

## POWERED BY INRETAIL

Deze pagina's zijn tot stand gekomen op initiatief van INretail, brancheorganisatie voor non-food retailers. Het INretail-katern verschijnt maandelijks in RetailTrends.

INRETAIL

# 'Wat meer nuchterheid graag'

Als alle plannen doorgaan, krijgt ons land er nog negentigduizend vierkante meter aan factory-outletcenters bij. Weinig onderwerpen roepen zoveel discussie op als de koopjesparadijzen. Een gesprek over de valkuilen en kansen én wat retailers kunnen leren van deze shopgebieden.

Door: **Sandra van Maanen** | Beeld: **Merlijn Doomernik**

**A**ls we niet oppassen groeit Nederland dicht met factory-outletcenters. Inclusief vlak over de grens zijn er inmiddels acht gerealiseerd of in de planning. Niet gezond, vindt INretail. Niet voor de consument die 'outletmoe' wordt, niet voor binnensteden en niet voor de projectontwikkelaars die geplande rendementen niet zullen realiseren. Verkwaanselt Nederland haar fijnmazige winkelstructuur door nieuwe stenen op onlogische, perifere plekken? "Er zijn betere en meer duurzame alternatieven denkbaar die aansluiten op de trek naar de binnenstad", vindt Cees-Jan Pen. Als lector aan Fontys Hogescholen is hij gespecialiseerd op het gebied van vastgoed en stedelijke en regionale economie.

## Factory-outletcenters zijn voor veel consumenten een leuk dagje uit. Zit daar een les in voor de retailbranche?

"In de retailbranche voltrekt zich een enorme innovatie. Er is behoefte aan vernieuwing. Goed aan factory-outlets is dat ze een totaalconcept bieden, waarbij het gebied wordt gerund als een bedrijf. Op dat punt kunnen de binnensteden waar

samenwerking niet altijd soepel loopt, zeker iets leren. Maar bijzonder is een outlet niet. Het blijft een verzameling monobrandstores, een shopconcept uit de vorige eeuw. Merkwinkels in een professioneel gerund gebied met een eigenaar. In feite een shoppingmall, niets anders. Maar dat hoor je niet als er plannen voor een nieuw factory-outletcenter worden gepresenteerd. Verkoopargumenten worden stelselmatig heel bijzonder gemaakt."

## Waar zijn vooral misverstanden over?

"De cijfers. Daarmee wordt vaak veel te positief gegoocheld, niet rekening houdend met overbewinkeling en andere plannen in de regio. In die cijferbrij is realiteitszin ver te zoeken. Winkels sluiten, het aantal vierkante meter winkeloppervlak is landelijk al lang overschreden. Als je iets nieuws neerzet, trek je op een andere plek iets leeg. Zo simpel is het. Ik pleit voor onafhankelijk retailonderzoek: een groep experts in een commissie die kritisch, realistisch en nuchter naar kansen kijkt. Zuid-Holland heeft inmiddels zo'n commissie en andere provincies gaan volgen. Elke provincie zou zich hiervoor moeten inzetten."

## Binnensteden zijn niet altijd een aantrekkelijk alternatief voor outlets.

"Ik denk dat juist dáár kansen liggen. In een tijd waarin we de mond vol hebben van duurzaamheid wordt te weinig nagedacht over beter benutten van het bestaande, herbestemming van leegstand en vergroening van centra. Dat is vreemd. Verduurzaming is lastig. Het vraagt om visie. Gelukkig zijn er goede voorbeelden. Zoals Tilburg, waar oude meuk wordt opgeruimd om ruimte voor iets nieuws te maken. Of Roosendaal en Oss, waar gewerkt wordt aan een compacter en vitaler centrum. Diversiteit in aanbod, breder dan retail, met meer wonen, horeca, events, cultuur en groen komt meer en meer in trek. Ook zie je dat steeds meer steden en centra vergroenen en verkoelen door het planten van bomen."

## Is de markt voor factory-outletcenters verzadigd?

"Zo ongeveer wel. Er liggen plannen voor nog tien, terwijl ik denk dat er nog ruimte is voor maximaal één. Op basis van alle outletplannen wordt gebouwd voor overaanbod en dus nog meer leegstand. Momenteel hangt er negentigduizend vierkante meter aan nieuwe outletmeters boven de markt (zoals in Halfweg, Zevenaar en de Holland Outlet Mall in Zoetermeer, red.). Dit is exclusief de tienduizend vierkante meter toevoegingen in Lelystad, Roosendaal en Roermond, die in de outlet-onderzoeken nog niet zijn meegenomen. Punt is dat de non-foodbranche een krimpende sector is. Er is nu al meer aanbod dan waar vraag naar is."

## Waar liggen nog wel kansen?

"Integreer outlets in bestaande gebouwen. Een soort city-outlets. Al zou ik ze wel anders noemen, omdat er naast brandstores andersoortig aanbod is. Neem Assen, waar een derde van alle winkelpanden leegstaat. Ga daarmee aan de slag. Kom met een totaalplan dat voor ondernemers en consumenten interessant is."



## De visie van INretail op outlets

INretail maakt zich sterk voor aantrekkelijke binnensteden en dorpscentra. Nog meer nieuwe winkelcentra in het weiland zijn de strop voor die gebieden. Nieuwe ontwikkelingen zijn nodig voor dynamiek en innovatie, zoveel mogelijk ingepast in bestaande winkelgebieden en -structuren. Met de bestaande outletcentra kunnen de Nederlandse consument en de toegestroomde toeristen met gemak bediend worden. Met een outlet erbij zal de leegstand toenemen. Er is geen toekomst voor nieuwe outletcentra in het weiland als tegelijkertijd ingezet wordt op het behoud en versterken van de aantrekkingskracht van de binnensteden en dorpscentra. Veel gemeenten gaan voor het eigen belang: 'Als wij het niet doen, doen de burens het wel.' Ze beseffen niet welke effecten dat met zich meebrengt voor de winkelvoorzieningen in de regio. INretail dringt bij provincies aan een helder detailhandelsbeleid te voeren, interprovinciale afspraken te maken en een helder toetsingskader op te leggen aan haar gemeenten.

## 'Als je iets nieuws neerzet, trek je op een andere plek iets leeg'

### Wat is daarvoor nodig?

"Geld. En de durf voor een zeker risico om de binnenstad een impuls te geven."

### Waarom lukt dat niet goed?

"Dat komt door slappe knieën. Gemeenten kiezen niet altijd. We hobbelen van incident naar incident rond de komst van outlets, nog meer bouwmarkten of vestigingen van Decathlon. We zien ze liever niet te dicht tegen onze binnensteden, terwijl dat heus kan. Kijk naar Den Haag en Eindhoven. De branche zelf wil wel. Zie Praxis die ook voorzichtig richting de binnenstad schuift."

### Het tijt keert.

"Niet snel genoeg, vind ik. Juist regio's die het anders willen doen en waar vanuit het perspectief van duurzaamheid wordt gekeken naar herbestemming van winkelmeters, worden gestraft door andere regio's die op de oude voet extra meters willen toevoegen. Illustratief zijn de discussies in Noord-Nederland, de regio Arnhem-Nijmegen en Zuid-Holland rond de komst van outlets."

### Wat is nodig?

"Provincies moeten de leiding pakken. Voorafgaand aan de komst van outlets moet eerlijk, nuchter en gedegen onderzoek worden gedaan." ■