

AAN: Aroundtown Management Nederland B.V.
t.a.v. Mevr. L. de Vries
Postbus 71195
1008 BD Amsterdam

Nieuw- Bergen, 22 september 2020

Betreft: Parkeren Jan Linders Geleen.

Geachte mevrouw de Vries, beste Leonieke,

De afgelopen periode is zowel met u, uw organisatie als verhuurder van onze locatie aan de Markt 101A in Geleen en de gemeente Sittard- Geleen uitgebreid gesproken over de grote effecten die de plotselinge invoering van het (volledig) betaald parkeren in 2018 heeft gehad op de exploitatie van de Jan Linders supermarkt.

Rol centrum van Geleen

De gemeente Sittard-Geleen geeft in het gemeentelijk document "Compact en toekomstbestendig kernwinkelgebied Geleen" 2016 al aan dat de supermarkten een bovengemiddelde trekkersrol voor het centrum van Geleen hebben. Dit geldt zeker voor Jan Linders als supermarkt gesitueerd op één van de drukste punten in het centrum. Het goed functioneren van de Jan Linders supermarkt is in sterke mate bepalend voor het goed functioneren van het centrum van Geleen.

Waar de gemeente Sittard-Geleen in 2019 op basis van data van Locatus al constateerde dat het aantal passanten in het centrum sterk terugliep (11% in het eerste halfjaar van 2019) is deze neerwaartse trend door COVID-19 fors versneld. Daarnaast had het centrum van Geleen al te maken met een bovengemiddelde winkelleegstand en een dalend aantal bezoekers. Daarmee wordt het toekomstperspectief voor zowel ondernemers als vastgoedeigenaren met de maand somberder.

Effect parkeerregime Jan Linders

Het huidige parkeerregime, dat eind 2019 in Geleen is ingevoerd (deels gratis op maaiveld en betaald in de garage voor ons supermarkt), ondermijnt het functioneren van de supermarkt nog verder. Jan Linders kan haar trekkersrol niet optimaal vervullen en afgelopen jaar is pijnlijk duidelijk geworden dat de laatste wijziging in het parkeerregime Jan Linders hard geraakt heeft in haar exploitatie. Niet alleen liep de omzet van het vestigingspunt hard terug, ook de kosten die Jan Linders maakt om klanten toch één uur gratis parkeren te bieden, namen sterk toe.

Door de invoering van het nieuwe parkeerregime heeft de gemeente (onbedoeld) grote invloed gehad op concurrentieverhoudingen tussen supermarkten. De gemeente creëert immers een groot concurrentienadeel voor Jan Linders ten opzicht van andere aanbieders. Deze invloed is door de tussentijdse wijziging van het beleid en de daaraan verbonden 'Proeftuin' enkel groter geworden, waarbij parkeren in het centrum vrijwel overal de eerste twee uur gratis is, behalve in de parkeergarage bij de supermarkt. Als gevolg daarvan worden zowel huurder als verhuurder onevenredig hard getroffen door het parkeerbeleid dat thans door de gemeente Sittard-Geleen wordt gehanteerd.

Toekomstperspectief Jan Linders aan de Markt te Geleen

Ondanks het feit dat de uitbraak van COVID-19 een positief omzetteffect heeft gehad op de omzet van de Jan Linders supermarkt in Geleen had Jan Linders er met de huidige inzichten zeer waarschijnlijk niet voor gekozen haar huurcontract in 2018 te verlengen én te investeren in het vestigingspunt. Dit mede gezien het feit dat ondanks de gedane investering de omzet slechts terug is op het niveau van voor de invoering van het volledig betaald parkeren in de parkeergarage.

Het zou ons beiden sterk helpen indien het parkeerbeleid in de Geleen wederom wordt gewijzigd. Idealiter wordt dit gewijzigd in volledig gratis parkeren. Hiermee kan de centraal in het centrum gelegen parkeergarage weer als meest optimale start voor het centrumbezoek gaan dienen. Dit heeft niet alleen voor Jan Linders een positief effect, ook de andere naastgelegen (potentiële) huurders zullen per direct meeprofitieren van een hoger aantal bezoekers aan de Jan Linders supermarkt en het centrum in het bijzonder. Aandachtspunt daarbij is dan wel dat langparkeerders (bewoners etc.) in de parkeergarage zoveel mogelijk worden geweerd (blauwe zone?), waardoor er voldoende doorstroming in de garage mogelijk is en de parkeergarage haar positie als belangrijk "bronpunt" voor een bezoek aan het centrum van Geleen weer beter kan gaan vervullen.

Vanzelfsprekend is Jan Linders bereid verder mee te denken aan oplossingen die het centrum van Geleen en ons beider positie verder versterken.

Vertrouwende u voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

Jan Linders BV

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "T. Polman".

Thomas Polman,
Vastgoedacquisiteur