Retailjaar 2016: Het outletgeweld

23-12-2016 05:24



Wat gebeurde er afgelopen jaar in retailland? RetailWatching blikt terug op 2016, aan de hand van negen nieuwsonderwerpen. Vandaag: outletcentra verdelen voor- en tegenstanders tot op het bot.

Op 12 februari hakt de gemeente Assen de knoop door: een factory outlet center bij het TT Circuit mag er komen. Exact tien maanden later gaat het plan, dat begin 2015 al voor het eerst ter sprake kwam, definitief van tafel. Een koopjescentrum buiten de binnenstad openen valt niet mee. Ook Zoetermeer kan daar inmiddels uitgebreid over meepraten. Wat zich in die plaatsen heeft voltrokken verdeelt voor- en tegenstanders tot op het bot.

Het zag er lange tijd naar uit dat Assen een van de nieuwe locaties voor een outletcentrum zou worden. Al in januari laat het college van burgemeester en wethouders weten te willen meewerken aan de komst van het koopjescentrum bij het TT-circuit. Het gemeentebestuur ziet vooral de voordelen: structureel ruim driehonderd nieuwe banen, een impuls voor de toeristische aantrekkelijkheid van de stad en de provincie én een aanvulling op het recreatief aanbod. Ook hoeft de binnenstad niets te vrezen. Uit onderzoek bleek dat de negatieve effecten beperkt zijn. Bovendien werkt de gemeente aan een afzonderlijk plan, om ook het centrum van Assen een impuls te geven. Het plan gaat naar de gemeenteraad en die ligt niet dwars. Een overweldigende meerderheid is er niet, met negentien stemmen tegen veertien, maar groen licht van de gemeente is al in februari een feit.

Die horde heeft de lobbyclub voor het outletcentrum, onder aanvoering van initiatiefnemer Raymond Coronel, dus alvast overwonnen. Alleen de provincie kan de komst van een outlet nog verhinderen, maar daar lijkt eigenlijk niemand rekening mee te houden. De Gedeputeerde Staten van Drenthe staan al snel welwillend tegenover het plan. Een onderzoek dat de provincie laat uitvoeren naar de effecten op winkeliers in de binnenstad, bevestigt de positieve houding. In het slechtste geval neemt de leegstand nog niet met een procentpunt toe in Assen, terwijl ook het omzetverlies beperkt blijft. Het onderzoek noemt verder positieve effecten van de outlet, zoals consumenten die niet meer de regio uit hoeven voor hun inkopen.

Alle seinen lijken op groen te staan, totdat halverwege het jaar plotseling de twijfel toeslaat bij Drenthe. Aanleiding daarvoor zijn brieven die het provinciebestuur krijgt van een aantal vastgoedbeleggers. Daarin laten zij weten 'heel fors' te willen investeren in de binnenstad van Assen, op één voorwaarde: geen outletcentrum. Een andere brief die de twijfel voedt is afkomstig van Marijke van Hees, voorzitter van de Retailgenda, die een outlet afraadt. Die plotselinge stroom aan haken en ogen is voor Provinciale Staten aanleiding een definitief besluit op de lange baan te schuiven, en Assen te vragen zijn mening te heroverwegen. Voor de VVD is de vrees voor de gevolgen in de binnenstad zelfs zo groot, dat de partij van standpunt verandert. "We vinden onze verantwoordelijkheid voor de binnenstadkern groter dan de vrijheid van ondernemerschap", stelt de partij. Daarmee komt de outlet echt op losse schroeven te staan, want zijn de voorstanders van het plan plotseling in de minderheid.

Assen ziet na een uitgebreide heroverweging geen reden om ook van standpunt te veranderen, maar dan is al duidelijk dat de kans op een negatief oordeel inmiddels groter is dan die op goedkeuring. Gedeputeerde Staten leggen het plan nog met een positief advies voor aan Provinciale Staten, maar de VVD is niet meer van zijn nieuwe standpunt af te brengen. Tijdens een commissievergadering eind november wordt definitief duidelijk dat Provinciale Staten tegen gaat stemmen. Coronel wacht het formele besluit niet af en trekt zijn plan in. Een alternatief is al in de maak, al heeft Drenthe al laten weten dat de ondernemer met een 'FOC-light' niet eens de moeite van het aanbieden hoeft te nemen.

Zoetermeer heeft dit jaar een vergelijkbaar traject doorlopen. In de eerste week van 2016 wordt 2019 als jaar van opening aangekondigd, terwijl de gemeenteraad twee weken voor het einde van het jaar laat weten een besluit over de jaarwisseling heen te tillen. Burgemeester en wethouders zijn ook hier voorstander, en voorzien zelfs een omzetboost van twintig miljoen euro extra voor de binnenstad. INretail gelooft er niets van, zoals de brancheorganisatie ook niets zag in de positieve verhalen rond de outlets in Assen. Om naar maar te zwijgen over Halfweg en Zevenaar, waar ook projecten lopen. In Halfweg stapte INretail zelfs naar de rechter, maar de bouw van het centrum nabij Amsterdam is inmiddels al gestart. INretail is de grootste voorvechter van de gedachte dat een outletcentrum in de periferie schadelijk is voor de binnenstad. De organisatie pleitte zelfs voor een crisiswet voor de detailhandel, om te voorkomen dat er de komende jaren nieuwe winkelcentra worden bijgebouwd. Outletcentra zijn al helemaal uit den boze. 'Megalomane plannen die de gemeenschap veel geld kosten', vat voorzitter Jan Meerman samen.

Harde woorden

Dat het INretail menens is, blijkt wel uit de harde woorden van manager belangen & beleid Marcel Evers in de richting van Cor Molenaar. De hoogleraar e-marketing noemde het niet doorgaan van de outlet een 'historische vergissing'. Evers slaat terug met een opiniestuk waarin Molenaar niet gespaard wordt. 'De bewering dat er nieuw elan nodig is, laat zien dat de heer Molenaar zich nauwelijks in de Asser situatie heeft verdiept', schrijft hij onder meer. En: 'Wat moeilijk valt te begrijpen, is zijn stellingname dat de komst van een FOC - zes kilometer buiten de binnenstad - een bijdrage kan leveren aan de revitalisering van diezelfde binnenstad. Door de komst van een apart modecentrum langs de snelweg wordt het hart van Assen hard getroffen. De aanslag op de modebranche, de belangrijkste sector van een stadshart met een grote regiofunctie, zal een domino-

effect hebben in vorm van sluiting van andere winkels.'

Kees Woltering, ceo van vastgoedontwikkelaar Stable, staat er wat anders in. Niet heel verwonderlijk, want dat concern zit achter de ontwikkeling van twee van de drie outletcentra die Nederland nu al kent: Rosada in Roosendaal en Batavia Stad in Lelystad. Bovendien is hij betrokken bij het nog te realiseren centrum in Zevenaar. "Het ligt dicht naast elkaar, daar ga ik geen doekjes om winden", zegt hij over concurrentie met de binnenstad. "Maar ondernemers kunnen zich beter afvragen hoe ze hun eigen winkel beter kunnen maken. Ook vastgoedeigenaren beseffen mijns inziens onvoldoende dat door middel van een goed beleid in binnensteden en grotere winkelcentra heel veel winst te behalen is. Als je maar investeert, ook in een managementteam. Ons managementteam bestaat bijvoorbeeld uit drie retailmanagers die echt iedere dag bezig zijn met diverse ondernemers en hoofdkantoren." Want ook een outlet is geen gegarandeerd succes, weet Woltering. "Het is niet zo dat je 's ochtends alleen maar de deuren hoeft open te zetten. Je moet merken het goede voorbeeld geven door te laten zien dat je als eigenaar veel investeert en de outlet up-to-date houdt. Daarom heeft ook maar een beperkt aantal onroerendgoedeigenaren interesse om een outlet te kopen, dan wel erin te investeren. Van iemand van Rodamco kreeg ik ooit te horen dat hij in zijn eentje zes projecten kon beheren. Bij een outlet was dat precies andersom en dat was intern niet te verkopen."

Ondanks de felle anti-lobby, is zelfs INretail niet per definitie tegen outlets. Op een city-outlet heeft de brancheorganisatie 'niets tegen'. "Het gaat ons erom dat bestaande winkelgebieden versterkt", legt de woordvoerder uit. En laat het Zeeuwse Hulst nou op de valreep van 2016 met een plan voor die variant komen. De lokale ondernemersvereniging lijkt er blij mee. Met het Duitse Bad Münstereifel is er bovendien al een bestaand en succesvol voorbeeld. Is zo'n city-outlet dan de ideale tussenweg, die voor 2017 verzoening tussen voor- en tegenstanders gaat brengen? Woltering: "De outlet in Roermond ligt dicht bij de binnenstad en is natuurlijk een enorm succes. Maar als je heel eerlijk kijkt hoeveel gemeenschapsgeld er in de infrastructuur is gestopt om al die files tegen te gaan; dat is mega. Waar er bij de opening een weggetje van anderhalve baan lag met twaalf verkeerslichten, is het tegenwoordig bijna een zesbaansweg. Niet iedere gemeente of provincie wil of kan dat investeren." Woltering ziet daarnaast dat Bad Münstereifel er 'altijd wordt bijgehaald' als het om city-outlets gaat, maar dat plaatsje heeft volgens hem een historische kern die veel mensen al bezochten voor de komst van de outlet. "Roermond en Bad Münstereifel zijn voor mij de bekende uitzonderingen die de regel bevestigen dat outlets in het buitengebied horen."

Eerder in deze serie
Retailjaar 2016: Het gat van V&D
Retailjaar 2016: Merken Retailen zelf
Retailjaar 2016: Een drankje in de winkel
Retailjaar 2016: Radicale transformatie Blokker