

College van burgemeester en wethouders
in afschrift aan: leden gemeenteraad

Geacht College,

Onlangs heeft u een uitnodiging ontvangen van gemeente Almelo voor een informatiebijeenkomst op 23 mei aanstaande over de plannen voor de vestiging van Hornbach in Almelo, waarna u gevraagd bent om voor 8 juni 2018 uw definitieve standpunt kenbaar te maken (en zwijgen is instemmen, aldus Almelo).

Wij willen u graag attenderen op de importantie van het meewegen van het onderzoek dat in opdracht van de provincie is uitgevoerd door bureau Seinpost. Dit onderzoek is het enige onderzoek dat zonder enig belang is opgesteld, waarbij in ieder geval opvalt dat de conclusies van dit onderzoek door diverse andere onderzoeksbureaus worden onderschreven.

Kort samengevat staan de opeenvolgende rapporten van BRO (i.o.v. Hornbach resp. gemeente Almelo) lijnrecht tegenover de rapporten van onderzoeksbureaus DTNP (i.o.v. Provincie Overijssel), Ecorys (i.o.v. BADT) en Seinpost (i.o.v. Provincie Overijssel). In bijgaande *factsheet* zetten wij de bevindingen van deze laatste drie onderzoeken naast elkaar, zodat u deze bevindingen kunt meenemen in uw beraadslagingen.

Daarbij valt ons het volgende op:

- Er is in Twente geen ruimte voor drie megabouwconcepten (net zomin als er drie Ikea's zijn). De komst van nog een megaconcept gaat hoe dan ook ten koste van bestaande winkeliers.
- De komst van megaconcepten treft niet alleen de bouwmarkten, maar vooral ook speciaalzaken in dier, tuin, woninginrichting etc. in de regio. Een trend die ook wordt onderschreven door CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/15/minder-doe-het-zelfwinkels>
- De verzorgingsgebieden van de drie megaconcepten overlappen elkaar wel degelijk. De Twentse consument koopt geregeld over de gemeentegrenzen heen.
- Het assortiment van Hornbach voegt niets toe aan de bestaande winkelaanbod.
- Er wordt een ongelijk speelveld gecreëerd door enkel voor deze nieuwkomers een omvang en assortimentsverruiming toe te staan (shop in shop), die zittende winkeliers niet krijgen.
- Het creëren van nieuwe winkelmeters op perifere locaties staat haaks tegenover de Retailagenda, waarin concentratie en versterking van bestaande winkelgebieden voorop staat.
- Het wegvallen van kleine speciaalzaken betekent niet alleen een aderlating voor bestaande binnensteden en winkelgebieden, het is ook de doodsteek voor omliggende plaatsen die dit soort specialisten hard nodig hebben voor de vitaliteit en leefbaarheid van kleine kernen. De balans tussen stad en ommeland wordt hiermee ernstig verstoord.

Regionale afstemming is niet voor niets één van de randvoorwaarden van provincie Overijssel voor instemming met het nieuw creëren van grootschalige perifere winkelmeters. De voorgestane ontwikkeling raakt uw ondernemers en draagt niet bij aan de structuurversterking die nodig is in de detailhandelssector en in het bijzonder in de kernen van dorpen en kleinere steden.

Natuurlijk juichen we de oproep van de gemeente Almelo om regionaal af te stemmen toe. Echter vinden wij wel dat dit alleen ordentelijk kan, als alle betrokken gemeenten dit doen op basis van transparante informatie en dezelfde uitgangspunten. Doordat de gemeente Almelo de onderzoeksresultaten van bureau Seinpost naast zich neerlegt, is van een dergelijke situatie geen sprake.

Wij willen uw College dan ook graag oproepen om de gemeente Almelo te verzoeken om ook bureau Seinpost uit te nodigen voor de bijeenkomst op 23 mei aanstaande, zodat uw gemeente ook de gelegenheid heeft om vragen aan hen te stellen.

Vanzelfsprekend zijn wij graag bereid deze oproep nader toe te lichten of u te voorzien van aanvullende informatie.

Met vriendelijke groet,



Annemieke Stallaert
BelangenAlliantie Detailhandel Twente

Over BelangenAlliantie Detailhandel Twente

Binnen de Belangen Detailhandel Twente werken winkeliers, vastgoedeigenaren, makelaars en lokale ondernemers samen. Zij werken samen met belangenorganisatie zoals InRetail, MKB Midden Nederland, IVBN en Dibevo aan behoud en versterking van het winkelgebied in Twente.

Bijlage: Factsheet onderzoeken megabouwmakten Twente

De genoemde onderzoeken zijn te downloaden via <https://badt.blog/downloads/>

Feiten en cijfers rond komst Hornbach Almelo

In april 2017 opende Bauhaus haar megabouwwaarde in Hengelo. Ondanks onderzoek waaruit blijkt dat er in Twente maar ruimte is voor hooguit één megabouwwaarde, wil de gemeente Almelo een megabouwwaarde in hun eigen gemeente faciliteren.

Anders dan reguliere bouwmarkten hebben megabouwwaarden een veel dieper en breder assortiment producten. Het gaat in feite om 15 speciaalzaken onder één dak. De komst van een Hornbach naar Almelo zal dus ten koste gaan van de bestaande winkelstructuur, ondernemers en speciaalzaken.

Het onderzoek dat de gemeente Almelo door onderzoeksbureau BRO heeft laten uitvoeren zit bovendien vol met onjuiste aannames en conclusies, blijkt uit rapporten van drie andere onderzoeksbureaus. BRO gaat er onterecht vanuit dat er marktruimte is voor extra megabouwwaarden en miskent dat dit ten koste gaat van bestaande ondernemers.

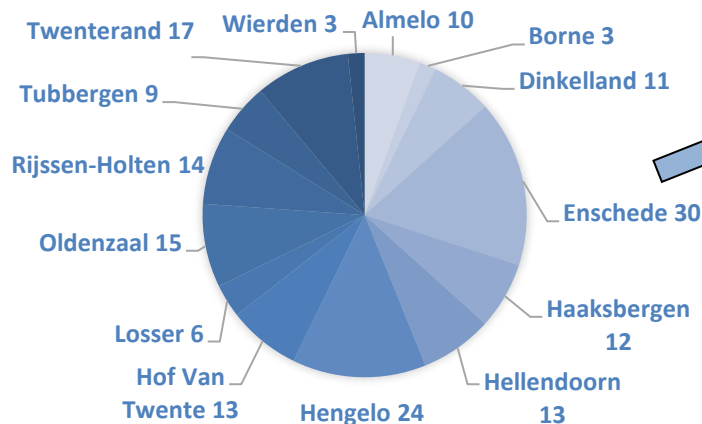
Assortiment Hornbach	Percentage
- Badkamer & sanitair	6%
- Bouwstoffen, hout, ramen, deuren	12%
- Vloeren & tegels	5%
- IJzerwaren	12%
- Verf & behang	14%
- Tuin	15%
- Verwarmen/koelen	1%
- Woondecoratie/lijstenmakerij	13%
- Keukens	1%
- Verlichting en elektra	7%
- Machines en gereedschappen	10%
- Dieren, aquaria en terraria	4%
Totaal	100%

Per branche en gemeente het aantal ondernemingen dat geraakt wordt door Hornbach Almelo

Bestaande winkels in de branches Doe-het-zelf, Plant & Dier Twente



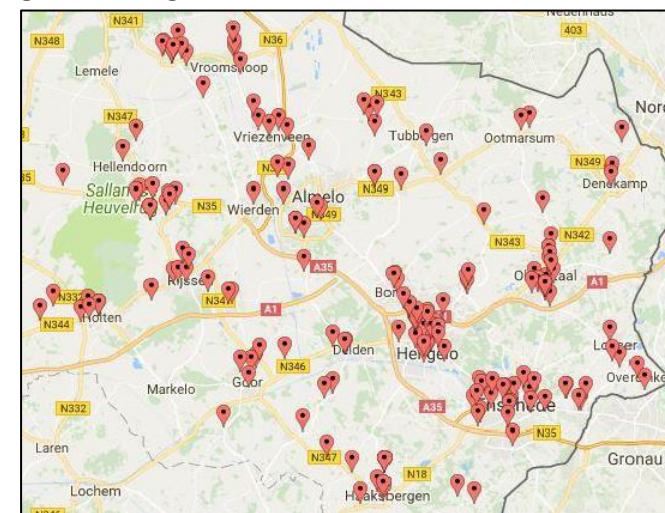
WELKE GEMEENTEN WORDEN GETROFFEN (DOE-HET-ZELF & TUIN)?



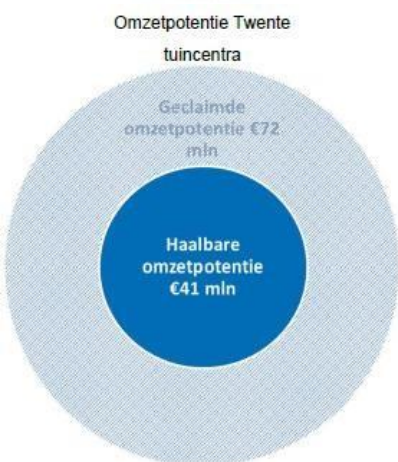
Bron: Locatus

Een megabouwwaarde is in feite een optelsom van speciaalzaken. Er zijn veel ondernemingen in de branches Doe-het-zelf en Plant & Dier in Twente. Juist zij worden getroffen door de komst van Hornbach Almelo.

SPREIDING IN TWENTE



Bron: Batchgeo/Locatus



Bron: ECORYS

Onjuiste aannames en conclusies BRO

Onderzoeksbureaus Ecorys, DNTP en Seinpost weerspreken aannames en conclusies van BRO.

De gehanteerde verzorgingsgebieden kloppen niet

In de rapporten van de gemeenten worden verzorgingsgebieden voor de drie megabouwmakten gebruikt die in werkelijkheid niet kunnen kloppen. Sterker nog, in latere rapporten wordt het verzorgingsgebied aangepast, zodat drie bouwmakten wel mogelijk zijn. Consumenten zullen zich dan ook nooit aan deze "curieuze" grenzen houden.

Elk rapport maakt aanspraak op dezelfde marktruimte

Alle drie de rapporten plaatsen hun megabouwmarkt in dezelfde, regionale marktruimte. Feitelijk wordt de beschikbare ruimte dus drie keer gebruikt.

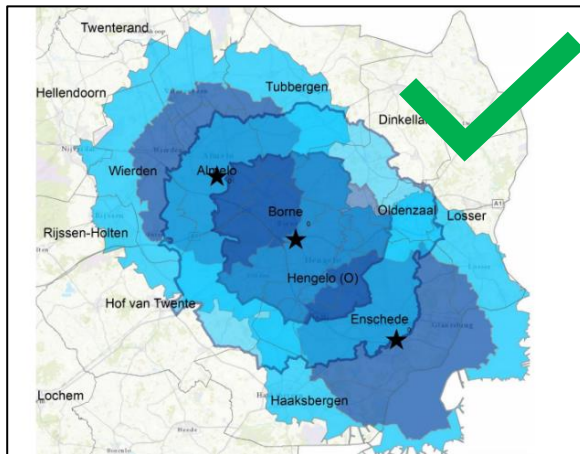
Er is al sprake van een overaanbod op de Doe-Het-Zelf- en tuinmarkt

De hoeveelheid aanbod voor Doe-Het-Zelf en Tuin in Twente is nu al groter dan de vraag. Het is dus vreemd om daar een of zelfs drie megabouwmakten bij te plaatsen.

Verzorgingsgebieden

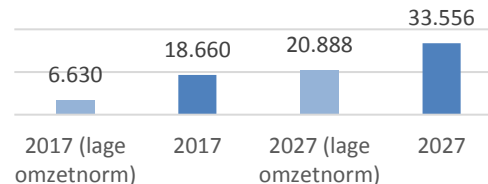


Verzorgingsgebieden zoals verondersteld door BRO



Verzorgingsgebieden op basis van reisafstand

Overschot Doe-het-zelf winkelvloeroppervlakte m²



Bron: Seinpost

Er is geen marktruimte voor de geplande bouwmakten

Omdat er al sprake is van een overaanbod, is er helemaal geen ruimte voor de geplande bouwmakten. Ook de voorgehouden toestroom van Duitse consumenten is niet realistisch.

Voldoet niet aan Ladder van Duurzame Verstedelijking

Vanuit de markt is er geen vraag naar deze winkelformules. Hierdoor wordt de eerste trap van de Ladder van Duurzame Verstedelijking niet gehaald en is de komst van de bouwmakten niet toegestaan.

De komst van megabouwmakten versterkt de bestaande Doe-Het-Zelf- en Tuinbranche niet

Sterker nog, de bestaande winkels komen verder onder druk te staan.

Of nu een verlaagde omzetnorm of de landelijke omzetnorm wordt gehanteerd in Twente, het huidige en toekomstige overschot winkelvloeroppervlakte is enorm

Rapporten via:

<https://badt.blog/downloads/>

Gemeentebestuur Hellendoorn - Komst derde megabouwmart Twente gaat ten koste van bestaande winkeliers

Van: BelangenAlliantie Detailhandel Twente
<secretariaat@belangenalliantiedetailhandeltwente.nl>
Datum: 23-4-2018 15:29
Onderwerp: Komst derde megabouwmart Twente gaat ten koste van bestaande winkeliers
Bijlagen: Brief detailhandel Twente over komst Hornbach Almelo.pdf; Factsheet .pdf

Aan het college van burgemeester en wethouders, in afschrift aan de gemeenteraad,

Graag brengen wij als Belangenalliantie Detailhandel Twente bijgaande brief onder uw aandacht, waarin we onze zorgen delen over de mogelijke komst van een nieuwe megabouwmart in Almelo. Er is in Twente geen ruimte voor drie megabouwmarten, dit zal ten koste gaan van bestaande winkeliers. Wij roepen u op uw zienswijze kenbaar te maken bij de gemeente Almelo.

Als u hierover vragen hebt kunt u contact met mij opnemen.

Met vriendelijke groet,

Annemieke Stallaert
06 12 56 18 67



**Belangen
Alliantie
Detailhandel
Twente**

Secretariaat **BelangenAlliantie Detailhandel Twente**

f: <https://www.facebook.com/BelangenAlliantieDetailhandelTwente/>

t: https://twitter.com/de_badt