

Geen outlet in Assen, een historische vergissing

05-12-2016 10:21



Door Cor Molenaar

Directeur van eXQuo Consultancy en buitengewoon hoogleraar e-marketing

Assen heeft geen leuk centrum vergeleken met de historische centra van Groningen, Zwolle en Meppel. Er is ook geen echte trekker voor Assen, afgezien van de TT in het laatste weekend van juni. Zelfs inwoners van Assen mijden het sfeerloze centrum mede vanwege de grote leegstand van winkelpanden. Een nieuw elan is nodig, al is het maar om de eigen inwoners te motiveren naar het centrum te gaan in plaats van lekker te shoppen in de andere genoemde plaatsen. Groningen is maar een klein half uurtje rijden, Meppel 45 minuten en Zwolle is ook binnen een uur te bereiken. Leuke steden met veel leuke (kleine en grote) winkels, evenals gezellige horeca, terrassen en cultuur. Zelfs op sportief gebied hebben deze steden meer te bieden dan Assen. Ook het outletcentrum Batavia Stad is slechts 45 minuten rijden. Al met al lastige positie voor Assen en logisch dat de lokale politiek vecht voor de toekomst en leefbaarheid van Assen.

Waarom een outletcentrum kan werken

De TT is een grote trekker, dus is het logisch dat naast de TT gezocht werd naar een magneet voor Assen. Een magneet die veel regio bezoekers zou trekken en zelfs toeristen. Als dit lukt kan gelijktijdig met een aanpassing van het centrum een interessante propositie ontstaan. De uitdaging wordt dan om al die bezoekers vast te houden en te faciliteren met andere activiteiten. Hier is geld en visie voor nodig, maar de positieve effecten zullen navenant zijn. Gezien het grote succes van outletcentra (FOC's) in Nederland, werden de plannen voor een FOC bij het circuit door de gemeente met instemming beoordeeld. Een echte trekker voor de hele regio, een binding voor lokale bewoners om niet naar andere steden (of Batavia Stad) te gaan om te kopen of zich te vermaken, goede bereikbaarheid en niet de parkeer- en bereikbaarheidsproblemen van vele binnensteden (ook Assen). Daarnaast zou er geld vrijkomen door de verkoop van gronden, waardoor een kleine

tien miljoen euro besteed kan worden aan het revitaliseren van de binnenstad. Misschien niet met de huidige winkels of de huidige invulling, immers dit leidde tot de hoge leegstand en een ander koopgedrag van inwoners. Er moet een attractief centrum komen, waardoor inwoners er weer willen komen en regio bezoekers (en toeristen) er willen verblijven. Winkels alleen zijn niet meer aantrekkelijk genoeg om een dergelijk centrum aantrekkelijk te maken. Je zou zeggen een geweldige kans en bovenal een geweldige impact op inwoners, commercie en bijvoorbeeld de waarde van onroerend goed (ook particulier), waardoor de WOZ-opbrengsten voor de gemeente ook navenant zullen stijgen.

De verandering

Maar iedere ontwikkeling, iedere verandering, kent ook verliezers. Vasthouden aan het bestaande of het oude nieuw leven in blazen lukt niet meer. Klanten, wij mensen, zijn veranderd. Op socio-economisch gebied, op maatschappelijk gebied en in onze keuzen hoe wij onze vrije tijd willen besteden en waar wij willen winkelen (lokaal, of in een leuke stad of op internet). Daarnaast worden deze veranderingen gefaciliteerd en geïnitieerd door de toepassing van internet. Vooral de smartphone staat nog maar aan het begin van de ontwikkeling en nu al zijn er in de negen jaar na introductie van de iPhone al meer actieve mobiele toestellen dan inwoners in Nederland. De hoge groeicijfers (meer dan twintig procent in branches, die vroeger vooral winkels in winkelgebieden hadden) en de daaraan gekoppelde verwachtingen van internet zijn een goede indicatie van dit andere koopgedrag.

Politiek moet faciliteren en luisteren naar de 'burgers'

Inwoners kiezen de gemeenteraad en indirect ook het college. Kiezers kiezen indirect hun provinciale bestuurders en landelijke bestuurders. De rol van de politiek is natuurlijk de wensen van al die kiezers te faciliteren en te reguleren. Dat lijkt eenvoudig, maar de politiek laat zich ook leiden door andere motieven, luisteren naar stakeholders die zich opeens bedreigd voelen door het nieuwe gedrag van klanten. De politiek gaat dan verbieden wat de kiezer wel wil, omdat dit misschien negatief kan zijn voor een bepaalde 'stakeholder'. De politiek gaat dan niet de wensen van de inwoners van een plaats faciliteren, maar gaat het gedrag verbieden. Maar inwoners laten zich niet zomaar sturen en zullen naar nieuwe alternatieven zoeken.

Dit is nu precies ook het geval in Assen. Als de inwoners een FOC en een nieuw vitaal centrum willen, als de gemeente dit nu wil faciliteren om samen met inwoners en ondernemers hier invulling aan te geven, waarom verbiedt een provincie dit? Het is goed voor Assen, goed voor de inwoners van een groot gebied en geeft ook weer elan aan de provincie. Het kan alleen ten koste gaan van stakeholders, die het oude willen behouden, omdat ze niet willen of kunnen veranderen. Vastgoed ziet de huurwaarde van panden in de binnesteden dalen (is trouwens ook internationaal het geval bij kleinere en middelgrote gemeenten), de bestaande winkeliers voelen zich bedreigd omdat ze niet kunnen of willen veranderen en worden daarbij gesteund door de eigen belangenvereniging. Een sterke lobby van deze twee partijen heeft zijn werk gedaan. Assen zal hierdoor nog meer in de problemen komen. Er is geen geld om het centrum echt te veranderen, inwoners zullen elders kopen, of op internet of bij de grote steden in een andere provincie (Groningen, Zwolle of Batavia Stad). Regio bezoekers en toeristen zullen Assen mijden omdat daar toch niets is te doen. Assen moet dan leven met een doemscenario op middellange termijn.

Wat een gemiste kans. Waarom wordt er niet geluisterd naar de inwoners, naar de gemeente en waarom wordt ook niet het gedrag van de potentiële regio bezoekers op waarde geschat? Batavia Stad en andere trekkers, daar willen klanten kopen en niet meer in de oude binnesteden met veel leegstand, weinig sfeer, moeilijke bereikbaarheid en weinig faciliteiten. Het gaat om de leefbaarheid en daarmee de toekomst van een plaats. De inwoners en potentiële bezoekers moeten gemotiveerd worden in een bepaald gedrag; verbieden of straffen leidt tot afwijkend gedrag en zelden tot het gewenste resultaat. De politiek moet naar de 'burgers' luisteren, een les die toch wel duidelijk is na Engeland en Amerika.

Hopelijk is de beslissing in goed overleg nog terug te draaien en wordt er inderdaad geluisterd naar wat de 'burger' echt wil. Een [opiniërend onderzoek](#) is gestart. Ik ben benieuwd of de uitkomsten inderdaad in overstemming zijn met de wensen van de lobbyisten en de besluitvorming van de Provinciale Staten. De eerste resultaten laten zien dat dit zeker niet het geval is. Het begint steeds meer op een historische fout te lijken ten koste van de leefbaarheid van Assen.

Deze analyse verscheen eerder op [Cormolenaar.nl](#). Evize.nl voert een [belevingsmonitor](#) uit voor een FOC bij Assen, onder supervisie van Cor Molenaar.