

## Beantwoording vragen raad naar aanleiding van raadsvoorstel Stimuleringsfonds Binnenstad

Datum: 11 april 2019

### 1. In de regeling wordt verwezen naar het parkeerbeleid, maar dat hebben wij toch niet?

Bij de transformatieregeling is de volgende randvoorwaarde opgenomen in de subsidieregeling:

“Voor wat betreft het parkeren dient te worden voorzien in een adequate oplossing op maat, passend binnen het gemeentelijk beleid en vigerende wet- en regelgeving.” Het antwoord op de vraag bestaat uit drie delen.

- Tot 1 juli 2018 mochten parkeernormen worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Vanaf die datum moeten de parkeernormen een basis hebben in een parkeernormennota.
- Zoals bekend zijn wij bezig met de herijking van het parkeerbeleid en een analyse van het parkeerbedrijf. Aansluitend op de vaststelling van het nieuwe parkeerbeleid overwegen we om een parkeernormennota vast te stellen. Daarmee ontwikkelen we dus beleid waaraan in het kader van de subsidieregeling getoetst kan worden. Omdat de subsidieregeling een lange looptijd kent, wordt hierop in de regeling geanticipeerd.
- In de tussentijd geven wij met dit artikel aan dat een adequate oplossing voor het parkeren een voorwaarde kan zijn voor het verstekken van de subsidie. Wij gaan hierover altijd in gesprek met initiatiefnemers. De praktijk leert dat een goede oplossing voor parkeren ook in het belang van de initiatiefnemers is en dat wij hier vaak in goed overleg afspraken over kunnen maken.

### 2. Wat zijn de ervaringen in de andere Drentse steden met de subsidieregeling?

Meppel heeft haar subsidieregeling nog maar kort geleden vastgesteld en heeft nog weinig ervaring met de regeling. Met Emmen spreken wij binnenkort.

Met name Hoogeveen heeft al ervaring opgedaan met de verplaatsingssubsidie. Daar is het aantal verstrekte verplaatsingssubsidies nog beperkt (1). Daar worden twee hoofdoorzaken bij genoemd. De eerste is dat veel ondernemers ook eigenaar zijn van hun winkelpand zijn en dat dit winkelpand vaak ook onderdeel van de pensioenvoorziening is. Hierdoor is verhuizen financieel niet altijd haalbaar. De tweede reden is dat de huren in het kernwinkelgebied (veel) hoger liggen en dat een verhuizing om die reden niet altijd uit kan.

Of de centra van Hoogeveen en Assen helemaal vergelijkbaar zijn op deze punten hebben we nog niet uit kunnen zoeken. Wij stellen voor om aan de raad uiterlijk in december van dit jaar een tussentijdse evaluatie van de subsidieregeling te sturen, zodat wij de ervaring die we in Assen opdoen snel met elkaar kunnen bespreken. Daarin zullen we de ervaringen in de andere Drentse steden meenemen.

### 3. Wat gaat het college doen om de komst van huisjesmelkers tegen te gaan.

Voor de beantwoording van deze vraag verwijzen wij naar de beantwoording van de schriftelijke vragen van D'66 d.d. 19 november 2018 (bijgevoegd).

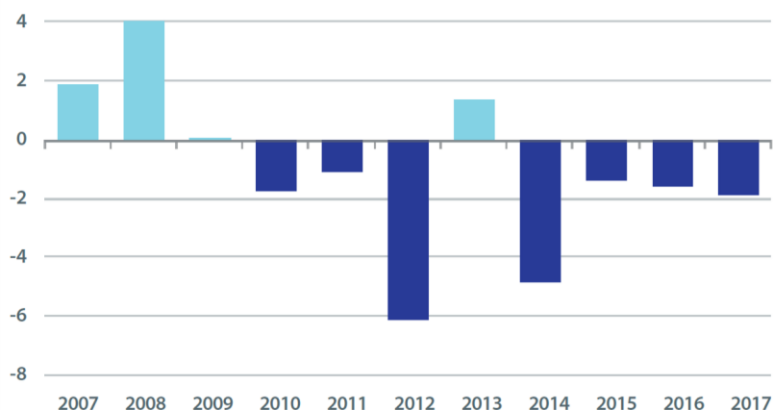
### 4. Kan inzichtelijk gemaakt worden hoe de huurprijzen voor detailhandel zich in de binnenstad van Assen (kernwinkelgebied en aanloopstraten) zich de laatste 5 jaar ontwikkeld hebben?

Naar aanleiding van eerdere vragen over de huurprijsontwikkeling hebben wij de VVAC gevraagd om de ontwikkelingen in huurprijzen inzichtelijk te maken. Hieronder worden deze bevindingen samengevat. De cijfers die worden gepresenteerd hebben betrekking op Nederland, Assen of delen van het winkelgebied in Assen. Individuele ondernemers kunnen andere ervaringen hebben.

#### Landelijk

Allereerst het landelijk beeld. Sinds 2010 zijn gemiddeld-landelijk de winkelhuurprijzen, met uitzondering van 2013, in alle jaren gedaald. Op onderstaande grafiek, uit het Rabo Vastgoedbericht 2018, is te zien dat tot en met 2017 een daling van 17% heeft plaatsgevonden. In 2018 heeft deze trend doorgezet.

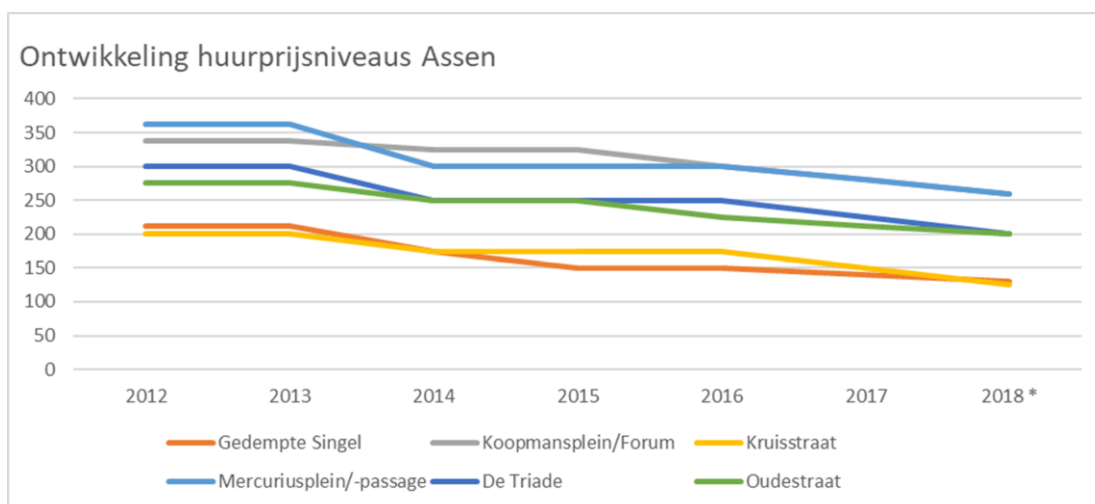
Bron: Calcasa, bewerking Rabo Real Estate Finance



### Specifieker beeld van Assen

Voor een specifiek beeld van Assen worden twee verschillende bronnen aangehaald.

Op basis van de Vastgoedberichten van Rabo Real Estate & Finance (en voorheen de FGH Bank) van 2012 tot en met 2018 is de onderstaande grafiek samengesteld. In de vastgoedberichten wordt een bandbreedte van de huren in een winkelstraat gegeven. In de grafiek is deze bandbreedte vertaald naar de ontwikkelingen van de huurprijzen door steeds het midden van de bandbreedte te nemen.

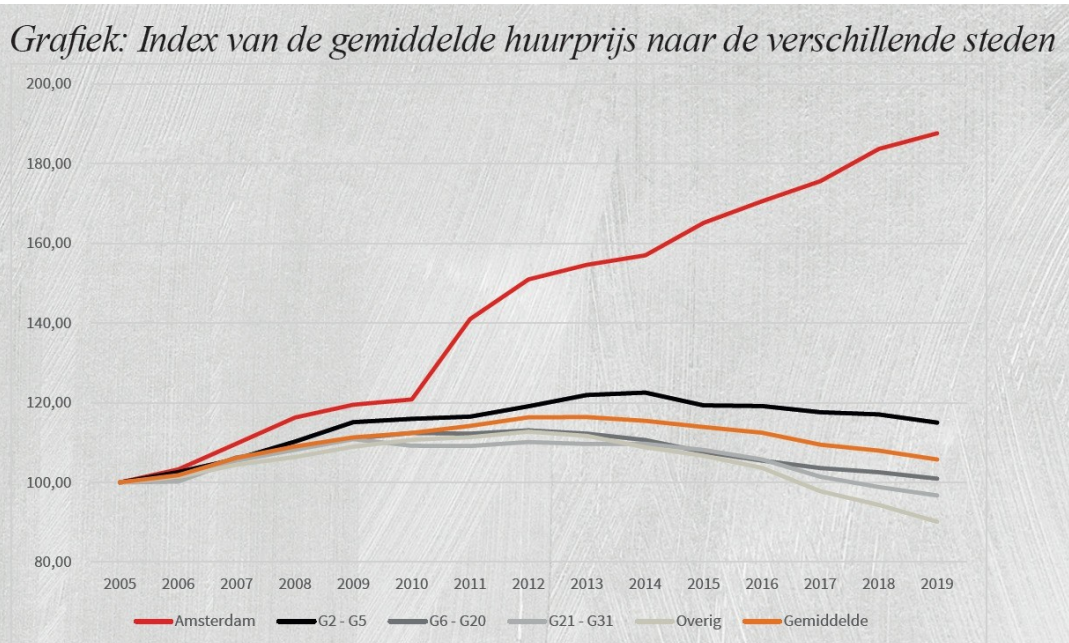


Bron: FGH Bank / Rabo Real Estate & Finance, Vastgoedberichten 2012 t/m 2018 (grafiek: VVAC)

Volgens de rapportages van Rabo Real Estate & Finance zijn, verschillend per winkelstraat, de huurprijzen sinds 2012/2013 tot 2018 gedaald:

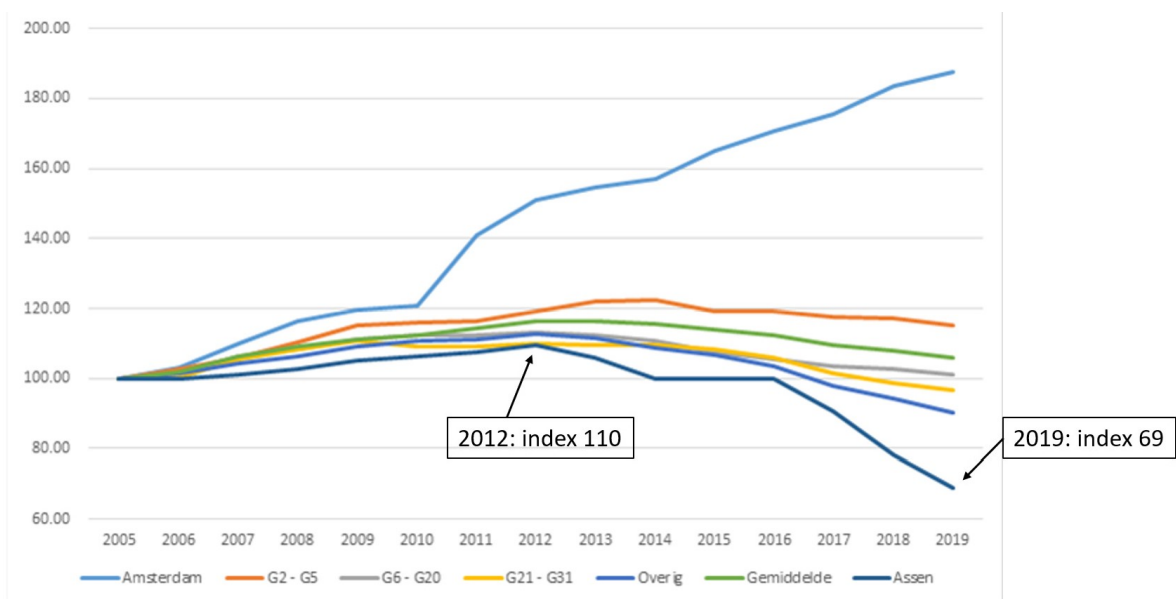
- met ca. 25% rond Koopmansplein/Forum en Mercuriusplein,
- met ca. 27% in de Oudestraat en
- met ca. 38% in de Kruisstraat / Gedempte Singel.

Van zeer recente datum is de Huurprijzenspecial 2019 van de researchafdeling van vastgoedadviseur Jones Lang LaSalle. In die publicatie is een grafiek opgenomen van de ontwikkeling van winkelhuurprijzen van 2005 tot 2019: Amsterdam, de overige 'grote steden', de G6-G20, de G21-G31, en 'overige steden'. Assen valt in de laatste categorie.



Bron: Jones Lang LaSalle, Huurprijenspecial 2019

Naar aanleiding van dit overzicht zijn bij de researchafdeling van Jones Lang LaSalle de onderliggende cijfers opgevraagd voor Assen. Daaruit komt het onderstaande beeld:



Bron: Jones Lang LaSalle, afd. research.

Jones Lang LaSalle geeft op dat de getoonde index hun monitor weergeeft van twee locaties, te weten Mercuriusplein en Koopmansplein – vanuit retailperspectief het ‘A1-winkelgebied’ in Assen. Op de genoemde locaties is de huurprijsindex tussen 2012 en 2019 gedaald van 110 naar 69, oftewel met ruim 37%.

**Samenvattend:**

- Huurprijzen in Assen dalen relatief sterk.