

Aan de gemeente Assen en de provincie Drenthe
t.a.v. de heren M.J.M. Hoogeveen en T. Stelpstra
Per e-mail verzonden,
met kopie aan de gedeputeerden van Groningen en Fryslan

Amsterdam, 3 juni 2016

Betreft: FOC – Investeren in binnenstad Assen

Geachte heer Hoogeveen, geachte heer Stelpstra,

Als grote institutionele beleggers in het centrum van Assen maken wij ons zorgen over de mogelijke komst van een FOC op het TT-terrein. Namens een groot aantal pensioenfondsen en verzekeraars uit Nederland en daarbuiten beheren wij een miljoenenkapitaal aan in Assen belegd vermogen, waarvoor wij de zorg hebben hiermee toekomstige uitkeringen aan onze deelnemers mogelijk te maken. Op dit moment staan deze vermogens in Assen reeds sterk onder druk en hebben partijen substantiële afwaarderingen moeten realiseren. Dit komt enerzijds door de algehele economische situatie, maar voor Assen specifiek geldt dat daarbovenop sprake is van een bovengemiddeld overaanbod aan winkelruimte en een detailhandelsbeleid dat niet aansluit bij de hiervoor genoemde omstandigheden. Gevolg: een onaantrekkelijk centrum voor de consument en een gebrek aan perspectief voor winkeliers en eigenaren.

Om dit beeld te keren hebben wij (samen met IVBN, Detailhandel Nederland en MKB-Nederland Noord) de krachten gebundeld om te komen tot een nieuw plan voor de binnenstad van Assen. Doel is helderheid te creëren: de binnenstad van Assen moet kleiner worden, daarbuiten mag er geen nieuwe retail worden toegevoegd en moet er overtollig winkelvastgoed worden getransformeerd naar andere bestemmingen. Daarmee wordt de binnenstad weer aantrekkelijk voor retailers: zij kunnen zelf beoordelen dat er in die sterke en compacte binnenstad omzetspotentie ligt, die men kan realiseren, zonder het risico te lopen dat deze elders in de gemeente of regio weg gaat lekken door nieuwe ongewenste ontwikkelingen. Dit is ook precies de impulsaanpak, zoals partijen die in het kader van de landelijke Retailagenda voorstaan. Een belangrijk gevolg van deze aanpak is de werkgelegenheidsimpuls die het met zich meebrengt; niet alleen ontstaan nieuwe banen in de detailhandel, maar ook bouwbedrijven (die de herontwikkelingen gaan realiseren), toeleveranciers en horeca profiteren.

Om dit beleid voor Assen vorm te geven stellen wij graag gezamenlijk Caspar Wortmann ter beschikking. Hij zal in nauwe samenwerking met Bas Doets en de gemeente Assen, maar ook de overige vastgoedeigenaren en lokaal gevestigde winkeliers aan dit plan gaan werken. Deze inzet kost de eigenaren geld, dat ze bereid zijn in te zetten. Daarvoor is wel nodig dat er duidelijk een keuze wordt gemaakt voor de binnenstad als dé plek waar het moet gebeuren en dat er dus geen nieuwe retailplekken elders in Assen of de regio worden gerealiseerd. Dus zeker geen FOC!

Het plan is een randvoorwaarde voor retailers om Assen weer als aantrekkelijke vestigingslocatie te gaan zien. Voor ons als vastgoedeigenaren is het kunnen aantrekken van retailers van essentieel belang om het vastgoed duurzaam rendabel te krijgen. Wij zijn van harte bereid te investeren in ons vastgoed om deze retailers te kunnen ontvangen. Duidelijk voorbeeld daarvan zijn de door ons in de afgelopen jaren gepleegde majeure investeringen in de binnenstad, overigens in het goede vertrouwen dat de door de overheid ingezette beleidslijn gecontinueerd zou worden. Dus geen 'weidewinkels'. Om dit in de toekomst te kunnen blijven doen is een duurzaam en doordacht binnenstadplan essentieel. Op bijna dagelijkse basis overleggen de betrokken beleggers met retailers over bestaande of nieuwe vestigingen in de portefeuille. Assen is steevast onderdeel van de agenda. Niet alleen vanuit onze wens om deze retailers te verleiden om zich in Assen te gaan vestigen, maar ook vanwege de zorg die reeds daar zittende retailers uitspreken over omzetsontwikkeling en dreigende komst van een FOC. Om zittende retailers te behouden doen wij op dit moment al serieuze inspanningen. Verlaging van huren en verbouwingsbijdragen zijn voorbeelden van maatregelen om retailers te overtuigen niet weg te gaan. Zonder duidelijk toekomstperspectief op betere omzetten hebben dit soort maatregelen echter weinig zin.

Wij, maar ook andere vastgoedeigenaren en retailers zoals Henk Ziengs, zijn bereid majeure investeringen te doen – of hebben deze reeds gedaan – indien bovenstaand investeringsplan kan worden gerealiseerd. Voor de beoogde investeringen zijn zoals gebruikelijk nog wel fondsgoedkeuringen nodig.

Een – niet uitputtend – overzicht met reeds door ons gedane, huidige en mogelijk toekomstige investeringen:

- Syntrus Achmea is voor Forum Assen al geruime tijd in de weer om het project, eens de trots van het Koopmansplein, weer nieuw elan te geven. Het vertrek van bibliotheek en postkantoor heeft een groot gat geslagen. Herinvulling is niet eenvoudig gebleken, mede vanwege de situatie in Assen. Samen met de gemeente is Syntrus Achmea al geruime tijd in overleg met een nieuwe retailer, die een foodmarket concept wil realiseren. Hiervoor zijn in het gebouw aanzienlijke investeringen nodig. De businesscase van deze retailer laat nog veel onzekerheden zien, die mede zijn basis vormen in bovenstaande. Wij zijn druk doende het businessplan op niveau te brengen, waarmee deze investeringen voor zowel retailer als vastgoedeigenaar verantwoord en rendabel worden.
- Syntrus Achmea investeert daarnaast ook in Triade Assen ten behoeve van het aantrekken van nieuwe retailers en het behouden van bestaande retailers. Dat is nog niet in alle gevallen succesvol. Daarnaast heeft een enkele huurkandidaat elders in de periferie van Assen een mogelijkheid gekregen zich te vestigen op een nieuwe locatie (!). De onzekerheid over een mogelijke alternatieve winkellocatie in de vorm van een FOC leidt er toe dat retailers nu geen beslissing nemen over vestiging in Assen. Duidelijkheid omtrent de mogelijke vestiging van een FOC verschaft deze retailers de nodige zekerheid, op basis waarvan zowel deze retailers als Syntrus Achmea tot investeringen kunnen komen. Het gaat hierbij al snel om tientallen miljoenen euro's. Opvulling van leegstand, investeringen in afbouw en inrichting van winkels en de daarmee gepaard gaande nieuwe werkgelegenheid zijn dan het gevolg.
- Ook a.s.r. staat voor een investeringsvraagstuk met het lege V&D pand. Zij spant zich in om een bovenregionale - en mogelijk zelfs internationale – trekker naar Assen te krijgen. Zolang er onduidelijkheid is, is a.s.r. er niet in geslaagd deze partij zover te krijgen dat deze zich in Assen wil vestigen. Een toekomstbestendig detailhandelsbeleid biedt a.s.r. perspectief om op lange termijn te investeren in Assen, en specifiek in het V&D pand.
- CBRE Global Investors en SPF Beheer hebben reeds – in nauw overleg met de gemeente – geïnvesteerd in respectievelijk de herontwikkeling van het Mercuriusplein en de nieuwbouwontwikkeling Cité Assen. Deze investeringen zijn gedaan in het volste vertrouwen dat de gemeente Assen een toekomstbestendig detailhandelbeleid voert en gezamenlijk met eigenaren wil werken aan een sterke binnenstad.

Wij roepen u op om duidelijkheid te scheppen over de komst van een FOC en te kiezen voor een toekomstbestendige en duurzame binnenstad. Graag willen we op korte termijn met u in overleg om ons initiatief recht te doen en een alternatief te ontwikkelen voor een FOC. Een door alle relevante actoren doordacht binnenstadsplan zal zorgen voor het loskomen van (her)investeringen en geeft een impuls aan de werkgelegenheid. Hier zijn zowel de gemeente Assen, de retailers als de vastgoedeigenaren bij gebaat.

Met vriendelijke groet,
mede namens de ondersteunende organisaties IVBN, Detailhandel Nederland en MKB-Nederland Noord,



René Vierkant (Syntrus Achmea Real Estate & Finance)



Edwin van de Woestijne (a.s.r. vastgoed vermogensbeheer)



Hilke Nijmeijer (CBRE Global Investors)



Henriëtte Weijdemuller (SPF Beheer)