

Jumbo Nagelmaeker
Wade 102
8043 LS Zwolle

Zwolle, 23 november 2015

Gemeenteraad Zwolle

Geachte heer/mevrouw,

Wij hebben onlangs kennis genomen van het voorstel voor herijking van de kadernota. Het verbaasd ons zeer dat binnen 3 jaar deze herijking reeds nodig is. En wel om twee redenen:

- Het huidige beleid was erop gestoeld om het sterke fijnmazige netwerk binnen de stad Zwolle kracht bij te zetten en hiermee de leefbaarheid van deze winkelgebieden te behouden of te versterken.
- Er gekozen wordt voor toevoeging van meer vierkante meters op plekken in de stad waar het aantal inwoners nauwelijks toeneemt.

En dat op een moment dat er steeds meer consumenten zijn die ook binnen de supermarktbranche haar aankopen via online kanalen gaan doen. De komende jaren zal het aanbod van pick up points en thuisbezorging toenemen, waarmee vele retailers in een behoefte gaan voorzien. Dit zal een negatieve invloed hebben op de behoefte aan verkoopvloeroppervlak. Het toevoegen van meer vierkante meters per inwoner is vanuit dit oogpunt dan ook een vreemde. Volgens ABN AMRO en Rabobank Nederland zal de vraag naar winkelruimte in supermarktland rap afnemen (binnen vijf jaar met 20%)

Verder zal wanneer nieuwe concepten van 3000m² of groter worden toegevoegd aan de reeds bestaande winkelstructuur dit direct invloed hebben op de huidige winkelstructuur en daarmee de levensvatbaarheid van de bestaande gebieden. De euro kan maar één keer worden besteed en deze toevoeging zal dus leiden tot afvloeiing uit de bestaande gebieden. Supermarkten in bijvoorbeeld Breda kunnen dat na de komst van Jumbo Foodmarkt dan ook bevestigen. Het is immers bewezen dat consumenten voor dagelijkse aankopen niet bereid zijn grote afstanden af te leggen. Daarmee is het onaannemelijk dat mensen van buiten speciaal voor levensmiddelen naar Zwolle zullen toekomen. Omzet van een dergelijk initiatief zal hoe dan ook een kannabaliserend effect hebben, omdat de overgrote meerderheid van de omzet die daar gerealiseerd wordt van binnen de stad komt.

Het is dan ook de vraag of de Gemeente Zwolle er verstandig aan doet om deze ontwikkeling toe te staan. Met de afvloeiing naar e-commerce en de neveneffecten op de bestaande winkelgebieden zal dit naar alle waarschijnlijkheid erg nadelig uitpakken. Het standpunt van de gemeente dat dit alleen mogelijk is wanneer er elders in de stad meters worden ingeleverd is hierin dan ook volkomen juist.

Als laatste willen we in de overweging mee laten nemen dat de huurprijzen in Zwolle dusdanig zijn (bijna 30% boven landelijk) dat de gemiddelde omzet per vierkante meter om deze reden ook hoger behoort te liggen dan landelijk.

Wij hopen middels dit schrijven dat de raad het voorstel dan ook niet overneemt en vast blijft houden aan de kadernota, die slechts drie jaar geleden met veel zorgvuldigheid is opgesteld. We wensen jullie dan ook veel wijsheid toe in het te nemen besluit.

Hartelijke groet

Jumbo Nagelmaeker

Jeroen Nagelmaeker
Directeur