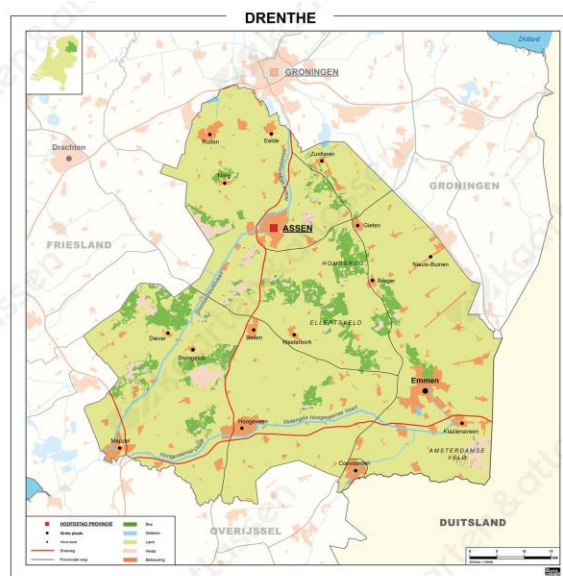


Winkelleegstand provincie Drenthe



Winkelleegstand en mogelijkheden voor transformatie

Winkelleegstand provincie Drenthe

Winkelleegstand en mogelijkheden voor transformatie

Opdrachtgever: Provincie Drenthe
Projectnummer: 0218.398
Datum: 04-10-2018

Broekhuis Rijs Advisering
Postadres: Wederik 1
9801 LX Zuidhorn
Tel. (0594-528358)
E-mail: info@broekhuisrijs.nl
Internet : www.broekhuisrijs.nl

Management Summary

Het afgelopen decennium is landelijk veel gesproken over de leegstand van winkels. Door een combinatie van diverse oorzaken was de leegstand enorm toegenomen. Inmiddels is landelijk een einde gekomen aan de economische crisis, waardoor op diverse plekken in het land (met name de Randstad) de druk op de winkelmeters weer is toegenomen. Niettemin blijft het gevoel bestaan, dat aan de randen van het land de problematiek van leegstand nog altijd substantieel en structureel aanwezig is, en dat dit niet eenvoudig op te lossen is. Daarom zijn de volgende vragen gesteld door de provincies Groningen, Friesland en Drenthe samen, waarbij de provincie Drenthe om nadere detaillering heeft gevraagd:

1. Hoeveel vierkante meters aan winkelpanden staan leeg in de drie Noordelijke provincies.
2. Welk deel hiervan kan niet (of moeilijk) getransformeerd worden naar een economisch rendabele bestemming.

Deze rapportage heeft betrekking op de provincie Drenthe. Om antwoord te kunnen geven op de vragen is gebruik gemaakt van beschikbare gegevens van Locatus en het CBS, en hebben we geput uit gegevens van diverse onderzoeken en projecten in Noord-Nederland (o.a. Koopstroom-onderzoeken en retailagenda's). Verder is uitgebreid en in detail met de meeste gemeenten in de provincie Drenthe gesproken.

De uitkomsten laten zien dat op een totaalaanbod van bijna 1,1 miljoen m² aan winkelmeters de leegstand in de provincie Drenthe op ruim 123.000 m² ligt (peildatum 1 januari 2018). Met een leegstandspercentage van 7,9% ligt het duidelijk boven het landelijk gemiddelde van 6,9%. Het overaanbod aan winkelmeters in de provincie bedraagt zo'n 25 tot 35%.

Behalve met het gemiddelde leegstandspercentage wijkt Drenthe ook van het landelijke beeld af in een hoog percentage langdurige en structurele leegstand.

Het opnieuw vullen van leegstaande winkelpanden blijkt in de praktijk erg lastig te zijn. Alternatieve functies voor de panden zijn beperkt of helemaal niet aanwezig. Voorbeelden zijn o.a. verdiepingen, overdekte winkelcentra en voormalige supermarktpanden. De voormalige V&D-panden vallen hier in negatieve zin op. Vooral in Assen, Meppel en Coevorden zijn de problemen groot.

In totaal is ongeveer de helft van de aanwezige leegstand niet of nauwelijks te transformeren naar een economisch rendabele bestemming; het gaat dan om ongeveer 65.000 m² waarvoor niet (of moeilijk) getransformeerd kan worden. Zonder inzet van middelen zullen deze panden ook in de toekomst leeg blijven staan.

Inhoud

Management Summary

1.	Inleiding	5
2.	Demografische situatie provincie Drenthe	6
3.	Kwantitatieve analyse leegstand	8
	3.1 Leegstand algemeen	
	3.2 Type leegstand	
	3.3 Leegstand naar ligging binnen kern	
	3.4 Leegstand versus overaanbod	
4.	Leegstand en transformatie per kern	14
	4.1 Leegstand in Drenthe naar kern	
	4.2 Leegstandsproblematiek	
	4.3 Omvang niet te transformeren lege winkelpanden	
5.	Conclusies	22

1 Inleiding

De economische crisis is landelijk tot een einde gekomen. Niettemin is in het noorden van het land nog altijd sprake van veel leegstaande winkelpanden. Om die reden hebben de drie noordelijke provincies Groningen, Friesland en Drenthe gezamenlijk gevraagd om de problematiek van winkelleegstand duidelijker in kaart te brengen. De provincie Drenthe heeft aanvullend gevraagd om de problematiek in haar provincie gedetailleerder te onderzoeken. Deze rapportage is hiervan een weergave; dit rapport over Drenthe is opgesteld als een aanvulling op de rapportage van de drie provincies samen.

In voorliggend onderzoek worden dezelfde vragen beantwoord als in de rapportage van de drie provincies samen, te weten:

1. Hoeveel vierkante meters aan winkelpanden staan leeg in provincie Drenthe;
2. Welk deel hiervan kan niet (of moeilijk) getransformeerd worden naar een economisch rendabele bestemming.

Leeswijzer

In deze rapportage zal regelmatig verwezen worden naar het rapport van de drie provincies. De achtergronden van de leegstand en de mogelijkheden voor transformatie zullen hier slechts beknopt aan de orde komen. Verder zal in hoofdlijnen dezelfde indeling gehanteerd worden, om de vergelijking zo eenvoudig mogelijk te maken.

In hoofdstuk 2 gaan we beknopt in op de demografische situatie in de provincie Drenthe. In hoofdstuk 3 geven we een beeld van de huidige leegstand in de provincie Drenthe, waar we onderscheid maken naar de diverse gemeenten. Ook staan we kort stil bij het verloop van de leegstand tijdens de afgelopen jaren en het type leegstand. In hoofdstuk 4 beschrijven we de leegstand van de grotere kernen in Drenthe, waarbij we voorbeelden van de huidige leegstandssituatie geven. Op basis hiervan geven we aan welk deel van de leegstand al dan niet getransformeerd kan worden naar andere functies, en welk deel niet of nauwelijks. Tenslotte sluiten we in hoofdstuk 5 met de belangrijkste conclusies af.

Onderzoek

Het onderzoek is uitgevoerd in de eerste helft van 2018, waarbij de data van Locatus voor een belangrijk deel als basis hebben gediend. Het onderzoek is deels uitgevoerd aan de hand van aanwezige informatie van de verschillende gemeenten, zoals beleidsvisies en koopstroomonderzoeken. Er is door ons veel deskresearch uitgevoerd. Verder is vooral door de gemeenten gedetailleerde input geleverd. Met nagenoeg alle gemeenten is een gesprek gevoerd met de deskundige ambtenaren, waarbij de Locatusdata geverifieerd zijn. Verder zijn in het kader van deze opdracht veel locaties nog eens bezocht.

2 Demografische situatie provincie Drenthe

Nederland kent 20 krimp- en anticipeergebieden. Dit zijn regio's die kampen met bevolkingsdaling, of die daar in de toekomst mee te maken krijgen. Veel van deze gebieden liggen in het noorden van het land. In de provincie Drenthe liggen geen krimpgebieden, maar wel een groot anticipeergebied. Dit gebied is door de overheid benoemd als "Oost-Drenthe", en omvat de gemeenten Emmen, Coevorden, Borger-Odoorn en Aa en Hunze.

De provincie Drenthe telt ruim 491.000 inwoners (bron CBS, schatting 1 juni 2018). Van dit deel woont ruim 193.000 in het benoemde anticipeergebied; dit is 39% van heel Drenthe. Het inwonertal van de provincie is momenteel redelijk stabiel op een niveau van circa 492.000 inwoners; in het anticipeergebied daalt het inwonertal licht sinds 2010.

	Provincie Drenthe	Oost-Drenthe
Januari 2010	490.981	197.247
Januari 2015	488.576	194.015
Januari 2017	491.792	193.417
Januari 2018	492.100	193.232
Juni 2018* (schatting)	491.156	193.032

Bron: CBS StatLine

Het CBS heeft samen met het PBL-prognoses opgesteld voor de jaren tot 2040. In tabel 2.2 is het overzicht te zien. Duidelijk is dat de hele provincie de komende jaren met een daling van het inwonertal te maken krijgt. Maar ook hier geldt, dat dit niet voor alle delen even sterk het geval is. Sommige gemeenten zullen blijven groeien (Assen, Meppel, Hoogeveen en Noordenveld), of op peil blijven (Aa en Hunze, Tynaarlo), de rest gaat dalen. Dit laatste is met name in het anticipeergebied het geval, met uitzondering van Aa en Hunze.

Jaar	Provincie Drenthe	Oost-Drenthe
2020	489.700	192.500
2025	485.500	187.800
2030	483.300	183.700
2035	481.900	179.900
2040	478.600	175.400

De grootste procentuele daling zal zich voordoen in de gemeente Coevorden; in absolute termen gaat het om de gemeente Emmen. Naast de gemeenten in het oosten van Drenthe zullen ook Midden-Drenthe en Westerveld met een daling te maken krijgen.

Een ander belangrijk onderwerp is de demografische druk in een gebied. De demografische druk geeft een indruk van de mate waarin de 'werkenden' moeten voorzien in het onderhoud van de 'niet-werkenden'. Deze druk geeft de verhouding weer tussen het aantal jongeren plus ouderen enerzijds en het aantal 20-64-jarigen anderzijds. De druk van de jongeren wordt 'groene druk' genoemd en de druk van de ouderen 'grijze druk'.

2018	Demografische druk	Groene druk	Grijze druk
	%	%	%
Nederland	69,6	37,6	32,0
Drenthe (PV)	80,0	39,7	40,2
Aa en Hunze	84,5	37,3	47,2
Assen	74,6	40,8	33,8
Borger-Odoorn	78,9	36,2	42,7
Coevorden	81,6	39,2	42,4
Emmen	76,2	37,3	38,8
Hoogeveen	79,5	42,1	37,4
Meppel	74,6	40,9	33,7
Midden-Drenthe	79,6	38,8	40,8
Noordenveld	92,2	43,4	48,8
Tynaarlo	88,9	44,2	44,7
Westerveld	88,4	36,6	51,8
De Wolden	82,7	40,4	42,3

In het noorden van het land ligt de demografische druk hoog, en dat is in Drenthe niet anders. In tabel 2.3 laten we hiervan per gemeente een overzicht zien, waarbij een vergelijking met de hele provincie en met Nederland is opgenomen. Duidelijk is te zien, dat in een aantal gemeente met name de grijze druk fors afwijkt van het Nederlands gemiddelde.

Een hoge grijze druk heeft gevolgen voor diverse sectoren in de maatschappij, zoals de woningbouw en gezondheidszorg, maar ook voor de detailhandel. Het bestedingspatroon van ouderen is anders dan van gezinnen met kinderen; in ieder geval liggen de bestedingen op een lager niveau.

3 Kwantitatieve analyse leegstand

In dit hoofdstuk laten we verschillende cijfers met betrekking tot de leegstand in Drenthe zien.

3.1 Leegstand algemeen

In het rapport van de drie provincies samen hebben we kunnen constateren, dat de leegstand in absolute termen in de drie noordelijke provincies op een vergelijkbaar niveau ligt. Het totale detailhandelsaanbod in Drenthe bedraagt bijna 1.1 miljoen m², verdeeld over ruim 3.300 panden. In Drenthe bedroeg de leegstand (januari 2018) 123.503 m² wvo, verdeeld over 494 panden. In tabel 3.1 laten we het verloop van de leegstand over de jaren in alleen Drenthe zien.

Tabel 3.1 Historische ontwikkeling leegstand (in %)

m2 wvo	2014	2016	2017	2018/1jan.	2018/2juli
Drenthe	8,8	8,3	9,0	8,8	7,9
Nederland	7,3	7,7	7,8	7,2	6,9
# vkp	2014	2016	2017	2018	2018
Drenthe	6,9	7,8	7,8	7,7	7,3
Nederland	6,9	7,4	7,2	7,0	6,8

Bron: Locatus winkelleegstand, Locatus Online

Gemeten naar vierkante meters ligt de leegstand in Drenthe beduidend boven het Nederlands gemiddelde (7,9% t.o.v. 6,9%). Sinds dit jaar worden de verschillen evenwel geringer. Sinds 2017 is zowel in Nederland als in Drenthe een daling van het leegstandspercentage opgetreden. Gemeten naar aantal verkooppunten zijn de verschillen geringer. Ook hierbij is in Drenthe sinds 2017 een daling te zien; in Nederland als geheel is de daling in 2016 ingezet¹.



¹ Behalve Locatus leveren ook het PBL en CBS-leegstandscijfers, die afwijken van de gegevens van Locatus. Wij hanteren de Locatusgegevens; deze worden landelijk door vrijwel alle bureaus als standaard gebruikt.

In de volgende tabel laten we de leegstand per gemeente in Drenthe zien, zowel gemeten naar aantal verkooppunten als naar het aantal meters, absoluut en relatief. In absolute termen staan de meeste panden leeg in de gemeenten Emmen en Assen (125 resp. 101); in relatieve zin hebben vooral Assen en Meppel te maken met hoge leegstandpercentages (11,2 resp. 10,6). Ook Coevorden zit met 8.7% duidelijk boven het gemiddelde van Drenthe. Ook bij het aantal vierkante meters kennen de grootste gemeenten de hoogste leegstand; hierbij dient opgemerkt dat het in Assen uitsluitend om de kern Assen gaat, terwijl Emmen vele kernen telt. Emmen-kern heeft ongeveer 18.000 m2 wvo leegstaan. Van de vier grote kernen heeft Hoogeveen de laagste leegstandpercentages. Bij het hoge leegstandpercentage in Midden-Drenthe (m2 wvo, 12.3%) dient een opmerking gemaakt te worden; een voormalig meubelpand van 5.000 m2 wvo op Smilde staat al geruime tijd leeg. Dit telt zwaar door in het relatief geringe totaalaanbod in de gemeente. Overigens wordt het pand mogelijk weer gevuld.

Tabel 3.2 Leegstand per gemeente in Drenthe

	# vkp	leegstand vkp	m2 wvo	leegstand wvo
Aa En Hunze	20	6,9%	4.099	9,4%
Assen	101	11,2%	26.763	9,7%
Borger-Odoorn	10	3,7%	1.671	3,7%
Coevorden	46	8,7%	10.915	10,2%
De Wolden	17	6,0%	3.126	7,3%
Emmen	125	7,7%	25.988	6,3%
Hoogeveen	49	5,9%	16.467	7,6%
Meppel	61	10,6%	14.257	10,8%
Midden-Drenthe	23	5,2%	11.598	12,3%
Noordenveld	18	4,2%	5.491	4,7%
Tynaarlo	12	3,1%	1.619	2,9%
Westerveld	8	3,2%	1.796	4,6%
Drenthe	490	7,2%	123.790	7,8%

Bron: Locatus Online augustus 2018

Wat verder opvalt is dat een aantal gemeenten hele lage leegstandpercentages hebben. Dan hebben we het onder meer over Tynaarlo, Borger-Odoorn en Westerveld. De percentages hier liggen nog onder hetgeen als frictieleegstand wordt bestempeld. Dit wil nog niet altijd zeggen, dat er dan in een plaats geen leegstand aanwezig is. In Zuidlaren (gemeente Tynaarlo) staat de Prins Bernhardhoeve al geruime tijd leeg; omdat het geen retailruimte was, komt deze leegstand niet voor in de cijfers.

De totale leegstand in Drenthe bedraagt ruim 123.000 m2 wvo per augustus 2018. Dat de daling is ingezet is duidelijk; in maart 2016 bedroeg de leegstand nog ruim 137.000 m2 wvo. Met name in Assen, Emmen, Noordenveld en Coevorden is de leegstand fors verminderd (m2 wvo). Vooral in Meppel is de leegstand veel groter geworden.

3.2 Type leegstand

Binnen de leegstand kan onderscheid gemaakt worden naar 3 soorten, conform Locatus, te weten:

- Frictie- of aanvangsleegstand: minder dan 1 jaar leeg
- Langdurige leegstand: 1 tot 3 jaar leeg
- Structurele leegstand: langer dan 3 jaar leeg.

Zoals we in de rapportage van de drie provincies samen al hebben gezien, geeft het Noorden van het land hier een heel ander beeld van de rest van Nederland. Met name in Drenthe (27%) ligt de frictieleegstand veel lager dan gemiddeld Nederland (37%), en ligt diensgevolge de langdurige en structurele leegstand veel hoger. Juist deze leegstand maakt de problematiek in deze provincie duidelijk. Van de leegstaande panden staat 73% langer dan een jaar leeg. De voormalige V&D-winkels worden op dit moment nog in de 'langdurige' leegstand vermeld; wanneer ze niet (of niet geheel) gevuld gaan worden op korte termijn, staan deze meters binnenkort bij de structurele leegstand.

Tabel 3.3 Type leegstand

# vkp	Frictie	Langdurig	Structureel
Nederland	37%	37%	26%
Drenthe	27%	41%	32%

Bron: Locatus 2018

Omdat de panden in het Noorden vaak groter dan gemiddeld zijn, is het percentage – gemeten in vierkante meters – nog hoger. Van alle leegstaande winkelmeters staat 80% langer dan een jaar leeg, waarvan 42% langer dan 3 jaar.



Assen: Triade, Coevorden: voormalige supermarkt

Binnen Drenthe zien we per gemeente ook hier grote verschillen. In tabel 3.4 geven we hiervan een overzicht, gemeten naar aantal verkooppunten.

Tabel 3.4 Type leegstand per gemeente

%	Aantal vkp		
	Frictie	Langdurig	Structureel
Assen-kern	24%	37%	39%
Emmen-kern	29%	44%	27%
Hoogeveen-kern	43%	36%	21%
Meppel-kern	32%	46%	22%
Gemeente			
Aa en Hunze	0%	40%	60%
Assen	24%	37%	39%
Borger-Odoorn	0%	57%	43%
Coevorden	35%	39%	26%
De Wolden	24%	35%	41%
Emmen	30%	40%	30%
Hoogeveen	43%	37%	20%
Meppel	31%	44%	25%
Midden-Drenthe	5%	59%	36%
Noordenveld	18%	41%	41%
Tynaarlo	42%	58%	0%
Westerveld	0%	50%	50%
DRENTHÉ totaal	27%	41%	32%

Bron: Locatus 2018

Als eerste laten we de vier grootste kernen zien; van alle leegstaande panden in de provincie Drenthe is 60% aanwezig in deze 4 grootste kernen.

In de tabel valt vooral Hoogeveen op door een relatief hoge frictieleegstand, en diens gevolg is een relatief lage structurele leegstand. Dit heeft te maken met de weergave van het aantal panden; wanneer we naar de vierkante meters kijken, dan blijkt ook in Hoogeveen de structurele leegstand hoog te zijn. Dit bedraagt 40% van het totaal, juist omdat enkele grote panden leegstaan. Bij de overige kernen loopt de weergave per m² vwo en aantal verkooppunten veel minder ver uit elkaar. De structurele leegstand ligt in Assen met 39% op een hoog niveau.

Wanneer we naar de overige gemeenten kijken, dan is te zien dat in Tynaarlo geen *structurele* leegstand in de detailhandel aanwezig is (zie opmerking Pr. Bernhardhoeve hiervoor). In een aantal gemeenten met in absolute zin minder leegstand is geen of nauwelijks frictieleegstand aanwezig; in Aa en Hunze, Borger-Odoorn, Midden-Drenthe en Westerveld is dat het geval. Wat hier aan leegstand aanwezig is, is dan vaak hardnekkig.

In het volgende hoofdstuk gaan we verder in op de situatie in de grotere kernen van Drenthe.

3.3 Leegstand naar ligging binnen kern

Evenals bij de drie noordelijke provincies samen kijken we ook voor Drenthe afzonderlijk naar de ligging binnen de kernen. Locatus maakt hierbij onderscheid naar 'centraal' (kernwinkelgebieden), ondersteunende winkelgebieden (wijk- en buurtcentra), verspreide bewinkeling en overig (o.a. PDV-gebieden). In tabel 3.5 wordt aangegeven hoe de verdeling van de winkelmeters in de provincie Drenthe. Dat doen we voor het totale aanbod (2^e kolom) en voor de leegstaande meters (3^e kolom).

Tabel 3.5 Verdeling aanbod binnen kern Drenthe

m2 wvo	Totaal aanbod	Leegstand
Centraal	45%	67%
Ondersteunend	7%	6%
Verspreide bewinkeling	15%	8%
Overig	33%	19%

Bron: Locatus, juni 2018

Ook in Drenthe is het meest opvallend, dat 45% van het aanbod te vinden is in de centrumgebieden ('centraal'), maar dat hier 67% van de leegstand te vinden is. Drenthe wijkt niet erg af van de andere twee provincies; de beide percentages liggen in Drenthe iets hoger.

Wanneer we naar de grotere kernen kijken, dan is vooral in Assen en Meppel – en in mindere mate in Coevorden - de leegstand vrijwel uitsluitend aanwezig in het centrumgebied. In de andere kernen is zowel in het centrum als in andere delen van de plaats leegstand aanwezig.

Duidelijk is dat de grootste leegstandsproblematiek – zowel in absolute als procentuele zin - in de centrumgebieden te vinden is.

3.4 Leegstand versus overaanbod

In dit hoofdstuk is aangegeven dat de leegstand in Drenthe 7,9% (m2 wvo) bedraagt. Bij de start van de landelijke Retailagenda is aangegeven dat er 20% teveel aan winkelmeters in Nederland is. Deze percentages zijn niet met elkaar te vergelijken. De leegstand(percentages) vormen een weergave van de daadwerkelijk geconstateerde leegstand in een kern. Locatus heeft mensen in het veld, die de invulling van winkelpanden checken, noteren en opmeten. Sinds 2017 voegen ze hier in overleg met Koninklijke Horeca Nederland ook de horecapanden aan toe. Landelijk worden de Locatusgegevens door alle bureaus als basis gebruikt.

Ook andere instanties leveren leegstandsgegevens; het CBS en PBL doen dit ook. Zo maakt het CBS gebruik van het Handelsregister van de Kamer van Koophandel als bron van het onderzoek. Zij komen vaak op aanzienlijk hogere leegstandspercentages uit.

Het overaanbod komt voort uit een berekening, op basis van landelijke kengetallen (bestedingscijfers, vloerproductiviteit) en onderzoeken als een koopstroomonderzoek (koopkrachtbinding, koopkrachttoevloeiing). Met deze cijfers wordt duidelijk welk deel van de bestedingen de inwoners van Drenthe in hun eigen provincie doen, hoeveel naar andere provincies gaat (of naar Duitsland of het internet) en hoeveel van buiten de provincie naar Drenthe toevloeit. De berekening laat op basis van de algemene kengetallen zien aan hoeveel detailhandelsmeters er behoefte is in de provincie. Door deze te koppelen aan het werkelijk aanwezige aantal winkelmeters kan het overaanbod bepaald worden. Op deze wijze is er op dit moment in Drenthe sprake van een rekenkundig overaanbod van zo'n 25 tot 35%. Zoals te verwachten is ligt dit boven het landelijke overaanbod.

4 Leegstand en transformatie per kern

4.1 Leegstand in Drenthe naar kern

In het vorige hoofdstuk hebben we vooral naar het totaal in Drenthe en naar de gemeenten gekeken. In dit hoofdstuk staan we stil bij de kernen met het grootste aanbod in de detailhandel.

In het eerste overzicht (tabel 4.1) laten we de 8 kernen met het grootste aanbod in de detailhandel in Drenthe zien. Na de kolom met het totale aanbod in de detailhandel volgt het aantal vierkante meters aan leegstand, en vervolgens het aantal leegstaande verkooppunten in de kern.

Tabel 4.1 Aanbod 8 grootste kernen Drenthe

	m2 wvo detailhandel	m2 wvo leegstand	# vkp leegstand
Emmen	194.672	18.067	89
Assen	193.047	26.763	101
Hoogeveen	131.705	16.394	47
Meppel	80.699	14.019	59
Roden	69.830	4.865	15
Coevorden	55.694	10.245	39
Klazienaveen	44.337	4.786	19
Beilen	35.683	3.896	14

Bron: Locatus Online, augustus 2018

Deze 8 kernen hebben in totaal ruim 73% van het totale aanbod in Drenthe; 80% van de leegstand is in deze kernen aanwezig, gemeten naar m2 wvo. Over het algemeen hebben de kernen met het grootste aanbod ook de meeste meters leegstand. Vooral Assen en Coevorden vallen op met veel leegstand, zowel in meters als aantal panden.

In tabel 4.2 geven van dezelfde kernen de leegstandspercentages weer.

Tabel 4.2 Leegstandspercentages 8 grootste kernen Drenthe

Leegstand	m2 wvo	# vkp
Emmen	6,4%	9,0%
Assen	9,7%	11,3%
Hoogeveen	8,7%	6,9%
Meppel	12,3%	11,2%
Roden	4,8%	5,7%
Coevorden	13,1%	14,0%
Klazienaveen	7,5%	8,8%
Beilen	7,6%	6,9%

Bron: Locatus Online, augustus 2018

De problematiek van Coevorden komt in dit overzicht nog duidelijker naar voren. Maar ook in Meppel en Assen liggen de percentages erg hoog.

In Drenthe als geheel liggen de leegstandspercentages op 7,9 resp. 7,3. Ook de meeste andere kernen liggen hier in meer of mindere mate boven. Alleen Beilen en vooral Roden liggen eronder. Overigens wil dit nog niet zeggen dat hier geen structurele problemen aanwezig zijn (zie verderop).

4.2 Leegstandsproblematiek per kern

In deze paragraaf staan we stil bij de situatie in een aantal specifieke kernen in de provincie. In alle gevallen zijn de gegevens van Locatus het uitgangspunt geweest (cijfers 2018). In de praktijk blijken evenwel op lokaal niveau inmiddels diverse veranderingen in deze dynamische sector te zijn opgetreden. Wanneer de detailhandelsbestemming van panden is afgehaald, is dat nog niet direct zichtbaar in de overzichten. Een bestemmingswijziging is wel iets, waaraan hard gewerkt wordt in de verschillende gemeenten. Veel winkelmeters zijn inmiddels uit de markt gehaald.

Assen

Zoals we hiervoor hebben gezien is de problematiek van de leegstand in Assen omvangrijk. In totaal staat er in Assen meer dan 26.000 m² vwo leeg, verdeeld over zo'n 100 panden. Van de leegstand staat meer dan de helft (54%) structureel leeg, gemeten in m² vwo; in Drenthe als geheel bedraagt dit percentage 32. De frictieleegstand staat daardoor juist erg laag, slechts 14% (Drenthe gemiddeld 27%).



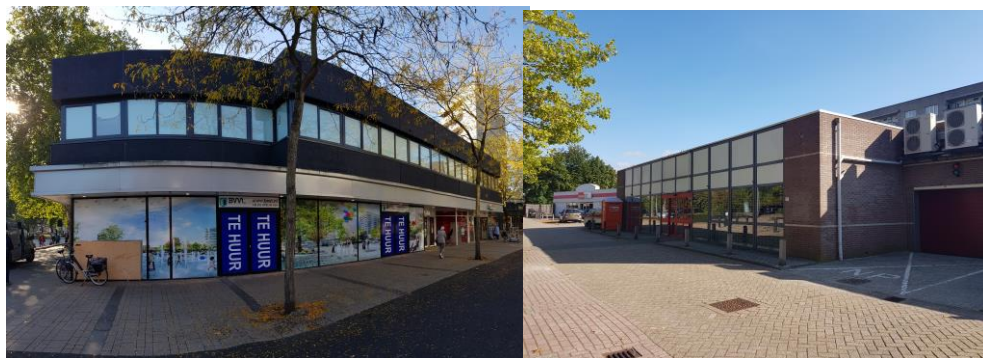
Assen: Singelpassage, Forum, Triade en V&D

De primaire oplossing voor diverse leegstaande panden in de (aanloop)straten van Assen is het ombouwen naar woningen. Daarvoor lopen verschillende initiatieven, met name van kleinere vastgoedpartijen. Mede vanwege de nabijheid van Groningen is er behoefte aan woningbouw, en is het economisch verantwoord. De Singelpassage en Kleine Marktstraat zijn voorbeelden van de ombouwprojecten naar woningen. De Groningerstraat is een ander voorbeeld. De structurele problemen doen zich op diverse plekken in het centrumgebied voor. Het gaat vrijwel om alle etages (o.a. Sting, V&D, Triade), winkelcentrum het Forum en de Citadel. In alle gevallen gaat het om grote oppervlaktes. Op de plek van Het Forum zou men het liefst een doorbraak tussen de winkelgebieden willen maken; hiervoor zijn naast medewerking van de eigenaar ook forse investeringen noodzakelijk. Een klein deel zou voor woningbouw geschikt gemaakt kunnen worden. Ook de westzijde van de Oudestraat en de Kruisstraat zijn 'moeilijke' gebieden.

Veel van de leegstaande verdiepingen en panden in Assen zijn lastig te transformeren. Hoewel het overgrote deel van de leegstand in het centrum is te vinden, staat ook in Kloosterveste regelmatig iets leeg; er is wel vernieuwing en verplaatsing, maar er blijft sprake van enige leegstand.

Emmen

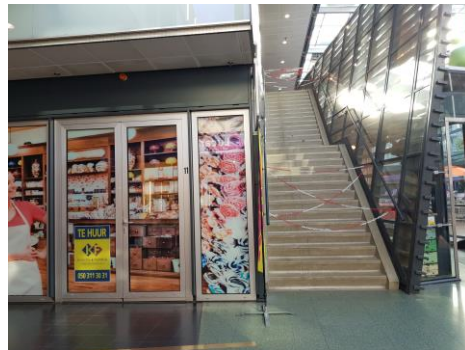
Emmen heeft in de kern ongeveer 18.000 m² wvo leegstaan. Het leegstandspercentage ligt met 6,4% (m² wvo) onder het Drents gemiddelde, maar evenals in Assen staat een aanzienlijk deel (namelijk 55%) hiervan structureel leeg. Wanneer we kijken naar het aantal leegstaande panden, dan ligt het percentage op 9,0%; hier ligt het zwaartepunt bij de langdurige (1 tot 3 jaar) leegstand. Het voormalige V&D-pand valt hier onder meer onder. De wijkcentra van Emmen zijn opgeknapt en functioneren redelijk tot goed; hier is wel leegstand aanwezig, maar deze blijft beperkt.



Emmen: Notaris Oostingstraat, Klokkenslag (vm. supermarkt)

In Emmen is de nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld, waarin duidelijk gekozen is voor concentratie van het aanbod in het centrum. Voor bepaalde straten – vooral de Wilhelminastraat en Weerdingerstraat – zijn geen centrumfuncties meer voorzien. In deze straten is een fors deel van de langdurige en structurele leegstand te vinden. Deels is het mogelijk om naar woningbouw te transformeren, maar niet in alle gevallen lukt dat. Bijvoorbeeld de voormalige Jumbosupermarkt

en Action in de Wilhelminastraat zijn een lastig op te lossen knelpunt. Maar ook in de Weiart is sprake van leegstand. Het gaat o.a. om het voormalige V&D-pand, en directe omgeving (noordwestelijke deel Weiart).



Emmen: Mondriaanplein, de Weiart

In de omgeving van de Weiart is woningbouw lastig inpasbaar als alternatief; transformeren is hier lastig. In de winkelstraten ligt dat iets eenvoudiger; ten koste van andere programma's is bewust gekozen voor woningbouw in de stad. Een andere locatie met moeilijk te transformeren leegstand betreft het grootschalige winkelgebied Nijbracht. De verdiepingen zijn nooit echt gevuld geweest, evenals een enkel pand. Alternatieven zijn hier in feite niet voorhanden.

Meppel

In Meppel staat zo'n 14.000 m² wvo leeg, verdeeld over bijna 60 panden. De leegstandspercentages (m² wvo en verkooppunten) liggen beide ruim boven de 10%. De grootste problematiek is hier in het centrumgebied te vinden. Dan gaat het vooral om de twee gebouwde winkelcentra, Keyserstroom en Swaeneborgh, om de aanloopstraten en om een aantal panden in de Hoofdstraat. V&D zat in de Keyserstroom; het complex heeft een half jaar leeg gestaan. Het pand wordt op de begane grond weer gevuld, deels met een bioscoop, deels met winkels. Hiermee is de benedenverdieping weer gevuld, maar het overige niet (ca. 4.500 m²). Aan de achterzijde staat al geruime tijd de voormalige supermarkt van Dirk van der Broek leeg. Overigens staan in Meppel meer voormalige supermarktpanden leeg, zoals van Aldi en Lidl (binnenkort). Deze zijn lastig opnieuw gevuld te krijgen, en bovendien nauwelijks te transformeren.



Meppel: Swaeneborgh, Woldstraat

De Swaeneborgh staat ook grotendeels leeg; herontwikkeling is in principe mogelijk, maar de eigenaar toont weinig interesse in ontwikkeling. Aankoop is bespreekbaar, maar kost veel geld tegen lage opbrengsten vanwege de complexe situatie.

In de aanloopstraten staan eveneens veel panden leeg; ondanks forse huurverlagingen blijven ze leeg. Het aanbod is te groot; soms staan de panden ook niet meer te huur, maar blijven ze gewoon leegstaan.

Alternatieve functies zijn ook in Meppel niet zo eenvoudig meer te vinden.

Diverse kantoren zijn verdwenen, waardoor ook hierin een overschot is, en een aantrekkelijk alternatief voor zoekenden. Het inbreien van woningen staat in Meppel hoog op de agenda; het centrum gaat vóór verdere ontwikkeling van de Nijeveense Landen. Maar voor winkelcentra als de Keyserstroom en de Swaeneborgh is woningbouw nauwelijks een alternatief te noemen.

Hoogeveen

De leegstand in Hoogeveen ligt in absolute termen op een hoog niveau – namelijk ruim 16.000 m² wvo met 47 panden – maar relatief gezien ligt het leegstandspercentage in aantal verkooppunten onder het Drents gemiddelde, met 6,9%. Gemeten in m² wvo ligt het er wel boven (8,7% t.o.v. 7,9%).

In aantallen panden gemeten is de structurele leegstand relatief gering (24%), maar wanneer we kijken naar het aantal vierkante meters ligt dat anders. Dan staat 40% langer dan 3 jaar leeg. Dit heeft onder meer te maken met winkelcentrum de Tamboerpassage. Dit overdekte centrum staat voor een groot deel leeg, maar er is sprake van veel tijdelijke, regelmatig wisselende, invulling. Niettemin is hier sprake van een grote oppervlakte met structurele leegstand, al gedurende vele jaren. Een ander kenmerkend voorbeeld van leegstand is de voormalige Dekamarkt, aan het Schutsplein/Schutstraat. Een alternatieve invulling voor dit pand van meer dan 2.200 m² is niet aanwezig.



Hoogeveen: Schutsplein (vm. supermarkt), Tamboerpassage

Coevorden

Van de grotere kernen zijn de hoogste leegstandspercentages in Coevorden te vinden, namelijk boven de 13%. Het gaat dan om meer dan 10.000 m² wvo en 39 panden. Oorspronkelijk bestaat het winkelgebied van Coevorden uit drie straten die op de Markt uitkomen. Van de Sallandsestraat en Bentheimerstraat veranderen delen al naar een andere functie, zoals woningbouw, horeca of een gemengd milieu. Het ombouwen naar woningen in deze oude straten is complex,

en kostbaar. Bovendien is de behoefte aan woningen beperkt aanwezig; om het mogelijk te maken is (extra) sloop in de wijken nodig.



Coevorden: Friesestraat, Gansehof

De Friesestraat blijft hoofdzakelijk detailhandel, met vooral aan de noordzijde (inclusief het Stationsplein) leegstand. Winkelcentrum de Gansehof heeft de entree aan de Friesestraat (en bij AH). In de Gansehof is sprake van veel leegstand, hoewel vanaf de winkelstraat niet zichtbaar. Het gaat vooral om langdurige en structurele leegstand, in totaal staat ruim 2.300 m² hier leeg. Herontwikkeling is hier lastig. Dat geldt ook voor de rest van de Friesestraat; het zijn hier typische winkelunits, waar lastig woningen van te maken zijn. Buiten het centrum is enige leegstand op het bedrijventerrein (grootschalig), en een voormalige Aldi staat structureel leeg.

Overige kernen

In veel van de overige kernen zien we dat de concentratie van winkels in het kleiner wordende echte centrumgebied leegstand geeft in het direct rondom het centrum gelegen gebied. Als voorbeeld kunnen we Roden noemen; Roden heeft geen overdreven hoge leegstandspercentages, maar heeft wel te maken met een aantal structureel leegstaande (soms nieuwe, nog nooit bezette) winkelpanden.



Roden: Raadhuisstraat, vm. supermarkt

Panden in de Raadhuisstraat zijn hiervan een voorbeeld; niet (meer) in het echte winkelgebied, en specifiek gebouwd voor een winkel. Het betreffende pand is dan alleen geschikt voor winkels (die niet komen) of eventueel nog horeca (gaat nu deeltje bezetten). Woningbouw is hier geen alternatief.

Wat we in Roden ook tegenkomen (en ook al eerder hebben geconstateerd in Emmen, Coevorden en Hoogeveen) is de aanwezigheid van voormalige supermarkten, die jaren leeg blijven staan. In Roden is dat een Aldi, maar bijvoorbeeld ook in Klazienaveen, Nieuw-Buinen, Veenhuizen, Geesbrug, Gasselte en Veenoord staan dit soort panden, die speciaal voor een supermarkt zijn gebouwd, jaren leeg. Invulling met een andere functie is nauwelijks mogelijk, terwijl herontwikkeling duur is en waarnaar weinig interesse bestaat.

In Gieten is sprake van hoge leegstandscijfers; gemeten naar aantal panden staat 17% leeg, naar oppervlakte is dit bijna 8%. Gieten kent geen frictieleegstand; alleen langdurige en structurele leegstand. Gieten heeft een 'oud' winkelgebied aan de Schoolstraat, en een nieuwe concentratie aan de Trog. Het streven is erop gericht om de winkels zoveel mogelijk naar de Trog te verhuizen, maar dat is niet mogelijk. In de Schoolstraat zijn de meeste winkelpanden wel te transformeren naar woningen, en dat gebeurt ook zoveel mogelijk. Alleen de aanwezige winkelstrip is dan weer een voorbeeld van waar het erg lastig is om een alternatieve economisch rendabele invulling te vinden. In alle gevallen geldt dan ook dat het veel geld kost om een transformatie uit te voeren; in sommige gevallen ontbreken de mogelijkheden daartoe bij eigenaren. Ook in de Trog is sprake van leegstand; een deel zal gevuld worden door uitbreiding van een bestaande winkel, maar de rest is wederom nauwelijks te transformeren.

Hoe kleiner een plaats, hoe meer de leegstand vaak in het oog springt. Wanneer het om grote panden gaat, zoals bij supermarkten, is dit erg storend. Zo zijn ook meubelzaken en bouwmarkten voorbeelden van grote panden, die regelmatig leegstaan. Dit is onder meer het geval in Westerbork, Eelde en Valthermond.

In de kleinere dorpen is de specifieke situatie van het pand erg bepalend voor de mogelijkheden, en voor de mate waarin het storend in het straatbeeld is. Nijeveen is een klein dorp, met een verouderde winkelstrip. Hier is sprake van structurele leegstand. Hoewel het slechts om 238 m² wvo gaat, bedraagt het leegstandspercentage bijna 10%. Renovatie/inkrimping is echter kostentechnisch niet haalbaar op dit moment. In dit geval is het wel storende leegstand. In het geval van een enkele winkel, die om te bouwen is naar woning, is de storende factor minder groot; voor de eigenaar kan het wel verstrekkende gevolgen hebben wanneer het om pensioeninkomsten gaat en het pand onverkoopbaar blijkt.

4.3 Omvang niet te transformeren lege winkelpanden

De inschatting van het aantal meters dat nauwelijks te transformeren is in economisch rendabele functies hebben we deels op basis van de ruimtelijke ligging en het type leegstand, en onze bureaukennis gemaakt. Voor een ander deel waren de gesprekken met de gemeenten van groot belang; veel informatie is

hier in detail besproken en de gegevens van o.a. Locatus zijn op detailniveau besproken en gecheckt.

In de rapportage voor de drie provincies samen hebben we aangegeven, dat volgens de gebruikte gegevens van Locatus (2018) de totale leegstand zo'n 375.000 m² bedraagt, waarvan ruim 123.000 m² in Drenthe. De frictieleegstand in Drenthe bedraagt ongeveer 25.000 m², de langdurige leegstand 46.000 m² en de structurele leegstand ruim 52.000 m².

Aangegeven is dat bij het optellen van de leegstand in de drie provincies samen, sprake is van een minimaal aantal meters van 105.000 tot 140.000 m², verdeeld over ca. 500 panden, dat nauwelijks te transformeren is. Van de drie provincies heeft Drenthe de grootste opgave. De problematiek in Drenthe heeft onder meer te maken met het hoge aandeel van de structurele leegstand in het totaal, en de aanwezigheid van diverse 'moeilijke' winkelcentra. Het aantal niet of nauwelijks te transformeren aantal meters hebben we in Drenthe op zo'n 65.000 m² geschat. Dit betekent dat ongeveer de helft van de niet te transformeren meters van de drie noordelijke provincies in Drenthe ligt.

Een fors deel van deze moeilijk te transformeren meters zijn te vinden in de grootste kernen. Ten eerste Assen; dan gaat het om zo'n 15.000 m² wvo. Het betreft hier met name de verdiepingen, het Forum en de Citadel. Ook in Hoogeveen gaat het om veel meters, namelijk minimaal zo'n dan 10.000. Dit heeft vooral te maken met winkelcentrum de Tamboerpassage en de voormalige supermarkt van Dekamarkt aan het Schutsplein. Dezelfde orde van grootte treffen we aan in Meppel; vooral de twee winkelcentra (Keyserstroom en Swaenenborgh) en de voormalige supermarkten vormen hier knelpunten. Tenslotte benoemen we nog Emmen en Coevorden, waar het om zo'n 6.000 tot 8.000 m² gaat. In Emmen gaat het om panden in de Weiart, om voormalige supermarkten en om Nijbracht. In Coevorden betreft het vooral het noordelijke deel van de Friesestraat met onder meer de Gansehof. Uiteindelijk resteert 10.000 tot 15.000 m² voor de overige kernen aan moeilijk te transformeren leegstaande winkelmeters.

5 Conclusies

In dit hoofdstuk worden puntsgewijs de belangrijkste uitkomsten van het onderzoek genoemd.

- In Drenthe is bijna 1,1 miljoen vierkante meters aan detailhandel aanwezig. In totaal staat er in Drenthe ruim 123.000 m² aan winkelruimte leeg, verdeeld over bijna 500 panden. Het leegstandspercentage van Drenthe ligt met 7,9% boven het landelijk gemiddelde van 6,9% (m² wvo, juli 2018). Ook gemeten naar aantal verkooppunten ligt het Drents gemiddelde boven het Nederlands gemiddelde (7,3% t.o.v. 6,8%).
- De afgelopen jaren is in Drenthe veel gedaan om de leegstand te verlagen; dit heeft in diverse kernen resultaat opgeleverd. De leegstand is zowel absoluut als relatief opzicht dalend.
- Een belangrijk verschil van Drenthe met het landelijke beeld – en zelfs met de rest van het Noorden - is gelegen in het type leegstand. Waar de frictieleegstand in Nederland gemiddeld 37% van de totale leegstand uitmaakt, is dat in Drenthe slechts 27% (aantal verkooppunten, juni 2018). Het gevolg is dat de langdurige en structurele leegstand een veel hoger aandeel kent. De voormalige V&D-panden vallen hier bijvoorbeeld onder.
- In de Nationale Retailagenda (2015) is aangegeven, dat het overaanbod aan winkelmeters gemiddeld in het land zo'n 20% bedraagt. In de provincie Drenthe bedraagt dit overaanbod op dit moment 25 tot 35%.
- Alternatieve functies voor de invulling van leegstaande panden zijn in Noord-Nederland, en ook in Drenthe, in beperkte mate aanwezig. In de grote kernen bieden woningbouw, culturele voorzieningen, dienstverlening en horeca nog wel mogelijkheden. In de grotere kernen (met name Assen) is woningbouw nog goed mogelijk als het pand zich ertoe leent. Maar in kleinere kernen, en zeker in krimpgebied, blijft vaak alleen woningbouw of horeca nog over. Maar ook woningbouw is niet eenvoudig; de complexiteit is vaak groot, waardoor de kosten omhooggaan.
- Veel leegstaande panden lenen zich niet voor de transformatie naar woningbouw of een andere functie. Dan gaat het onder meer om voormalige supermarkten, panden in overdekte winkelcentra, grote panden op PDV-terreinen en verdiepingen. Het gaat hier dan om panden met een groot aantal meters.

- Veel van de panden, die relatief eenvoudig te transformeren waren, zijn dat inmiddels. Overal wordt hier hard aan gewerkt. Maar voor veel panden is geen oplossing, of ontbreekt het zicht op rendement. Deze panden schuiven allemaal door richting de structurele leegstand.
- Naar onze inschatting is op dit moment (zomer 2018) zo'n 65.000 m² in Drenthe niet meer te transformeren naar een andere economisch rendabele functie. Dit is dus ongeveer de helft van het totaal aantal leegstaande meters. Voor diverse panden is het lastig om überhaupt een andere invulling te vinden; volledige herontwikkeling is veelal gewenst, waarbij woningbouw of groen het meest realistisch is.