

Betreft	: Kort verslag bevindingen supermarktlocaties Geertruidenberg
Projectnr	: 2113
Datum	: 17 mei 2021
Auteur:	: Drs H.P. ter Hark MRICS

Inleiding

De gemeente Geertruidenberg heeft aan Retail Prospect gevraagd een second opinion te geven om de gemeenteraadsleden inhoudelijk te ondersteunen bij het maken van een keuze inzake de relocatie van de huidige Plus vestiging aan het Schonckplein naar de Oude Stadsweg. Daarvoor zijn alle door de gemeente ter beschikking gestelde stukken, inspraakdocumenten en onderzoeken bestudeerd, evenals het raadsvoorstel. Tevens is ter plekke een projectbezoek geweest om de situatie te beoordelen. Deze beoordeling is vanuit een “supermarktbril” geschreven, waarbij een grondige kennis en ervaring met het functioneren en de kenmerken van supermarkten de basis is.

Het belang van de supermarktklanten uit Geertruidenberg

Uit de beoordeelde stukken blijkt dat er sprake is van een (zeer) zorgvuldige afweging van cijfers, belangen en meningen. Opmerkelijk is wel dat er in alle rapporten nauwelijks gesproken wordt over “de klant” van de supermarkt. Dit zijn de inwoners van Geertruidenberg die twee á drie keer per week de supermarkt bezoeken voor hun boodschappen. Consumenten die belang hebben bij een mooie en ruime supermarkt met een volledig assortiment. Nergens komt naar voren dat het merendeel van deze inwoners niet in hun eigen kern het volledige boodschappenpakket kunnen kopen.

Momenteel is er sprake van een zeer ruime en bovengemiddelde afvloeiing vanuit Geertruidenberg naar de supermarkten in Raamsdonksveer. De vernieuwde Jumbo, de moderne Lidl en de nog te vergroten AH profiteren in hoge mate van de koopkracht uit Geertruidenberg. Consumenten kiezen met hun voeten. De cijfers uit de klantenherkomstonderzoeken zullen dit bevestigen, maar zijn echter niet openbaar. Op basis van jarenlange ervaring met klantenherkomstonderzoeken bij ’s lands grootste supermarkt is een ruwe schatting gemaakt dat in de huidige situatie een derde van de omzet van de supermarkten in Raamsdonksveer afkomstig is uit Geertruidenberg.

Ontwikkelingen in supermarktland

De huidige Plus aan het Schonckplein van 600 m² is een residu uit de jaren '70 en '80, toen het Nederlandse winkellandschap er nog volledig anders uitzag en het gedrag van consumenten niet te vergelijken was met de huidige situatie. Buurtwinkelcentra met één kleine solitaire supermarkt zonder aanvullende bewinkeling worden steeds zeldzamer, net als de vroegere kruideniers waarvan er vaak meerdere in één staart zaten. Het huidige supermarktlandschap is sterk gedifferentieerd met een spectrum van een AH-to-go van 60m² tot een Jumbo Foodmarkt van 6.000 m² en alles wat daartussen in ligt. Alles gericht op “eetmomenten” en het optimaal bedienen van de klantenkring, variërend van gehaaste treinreiziger tot luxueus genieten van een maximaal aanbod en optimale beleving.

Het huidige supermarktaanbod in Geertruidenberg is niet meegegroeid met de tijd. Het ouderwetse, kneuterige buurtsupermarktje temidden van de bebouwing is een relikwie van decennia geleden. De maatschappij is veranderd, net als de technologie en als gevolg daarvan ook het consumentengedrag. Het assortiment is te klein, de versafdeling is beperkt, scanning is economisch gezien onmogelijk en de logistiek van zo'n kleine supermarkt is onhandig en inefficiënt. Als een dergelijke supermarkt van 600 m² w.v.o. nog steeds passend was in deze maatschappij was deze hele discussie er niet meer geweest, maar tijden zijn veranderd. Met een verzorgingsgebied van bijna 7.000 mensen is een ruime wijksupermarkt van minimaal 1.500 m² w.v.o.¹ niet alleen een mogelijkheid, maar een must om tegemoet te komen aan de eisen van de huidige consument.

Geertruidenberg is uniek in Nederland met haar supermarktaanbod

De kern Geertruidenberg heeft de twijfelachtige eer om met een aanbod van 0,09 m²/w.v.o. /inwoner een extreem laag aanbod aan supermarkten per inwoner te bieden. Voor zover bekend is dit het laagste getal in Nederland. Gemiddeld is deze supermarktdekking in Nederland drie keer zo hoog, namelijk 0,27 m² /w.v.o./inw. De gemiddelde Nederlander heeft in de directe nabijheid dus drie keer zoveel aanbod als de inwoner van Geertruidenberg. Ook is het zeer bijzonder in Nederland dat een supermarkt monopolist is in een verzorgingsgebied van bijna 7.000 inwoners. Zo'n verzorgingsgebied wordt vrijwel altijd gedeeld met een tweede supermarkt.

De huidige oppervlakte in combinatie met de zeer matige locatie en dito uitstraling maken echter dat de Plus van deze bijzondere situatie met een lage supermarktdekking én een monopoliepositie niet of nauwelijks kan profiteren.

Voor Raamsdonksveer is daarentegen sprake van een relatief hoge supermarktdekking met 0,38 m²/w.v.o./inw. Dit is ontstaan door in het gat te springen van een te laag aanbod in Geertruidenberg. De Plus moet lijdzaam toezien dat het grootste deel van de omzet in het eigen verzorgingsgebied afvloeit naar supermarkten elders.

Geconcludeerd kan worden dat er een vreemde paradox is: de Plus is monopolist in een zeer ruim verzorgingsgebied maar kan daar niet van profiteren door de ongunstige randvoorwaarden van oppervlakte en ligging. Van de beschikbare supermarktomzet in Geertruidenberg (zo'n drie ton per week) wordt naar schatting slechts 35 à 40% binnengehaald, de rest vloeit af naar de supermarkten in Raamsdonksveer.

Wat als de Plus blijft zitten aan het Schonckplein?

Uit het voorgaande blijkt dat er dan twee verliezende partijen zijn, namelijk de inwoners van Geertruidenberg en de supermarktonderneming. De inwoners moeten voor bijna iedere boodschap de auto pakken en naar Raamsdonksveer rijden voor een supermarkt van enig formaat en een ruim assortiment. Dat levert toch zeker 10.000 extra verkeersbewegingen op en tijdverlies.

De Plus supermarkt behaalt een veel lagere omzet dan mogelijk is (minder dan de helft) en zal op deze oppervlakte en met deze perspectieven niet kunnen en willen investeren in het winkelbeeld, digitalisering, service en overige zaken. Waarschijnlijk is de exploitatie op deze oppervlakte met deze omzet net rendabel, maar het blijft een marginale supermarkt. De gegevens die vanuit Plus supermarkten zijn aangeleverd zijn overigens volstrekt onbegrijpelijk en niet geheel conform de realiteit.

Naar inschatting van ondergetekende is het zeer onwaarschijnlijk dat de Plus hier vertrekt zonder elders een nieuwe vestiging te openen. Supermarktorganisaties zullen namelijk alleen in zeer uitzonderlijke situaties een vestiging afstoten. Dat zal alleen gebeuren als er echt geen toekomstperspectief is door bijvoorbeeld te veel concurrentie, te klein verzorgingsgebied en naar verwachting afnemende omzet. Van deze factoren is hier geen sprake. Er zijn namelijk wel degelijk goede perspectieven in omzet, performance en concurrentiepositie mits Plus relocateert naar een betere plek. Het is alleen afwachten wanneer deze situatie gerealiseerd wordt.

Deze situatie is ook wel zo bijzonder qua monopoliepositie en verzorgingsgebied dat (alle) andere supermarktorganisaties direct deze plek zouden willen overnemen, maar alleen als opstap naar een betere positie. Maar het blijft vooralsnog "gerommel in de marge" op deze locatie aan het Schonckplein.

¹ W.v.o. = winkelvloeroppervlakte, het gedeelte in een supermarkt dat voor klanten toegankelijk is

Wat als de Plus gaat reloceren naar de nieuwe locatie aan de Oude Stadsweg?

Deze locatie is geselecteerd op basis van een langdurig en uitgebreid keuzeprocess en biedt gunstige randvoorwaarden voor een moderne supermarkt in de situatie van Geertruidenberg. De Plus kan op deze nieuwe locatie goed uit de verf komen en een rendabele operatie voeren. De maximale oppervlakte van 1.200 m² w.v.o. zoals vastgelegd op basis van voorgaande discussies is wel een beperking. Beter zou een oppervlakte van 1.500 m² w.v.o. zijn.

De inwoners van Geertruidenberg kunnen al hun dagelijkse/wekelijkse boodschappen weer in hun eigen kern doen, zonder daarvoor onnodige afstanden te overbruggen. Dit kan in een moderne supermarkt met een ruim (vers) assortiment en voorzien van zaken als scankassa's.

De enige "verliezers" zijn de bestaande supermarkten in Raamsdonksveer. Deze zullen een deel van de omzet moeten inleveren die ze jarenlang hebben kunnen binnenhalen door het zwakke aanbod in Geertruidenberg. Feitelijk is dit weer "back to normal".

Conclusie

Alle signalen wijzen op de noodzaak om een stap vooruit te zetten om het supermarktaanbod in Geertruidenberg weer "futureproof" te maken. De huidige situatie met de Plus aan het Schonckplein is achterhaald en niet langer houdbaar, waardoor zowel de consumenten als de supermarktorganisatie de verliezers zijn. Het instandhouden van deze situatie is dan ook ongewenst.