

RAPPORTAGE BEPALING HORECABEZOEKERS INDIEN DE STRIP NIET WORDT GEREALISEERD

2016-R-147/1006 23 januari 2017

OPENBAAR



Samenstellers

Guido Verschoor
Hans van Spronsen
Nick ten Hove

Inleiding & inhoudsopgave

Inleiding

In de voorgaande fase van de ontwikkelingsplannen voor Feyenoord City heeft Van Spronsen & Partners de validatie uitgevoerd van de horecabezoekers voor de plannen van Feyenoord City, gespecificeerd naar bezoek aan enerzijds het nieuwe stadion en anderzijds het Strip/Kuip-gebied.

Indien de Strip niet gerealiseerd wordt, heeft dit een impact op het aantal horecabezoekers in het gebied. Immers, een deel van de bezoekers bezoekt de horeca als afgeleide vraag naar aanleiding van bijvoorbeeld bezoek aan de beoogde winkels en andersoortige functies in de Strip. Daarnaast zal het ontbreken van de Strip een negatief effect hebben op de aantrekkelijkheid en uniciteit van het hele gebied, waardoor er ook minder doelbezoek voor de horeca specifiek verwacht kan worden.

Er is behoefte aan een beoordeling van de impact van het niet realiseren van de Strip op het aantal horecabezoekers in Feyenoord City.

Voor de uitvoering hiervan is Van Spronsen & Partners benaderd.

De opdracht

De opdracht is het valideren van de bezoekersaantallen van de horeca in Feyenoord City indien de Strip niet gerealiseerd wordt.

Inhoudsopgave

1. Uitgangspositie	3
1.1 Oorspronkelijke getallen validatie	4
2. Wegvallen functies strip	5
2.1 Overzicht	6
3. Effect op bezoekers overige functies	7
3.1 Beoordeling effect wegvallen strip	8
3.2 Specificatie nieuw stadion	9
3.3 Specificatie Strip/Kuip	10

1. Uitgangspositie

1. Uitgangpositie

1.1. Oorspronkelijke getallen validatie

Feyenoord City

- In de validatie die in september 2016 is uitgevoerd is het aantal bezoeken aan het gebied vastgesteld op ruim 5 miljoen, waaruit een afgeleide horecavraag komt van ruim 2 miljoen bezoeken (zie onderstaand schema). Deze horecabezoeken zijn goed voor € 20,7 miljoen omzet.

HORECAVRAAG				Horecabezoeken			
FUNCTIONIES MET HORECA	Bezoekers	Externe Horecavraag	Totaal	Restaurantsector	Drankensector	Fastservicesector	Totaal
Megabioscoop	1.750.000	Matig	16%	52.500	78.750	140.000	271.250
Hotel	86.000	Redelijk	42%	34.400	1.720	0	36.120
Family entert.center	75.000	Matig	15%	2.813	5.625	3.000	11.438
Wellness center	87.500	Matig	10%	547	7.438	984	8.969
Fitness center	150.000	Matig	3%	0	3.750	563	4.313
Museum	35.000	Redelijk	35%	1.313	7.350	3.500	12.163
FUNCTIONIES ZONDER HORECA							
retail	929.000	Matig	15%	13.935	69.675	55.740	139.350
Event programma	85.000	Goed	110%	4.250	59.500	29.750	93.500
Sportexperience	500.000	Goed	70%	25.000	275.000	50.000	350.000
Vrij sporten	110.000	Matig	13%	0	11.000	2.750	13.750
Attractors	200.000	Goed	80%	20.000	60.000	80.000	160.000
Spido	75.000	Matig	20%	0	7.500	7.500	15.000
Atletiek baan	40.000	Matig	10%	0	2.000	2.000	4.000
HORECA							
Brouwerij	250.000	Goed	100%	0	187.500	62.500	250.000
Doelbezoek horeca Stadion	500.000	Goed	100%	187.500	187.500	125.000	500.000
Doelbezoek horeca Strip	175.000	Goed	100%	131.250	35.000	8.750	175.000
Totaal	5.047.500			Horecabezoeken			
					473.507	999.308	572.037
					2.044.851		
				Besteding	€ 22,49	€ 7,51	€ 4,45
							€ 10,12
				Omzet	€ 10.648.095	€ 7.507.213	€ 2.544.882
							€ 20.700.189

RESTAURANT: € 10.650.000
STADION: € 6.070.000
RESTEERT VOOR STRIP/KUIP € 4.580.000

DRANKEN: € 7.507.000
STADION: € 4.467.000
RESTEERT VOOR STRIP/KUIP € 3.040.000

FASTSERVICE: € 2.545.000
STADION: € 1.843.000
RESTEERT VOOR STRIP/KUIP € 702.000

TOTAAL € 20.700.000
STADION: € 12.377.000
RESTEERT VOOR STRIP/KUIP € 8.300.000

Splitsing Nieuw Stadion en Strip/Kuip gebied

- Het aantal horecabezoeken aan de horeca in het nieuwe Stadion is vastgesteld op 694.000 waarbij de omzet ruim € 12 miljoen bedraagt. Hiervoor is 6.786m2 BVO aan horeca benodigd.
- In de horeca op en om de Strip en de Kuip worden ruim 1,35 miljoen bezoeken verwacht, waarbij een omzet van ruim € 8,3 miljoen wordt gerealiseerd.

2. Wegvallen Functies Strip

2. Wegvallen Functies Strip

2.1 Overzicht

Toelichting

- In onderstaande tabel zijn de functies geëlimineerd die onderdeel uit maken van Strip en derhalve geen bezoekers meer trekken indien de Strip wegvalt.
- Aangezien de bioscoop reeds gevestigd is in het gebied, zal deze, indien de Strip niet wordt gerealiseerd, gewoon op de huidige locatie gehandhaafd blijven. Het aantal bezoekers blijft hier dus gelijk.
- Ook het doelbezoek voor de horeca op de Strip blijft deels gehandhaafd, aangezien deze ook reeds gevestigd is in het Veranda gebied (in de plannen van Strip is de horeca deels een verplaatsing).
- De Sport Experience staat zowel in het programma van de Strip (1.000m2) als de Kuip (2.000m2). In onderstaande tabel handhaven we daarom de functie. In het volgende hoofdstuk wordt wel een beoordeling gegeven van de afgeleide horecavraag).
- In de tabel is te zien dat het aantal bezoekers in het gebied afneemt van ruim 5 miljoen naar circa 3,84 miljoen.
- Het aantal horecabezoeken daalt van ruim 2 miljoen naar 1,83 miljoen bezoeken.
- Er is hier echter nog geen rekening mee gehouden met het feit dat door het niet ontwikkelen van de Strip de andere functies in het gebied aan aantrekkingskracht inboeten, aangezien er minder mogelijkheden zijn voor combinatiebezoeken.
- Door het ontbreken van beoogde functies van de Strip wordt de koopmoetebereidheid (hoe ver is men bereid te reizen voor bezoek) minder groot, simpelweg omdat het concept kracht verliest en lagere uniciteit krijgt. Daarnaast worden de twee gebieden van het nieuwe stadion en de Kuip geografisch gezien niet meer verbonden en is er, figuurlijk gesproken, sprake van twee eilanden, waardoor eigenlijk de ziel verloren gaat van de Feyenoord City filosofie. Dit heeft impact op het doelbezoek aan de horeca in het nieuwe stadion.
- In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op deze gevolgen en wat dit impliceert voor de verwachte bezoekersaantallen van de horeca.

De Strip	42.300
Kantoren	4.000
Innovation Sport Lab	4000
Retail Supermarkt	500
Supermarkt nabij NS	500
Horeca	3.000
Horeca Leisure	2500
Restaurant Leisure	500
Entertainment	20.000
Pathé	15000
Gym Campus	5000
Leisure Shoppnig - retail	13.800
Brand (Decathlon)	5000
Brandstores	3000
Made in Rotterdam	1800
Innovatieve retail	4000
Experience	1.000
Sport Experience	1000

HORECAVRAAG

					Horecabezoeken			
GBIED	FUNCTIES MET HORECA	Bezoekers	Externe Horecavraag	Totaal	Restaurantsector	Drankensector	Fastservicesector	Totaal
Strip (maar blijft)	Megabioscoop	1.750.000	Matig	16%	52.500	78.750	140.000	271.250
Nieuw Stadion	Hotel	86.000	Redelijk	42%	34.400	1.720	0	36.120
Strip	Family entert.center	0	Matig	#DEEL/0!	0	0	0	0
Nieuw Stadion	Wellness center	87.500	Matig	10%	547	7.438	984	8.969
Strip	Fitness center	0	Matig	#DEEL/0!	0	0	0	0
Kuip	Museum	35.000	Redelijk	35%	1.313	7.350	3.500	12.163
	FUNCTIES ZONDER HORECA							
Strip	Retail	0	Matig	#DEEL/0!	0	0	0	0
Kuip	Event programma	85.000	Goed	110%	4.250	59.500	29.750	93.500
Kuip	Sportexperience	500.000	Goed	70%	25.000	275.000	50.000	350.000
Kuip	Vrij sporten	110.000	Matig	13%	0	11.000	2.750	13.750
Nieuw Stadion	Attractors	200.000	Goed	80%	20.000	60.000	80.000	160.000
Stadion en Strip	Spido	75.000	Matig	20%	0	7.500	7.500	15.000
Kuip	Atletiek baan	40.000	Matig	10%	0	2.000	2.000	4.000
	HORECA							
Kuip	Brouwerij	250.000	Goed	100%	0	187.500	62.500	250.000
Nieuw Stadion	Doelbezoek horeca Stadion	500.000	Goed	100%	187.500	187.500	125.000	500.000
Strip	Doelbezoek horeca Strip	122.500	Goed	100%	91.875	24.500	6.125	122.500
	Totaal	3.841.000		Horecabezoeken	417.384	909.758	510.109	1.837.251

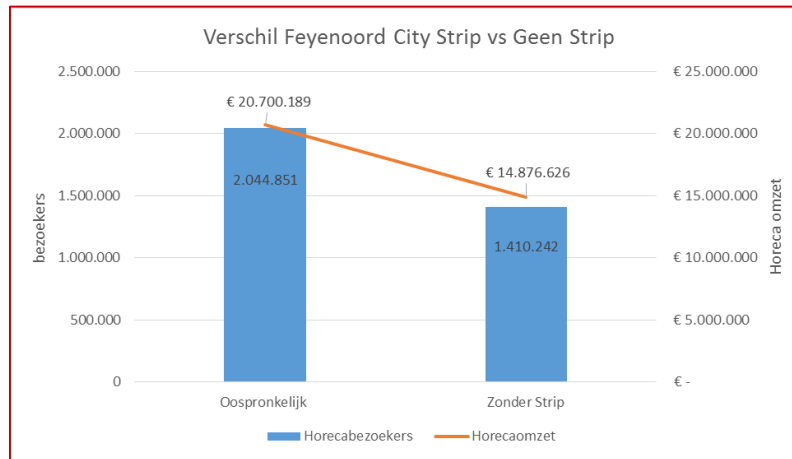
3. Effect op bezoekers overige functies

3. Effect op bezoekers overige functies

3.1 Beoordeling effect wegvallen Strip

Toelichting

- In onderstaande tabel is uiteengezet wat de verwachte effecten zijn van het wegvallen van de Strip op het bezoek aan de overige functies die wel gerealiseerd worden in Feyenoord City (Nieuw stadion, Kuip).
- Voor sommige functies zal het effect nihil zijn (bijvoorbeeld het vrij sporten of de atletiek).
- Voor andere functies is het effect aanzienlijk groter, aangezien het voor mensen die voornemens zijn combinatiebezoeken te doen, het bezoekmotief minder sterk wordt door het ontbreken van De Strip.
- Naar verwachting zal het aantal bezoekers aan het gebied dalen naar 3,3 miljoen (-1,7 miljoen) en daalt het aantal horecabezoeken naar 1,4 miljoen (-635.000).
- De horecaomzet daalt hiermee naar circa € 14,9 miljoen (-€ 5,8 miljoen).
- Op de volgende pagina's is een uiteenzetting gedaan naar de effecten voor de horeca in het Strip/Kuip gebied en het nieuwe stadion.



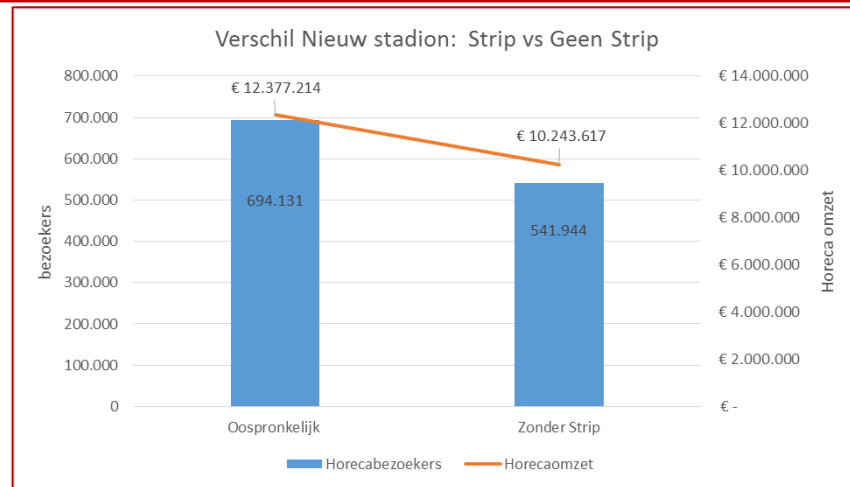
GEBIED	FUNCTIES MET HORECA	Bezoekers oorspronkelijk	Effect	Bezoekers (zonder Strip)	Externe Horecavraag	Restaurantsector	Drankensector	Fastservicesector	Totaal
Strip (maar blijft)	Megabioscoop	1.750.000	-	1.750.000	Matig	52.500	78.750	140.000	271.250
Nieuw Stadion	Hotel	86.000	85%	73.100	Redelijk	29.240	1.462	0	30.702
Strip	Family entert.center	75.000	-	0	Matig	0	0	0	0
Nieuw Stadion	Welness center	87.500	100%	87.500	Matig	547	7.438	984	8.969
Strip	Fitness center	150.000	-	0	Matig	0	0	0	0
Kuip	Museum	35.000	90%	31.500	Redelijk	1.181	6.615	3.150	10.946
	FUNCTIES ZONDER HORECA								
Strip	retail	929.000	-	0	Matig	0	0	0	0
Kuip	Event programma	85.000	75%	63.750	Goed	3.188	44.625	22.313	70.125
Kuip	Sportexperience	500.000	50%	250.000	Goed	12.500	137.500	25.000	175.000
Kuip	Vrij sporten	110.000	100%	110.000	Matig	0	11.000	2.750	13.750
Nieuw Stadion	Attractors	200.000	90%	180.000	Goed	18.000	54.000	72.000	144.000
Stadion en Strip	Spido	75.000	60%	45.000	Matig	0	4.500	4.500	9.000
Kuip	Atletiek baan	40.000	100%	40.000	Matig	0	2.000	2.000	4.000
	HORECA								
Kuip	Brouwerij	250.000	70%	175.000	Goed	0	131.250	43.750	175.000
Nieuw Stadion	Doelbezoek horeca Stadion	500.000	75%	375.000	Goed	140.625	140.625	93.750	375.000
Strip	Doelbezoek horeca Strip/Kuipgebied	175.000	70%	122.500	Goed	91.875	24.500	6.125	122.500
	Totaal bezoekers	5.047.500		3.303.350	Horecabezoeken totaal	349.656	644.265	416.322	1.410.242
						€ 22,74	€ 7,98	€ 4,30	€ 10,55
						€ 7.950.172	€ 5.138.208	€ 1.788.247	€ 14.876.626

3. Effect op bezoekers overige functies

3.2 Specificatie Nieuw Stadion

Toelichting

- In onderstaande tabel is uiteengezet wat de verwachte effecten zijn van het wegvallen van de Strip op het bezoek aan de horeca in het nieuwe stadion.
- Voor sommige functies is het effect beperkt, zoals het luxe Bib Gourmand. Voor horecaconcepten die met name ook overdag gasten trekken en meer voor de massa zijn is het effect aanzienlijk groter.
- Een logisch gevolg van het ontbreken van de Strip zal zijn dat een aantal horecaformules overdag gesloten moeten zijn (wil het rendabel blijven). Bezoekers van bijvoorbeeld de tours zullen dan gebruik kunnen maken van de brasserie en de fastfood, terwijl bijvoorbeeld het AYCE-restaurant en het Sportcafé pas 's avonds open gaan.
- In totaliteit verwachten wij dat het aantal bezoekers aan de horeca 22% lager uitkomt, waarmee het totaal aantal bezoekers uitkomt op circa 542.000.
- De horecaomzet komt uit op circa € 10,2 miljoen, ruim € 2,1 miljoen lager dan de eerder begrote € 12,4 miljoen.
- In de Base Case komt de omzet op € 8,2 miljoen.

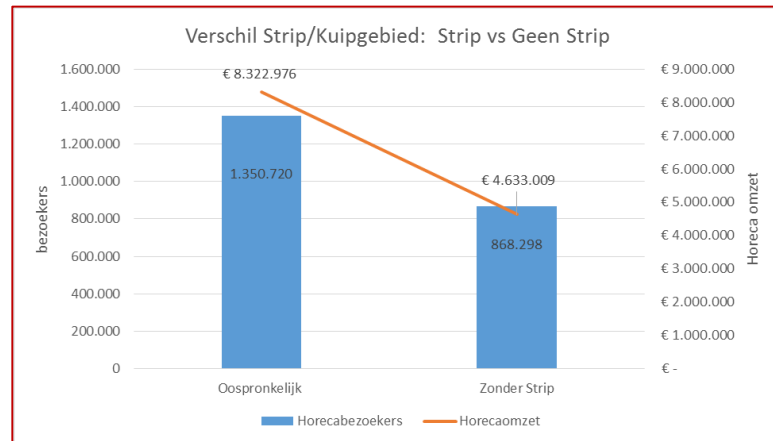


3. Effect op bezoekers overige functies

3.3 Specificatie Strip/Kuip.

Toelichting

- In onderstaande tabel is uiteengezet wat de verwachte effecten zijn op van het wegvallen van de Strip op het bezoek aan de horeca in het Strip- (huidige aanwezige horeca) en Kuip gebied.
- Het aantal horecabezoekers in het Strip- en Kuip gebied daalt met 482.000 naar een totaal van circa 870.000.
- De horecaomzet in het gebied daalt met € 3,7 miljoen naar een totaal van € 4,6 miljoen.



Totaal	Restaurantsector	Drankensector	Fastservicesector	Totaal	Oorspronkelijk	Verschil Strip vs geen Strip
Horecabezoeken totaal	349.656	644.265	416.322	1.410.242	2.044.851	634.609
Horecabezoeken Nieuw Stadion	139.358	228.871	173.715	541.944	694.131	152.187
Bezoekers horeca Strip	210.298	415.394	242.607	868.298	1.350.720	482.422
Omzet horeca totaal	€ 7.950.172	€ 5.138.208	€ 1.788.247	€ 14.876.626	€ 20.700.189	€ 5.823.563
Omzet horeca Nieuw Stadion	€ 5.190.410	€ 3.805.902	€ 1.247.305	€ 10.243.617	€ 12.377.214	€ 2.133.597
Omzet horeca Strip	€ 2.759.762	€ 1.332.306	€ 540.942	€ 4.633.009	€ 8.322.976	€ 3.689.966