

Bestuur GR Bleizo
Postbus 111
2665 ZJ BLEISWIJK

Doorn, 24 maart 2011

Onderwerp: Factory Outlet Center Bleizo

Geacht Bestuur,

In deze brief ontvangt u de reactie van CBW-MITEX op de Effectenanalyse Factory Outlet Center Bleizo, opgesteld door BRO in opdracht van Foruminvest en Stable International. CBW-MITEX is de brancheorganisatie voor ondernemers in de mode-, schoenen-, sport- en wonenbranche. Bij CBW-MITEX zijn ruim 7.000 ondernemers (retailers) aangesloten, met ruim 17.000 winkels, waaronder ook een zeer groot aantal in de regio rond de locatie Bleizo.

Als CBW-MITEX zijn we van mening dat de effectenanalyse onvoldoende onderbouwing biedt om tot een positief oordeel over de komst van een FOC op terrein Bleizo te Lansingerland te kunnen komen. Er blijven te veel onzekerheden over, waardoor het onverantwoord is om deze beslissing op basis van deze rapportage te nemen.

We zetten onze belangrijkste bezwaren op een rijtje.

1. Opdrachtgever onderzoek

CBW-MITEX is verbaasd dat u als bestuur van GR Bleizo er voor gekozen heeft om de potentiële investeerders Foruminvest en Stable International als opdrachtgever voor dit belangrijke onderzoek te laten fungeren. Onze ruime ervaring met dergelijk onderzoek is dat het beschikbare cijfermateriaal op diverse manieren bijeen gebracht kan worden en geïnterpreteerd. Elke vorm van partijdigheid dient vermeden te worden. Gezien het grote effect dat een FOC heeft op de detailhandel in de omgeving, lijkt onafhankelijk onderzoek ons essentieel voor het verkrijgen van draagvlak voor de conclusies uit het onderzoek. We hebben inmiddels begrepen dat er door enkele andere betrokken partijen in de markt (ondernemers in Zoetermeer, ondernemers en gemeente in Lansingerland) opdracht is gegeven voor nader onderzoek. We roepen alle betrokken partijen op om ook de resultaten van deze onderzoeken serieus mee te nemen in de uiteindelijke belangenafweging en keuze.

2. Definitie Factory Outlet

In het rapport en ook in de toelichting door de initiatiefnemers wordt het FOC stevast als "leisure" concept neergezet. Hiermee wordt volgens CBW-MITEX een verkeerde voorstelling van zaken gegeven. Wij zijn van mening dat de meters in een dergelijk centrum gewoon als winkelmeters moeten worden gezien. De omschrijving van een FOC in het rapport van BRO laat ook niets aan

duidelijkheid over¹, het zijn winkels die aan consumenten verkopen. Een FOC functioneert in de ogen van de consument als een recreatief winkelcentrum, met een actueel, compleet aanbod. Er wordt namelijk specifiek voor het FOC gefabriceerd. Het zijn niet slechts restpartijen, maar complete maatbogen. Voor uw beeld: het betreft ook voorraad die niet eens in de reguliere detailhandel terecht komt. Op die manier is het niet eens meer mogelijk om het “drie-maanden-oud-criterium” (in andere FOC’s gehanteerd) in de praktijk te brengen. Terwijl dit criterium een van de belangrijkste handhavingsregels van een FOC is. Er is voor de consument steeds minder onderscheid tussen het aanbod in een FOC en in reguliere winkels. Een FOC wordt op deze manier meer en meer een alternatief voor reguliere winkelcentra die zich ook richten op recreatief bezoek/ winkelen, zoals de binnensteden.

Wij weten dat fabrikanten de dealers van hun merk in de directe omgeving van de FOC’s in Lelystad en Roermond en zelfs ook Roosendaal, compenseren voor omzetsderving. Fabrikanten doen dit echt niet als zij zelf niet weten dat de FOC direct concurreert met de reguliere winkels in de omgeving. Als het niet concurrerend aanbod zou zijn, zou dit niet nodig zijn. Het blijkt echter dat de omzet op een FOC steeds meer concurrerend is en omzet weghaalt van bestaande retail². In een zo dicht bewinkeld gebied als rondom Bleizo zal deze kannibalisatie alleen nog maar verder toenemen (er zijn zeer veel dealers die gecompenseerd moeten worden). Deze specifieke effecten van een FOC in een zo dicht bewinkeld gebied worden in het onderzoek niet meegenomen.

CBW-MITEX vindt dat goede privaatrechterlijke afspraken essentieel zijn bij een FOC, om zo de nadelige economische effecten voor de retailstructuur in de regio te beperken. Juist deze handhaving blijkt op andere FOC’s een steeds lastiger vraagstuk te worden. De ervaring tot nu toe is dat fabrikanten op steeds inventievere manieren de grenzen van deze afspraken opzoeken. Aan dit belangrijke, essentiële onderdeel van de plannen, wordt in het rapport van BRO niet meer dan een halve pagina (van de 77!) gewijd. Een nadere invulling, daarbij rekening houdend met hoe op de andere FOC’s invulling wordt gegeven aan het assortiment in relatie tot de uitgangspunten van een FOC, dient een essentieel onderdeel van de plannen te zijn. CBW-MITEX wenst een nadere uitwerking te zien, alvorens op dit punt een oordeel te kunnen vormen over een FOC in Lansingerland.

3. Waarom keuze voor periferie?

Dit onderwerp heeft voor u als bestuur van Bleizo wellicht wat minder waarde, aangezien u de belangen van het Bleizo terrein behartigt. Maar is van groot belang voor de gemeenten betrokken bij het project Bleizo. CBW-MITEX vindt dat versterking van de bestaande structuur, vooral het

¹ Een factory outlet center wordt in het rapport omschreven als “een cluster fabriekswinkels die merkproducten verkopen tegen hoge kortingen (30%-70%). Er is sprake van een directe verkoop van het merk of de fabrikant aan consument, zonder tussenkomst van een detaillist. Het assortiment van de outlets bestaat grotendeels uit producten met schoonheidsfouten, retourzendingen, overproductie, out-of-seasonartikelen of oudere collecties.

² Zie hiervoor ook tabel 2.2 in het rapport BRO: kooporiëntatie inwoners Lelystad. Groei Bataviastad voor herenmode van 3% (2002) naar 20% (2009); sport van 9% naar 29%, schoenen van 4% naar 19%, dameskleding van 3% naar 11%.

kernwinkelgebied van groot belang is. We weten allemaal dat e-commerce toeneemt, zeker in de mode, schoenen, sport. Dat zijn nu nog de dragers van de A1-binnenstedelijke locaties, maar door e-commerce zal dit beeld veranderen. Wijk- en buurtwinkelcentra staan fors onder druk en daar is leegstand, net zo als op aanloopstraten en veel perifere locaties, zoals woonboulevards. En de druk op allerlei winkellocaties neemt de komende jaren alleen maar toe. Een keuze om een winkelcentrum in de periferie te laten landen dient dan ook goed onderbouwd te worden genomen. Allereerst dienen alle mogelijk locaties dicht bij winkelgebieden te worden onderzocht. Logische aansluitingen, bij bestaand of renovatie van slechte winkelgebieden moet eerst worden onderzocht. In het onderzoek staat niets dat de keuze voor deze locatie kan onderbouwen. We weten dat het FOC in Roermond bijvoorbeeld goed aangesloten op de Roermondse binnenstad versterkend werkt. Er ontbreekt wat ons betreft de noodzaak om de outletwinkels in de periferie te laten landen.

Zoals al aangegeven is het onderscheid tussen het aanbod op FOC's en reguliere detailhandel steeds geringer. Dat betekent dat de keus die daarmee voorligt voor de gemeenteraden van Zoetermeer en Lansingerland een keuze is voor het versterken van de bestaande centra of het investeren in een FOC in de periferie, zonder grote positieve neveneffecten voor de reguliere detailhandel in Lansingerland en Zoetermeer. Een keus voor het FOC betekent dat de vraag serieus wordt of het nog zinvol is om te investeren in de kernen Berkel en Zoetermeer. Hiermee wordt ook een keus gemaakt voor de leefbaarheid in de kernen. Een keus voor het een heeft onlosmakelijk consequenties voor de ander.

Zoals al aangegeven vinden we als CBW-MITEX dat een FOC gewoon als detailhandel moet worden gezien. Op deze manier moet ook naar de effecten op andere winkelcentra worden gekeken. Voor vestiging van modedetailhandel is een locatie in de periferie onbespreekbaar. We vragen ons dan ook af waarom dit voor een FOC wel bespreekbaar is.

We sluiten ons als CBW-MITEX aan bij het oordeel van de Kamers van Koophandel in Rotterdam en Haaglanden, die partijen betrokken bij de ontwikkeling van Bleizo, oproepen serieus te kijken naar alternatieve locaties.

4. Onderzoek slechts gericht op 20.000 m2

In het onderzoek is slechts het effect van de komst van een FOC van 20.000 m2 serieus onderzocht. De ervaring met andere FOC's is dat als de omvang te gering is de aantrekkingskracht achterblijft en al snel naar uitbreiding van meters wordt gekeken. We schatten in dat ook in Bleizo deze uitbreidingswens snel aan de orde zal zijn. In het rapport van BRO wordt hier heel globaal al wel op vooruitgelopen. Er is aangegeven dat met de uitbreiding van 20.000 m2 naar 30.000 m2 het omzetverlies naar 10% oploopt. In dat geval is zelf volgens de definitie van BRO sprake van duurzame ontwrichting. Dit aspect wordt in het rapport slechts zeer summier toegelicht, maar de consequenties zijn essentieel.

5. Geen aandacht voor overige retailontwikkelingen en bestaande plannen

In het onderzoek is slechts het effect van de komst van een FOC op de overige retail onderzocht. In het onderzoek is het effect van overige ontwikkelingen in retail, zoals opkomst internetverkoop, teruglopende bestedingen, leegstand door teruglopend aanbod (zie daarvoor www.Retail2020.nl) in zijn geheel niet in de effectenanalyse meegenomen. Als CBW-MITEX constateren we³ dat we in Nederland de afgelopen decennia een groei in winkelmeters hebben gekend die vele malen groter was dan de bevolkingsgroei en daarmee samenhangende groei in bestedingen. We hebben inmiddels in Nederland een grote overbewinkeling.

We staan dan ook de komende jaren sowieso al voor een forse herstructureringsopgave. De omzet, het aantal fysieke winkels, staat de komende jaren autonoom al onder druk. Gemeenten, beleggers, retailers moeten in het hele land alles uit de kast halen om deze onder druk staande omzet het hoofd te bieden. Een berekend omzetverlies voor omliggende winkelcentra van tussen 6 en 8% (kleding, mode, sport) gemiddeld (!) betekent in combinatie met voornoemde effecten ons inziens dat er zeker een duurzame ontwrichting van het winkelaanbod in met name Zoetermeer en Lansingerland zal optreden. Wij schatten die in op veel meer dan 10%.

In dit licht is het onbegrijpelijk dat in het onderzoek van BRO niet alleen volledig voorbij wordt gegaan aan deze autonome retailontwikkelingen, maar dat tevens de plannen die er ook al zijn in Lansingerland en Zoetermeer⁴ voor uitbreiding van meters, in het onderzoek volledig wordt genegeerd.

We vragen ons als CBW-MITEX af hoe de plannen voor Bleizo zich verhouden tot de overige plannen in de omgeving en op welke manier de belangenafweging van al deze plannen wordt gemaakt. We pleiten als CBW-MITEX voor een complete afweging van al deze plannen alvorens tot een keuze voor een FOC over te gaan. We juichen het toe dat de gemeente Lansingerland inmiddels het initiatief heeft genomen om samen met de ondernemers uit die gemeente nader onderzoek te laten uitvoeren naar de specifieke effecten van een FOC op de omzet in de kernen van die gemeente. Wij gaan er vanuit dat deze resultaten ook in de definitieve afweging worden meegenomen.

6. Zondagopenstelling

Tenslotte maken we ons zorg over de zondagopenstelling op het FOC. Als het FOC de mogelijkheid wordt geboden elke zondag open te gaan, dan leidt dit tot extra kans op duurzame ontwrichting van het winkellandschap, met name in de centra in de directe omgeving. En die kans is niet ondenkbaar aangezien ook door BRO gesteld wordt dat een FOC alleen kans van slagen heeft als

³ Zie rapport Samenvatting Kiezen of Delen, Droogh Trommelen en Partners, pagina 1

⁴ Er bestaan plannen voor het versterken van de stadscentra van Berkel (uitbreiding van ca. 12.000 m² naar 20.000 m²) en Zoetermeer (investeren in Stadshart en ontwikkellocatie Cadenza). Maar ook in bijvoorbeeld plaatsen als Waddinxveen en Gouda betaan zeer serieuze plannen om het winkelaanbod uit te breiden en te verbeteren.

zondagopenstelling wordt toegestaan. Ervaring leert dat 24% van de omzet op deze dag wordt behaald. Onze inschatting is dat de winkelcentra in Zoetermeer en Lansingerland deze zondagopenstelling niet zullen volgen. Daardoor is er aan de ene kant geen sprake van positieve bij-effecten voor deze centra (waar we als CBW-MITEX sowieso niets van verwachten in dit gebied, de centra en het aanbod in Zoetermeer en de kernen van Lansingerland zijn daarvoor te onaantrekkelijk) en anderzijds zal de consument (ook lokaal) juist op deze dag wel het concurrerend aanbod bezoeken. Doordat hier in de analyse van BRO geen rekening mee is gehouden, is het negatieve effect op de omzet in de andere centra waarschijnlijk onderschat.

Samenvattend

CBW-MITEX roept betrokken partijen op om op basis van het rapport van BRO geen keuze te maken voor vestiging van een FOC op het terrein Bleizo. De resultaten van nader onderzoek en de door ons gevraagde nadere invulling van het concept zijn essentieel om een betere inschatting te maken van de impact op de bestaande retailstructuur. Graag horen we van hoe u omgaat met de vragen en opmerkingen zoals in deze brief verwoord.

Hoogachtend,

Jan Dirk van der Zee
Directeur CBW-MITEX