



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Beilen, monitor prestatieafspraken 2022

Evaluatie Binnenstadfonds provincie Drenthe

colofon

projectnaam
**Beilen, monitor
prestatieafspraken 2022**

datum
15 november 2022

projectnummer
P05750

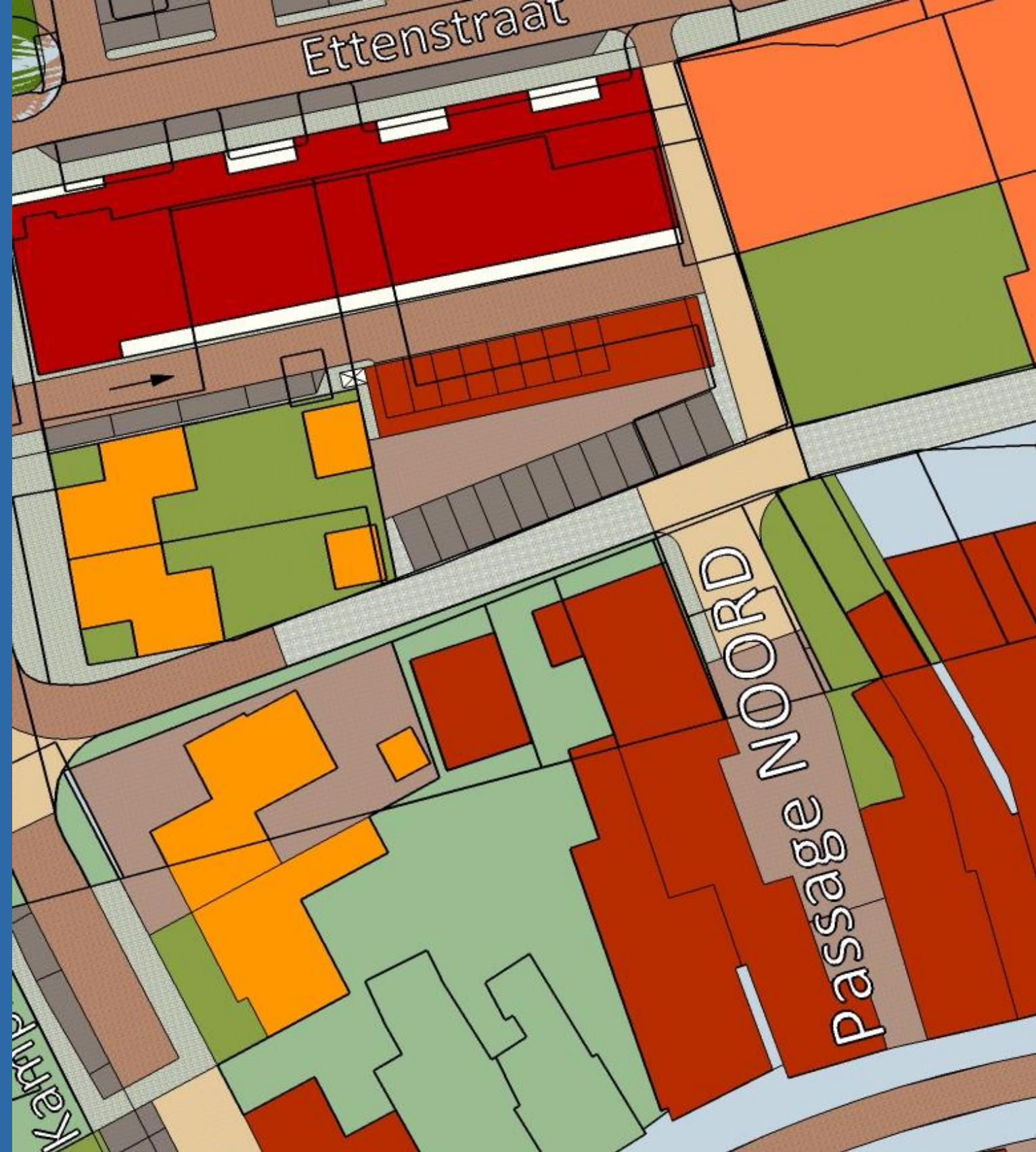
opdrachtgever
Provincie Drenthe

BRO
projectleider
RvL

projectteam
TO

bron kافت
BRO

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Context	5
1.3	Centrumvisie Beilen	5
1.4	Aanpak en prestatieafspraken	5
1.5	Afbakening centrumgebied	6
2	Versterken ruimtelijk-economische winkelstructuur	7
2.1	Welke voortgang is er tot nu toe geboekt?	8
2.2	Leegstand	8
2.3	Verplaatsers	11
2.4	Gevelverbetering	11
2.5	Reductie en transformatie winkelruimte	12
2.6	Retail Risk Index (RRI)	14
2.7	Benchmark	15
3	Kwaliteitsimpuls openbaar gebied	16
3.1	Welke voortgang is er tot nu toe geboekt?	17
4	Opgaven en aanbevelingen	18
4.1	Conclusies	19
4.2	Aanbevelingen	19

1 Inleiding

Toelichting op de aanleiding, belang en doel van deze monitor. Daarnaast inzicht in de belangrijkste ambities en doelen voor het centrum van Beilen. Deze (specifieke) ambities en doelen vormen ook de basis van de analyse en evaluatie.



1.1 Aanleiding en doel

De Provincie Drenthe heeft het Binnenstadfonds in het leven geroepen ter versterking van de Drentse binnensteden. De Provinciale en Gedeputeerde Staten hebben Decisio en BRO gevraagd om het Binnenstadfonds te evalueren. Het doel van deze evaluatie is enerzijds inzicht te krijgen in de voortgang en status van de prestatieafspraken en anderzijds de effecten van de projecten en acties te meten. Dit rapport bevat niet alleen relevante informatie voor de provincie, maar juist ook voor alle betrokken partijen bij het centrum van Beilen.

1.2 Context

Monitoring en evaluatie is een essentieel onderdeel van de beleidscyclus. De HEMA- en RoBeCo-steden in Drenthe hebben allen eigen beleid met daarin ambities, doelen en acties voor het centrumgebied geformuleerd. Dit dateert in veel gevallen uit of rond 2017. In deze periode is ook het provinciale Binnenstadfonds opgericht. Hoewel elke stad andere accenten zet voor het eigen centrumgebied, is ook veel overlap. In deze monitor staan de prestatieafspraken tussen de gemeente en de provincie centraal.

1.3 Centrumvisie Beilen

In 2017 heeft de provincie Drenthe aan de gemeente Beilen een subsidie van **0,75 mln.** beschikbaar gesteld vanuit het binnenstadfonds. De subsidieregeling loopt tot 31 december 2022. In 2017 is door de gemeenteraad de Toekomstvisie Centrum Beilen vastgesteld.

Zoals veel kernen heeft ook Beilen te maken met leegstand. Dit heeft mede te maken met de opkomst van online winkelen, veranderingen in het consumentengedrag en door veranderingen in de samenstelling van de bevolking. Om het centrum van Beilen aantrekkelijk te houden, moet het kernwinkelgebied kleiner en compacter. Een compacter winkelgebied

draagt bij aan de levendigheid en de economische potentie van het centrum. De aanloopstraten (menggebied) wil de gemeente een breder perspectief bieden door te fungeren als flexibele schil voor het kernwinkelgebied. Dit betekent meer mogelijkheden voor andere functies en meer flexibiliteit, waardoor leegstand kan worden voorkomen.

Rondom het winkelgebied zijn ruim voldoende parkeervoorzieningen aanwezig. In combinatie met het gratis parkeren maakt dit Beilen aantrekkelijk om te bezoeken. Wel ligt bij de entree van het winkelgebied, op de hoek Torenlaan/Nassaukade, een tijdelijk parkeerterrein dat qua vormgeving en uitstraling aanpassing nodig heeft.

1.4 Aanpak en prestatieafspraken

De prestatieafspraken zijn specifiek geanalyseerd op voortgang. Ook is rekening gehouden met aanverwante ambities en doelen uit de Binnenstadvisie. Hiervoor zijn diverse (gecombineerde) bronnen ingezet, hebben meerdere individuele gesprekken plaatsgevonden en is correspondentie tussen de gemeente en provincie bestudeerd (voortgangsrapportages). De prestatieafspraken tussen de provincie Drenthe en de gemeente Beilen in relatie tot het Binnenstadfonds luiden als volgt.

1. Versterking ruimtelijk-economische winkelstructuur in het centrum van Beilen resulterend in een reductie van (indicatief) 3.300 m² winkelvloeroppervlak in de periode 2018 tot en met 2019 door middel van (her)positioneren van vastgoed in winkelstraten en de Markt (onder meer aan de hand van stimuleringsregelingen voor verplaatsing, transformatie)
 - Instellen van een stimuleringsfonds voor verplaatsing van winkelvloeroppervlak naar kernwinkel/menggebied;
 - Instellen van een stimuleringsfonds voor transformatie naar leegstaand winkelvastgoed;
 - Instellen van een stimuleringsfonds voor planontwikkelingen leegstaan winkelvastgoed in transformatie gebieden;
 - Instellen van een stimuleringsfonds voor gevel verbetering;

- Diverse marketing/ondernemerschapsactiviteiten.
1. Het toekomstbestendig maken van het kernwinkelgebied door een kwaliteitsimpuls van het openbaar gebied, specifiek:
 - Opwaardering bereikbaarheid/parkeren centrumgebied;
 - Opwaardering inrichtingsniveau openbare ruimte centrumgebied.

Financiële aspecten

De gemeente Midden-Drenthe deed in februari 2018 een subsidieaanvraag. De toekenning van € 0,75 mln. was gericht op een viertal subsidieregelingen. Voor de transformatiesubsidie was het meeste geld gereserveerd. De gemeente was van mening dat op deze manier het meeste resultaat geboekt kon worden. De bijdrage voor een transformatie vanuit de gemeente was daarmee ook relatief fors. In onderstaand tabel staat het totale financiële plaatje.

Afspraken	Totaal	Provincie	Gemeente	Derden
Ruimtelijke functionele structuur	€ 2.350.000	€ 750.000		€ 1.600.000
Kwaliteit openbaar gebied	€ 750.000	-	€ 750.000	
Totaal	€ 3.100.000	€ 750.000	€ 750.000	€ 1.600.000

1.5 Afbakening centrumgebied

Het kernwinkelgebied is afgebakend en concentreert zich met name in de Brinkstraat. Aansluitend bevindt zich het menggebied. In het menggebied is een menging van wonen en detailhandel beoogd. Het menggebied concentreert zich met name rondom de Weversstraat en het einde van de Brinkstraat. Daarbuiten (blauwe gebieden) wordt beleidsmatig ingezet op reductie van winkelmeters. Het transformatiegebied concentreert zich met name rondom de Hekstraat en de Markt.



Figuur 1: Afbakening centrumgebied

2 Versterken ruimtelijk-economische winkelstructuur

Er is in de toekomst minder winkelruimte nodig. Beilen heeft als beoogd doel een reductie van indicatief 3.300 m² winkelvloeroppervlak. Hiermee hangt samen dat het winkelaanbod meer geconcentreerd wordt in het kernwinkelgebied (Brinkstraat), winkelruimte en leegstand in de transformatiegebieden wordt gereduceerd en de kwaliteit van het vastgoed in het kernwinkelgebied verbeterd.

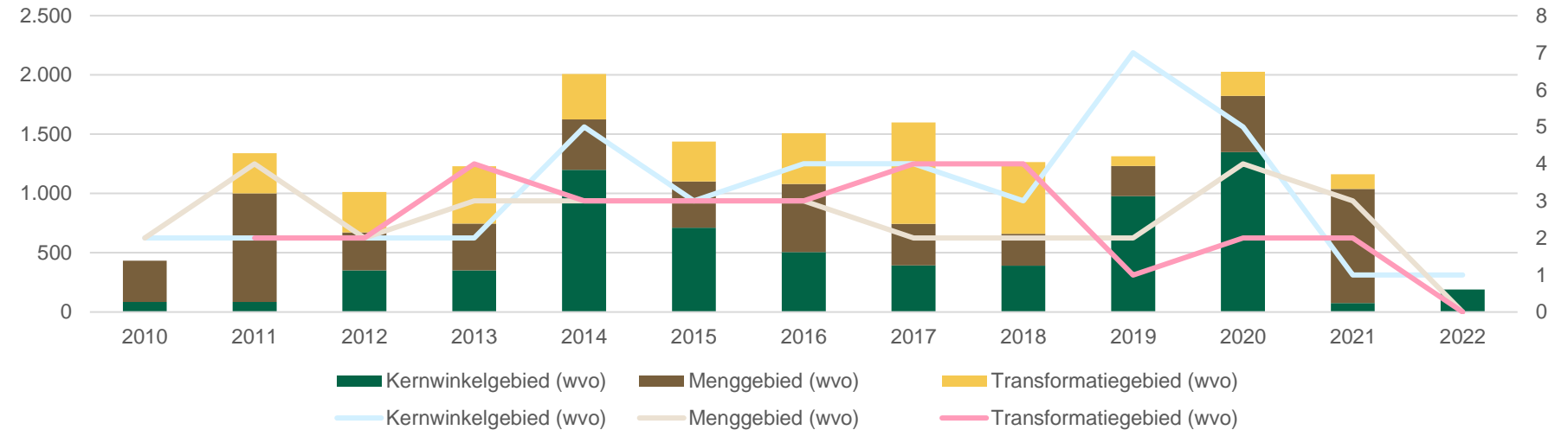


2.1 Welke voortgang is er tot nu toe geboekt?

Op basis van de gesprekken en voortgangsrapportages concluderen wij dat de gemeente Midden-Drenthe en alle andere stakeholders in het centrum forse stappen hebben gezet in de goede richting van het beleidsdoel. Dit uit zich met name in de volgende concrete acties en resultaten:

- Mede naar aanleiding van het Binnenstadfonds is de **Centrumvisie Beilen** in 2018 vastgesteld en zijn hierin concrete doelen gesteld op basis van de prestatieafspraken.
- De **Regeling Stimulering Centrum Beilen** is vanaf 1 december 2018 van kracht. In de regeling zijn er vier subsidies opgenomen; verplaatsingssubsidie, een transformatiesubsidie, een gevelverbeteringssubsidie en een planontwikkelingssubsidie. Het doel van deze regeling is om te komen tot een compacter en toekomstbestendig centrum van Beilen.
- De **transformatiesubsidie** was in eerste instantie alleen voor het transformatiegebied. Dit liep niet ideaal. Vanaf 2020 werden ook aanvragen voor adressen in het menggebied aangenomen. Daarna kwamen er snel meer aanvragen voor een transformatiesubsidie.
- In het kernwinkelgebied staat momenteel nog slechts één leegstaand pand (Brinkstraat 59). De gemeente voert actief gesprekken met de eigenaar voor mogelijkheden voor het pand. De **beperkte leegstand** heeft mede te maken met een zeer **betrokken vastgoedeigenaar** die de **huurprijzen relatief laag** houdt in het kernwinkelgebied.
- Er zijn twee ondernemers verplaatst vanuit het transformatiegebied naar het kernwinkelgebied/menggebied. Zoals net al is gemeld hebben er ook een aantal **transformaties** plaatsgevonden. Uit gesprekken met gemeente, ondernemers en andere belanghebbende blijkt dat de verschillende specifieke subsidies absoluut hebben bijgedragen aan de verplaatsingen. Er is zelfs gesteld dat zonder de subsidies de kans groot was dat geen ondernemer uiteindelijk de stap zou hebben gezet om te verplaatsen.

Ontwikkeling leegstand (pand & wvo) naar type gebied



- Er is een onderzoek uitgevoerd met de vraag 'wat maakt Beilen aantrekkelijk/bijzonder?'. Het resultaat is dat Beilen op zich een prima centrum heeft (goede bereikbaarheid, gratis parkeren, goede structuur en een volledig (doch beperkter) aanbod), maar onvoldoende promoot. Hierdoor zijn een aantal ondernemers gaan nadenken over het **promoten op sociale media** en is er een **logo** ontworpen voor het stadscentrum van Beilen.
- Er is een denktank gerealiseerd met 5 ondernemers. Deze **denktank** opereert los van het bestuur van de Stichting Ondernemers Centrum Beilen en komt met plannen. Dit heeft onder andere geresulteerd in een nieuw logo voor het centrum.
- De **communicatie** met de gemeente Midden-Drenthe en de provincie Drenthe wordt vanuit meerdere perspectieven als **zeer positief** ervaren. De goede relaties worden veelal genoemd als (deels) verklaring van de successen. Het is ook een voorwaarde voor de toekomst.

- Resume zijn de volgende subsidies verleend tot 31 december 2021:
 - Transformatiesubsidie: 10 keer.
 - Verplaatsingssubsidie: 2 keer.
 - Gevelsubsidie: 13 keer.
 - Planontwikkelingssubsidie: 2 keer.

2.2 Leegstand

De leegstaande winkelpanden zijn in kaart gebracht van het gehele centrumgebied (kernwinkelgebied en aanloopgebieden) op basis van Locatus gegevens. Als basisjaar is 2010 gekozen. Hieruit blijkt het volgende:

- Ten tijde van het oprichten van de stimuleringsregelingen stonden er 9 panden leeg met een gezamenlijk winkelvloeroppervlak van 1.265 m² wvo. Anno 2022 stond er nog maar 1 pand leeg met een winkelvloeroppervlakte van 150 m² wvo.
- Het aantal leegstaande panden neemt sinds 2019 af.
- De leegstand in het kernwinkelgebied werd met name veroorzaakt door een groot leegstaand pand in de Brinkstraat. Dit heeft één jaar

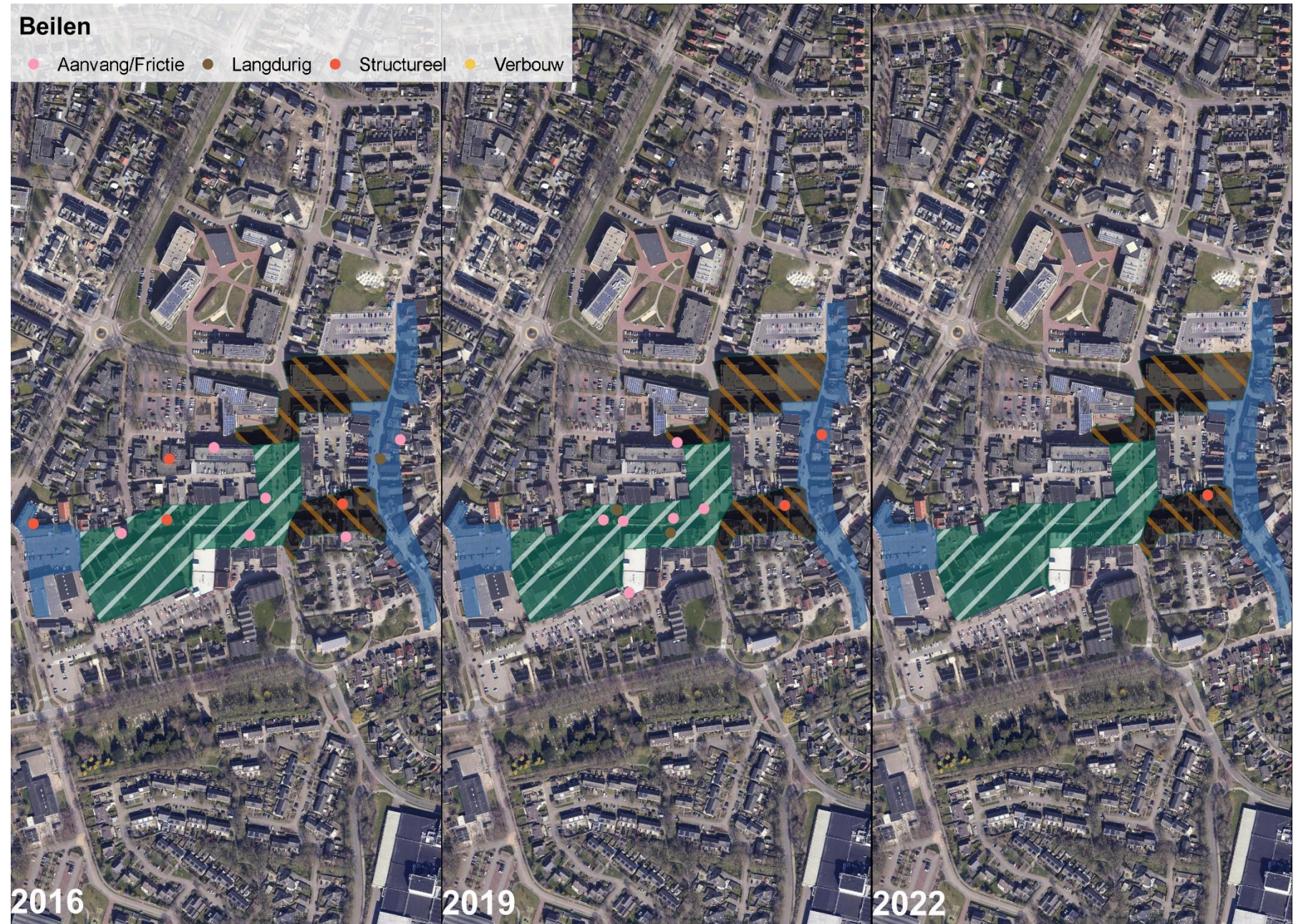
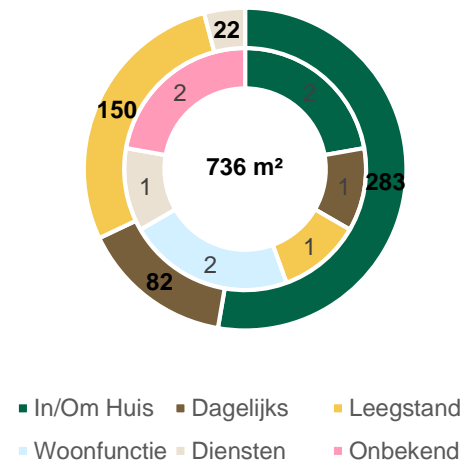
leeggestaan (2020) en is vervolgens heringevuld met een Scapino die is verplaatst vanuit de Weversstraat 18. Hier worden nu appartementen gerealiseerd. Hiermee zal het aantal leegstaande vierkante meters nog afnemen in de toekomst.

Herinvulling/ herontwikkeling leegstand

Ook is er gekeken naar de herinvulling van de leegstaande panden in 2017. Hieruit blijkt het volgende:

- Het grootste gedeelte van de panden is inmiddels heringevuld, met name winkels in de sector In/Om Huis.
- Een tweetal panden kende volgens Locatus geen publieksgericht functie meer in 2022, echter werd er wel in de BAG aangegeven dat deze panden een woonfunctie kennen.
- Voor het overige gedeelte is de leegstand ingevuld met dagelijks aanbod en dienstverlening.

Herinvulling leegstand 2022



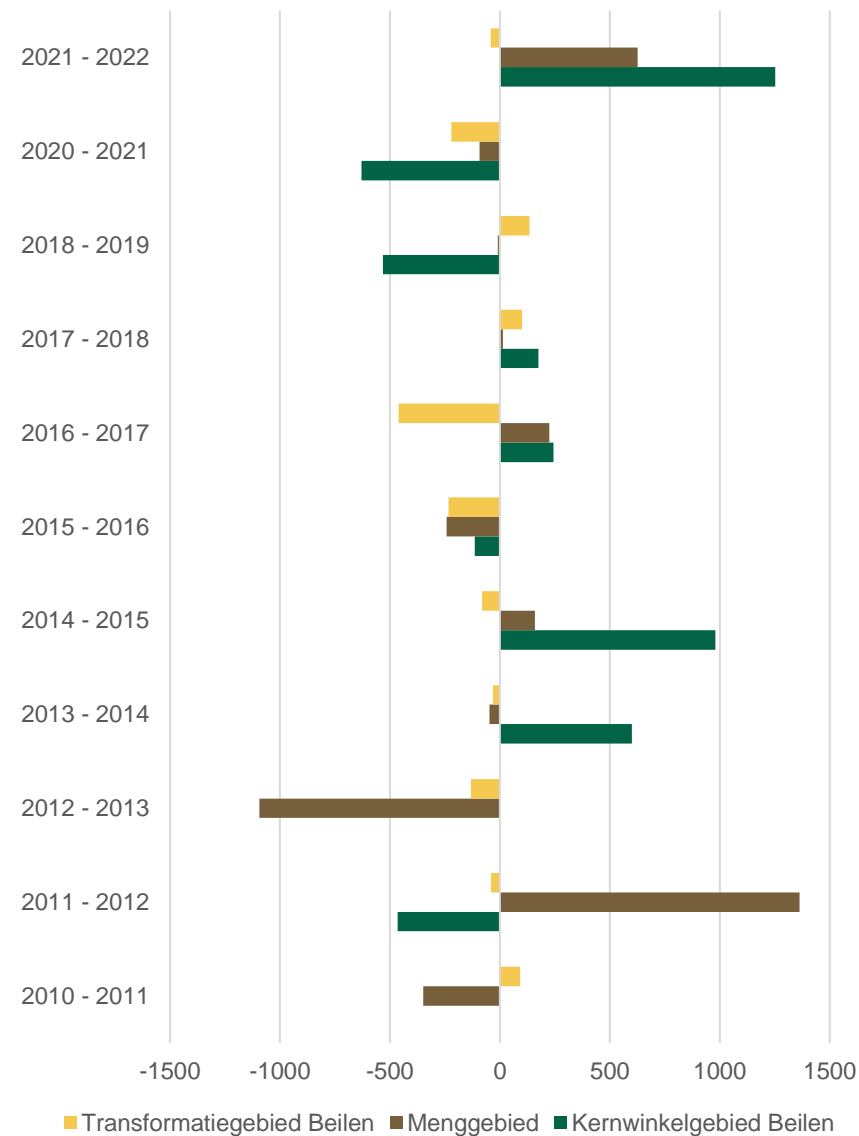
Figuur 2: Verplaatsingen centrum Beilen

Dynamiek detailhandel

Het staafdiagram laat de dynamiek zien van de detailhandel in het centrum van Beilen, verdeeld naar type gebied. De staven laten het verschil zien met het jaar ervoor. Met name het menggebied en het kernwinkelgebied kennen veel dynamiek. De dynamiek was voor 2017 al sterk aanwezig. Dit lijkt de laatste jaren beperkter, met uitzondering van de afgelopen twee jaar.

- Na 2017 begon de afname van winkelvloeroppervlak in het kernwinkelgebied. Een aantal kleinere panden kwamen leeg te staan die later weer werden ingevuld. Dit gebeurde in het jaar 2020 - 2021. In datzelfde jaar verhuisde de Scapino van het menggebied naar het kernwinkelgebied, ondanks dat is er geen afname van het winkelvloeroppervlak waar te nemen was in het menggebied. Dit komt voornamelijk door de komst van de Lidl aan de Karspelstraat.
- In het algemeen is het aantal vierkante meters detailhandel in het kernwinkelgebied en het menggebied sinds 2017 toegenomen. In het transformatiegebied is het aantal vierkante meters wel afgenomen, wat aansluit op de doelstelling van het reduceren van het aantal vierkante meters winkelvloeroppervlak.

Dynamiek detailhandel (wvo)



2.3 Verplaatsers

In Beilen hebben er twee verplaatsingen plaatsgevonden van het menggebied/transformatiegebied naar het kernwinkelgebied.

- Het betreft de verplaatsing van 'Goed Gevoel'. De winkel is verplaatst van Naald 2 (48 m²) in het transformatiegebied naar Brinkstraat 21A (208 m²) in het kernwinkelgebied.
- Verder is Dagbesteding en Kadoshop de Rêverie verplaatst van Hekstraat 20 (173 m²) naar Brinkstraat 48 (34 m²) in het menggebied. Na de verplaatsing is de gemeente actief gaan praten met de eigenaar van het pand om het te transformeren naar wonen. Dit is inmiddels gebeurd. De subsidie is hiervoor verleend.
- Ook is de Scapino verplaatst van de Weversstraat 18 (747 m²) in het menggebied naar de Brinkstraat 26 (743 m²) in het kernwinkelgebied. Hiervoor is geen verplaatsingssubsidie verleend. De oude locatie van de Scapino wordt getransformeerd naar wonen.

2.4 Gevelverbetering

- De gevelverbeteringssubsidie is relatief vaak gebruikt. Dit heeft veel successen opgeleverd. Het algehele aanzicht van het kernwinkelgebied is op onderdelen versterkt. Omdat het voor een groot deel de opwaardering van een aantal beeldbepalende hoekpanden betreft, kan gesteld worden dat het aanzien van het totale centrum verbeterd is. Dit geeft een positieve impuls aan de kwaliteit van het centrumgebied.
- De gevelverbetering ging vaak in samenhang met de transformatie. Dit maakte zowel transformatie als gevelaanpak in combinatie financieel zeer aantrekkelijk. Uit gesprekken blijkt dat zonder deze subsidies waarschijnlijk veel ontwikkelingen niet zouden hebben plaatsgevonden. Bovendien creëert het spin-off doordat andere vastgoedeigenaren en ondernemers verleid worden ook te investeren in de kwaliteit van het vastgoed. In de volgende paragraaf zijn ook enkele voorbeelden (foto's) weergegeven.



Figuur 3: Verplaatsingen centrum Beilen

2.5 Reductie en transformatie winkelruimte

De gemeente Beilen zet in op een reductie van 3.300 m² detailhandel in het centrum. Deze vierkante meters worden idealiter getransformeerd naar een alternatieve passende functie, zoals wonen of cultuur. Per jaar is het aantal vierkante meter winkelvloeroppervlak detailhandel op basis van Locatus per deelgebied berekend om de voortgang van deze doelstelling te meten. Hieruit blijkt het volgende:

- In het kernwinkelgebied is het aantal m² winkelvloeroppervlak sinds 2010 lichtelijk toegenomen. In 2015 begon het aantal m² winkelvloeroppervlak af te nemen. De subsidieregeling ging van start in 2018. In dit jaar was er circa 11.000 m² winkelruimte. Het aantal m² winkelruimte is sinds 2018 gedaald naar circa 10.500 m².
- In het menggebied is het aantal m² winkelruimte sinds de start van de subsidieregeling met circa 1.400 m² winkelruimte toegenomen. Dit komt met name door de komst van de Lidl in de Karspelstraat.
- Het aantal m² winkelruimte in het transformatiegebied is sinds 2018 afgenomen met circa 550 m². Dit komt name door de afname van de

leegstand in het gebied. Daarnaast is het aanbod In/Om Huis ook lichtelijk afgenomen in het gebied

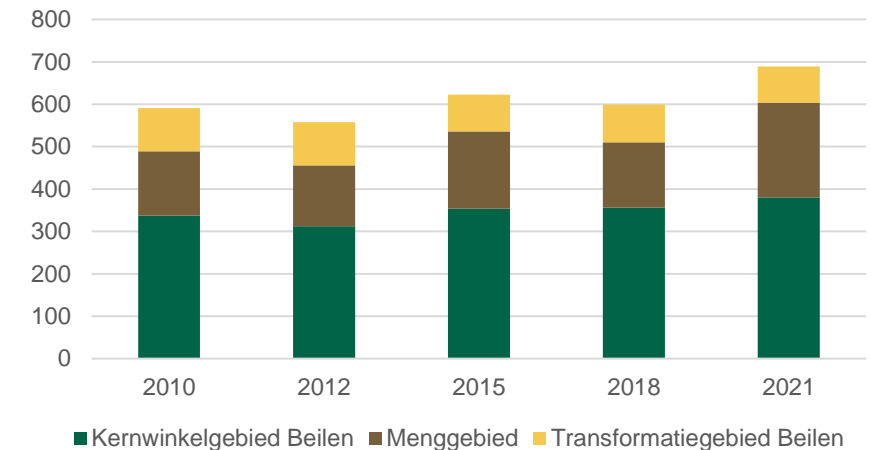
- Al met al is Beilen op de goede weg om de prestatieafspraken te halen.

Ontwikkeling werkgelegenheid

De ontwikkeling van de deelgebieden is in beeld gebracht met LISA-data. Het betreft de volledige werkgelegenheid. Hieruit blijkt het volgende:

- De werkgelegenheid is de afgelopen jaren gestegen in het centrum van Beilen. Met name in het menggebied is het aantal banen sterk toegenomen.
- In het Kernwinkelgebied is het aantal banen lichtelijk toegenomen. In het transformatiegebied is het aantal banen structureel ieder jaar afgenomen.

Ontwikkelaar aantal banen



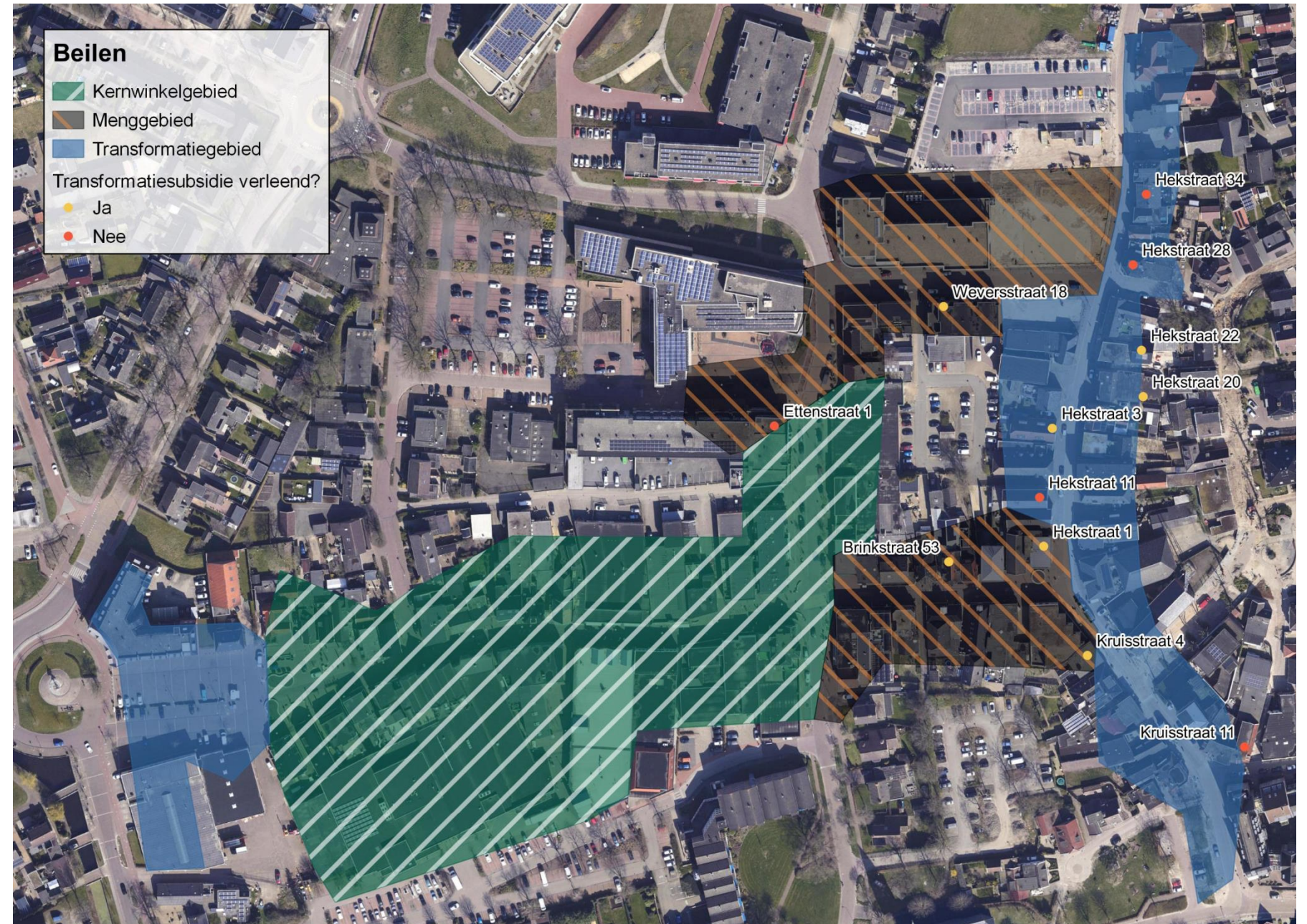
Ontwikkeling winkelvloeroppervlak (wvo & pand) naar type winkelgebied



Transformatie winkelruimte

In Locatus is er gekeken naar panden waar in het verleden (2017 – heden) een winkelfunctie zat waar dit hedendaags (2022) niet meer het geval is. Vervolgens is er gekeken naar de BAG (basis bestand adressen en gebouwen). De BAG kent aan ieder pand een gebruiksdoel toe. Het gebruiksdoel refereert aan het gebruik van het pand en hiermee kunnen verschillende functies van elkaar worden onderscheiden. Op deze manier kunnen transformaties naar andere functies inzichtelijk worden gemaakt.

- In Beilen is het transformeren van winkelvastgoed goed zichtbaar. Van de 12 panden waar in 2017 nog een publieksgerichte functie in zat, zijn er anno 2022 8 getransformeerd naar een woonfunctie. Dit heeft met name plaatsgevonden in de Hekstraat, Brinkstraat en de Kruisstraat. Van de overige vier panden kennen er twee een kantoorfunctie en twee een winkelfunctie. Voor de twee panden met een winkelfunctie zijn wel aanvragen gedaan voor een transformatie naar wonen.
- Over het hele centrum van Beilen hebben de afgelopen jaren transformaties plaatsgevonden. Met name in het menggebied en in het transformatiegebied hebben er relatief veel transformaties plaatsgevonden.
- In het menggebied en het transformatiegebied hebben veel transformaties plaatsgevonden waarvan gebruik is gemaakt van de subsidieregeling. De subsidieregeling was ook specifiek voor deze gebieden bedoeld.
- Een aantal transformaties die door de gemeente zijn gesubsidieerd konden nog niet terug worden gevonden in de data. Naar verwachting heeft de transformatie echter al plaatsgevonden en zijn de gebruikte datasets nog niet aangepast. Ook kan het zo zijn dat de subsidie is verleend, maar de transformatie moet nog plaatsvinden. In de praktijk is daardoor waarschijnlijk sprake van nog meer transformaties.



Figuur 4: Transformatie centrum Beilen

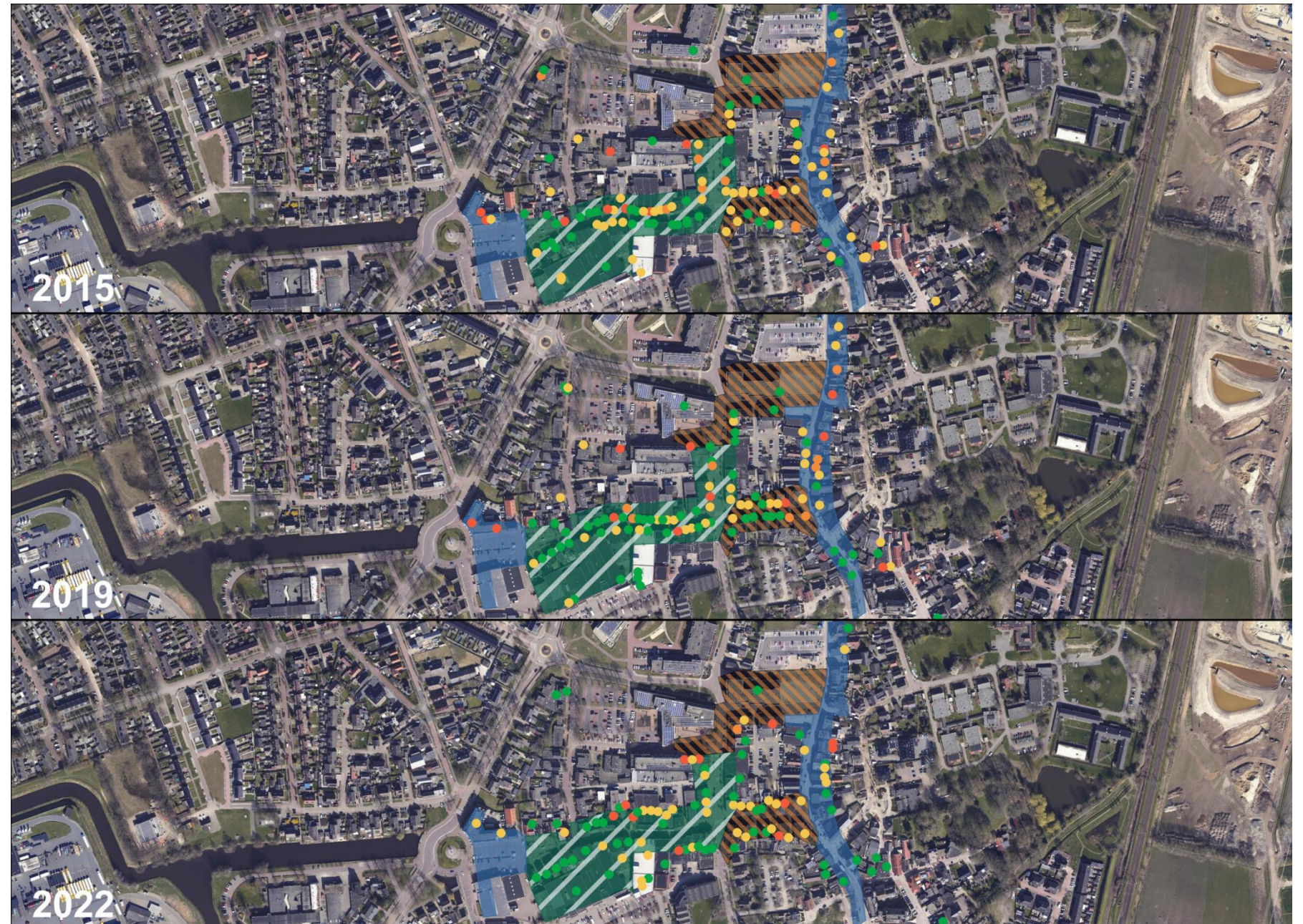
2.6 Retail Risk Index (RRI)

De Retail Risk Index brengt het risicoprofiel van winkels en winkelgebieden in Nederland in kaart. Dit gebeurt aan de hand van vier indicatoren: branche, pand, straat en vraag-aanbod. Het resultaat van de RRI wordt uitgedrukt doormiddel het stoplichtmodel. Hierbij kent donkergroen de minste risico en donkerrood het grootste risico. Deze kleuren komen voort uit de volgende getallen. Onder de 70 is er sprake van een klein risico. Tussen de 70 en de 110 is er sprake van een groter risico, met als vuistregel. Hoe groter het getal hoe groter het risico. Vanaf boven de 130 is er sprake van een groot risico.

- In de tabel wordt de gemiddelde RRI per type winkelgebied weergegeven. In Beilen gaat het over het algemeen goed met het centrum. Het risico op leegstand is relatief laag, wat voor een belangrijk deel te verklaren is door de beperkte leegstand. In het transformatiegebied daalt het risico op leegstand in 2022 aanzienlijk. Dit komt mede door het transformeren van een aantal panden naar woonfuncties.
- Beilen laat een positieve ontwikkeling in de RRI-index zien wat mede te verklaren is door investeringen en subsidies, mede ingezet vanuit het provinciale Binnenstadfonds.

Tabel 1: Gemiddelde RRI score naar type winkelgebied

	2015	2019	2022
Kernwinkelgebied	95	92	95
Menggebied	97	95	100
Transformatiegebied	106	106	94



Figuur 5: Retail Risk Index centrum Beilen

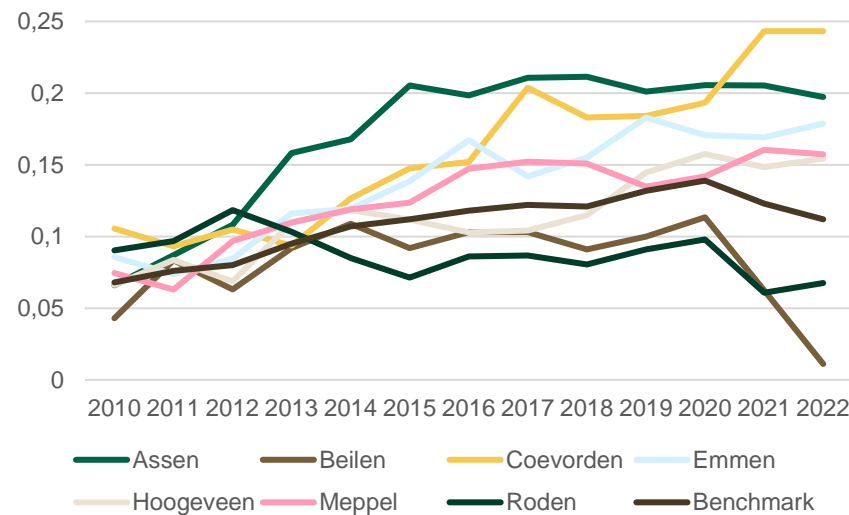
2.7 Benchmark

In dit hoofdstuk wordt de ontwikkeling van het leegstandspercentage, het aantal vierkante meter detailhandel en de functiemenging vergeleken met de andere steden die gebruik hebben gemaakt van het Binnenstadfonds. Bij de functiemenging wordt er gekeken naar het Nederlands gemiddelde.

Leegstand

- De leegstand in Beilen is zeer beperkt. Ook het leegstandspercentage is in vergelijking met andere centra in Drenthe beperkt. Anno 2022 is de leegstand zo goed als verdwenen.

Ontwikkeling leegstandspercentage



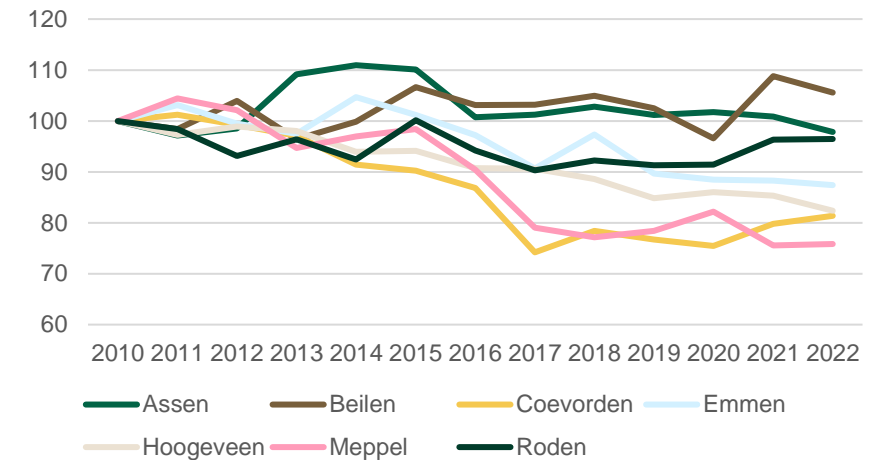
Winkelvloeroppervlak detailhandel

- Een van de kerndoelen van het Binnenstadfonds is het reduceren van vierkante meter detailhandel in de centra. Uit de grafiek blijkt dat dit in de meeste centra aan de orde is.
- In Beilen is het aantal vierkante meter detailhandel de afgelopen jaren redelijk stabiel gebleven. Beilen kent echter wel een klein centrum. Een relatieve stijging is daarmee snel zichtbaar.

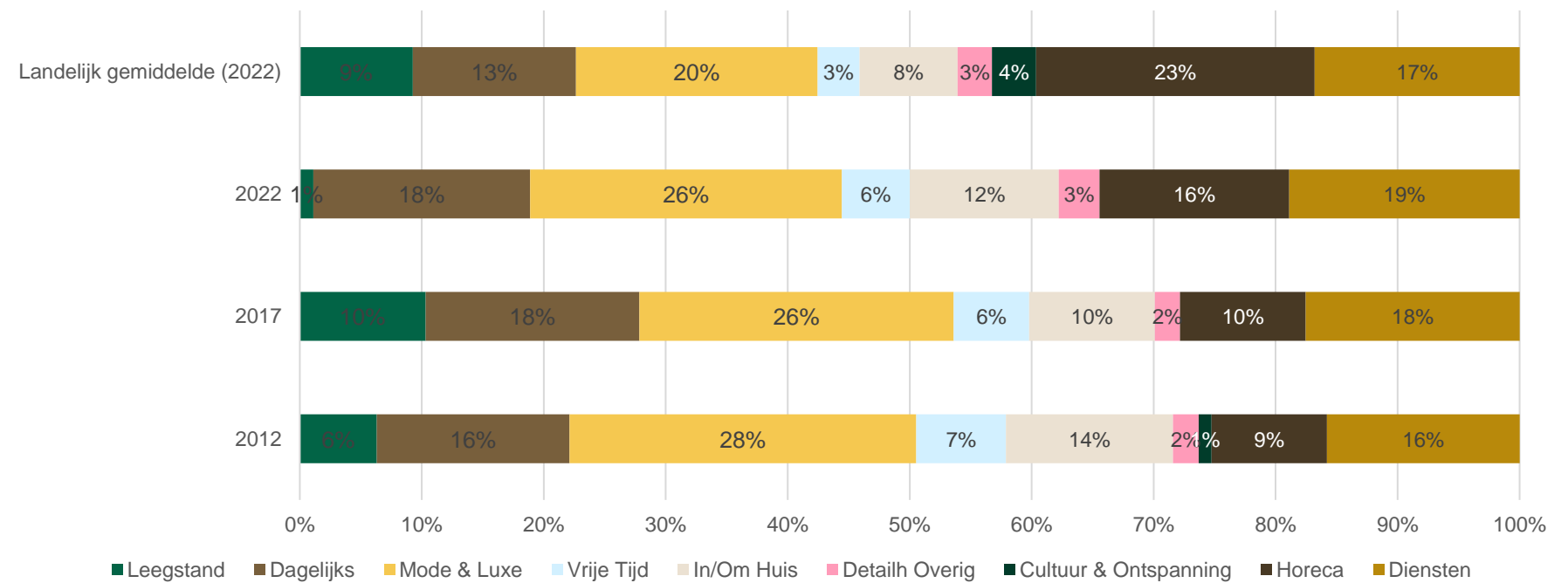
Functiemix

- Beilen heeft ten opzichte van het landelijke gemiddelde relatief veel winkels en diensten. Het aandeel horeca is beperkt. Opvallend is de zeer beperkte leegstand in het centrum van Beilen. Het centrum functioneert daarmee naar verwachting zeer goed.

Ontwikkeling winkelvloeroppervlak detailhandel



Ontwikkeling functiemix Beilen



3 Kwaliteitsimpuls openbaar gebied

Afgeleide van een toekomstbestendig kernwinkelgebied is een algehele opwaardering van de openbare ruimte in het kernwinkelgebied (Brinkstraat en de markt) voorzien.



3.1 Welke voortgang is er tot nu toe geboekt?

Naast het reduceren van de winkelruimte, de leegstand en het stimuleren van verplaatsingen en herontwikkelingen is het Binnenstadfonds ook ingezet voor projecten in de openbare ruimte. Deze projecten hebben vooral betrekking op de verkeersroute, het parkeren en vergroening van het winkelcentrum. Tot nu toe zijn de volgende stappen gezet:

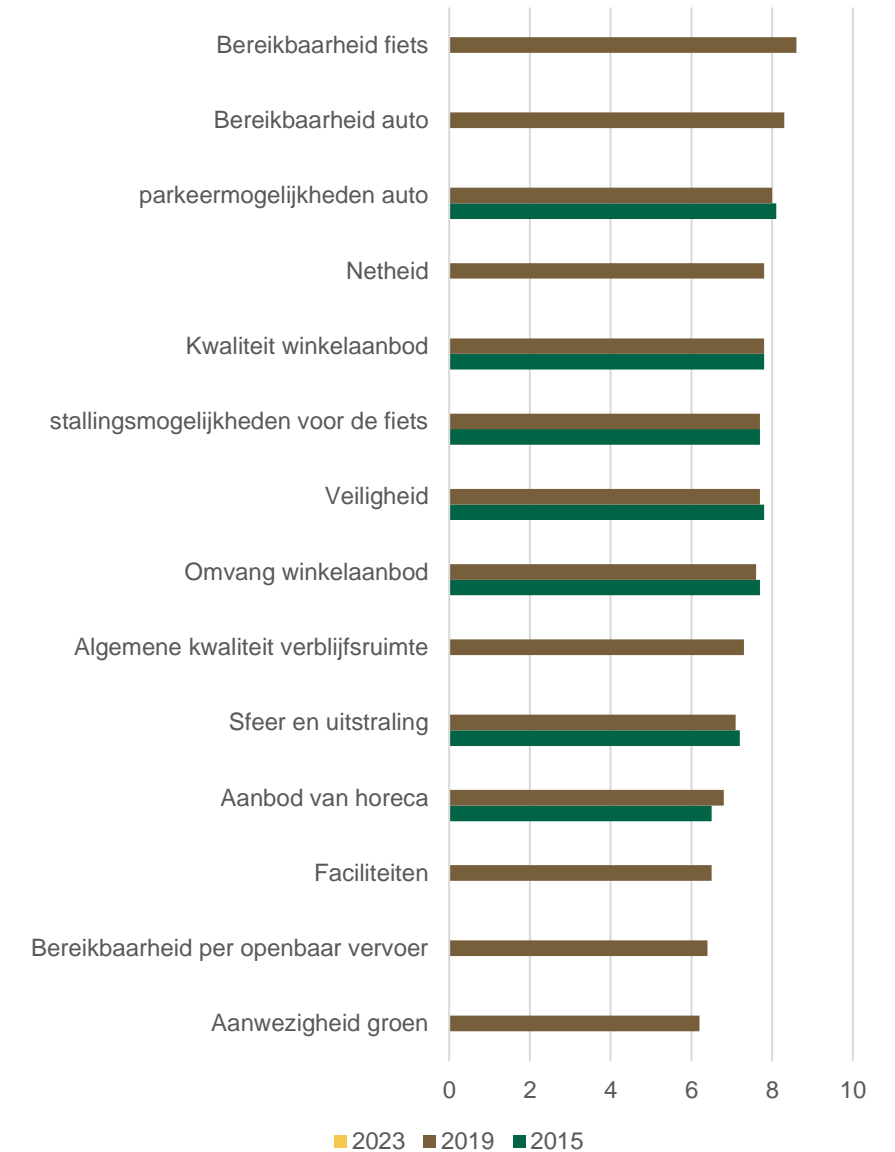
- De aanpassingen aan de Raadhuisstraat en de opwaardering van de Brinkstraat en de Markt zijn in het voorjaar van 2020 volledig uitgevoerd. In juni heeft een feestelijke heropening van de winkelstraat plaatsgevonden. Dit was georganiseerd door de ondernemersvereniging.
- Als onderdeel van het opwaarderingsplan van de openbare ruimte in het centrum is een verlichtingsplan opgesteld. Dit plan was echter veel duurder dan geraamd en daarom niet uitgevoerd. De gemeente heeft de ambitie om een ander plan dat wel past binnen de financiële situatie wel uit te voeren.

Waardering centrum Beilen

Het Koopstromenonderzoek is een grootschalig onderzoek naar waar de consument zijn dagelijkse, recreatieve en doelgerichte aankopen doet. Ook wordt er in dit onderzoek gevraagd naar de waardering van bezoekers en inwoners van de winkelcentra. Dit is ook in Meppel gedaan in 2015 en in 2019. In 2023 staat het volgende koopstromenonderzoek op de rol. De ontwikkeling van de waardering is in de grafiek hiernaast in beeld gebracht. De volgende zaken vallen op:

- De waardering voor het aanbod van de horeca is lichtelijk toegenomen in Beilen. Dit is ook logisch aangezien er meer horecavoorzieningen zijn toegevoegd deze periode.
- Over het algemeen is de waardering voor het centrum van Beilen lichtelijk afgenomen. Dit kantelt mogelijk door alle investeringen van de afgelopen jaren. Dit zal moeten blijken uit het Koopstromenonderzoek Oost-Nederland 2023.

Ontwikkeling waardering centrum Beilen



4 Conclusies en aanbevelingen

Samenvatting van de belangrijkste conclusies, aangevuld met enkele aanbevelingen.



4.1 Conclusies

- Beilen zette in op een reductie van 3.300 m² winkelvloeroppervlak. Sinds 2017 is de **leegstand** in het centrum **fors gedaald**, met 8 panden en ruim 1.000 m² wvo. De winkelruimte is wel beperkt toegenomen, maar mede door **herinvulling van de leegstand**. Ook zijn er diverse transformaties bereikt in het transformatiegebied, deels met subsidie. Beilen is daarmee **goed bezig om het prestatiedoel te halen**.
- De **transformatiesubsidie** is **zeer succesvol** gebleken in Beilen. Er is veel gebruik van gemaakt. Dit heeft mede te maken met de relatief hoge subsidie (€ 95.000) die verleend werd in Beilen. Ook is er veel gebruik gemaakt van de gevelsubsidie. Vastgoedeigenaren zouden in veel gevallen zonder subsidie geen herontwikkeling starten, omdat binnenstedelijke transformatie te kostbaar is. Zeker met de gestegen bouwkosten. De verplaatsings- en planontwikkelingssubsidie is minder verleend, maar dit is ook zichtbaar elders in Drenthe.
- De totale provinciale subsidie is bijna volledig ingezet bij gehonoreerde subsidies. Het potje is in de gemeente Midden-Drenthe nagenoeg leeg. Er resteert nog circa € 25.000. Deze middelen worden in samenspraak met de stichtingsbestuur van het Centrum Fonds Beilen gebruikt in het kernwinkelgebied.
- Zonder het provinciale Binnenstadfonds zouden veel van de huidige resultaten waarschijnlijk niet geboekt zijn. Uit gesprekken blijkt dat de eerste stap om te komen tot een duidelijke visie op een compact centrum, het creëren van **urgentie** bij ondernemers en vastgoedeigenaren sterk is beïnvloed door het Binnenstadfonds. Dit gaf een soort positieve druk om aan de slag te gaan. Specifiek wordt de **rol van de provincie** veelal benoemd en beoordeeld als **zeer positief**.

4.2 Aanbevelingen

- De **bouwkosten** zijn sinds de subsidieregeling flink gestegen. Bovendien is er veel economische onzekerheid voor ondernemers en vastgoedeigenaren. De hoge inflatie, energieprijzen, personeelstekorten en de nasleep van de Coronacrisis (terugbetalen belastingschulden), zorgen waarschijnlijk voor uitstel of uitblijven van investeringen. **Continuïteit van het beleid**, aandacht en financiële middelen is daardoor essentieel voor ondernemers en vastgoedeigenaren om blijven te investeren.
- Transformatie van winkelruimte naar woonruimte is mede vanwege het bovenstaande niet langer vanzelfsprekend financieel haalbaar. Integendeel. Dit maakt dat ontwikkelaars keuzes moeten maken en eerder kiezen voor de 'makkelijkere' projecten met minder (financiële) risico's. De gemeente en provincie zouden het maximale plafond in de transformatiesubsidie per ontwikkeling kunnen verhogen om deels tegemoet te komen in deze **onrendabele top** en onzekerheden.
- Een goed proces is voorwaarde voor verdere ontwikkeling. Goed contact, elkaar op de hoogte houden en korte lijntjes zijn belangrijk. Het vasthouden van de huidige '**positieve energie**' is belangrijk voor verdere uitvoering.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

