

Gemeente Maashorst
t.a.v. de heer L. Hövels
Markt 145
5401 EJ UDEN

Datum: 1 juni 2022
Betreft: Offerte monitoring Aldi in Reek
Ons kenmerk: SP-22029

Beste heer Hövels, Lars,

In 2018 heeft Seinpost Adviesbureau onderzoek gedaan naar de wenselijkheid van de vestiging van een Aldi in de kern Reek, gemeente Landerd. In Reek is op 9 oktober 2021 de tijdelijke Aldi supermarkt geopend. Tegelijkertijd (een dag eerder) is de te kleine en verouderde Aldi vestiging in Zeeland gesloten. De Aldi winkel in Reek heeft een tijdelijke vergunning, voor een periode van 5 jaar. Gekoppeld aan de vergunning is opgenomen dat de effecten gemonitord worden.

Aanleiding en doel

Doel van deze monitoring is om objectief en onafhankelijk in beeld te brengen wat de effecten van de vestiging van Aldi in Reek zijn. In de effectmeting zijn de volgende uitgangspunten en overwegingen relevant:

- Diversiteit aan supermarktaanbod voor alle inwoners van Landerd en omgeving blijft in stand;
- De koopkrachtbinding aan de bestaande supermarkten in de omgeving blijft op acceptabel niveau: de komst van Aldi Reek leidt niet tot dermate grote omzetverliezen dan als gevolg hiervan, supermarkten moeten sluiten;
- Aandacht voor verlies van combinatiebezoek.

BRO heeft een voorzet gedaan voor hoe de monitoring vormgegeven kan worden. Gelet op een onafhankelijke uitvoering is door gemeente Maashorst aan Seinpost gevraagd om dit voorstel kritisch te bekijken, eventueel met wijzigingsvoorstellen te komen en om de monitoring uit te voeren. Op 16 mei is er overleg geweest tussen Seinpost, BRO, Aldi en gemeente. Seinpost heeft aangegeven dat het voorstel wat er ligt bruikbaar is, maar dat het wenselijk is om als extra onderdeel op te nemen een aantal gesprekken met consumenten en ondernemers, om de kwantitatieve metingen aan te vullen met kwalitatieve informatie. Aanwezigen vonden dit een goed idee: zij hechten groot belang aan een kwalitatief goede monitor, waarbij meerdere insteken worden gehanteerd.

Bijgaand treft u ons voorstel aan, waarbij het voorstel van BRO als vertrekpunt is genomen. Het voorstel zal op korte termijn door B&W moeten worden geakkordeerd, zodat snel (nog voor de zomerperiode) gestart kan worden met de uitvoering.

Belang

Aldi Reek is een gevoelig dossier in de regio Noordoost Brabant. Van belang is dat de discussie wordt gevoerd en besluiten worden genomen op basis van betrouwbare en onafhankelijke feiten en cijfers. Om deze reden is gekozen voor een methodiek met 3 insteken:

1. Koopstromenmeting op basis van enquêtes: 1-meting, in vervolg op de nul-meting uit 2018;
2. Bezoekersmeting op basis van GPS-data, we kijken de 'voor en na' situatie mbt de Aldi en overige supermarkten
3. Gesprekken met ondernemers, zodat een beeld ontstaat van hoe zij individueel aankijken tegen de komst van Aldi in Reek.

De kwantitatieve en kwalitatieve gegevens bieden fijnmazig inzicht en zijn 'feitelijke' onderzoeksdata waar niet aan getwijfeld kan worden. De verschillende onderdelen worden hieronder nader toegelicht.

Ad 1 Aanpak enquête/koopstromenmeting

Vervolg op 0-meting 2018

Dit onderzoek is te zien als een 1-meting, in vervolg op de 0-meting zoals uitgevoerd in 2018. Evenals in 2018 wordt inwoners gevraagd waar zij de boodschappen doen; in de kernen Schaijk, Zeeland, of elders bijvoorbeeld in Uden of Grave. Dit geeft inzicht in welke aandeel van de bestedingen iedere supermarkt in de kern bindt, ofwel de koopkrachtbinding (%) en de wijzigingen die sedert de komst van Aldi in Reek zijn opgetreden. Het betreft een zo zuiver mogelijke herhaling van het onderzoek in 2018 dat zich toen richtte op de geplande komst van de Aldi in Reek. Dit onderzoek richt zich op de effecten van de opening van de Aldi in Reek en gelijktijdig het vertrek van de Aldi in Zeeland.

Methodiek

We schakelen voor dit onderdeel, evenals in 2018, Bureau Strabo in, zodat de onderzoeken optimaal vergelijkbaar zijn. Het door Strabo uit te voeren onderzoek bestaat uit twee delen:

1) Koopstromenonderzoek onder inwoners van de voormalige gemeente Landerd

Primair gericht op de dagelijkse (verse en overige levensmiddelen, persoonlijke verzorging) en niet-dagelijkse sector (voor de voormalige gemeente Landerd relevante artikelgroepen). In totaal worden 384 geslaagde enquêtes afgenomen (het minimum voor echt betrouwbare resultaten), verspreid over de voormalige gemeente Landerd. Per kern worden circa 100 enquêtes afgenomen. De overige enquêtes worden in het buitengebied afgenomen. In 2018 zijn 300 enquêtes afgenomen. In 2018 is een telefonische enquête afgenomen. Anno 2022 is dat niet meer methodisch verantwoord gezien het beperkte aantal aansluitingen en met name de vergrijzing van het publiek dat nog wel telefonisch bereikbaar is. Wij kiezen daarom voor de representatieve aan-huis methode. Hierbij worden verspreid over de kernen en het buitengebied, huishoudens benaderd voor een face-to-face onderzoek.

2) On-site koopstromenonderzoek onder recreanten (verblijfsrecreatie)

Dit gebeurt door een face-to-face interview met gasten op de verschillende recreatieparken en campings binnen de voormalige gemeente Landerd. In 2018 waren dit de Heidebloem en in Schaijk, Maasoord in

Schaijk en De Heische Tip in Zeeland. Wij kunnen in 2022 Vakantiepark Schaijk daaraan toevoegen of inwisselen voor een andere accommodatie in Schaijk. In totaal worden 100 geslaagde enquêtes afgenomen, verspreid over de drie of vier belangrijkste verblijfsrecreatieve voorzieningen in de voormalige gemeente Landerd. Voorbehoud moet gemaakt worden dat de exploitanten hun medewerking verlenen. De gemeente dient hier een actief ondersteunende rol in te spelen. Aan de hand van capaciteit en bezettingsgraad van de verschillende verblijfsrecreatieve voorzieningen in de voormalige gemeente Landerd kunnen de totale koopstromen naar de verschillende kernen becijferd worden.

Vragen hebben betrekking op:

Inwoners

- laatste aankoopplaats van relevante artikelgroepen (fysiek en online);
- bezochte supermarkten (primair, secundair en tertiair);
- gevolgen van de vestiging van Aldi in Reek op het koopgedrag;
- huishoudensamenstelling;
- inkomen;
- leeftijd;
- herkomst;

Verblijfsrecreanten

- lengte verblijf in aantal dagen/weken per jaar;
- wat en waar heeft men besteed aan relevante artikelgroepen (food, persoonlijke verzorging, mode, media)
- welk deel van de levensmiddelen heeft men van huis meegenomen?;
- verblijfsduur in weken/dagen per jaar;
- herkomst.

De concept-vragenlijsten worden voorgelegd aan opdrachtgever.

Periode

Bureau Strabo kan het onderzoek uitvoeren in juni (bewoners) en juli (verblijfsrecreanten). Eind juli kan Strabo de rapportage opleveren.

Ad 2 Aanpak bezoekersdata

Methodiek

Een aanvulling op de enquête is het feitelijk meten van bezoekersaantallen en herkomst van bezoekers aan supermarkten op basis van GPS-data via hyperfence technologie. Het voordeel van deze methode is dat we binnen specifiek afgebakende gebieden (8 supermarkten in Schaijk, Reek, Zeeland en Grave) objectief het aantal bezoekers en de herkomst van deze bezoekers kunnen meten.

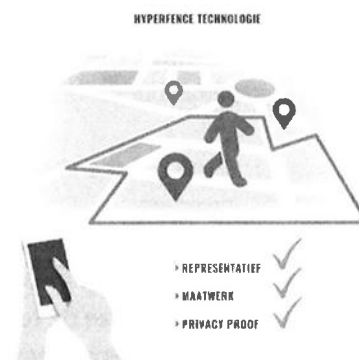
In aanvulling op de enquête biedt dit enkele voordelen:

- Een enquête kan worden misbruikt door bewoners om wenselijke antwoorden te creëren, zeker bij gevoelige onderwerpen zoals deze. De GPS-data meet de feitelijke bewegingen.
- We meten ook herkomst en combinatiebezoeken (tussen supermarkten), waardoor meer inzicht ontstaat in het feitelijke bezoekgedrag van inwoners aan supermarkten.

- Doordat ook de bezoektijden per dag en per uur inzichtelijk zijn, krijgen we een beeld in hoeverre de Aldi (gelegen langs de doorgaande weg N324) na werktijd door woon-werk verkeer wordt bezocht

Toelichting GPS-data

Voor de locatiegegevens maken wij gebruik van anonieme en geaggregeerde locatiedata (o.b.v. GPS) van Perfect Place. Gegevens zijn afkomstig van het Perfect Place mobile panel wat bestaat uit miljoenen gebruikers van meerdere apps die toestemming hebben gegeven om hun locatiegegevens te delen. Via een vernuftige hyperfence technologie en een gevalideerde ophoging van de locatiedata, worden nauwkeurige schattingen van bezoekersaantallen en passanten verkregen. Behalve aantallen worden ook herkomst en bezoekfrequenties te verkrijgen van vrijwel iedere locatie (vanaf ca. 8m²) in Nederland. Het grote voordeel is dat we de supermarkt nauwkeurig en op maat kunnen afbakenen.



Via een 'opt-in' hebben gebruikers van apps toestemming verleend voor het gebruik van hun locatiegegevens. Er worden alleen geaggregeerde gegevens gedeeld die nooit herleidbaar zijn tot individuele appgebruikers (statistische anonimiteit). De privacyregels zijn geborgd in de processen zodat voldaan wordt aan de Wet Bescherming Persoonsgegevens en de AVG.

Periode

De bezoekersdata geven inzicht in de historische situatie (per maand) van de periode vóór oktober 2021, en de periode daarna (per maand). We beschouwen de lange periode mei 2019 tot september 2022, waarbij we inzichtelijk kunnen maken hoe de Aldi werd bezocht onder normale omstandigheden (zonder corona).

Ad 3 Gesprekken

Aanvullend op de geaggregeerde data die uit onderdeel 1 en 2 komen, is ook behoefte aan inzicht hoe ondernemers individueel aankijken tegen de komst van Aldi in Reek. Daarbij is van belang:

- dat in Zeeland nog maar één supermarkt aanwezig is (Jumbo);
- dat in Schaijk supermarkten zijn gewijzigd (verhuizing en vergroting AH, formule wijziging Emté naar Jumbo en naar verwachting minder toevloeiing uit Reek zullen hebben);
- dat de supermarkten in Grave minder toevloeiing uit (met name) Reek zullen hebben, nu de inwoners van Reek beschikken over een eigen supermarkt.

De effecten zullen niet alleen effect hebben op supermarkten, maar ook op aanverwante branches als versspeciaalzaken en drogisten, die voor hun functioneren (sterk) afhankelijk zijn van de aanwezigheid van supermarkten. Ons voorstel is om een 1 op 1 gesprek te voeren met de onderstaande ondernemers (zie tabel).

Seinpost benadert de ondernemers en plant de gesprekken in. In het gesprek zullen wij met de ondernemers spreken over de uitkomsten van de koopstromenmeting en het GPS-data onderzoek.

Vraag is of zij het beeld herkennen en hoe de nieuwe situatie voor hun winkel uitpakt, in termen van bezoekersaantallen en omzetontwikkeling.

PLAATS	ONDERNEMER
REEK/ZEELAND	ALDI, JUMBO, SLAGERIJ VAN HAEREN, KRUIDVAT
SCHAIJK	AH, JUMBO, BAKKER BONGERS, SCHOPPEMA
GRAVE	JUMBO, LIDL, AH, NETTORAMA

Analyse en voorlopig advies

Analyse

De resultaten uit de enquête, GPS-data en gesprekken zullen niet 1 op 1 inzicht geven in het werkelijke effect van Aldi. Indien sprake is van verschuivingen kunnen ook andere zaken als oorzaak worden aangewezen. Hier zullen wij zorgvuldig naar kijken. Uiteindelijk is het doel om de data te vertalen naar verschuiving van marktaandeelen of omzetten, te herleiden tot de komst van Aldi in Reek.

We moeten daartoe aanvullend gebruik maken van de volgende bronnen:

- KSO 2021 en omzetkentalen voor vertaling naar bestedingen.
- Locatus voor inzicht in ontwikkeling winkelaanbod en leegstand.

Voorlopig advies

De metingen en analyse worden zorgvuldig en helder uiteengezet om te kunnen toetsen in hoeverre Aldi Reek een negatief effect heeft op omliggende supermarkten (en dorpscentra). Als sprake is van een effect wordt ook geanalyseerd in hoeverre dit effect 'aanvaardbaar ondernemersrisico' is. Minder bezoekers of een kleiner marktaandeel hoeft immers niet meteen te betekenen dat een supermarkt de deuren moet sluiten. Hetzelfde geldt voor andere winkels. Het onderzoek doet uiteindelijk uitspraak over de 'ruimtelijke aanvaardbaarheid' van de effecten, conform de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Op basis van gedegen analyse van de onderzoeken, wordt een **voorlopig advies** opgesteld over al dan niet verlenen van de tijdelijke naar een permanente vergunning voor Aldi in Reek. Dit advies omvat een korte rapportage van onderzoeksuitkomsten, de afwegingen en een conclusie/advies en wordt opgeleverd in oktober 2022.

Vervolgonderzoek en definitief advies

Het verdient aanbeveling snel door te pakken met uitvoering van beschreven onderzoeken en de gesprekken. De onderzoeken worden voor de zomer uitgevoerd, de gesprekken (hiervoor hebben we de

onderzoeksuitkomsten nodig) kunnen eind augustus /begin september as. worden gehouden. Vervolgens verwachten wij de analyse en het advies eind september te kunnen afronden.

Wij hebben gezamenlijk gesproken over de noodzaak van herhaling van deze meting, uitkomst was dat deze 1-meting (uit te voeren driekwart jaar na opening) waarschijnlijk een goed beeld geeft van de wijzigingen in koopgedrag en verschuivingen in omzet, voor zover veroorzaakt door Aldi in Reek. Een integrale herhaling in 2023/2024 (een jaar voor verstrijken van de vergunningstermijn, november 2025) lijkt niet nodig.

Wel achten wij het nodig om voorjaar 2024 door middel van een schouw ter plaatse (hoe staat het met de leegstand) en herhaling van enkele (niet alle) gesprekken met ondernemers, een beeld te vormen van wijzigingen die na de 1-meting mogelijk zijn opgetreden en de waarschijnlijke oorzaken.

Op basis hiervan wordt een **definitief advies** opgesteld over al dan niet verlengen van de tijdelijke naar een permanente vergunning voor Aldi in Reek. Het definitief advies omvat een beknopte notitie met een motivatie om al dan niet af te wijken van het voorlopig advies en wordt opgeleverd vóór de zomer van 2024, zodat voldoende tijd resteert voor Aldi om een vertrek dan wel definitieve winkel voor te bereiden.

Uitvoering, kosten

Voor dit onderzoek zetten wij Jan-Willem Speetjens in, senior-adviseur met zeer ruime ervaring met winkelmarktonderzoek en in gemeente Maashorst al langer bij het Aldi-vraagstuk betrokken. Voor zijn CV verwijzen wij u naar onze site www.seinpost.com.

De concept-rapportage (voorlopig advies) zal eind september 2022 bij u worden aangeleverd; het definitieve advies volgt in juni 2024. Eén correctieronde is inbegrepen bij de prijs. Extra overleg of extra werkzaamheden worden op uurbasis verrekend, echter alleen na schriftelijke bevestiging door de opdrachtgever.

Wij hanteren een tarief van € 140,- per uur, exclusief 21% BTW. De kosten voor dit advies zijn als volgt begroot:

ONDERDEEL	TOELICHTING	KOSTEN (€)	PLANNING
KOOPSTROMEN METING	UITVOERING QOP IDENTIEKE WIJZE ALS 2018	7.100	JUNI
GPS ONDERZOEK	UITVOERING MIDDELS GPS DATA	6.250	JUNI
BEGELEIDING KSO EN GPS ONDERZOEK	AFSTEMMEN MET STRABO EN PERFECT PLACE INCL. BEPALEN POLYGONEN	1.400	JUNI
GESPREKKEN	12 GESPREKKEN, INCL. INPLANNEN EN VERSLAG	4.200	AUGUSTUS/SEPTEMBER

ANALYSE EN VOORLOPIG ADVIES	ANALYSE ALLE DATA, AFWEGING, ADVIES	1.680	SEPTEMBER/OKTOBER
SCHOUW, GESPREKKEN	SCHOUW + 6 GESPREKKEN, INCL INPLANNEN EN VERSLAG	2.660	VOORJAAR 2024
DEFINITIEF ADVIES	AFWEGING, ADVIES	840	VOORJAAR 2024
TOTAAL		24.130	

De kosten bedragen in totaal € 24.130,- . Alle bedragen zijn exclusief 21% BTW. Gefactureerd wordt in twee termijnen:

- 60% bij aanvang van de werkzaamheden;
- 40% bij aanleveren concept rapportage.

Op opdrachten en offertes van Seinpost Adviesbureau BV zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. Deze zijn bijgevoegd. Indien u akkoord gaat met deze offerte ontvangen wij gaarne een ondertekend exemplaar retour.

