400 M² dan is er een groter risico in de toekomst.

‘Ik ben van plan twee beleggingspanden te kopen in deze winkelstraat – is dat een goed idee?’

OVER HET ONTSTAAN VAN DE RETAIL RISK

De RRI is ontwikkeld door Locatus, Insights for Action en de Vrije Universiteit Amsterdam. Locatus is de onafhankelijke bron op het gebied van winkelinformatie in de Benelux. Insights for Action is een netwerkorganisatie die retailers ondersteunt bij het benutten van kansen voor omzetgroei.

Zo ontstond het idee voor de RRI

Onze klanten kijken nu op een andere manier naar investeringsvraagstukken dan vijf jaar geleden. De toekomst is onzekerder. Dit maakt de (investerings-) risico's groter. Daarom neemt de behoefte toe aan instrumenten die kansen en risico's identificeren. Zo ontstond het idee voor de Retail Risk Index.

Een instrument dat risico's en kansen weergeeft

De database van Locatus bevat waardevolle gegevens van meer dan 400.000 verkooppunten in de Benelux. In 2012 zochten we de samenwerking met Insights for Action en de VU, omdat we een instrument wilden ontwikkelen dat de kansen en risico's in het winkellandschap van Nederland laat zien. Heel specifiek: we wilden antwoord op de vraag: 'Is de kans op stoppen voor een ondernemer uit branche X op locatie Y significant hoger of lager dan de gemiddelde kans in de markt?'

Tien jaar data

In anderhalf jaar tijd ontwikkelden we de Retail Risk Index. Het is een tool die is gebaseerd op tien jaar data:

- Locatusgegevens van winkelgebieden, verkooppunten en verzorgingsgebieden;
- CBS-data;
- Informatie van het Centraal Planbureau;
- Statbel-data.

Risicoprofiel

Het model geeft een risicoprofiel voor meer dan 260.000 verkooppunten in Nederland en België: dat zijn alle verkooppunten in centrale en ondersteunende winkelgebieden in Nederland. Solitaire winkels en speciale winkelgebieden worden buiten beschouwing gelaten. De Retail Risk Index maakt gebruik van diverse patronen die voortkomen uit een grondige analyse van de Locatus-databestanden door de jaren heen. Deze informatie combineren we met informatie over de vraagzijde: de consument.



Meer informatie

Wij vertellen u graag meer over de Retail Risk Index. Voor vragen of een afspraak kunt u bellen naar +31(0) 85 760 3283 of +32(0)2 267 2800 of u kunt mailen naar info@locatus.com