

Gemeente Apeldoorn
Economische Zaken
t.a.v. mevrouw N. Aalbers
Postbus 9033
7300 ES APELDOORN

datum
5 december 2006

uw schrijven

ons schrijven
203X00246.037068_1-TDr\RB

onderwerp
Second opinion supermarktontwikkeling

bijlagen
-

Geachte mevrouw Aalbers,

Hierbij ontvangt u ons second opinion-onderzoek naar de supermarktontwikkeling in winkelcentrum De Mheen in Apeldoorn. De heer G. Bredewout exploiteert in De Mheen de C1000 supermarkt met een winkelvloeroppervlakte (wvo) van ruim 1.300 m². De C1000 in De Mheen is succesvol en realiseert een hoge omzet per m² wvo. Tegen die achtergrond en rekening houdend met het alsmaar ruimer wordende supermarktassortiment wil de heer G. Bredewout de C1000 uitbreiden tot 1.750 à 1.800 m² wvo. Schuitema Vastgoed BV heeft naar aanleiding hiervan een 'Notitie inzake de ruimtebehoefte bij C1000 Bredewout, Apeldoorn - De Mheen' opgesteld.

Op uw verzoek hebben wij de gehanteerde cijfers en inschattingen gecontroleerd en de eventuele effecten op winkelcentra Anklaar en Het Fort aangegeven, rekening houdend met de bouwplannen in Zuidbroek. Tevens hebben wij in de slotoverweging kort onze visie op de haalbaarheid en wenselijkheid van het initiatief van C1000 Bredewout aangegeven.

nr. 203X00246.037068_1-TDr\RB
d.d. 5 december 2006
blz. 2

Cijfers en inschattingen 'Notitie inzake de ruimtebehoefte bij C1000 Bredewout, Apeldoorn - De Mheen'

- In de wijken De Mheen en Sprekelaar in stadsdeel Noord-Oost wonen op 1 januari 2005 ca. 6.900 personen¹. Volgens het klantenherkomstonderzoek vormen deze wijken het primaire verzorgingsgebied van de C1000. Schuitema Vastgoed BV hanteert in de 'Notitie inzake de ruimtebehoefte bij C1000 Bredewout, Apeldoorn - De Mheen' hetzelfde inwonertal voor de primaire wijken.
- De wijken Sluisoord, Zevenhuizen, Anklaar, Osseveld en Woudhuis vormen volgens het klantenherkomstonderzoek het secundaire verzorgingsgebied van de C1000 en tellen op 1 januari 2005 ca. 24.765 inwoners². Schuitema Vastgoed BV gaat uit van een secundair verzorgingsgebied met ca. 24.000 inwoners.
- Het inkomensniveau in Apeldoorn bedraagt ca. € 13.100,- per hoofd van de bevolking per jaar en wijkt daarmee ca. 1,6% af van het landelijk gemiddelde inkomen van € 12.900,- per hoofd van de bevolking³. Bij een afwijking kleiner dan 5% gaat BRO uit van de landelijk gemiddelde bestedingen aan de detailhandel. De meest recente bestedingen in de dagelijkse artikelensector zijn € 2.078,- per hoofd van de bevolking per jaar⁴. Schuitema Vastgoed BV schat de bestedingen in de dagelijkse artikelensector voor 2006 in en komt daardoor uit op bestedingen in de dagelijkse artikelensector van € 2.030,- per hoofd van de bevolking per jaar. Deze ingeschatte bestedingen liggen dus zelfs lager.
- Door combinatie van het inwonertal en de bestedingen per hoofd van de bevolking kan het bestedingspotentieel worden berekend. Het bestedingspotentieel is het totaal aan bestedingen aan detailhandel dat door de inwoners van een bepaald gebied wordt gedaan. Voor het primaire verzorgingsgebied, de wijken De Mheen en Sprekelaar, resulteert een bestedingspotentieel van ca. € 14,3 mln. Gezien de wat lagere gehanteerde bestedingen in de dagelijkse artikelensector, komt Schuitema Vastgoed BV uit op een bestedingspotentieel van ca. € 14,0 mln.
- Naar opgave van Schuitema Vastgoed BV realiseert de C1000 een omzet van € 12,9 mln. per jaar. Circa € 6 mln. daarvan komt volgens het klantenherkomstonderzoek uit het primaire verzorgingsgebied. Op basis van de genoemde gegevens resulteert een koopkrachtbinding van ca. 42%. De door Schuitema Vastgoed BV gehanteerde primaire koopkrachtbinding wijkt hiervan nauwelijks af en bedraagt ca. 43%.

¹ Bron: Gemeente Apeldoorn, Burgerzaken

² Bron: Gemeente Apeldoorn, Burgerzaken

³ Bron: CBS, Regionale Inkomensverdeling, 2005

⁴ Bron: HBD/ EIM, Bestedingen en Marktaandeelen 2005, Toonbankbestedingen in enge zin, Werkelijke cijfers 2005

nr. 203X00246.037068_1-TDr\RBe
d.d. 5 december 2006
blz. 3

- In Nederland ligt de rekenkundig landelijk gemiddelde omzet per m² wvo in de dagelijkse artikelensector op € 6.450,-⁵. Schuitema Vastgoed BV gaat uit van een rekenkundig landelijk gemiddelde omzet per m² wvo van € 7.000,-. De landelijk gemiddelde omzet per m² wvo van alle Nederlandse supermarkten bedraagt ca. € 7.185,-⁶. De gemiddelde omzet per m² wvo van alle C1000's ligt volgens Schuitema Vastgoed BV op ca. € 8.500,-. De C1000 in De Mheen beslaat ca. 1.330 m² wvo en realiseert naar opgaaf van Schuitema Vastgoed BV een omzet van € 12,9 mln. De gemiddelde omzet per m² wvo van de C1000 bedraagt daarmee ca. € 9.700,-. Dit is een zeer hoge vloerproductiviteit.
- In Zuidbroek worden op langere termijn ca. 3.100 woningen gerealiseerd⁷. Uitgaande van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 zal de nieuwe wijk Zuidbroek ca. 7.750 inwoners tellen. Schuitema Vastgoed BV hanteert een bandbreedte van 3.100 à 3.500 woningen in Zuidbroek en schat het aantal inwoners in de nieuwe wijk in op ca. 8.500. Schuitema maakt gebruik van een gemiddelde woningbezetting van 2,6.
- De door Schuitema Vastgoed BV gehanteerde bindingscijfers, de omzetaannames uit secundaire en tertiaire gebieden en de omzetaannames uit de nieuwe wijk Zuidbroek zijn naar de mening van BRO realistisch. Voor de precieze bindingspercentages en omzetverdelingen verwijzen wij naar bladzijde 4 van de 'Notitie inzake de ruimtebehoefte bij C1000 Brede-wout, Apeldoorn -De Mheen'

Conclusie uit de controle

De door Schuitema Vastgoed BV gehanteerde cijfers komen grotendeels overeen met de door BRO gehanteerde uitgangspunten. Tevens volgt Schuitema Vastgoed BV een plausibele rederlijn en vertoont de toegepaste methodiek gelijkenis met de door BRO gehanteerde methodiek. Naar de mening van BRO zijn de gedane aannames realistisch en zijn de aannames wat betreft koopkrachtbinding en toevloeiing zeker niet te rooskleurig ingeschat.

Een blik op stadsdeel Noord-Oost

Stadsdeel Noord-Oost in Apeldoorn telt ca. 19.240 inwoners en bestaat uit de wijken Zevenhuizen, Sluisoord, De Mheen, Anklaar, Sprenkelaar, Bedrijvenpark Apeldoorn-Noord, Werkgebied Sleutelbloem en Zuidbroek. In stadsdeel Noord-Oost zijn de winkelcentra De Mheen en Anklaar gevestigd. Winkelcentrum Het Fort is in stadsdeel Oost gelegen. De winkelstructuur is planmatig van opzet met meerdere winkelcentra en enkele solitaire supermarkten. Kleinschalige verspreide winkelstrips ontbreken.

⁵ Op basis van gegevens van het HBD, CBS en Locatus, bewerkt door BRO. Het totaal aan toonbankbestedingen per hoofd in de dagelijkse artikelensector * inwoners van Nederland, gedeeld door het totaal aantal m² wvo in deze sector resulteert in een gemiddelde vloerproductiviteit van € 6.455,-.

⁶ Bron: HBD, Branches in detail, 2006, cijfers inclusief BTW

⁷ Bron: Gemeente Apeldoorn

nr. 203X00246.037068_1-TDr\RBe
d.d. 5 december 2006
blz. 4

Functioneren dagelijkse artikelensector in stadsdeel Noord-Oost

In stadsdeel Noord-Oost realiseert de detailhandel in de dagelijkse artikelensector met ca. € 8.600,- per m² wvo een bovengemiddelde omzet. Op basis van de benadering van het economisch functioneren door BRO functioneert de detailhandel in de dagelijkse artikelensector in stadsdeel Noord-Oost sterk. Rekening houdend met de plannen in Zuidbroek (supermarkt van ca. 1.000 m² wvo) en uitgaande van de uitbreiding van de C1000 in De Mheen tot 1.750 à 1.800 m² wvo en de uitbreiding van de dagelijkse artikelensector in winkelcentrum Anklaar tot ca. 5.600 m² wvo, is door BRO een doorkijk gegeven naar het economisch functioneren van de detailhandel in de dagelijkse artikelensector in stadsdeel Noord-Oost anno 2010.

Op basis van die benadering functioneert de dagelijkse artikelensector in stadsdeel Noord-Oost anno 2010 met een omzet van ca. € 6.800,- per m² wvo bovengemiddeld. De gerealiseerde omzet per m² wvo ligt boven het rekenkundig landelijk gemiddelde, maar onder de omzet per m² wvo anno 2006. Uitgaande van alle genoemde uitbreidingsplannen is distributieve ruimte aan te tonen voor een uitbreiding van de dagelijkse artikelensector in stadsdeel Noord-Oost.

Functioneren dagelijkse artikelensector in winkelcentrum De Mheen

Winkelcentrum De Mheen realiseert anno 2006 met ca. € 8.900,- per m² wvo een sterk bovengemiddelde omzet. Met andere woorden, de detailhandel in de dagelijkse artikelensector in De Mheen functioneert zeer goed. Uitgaande van de uitbreiding van de C1000 tot 1.750 à 1.800 m² wvo en rekening houdend met een toename van de bevolking in de nieuwe wijk Zuidbroek realiseert De Mheen in de richting van 2010 eveneens een omzet per m² wvo boven het rekenkundig landelijk gemiddelde.

Zowel nu als in de toekomst is distributieve ruimte aan te tonen voor een uitbreiding van de dagelijkse artikelensector in winkelcentrum De Mheen. De uitbreiding van de C1000 impliceert geen nadelige omzeteffecten voor de overige dagelijkse artikelenaanbieders in De Mheen.

Functioneren dagelijkse artikelensector in winkelcentrum Anklaar

In winkelcentrum Anklaar realiseert de dagelijkse artikelensector anno 2006 met € 8.300,- per m² wvo een bovengemiddelde omzet. Op basis van de benadering van het economisch functioneren door BRO functioneert de detailhandel in de dagelijkse artikelensector in Anklaar goed. Rekening houdend met een toename van de bevolking in de nieuwe wijk Zuidbroek en uitgaande van de uitbreiding van de dagelijkse artikelensector in Anklaar tot 5.600 m² wvo, is door BRO een doorrekening gemaakt van het economisch functioneren van de detailhandel in de dagelijkse artikelensector in Anklaar anno 2010. Op basis van de benadering functioneert de dagelijkse artikelensector in het winkelcentrum na uitbreiding rond het rekenkundig landelijk gemiddelde. De extra omzet die met name gerealiseerd wordt door een toename van de bevolking in Zuidbroek is voldoende om vraag en aanbod in de richting van 2010 in evenwicht te houden.

nr. 203X00246.037068_1-TDr\RBe
d.d. 5 december 2006
blz. 5

Overweging

Uit de benadering van het toekomstig economisch functioneren van de detailhandel in de dagelijkse artikelensector in stadsdeel Noord-Oost blijkt dat in het stadsdeel voldoende distributieve ruimte ontstaat voor de diverse uitbreidingsplannen. Uitgaande van een realistische koopkrachtbinding van ca. 80% en een eveneens realistische koopkrachtvloeiing van ca. 25% als aandeel van de omzet, functioneert de dagelijkse artikelensector in de toekomst op een bovengemiddeld niveau.

De beoogde uitbreiding van de C1000 is cijfermatig volledig te onderbouwen. Op basis van de huidig gerealiseerde omzet van € 12,9 mln. is zelfs nu al een uitbreiding tot ca. 1.500 m² wvo mogelijk. De extra omzet die nodig is om de C1000 van 1.750 à 1.800 m² wvo (300 m² wvo extra) op een acceptabel niveau te laten functioneren, kan naar de mening van BRO eenvoudig gerealiseerd worden in het primaire en secundaire verzorgingsgebied. Met andere woorden, een volledige cijfermatige onderbouwing van het initiatief van de C1000 is mogelijk, zonder nadelige effecten voor het te versterken winkelcentrum Anklaar en winkelcentrum Het Fort.

Kwaliteiten en structuur

Het in kwantitatieve zin aangeven van het al of niet aanwezig zijn van voldoende distributieve ruimte in de dagelijkse artikelensector is slechts één van de aspecten die van belang zijn. Zeker zo belangrijk zijn de kwalitatieve argumenten. Het gaat in dit geval dus in de eerste plaats om een wenselijkheidafweging.

- Voor een sterke wijk- en stadsdeelstructuur is een diversiteit in winkels, winkelcentra en supermarktaanbod belangrijk. Niet alleen moet naar verscheidenheid in supermarktformules worden gestreefd, ook moet een duidelijk verschil blijven bestaan tussen het supermarktaanbod in het stadsdeelcentrum enerzijds en dat in de buurt- en wijkcentra anderzijds. Uitgaande van een uitbreiding van de C1000 in de Mheen tot 1.750 à 1.800 m² wvo en de aanwezigheid van versspeciaalzaken, een grotere Albert Heijn (2.500 m² wvo) en een discountsupermarkt in Anklaar, zal er nog steeds voldoende onderscheid zijn tussen de winkelcentra Anklaar en de Mheen.
- Ten opzichte van winkelcentrum Het Fort neemt het onderscheid in supermarktaanbod wel meer toe. De beide supermarkten in dit centrum meten 1.200 à 1.300 m² wvo. De uitbreiding van de C1000 zal echter geen of slechts in zeer beperkte mate een grotere trekkracht uitoefenen dan nu al wordt uitgeoefend op de inwoners van de wijken in Apeldoorn Oost. Om ook in de toekomst voldoende concurrerend te kunnen zijn en een eigentijds assortiment aan te kunnen bieden, zal ook in Het Fort de vraag om schaalvergroting voor supermarkten gaan opspelen.

- Met de wenselijke omvang valt de C1000 in De Mheen buiten de in de detailhandelsnota aangegeven bandbreedtes voor supermarkten op buurt- of wijkniveau van 1.200 tot 1.500 m² wvo. Momenteel zijn dit nog steeds eigentijdse bandbreedtes, maar verwacht mag worden dat de schaalvergroting voor supermarkten verder doorzet. Gezien de marktontwikkelingen, waar de 4^e generatie van C1000 een voorbeeld van is, ligt het aanpassen van het detailhandelsbeleid naar een grotere bandbreedte voor supermarkten op buurt- en wijkniveau voor de hand. Bijvoorbeeld van 1.400 tot 1.800 m² wvo. Toch blijft ook hier een afweging binnen de wenselijke stadsdeel- en wijkstructuur belangrijk. Lokale verschillen en de bestaande of wenselijke structuur blijven per stadsdeel verschillen. De eventuele aanpassing van de beleidsmatige mogelijkheden moet dus in een totaalvisie op de verzorgingsstructuur, per stadsdeel gemaakt worden.

Samenvattend heeft de vergroting van de C1000 in winkelcentrum de Mheen de volgende consequenties:

voordelen	nadelen
- behoud diversiteit verzorgingsstructuur	- gering grotere omvang tov. supers in Het fort
- modernisering bestaande supermarkt en trekker in winkelcentrum de Mheen	- mogelijke grotere concurrentie met speciaalzaken binnen het eigen centrum
- oplossen bestaande knelpunten in de bedrijfsvoering	- niet passend in bestaande beleid buurt- en wijkcentra
- inspelen op marktontwikkelingen (schaalvergroting)	- mogelijk precedentschepping voor andere locaties
- tegenwicht voor schaalvergroting van supermarkten in Anklaar	
- cijfermatig te onderbouwen	

Conclusie

In dit geval wegen de voordelen van de versterking van de supermarkt op tegen de nadelen. Randvoorwaarde is wel dat het gemeentelijk beleid voor detailhandel in winkelcentra en voor supermarkten geactualiseerd moet worden, met name de bandbreedtes voor de omvang op buurt-, wijk- en stadsdeelniveau. Het meewerken aan het initiatief is daarmee geen precedent voor andere centra. De afweging moet gemaakt blijven worden vanuit de wenselijke detailhandelsstructuur.

Een mogelijke oplossing voor het dilemma van schaalvergroting en de beleidsmatige inpassing daarvan, is het faseren van de uitbreidingsmogelijkheid voor de de C1000 in De Mheen. In een eerste fase naar een nieuwe omvang van ca. 1.500 à 1.600 m² wvo en in een tweede fase naar een omvang van 1.600 m² wvo à 1.800 m² wvo. De eerste omvang is op basis van de huidig gerealiseerde omzet al volledig te onderbouwen. In een tweede fase kan de C1000 verder vergroot worden tot een omvang van ca. 1.800 m² wvo. Tussentijds kan ook andere centra de ruimte geboden te moderniseren.