

Sprekende Cijfers Winkelmarkten Limburg



Heerlen
Maastricht
Venlo
Venray



Sprekende Cijfers Winkelmarkten

Een uitgave van Dynamis

© Copyright 2019

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden gekopieerd en/of verveelvoudigd of in enigerlei andere vorm openbaar gemaakt worden zonder schriftelijke toestemming van de eigenaar Dynamis B.V.

Dynamis

Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
030 307 89 00

Boek & Offermans Makelaars

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
info@boek-offermans.nl
045 574 32 33

Voorwoord

Hierbij presenteren wij het jaarrapport **Sprekende Cijfers Winkelmarkten van Boek & Offermans Makelaars**, partner in Dynamis. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de winkelmarkt in Limburg, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat in de ranglijst van gemeenten met een hoge winkelleegstand het centrum Landgraaf, Kerkrade en Heerlen de plaatsen twee, drie en vier innemen. Om de leegstandsproblematiek op te lossen, biedt transformatie van leegstaande winkels voor veel gemeenten een uitkomst.

Kwart van de winkels staat leeg in het centrum van Heerlen

In de binnenstad van Heerlen heeft een fors deel van de winkels geen gebruiker, op de minder druk bezochte plekken loopt dit zelfs op naar de helft van de panden. Ook in het centrum van Venlo is een sterk verschil zichtbaar tussen de toplocaties en minder druk bezochte plekken, in totaliteit is een op de zes winkels in dit centrum niet in gebruik. De winkelmarkt van Maastricht kent een positiever beeld, de leegstand in de Limburgse hoofdstad ligt nagenoeg in lijn met het landelijk gemiddelde.

Actieve leegstands aanpak biedt perspectief

De oplossing ligt in acceptatie van de krimp en het anders aanwenden van leegstaande panden. Zo wordt in de binnenstad van Venlo ingezet op transformatie naar woonruimte, om zo de leegstand te beperken en de levendigheid te bevorderen. In de afgelopen jaren zijn al verschillende transformatieprojecten gestart. In Venray is deze tendens ook zichtbaar, waar actief wordt gewerkt aan een compacter centrum.

Boek & Offermans Makelaars

Heerlen, Maastricht, Venlo en Venray

Boek & Offermans Makelaars is een full-service kantoor op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij en taxaties én bestaat al meer dan 40 jaar. Met 4 vestigingen in Limburg en onze jarenlange ervaring met de vastgoedmarkt zijn wij een betrouwbare adviseur



Pieter Brouwers RM RT

Bedrijfsmakelaar | Directeur
Vestiging Maastricht



Carel Fijen RM RT

Bedrijfsmakelaar | Directeur
Vestiging Venray



Randy Zuidema RM RT

Bedrijfsmakelaar
Vestiging Heerlen



Paul Boon RM RT

Makelaar
Vestiging Venlo

Grootse nieuwbouw heeft averechts effect

In verschillende steden wordt ingezet op het (ver) bouwen van winkelcentra aan de rand van de binnenstad. Deze ontwikkelingen moeten meer consumenten naar het winkelgebied trekken, maar hebben een afname van de vraag naar winkelruimte in de oude binnenstad tot gevolg. Tijdens de (ver) bouw stellen retailers hun vestigingsbeslissing uit en na oplevering geven retailers vaak de voorkeur aan de vernieuwde locatie. In plaats van ontwikkelingen aan de rand van het centrum, moet het vastgoed in de bestaande hoofdstraten worden versterkt.

Meer Limburgse gemeenten in leegstands-top 10

Voor het tweede jaar op rij voert Rijswijk de ranglijst van gemeenten met de hoogste centrumleegstand aan. In de binnenstad van deze Zuid-Hollandse gemeente staat ruim een op de vier winkels leeg. Door een grootschalige gebiedstransformatie moet veel overbodige winkelruimte verdwijnen uit Rijswijk, waardoor de leegstand in deze gemeente zal afnemen. In Limburgse gemeenten vormt de leegstandsproblematiek juist een steeds grotere uitdaging, Landgraaf, Kerkrade en Heerlen hebben de respectievelijke posities 2, 3 en 4 ingenomen.

Top 10: Hoogste winkelleegstand centrumgebied ¹ (Locatus)	Positie t.o.v. 2018
1. Rijswijk (ZH.)	=
2. Landgraaf	↑
3. Kerkrade	↑
4. Heerlen	↑
5. Veendam	=
6. Waddinxveen	=
7. Capelle aan den IJssel	↑
8. Almelo	↓
9. Terneuzen	=
10. Roosendaal	↑

¹De top 10 is opgesteld op basis van het leegstandspercentage in 2019 van het aantal winkelpanden in de centrumgebieden van gemeenten met tenminste 10.000 inwoners en tenminste 200 winkelpanden binnen de gemeente.

Beperkt deel van de achtergelaten winkelpanden behoudt potentie

Winkelleegstand lost niet vanzelf op, een op de drie aangeboden winkelpanden staat na twee jaar nog steeds te koop of te huur. Dit blijkt uit een analyse in 22 binnensteden met grote leegstandsproblemen. De panden die lang in aanbod staan, hebben een sterk negatieve uitstraling op de complete binnenstad. Gemeenten moeten daarom ingrijpen op de panden die geconfronteerd worden met structurele leegstand, onder andere door transformatie kan dit langdurig leegstaande vastgoed aangepakt worden.

Gemeenten moeten uitbreidingen winkelbestand expliciet uitsluiten

Om toekomstige situaties van overaanbod te voorkomen is het noodzakelijk om uitbreidingen van het winkelbestand uit te sluiten. Uit een beleidsanalyse van de 22 onderzochte gemeenten blijkt de effectiviteit van deze maatregel. In driekwart van de gemeenten die niet eenduidig zijn over de mogelijkheden tot verruiming van het winkelbestand is de winkelleegstand verder toegenomen in de afgelopen twee jaar. Als dit wel expliciet van de hand is gewezen, is slechts in circa de helft van de gemeenten een stijging van de leegstand zichtbaar.

Top 10: Hoogste winkelleegstand centrumgebied van grote gemeenten ¹ (Locatus)	Positie t.o.v. 2018
1. Venlo	=
2. Zoetermeer	=
3. Emmen	↑
4. Dordrecht	=
5. Arnhem	↑
6. Ede	↑
7. Apeldoorn	↓
8. Almere	↑
9. Rotterdam	↑
10. Tilburg	↑

¹De top 10 is opgesteld op basis van het leegstandspercentage in 2019 van het aantal winkelpanden in de centrumgebieden van gemeenten met tenminste 100.000 inwoners.

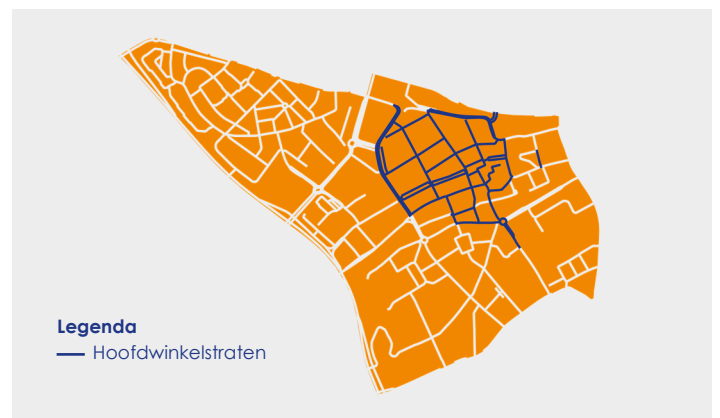
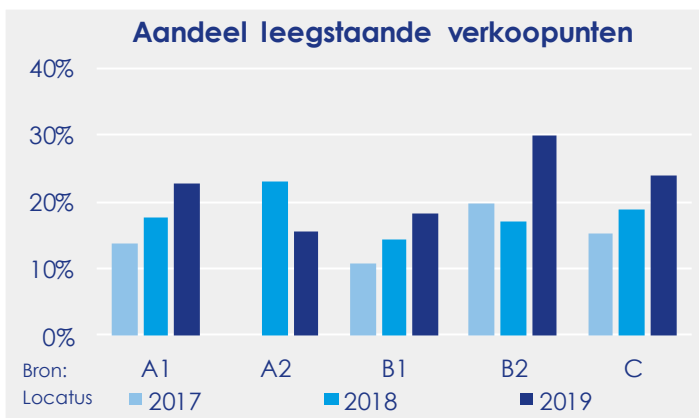
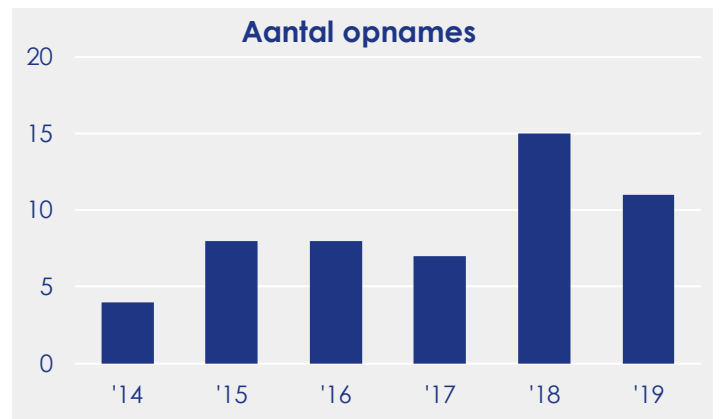
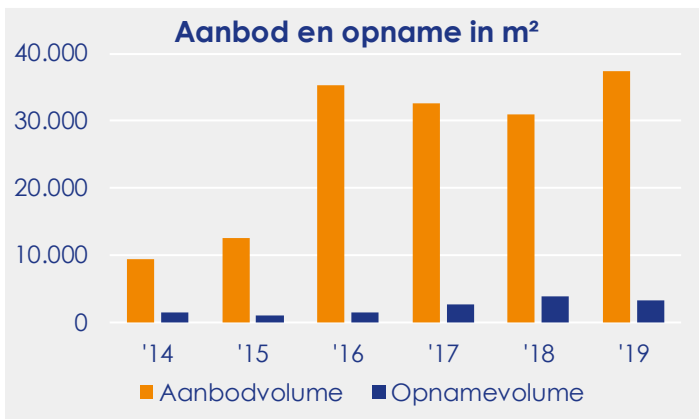


Een uitgave van:
Dynamis
Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
research@dynamis.nl
dynamis.nl

Het aantal aangeboden vierkante meters winkelruimte in het centrum van Heerlen staat al jaren op een uitzonderlijk hoog niveau. In het afgelopen jaar is het aanbodniveau verder toegenomen, vergeleken met 1 juli 2018 staan een vijfde meer winkelmeters in aanbod. Het totale aanbod in het kernwinkelgebied komt door deze toename uit op het hoogste niveau sinds 2014, met ruim 37.000 m² winkelruimte. De nieuwbouwontwikkelingen aan het Maanplein zijn mede verantwoordelijk voor dit hoge niveau. Gezien het reeds grote aantal aangeboden meters winkelruimte is de vraag in hoeverre deze nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan een gezondere winkelmarkt in Heerlen. De vraag naar winkelruimte is bovendien verder afgenomen in het afgelopen jaar, 15% minder winkelruimte is opgenomen door gebruikers. Geconcludeerd kan worden dat vanuit

de vraagzijde het aanbodoverschot niet opgelost zal worden, alternatieve toepassingen van het winkelvastgoed zijn noodzakelijk om het overaanbod te verminderen.

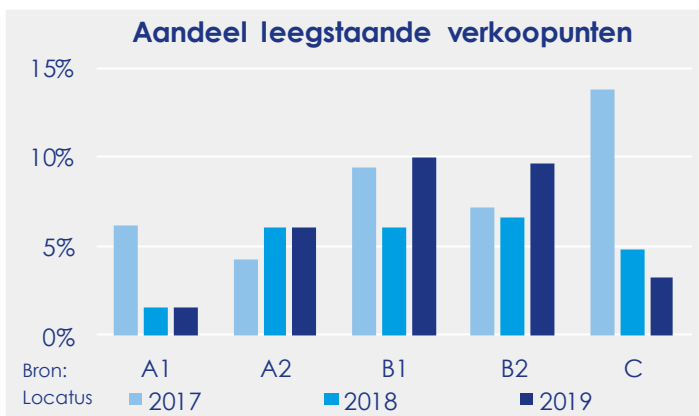
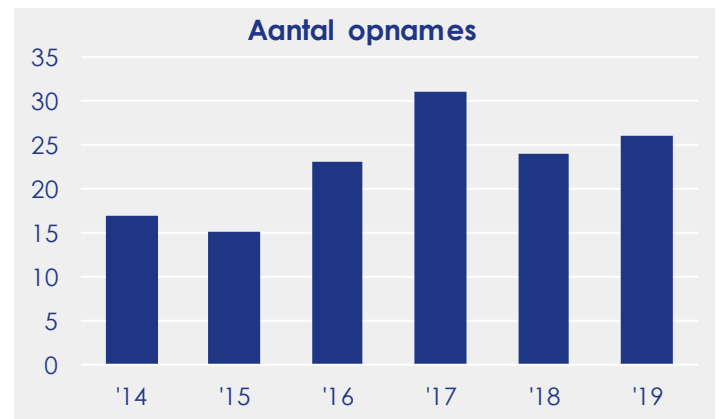
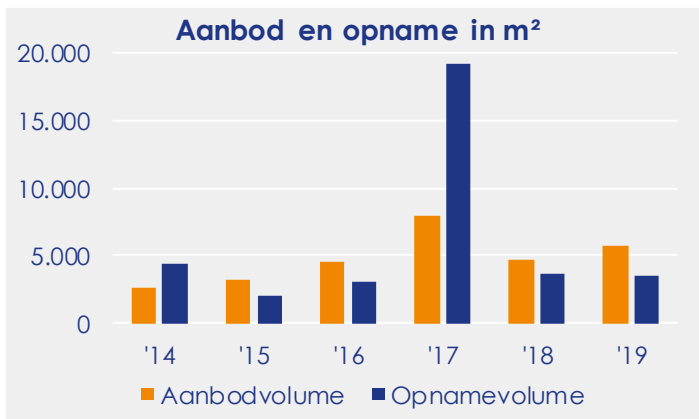
De hoge aanbodvolumes worden weerspiegeld in de leegstand, bijna een kwart van de verkooppunten staat leeg volgens Locatus. De gemeente staat hiermee op de vierde plek van de hoogste centrumleegstand van alle Nederlandse gemeenten, alleen in Rijswijk, Landgraaf en Kerkrade is dit aandeel hoger. Binnen het centrum varieert de leegstand van verkooppunten tussen 15% op A2-locaties tot maar liefst 30% leegstand op B2-locaties. In termen van vloeroppervlak is de situatie op C-locaties het slechtst, meer dan de helft van het winkelvloeroppervlak staat leeg op deze locaties.



De ontwikkelingen op de winkelmarkt in Maastricht liggen in lijn met de voorgaande jaren. Tussen medio 2018 en medio 2019 is in totaal 3.500 m² winkelruimte opgenomen in de hoofdstraten van Maastricht, nagenoeg evenveel vierkante meters als in de voorgaande periode. Op jaarbasis hebben er twee transacties meer plaatsgevonden in de afgelopen twaalf maanden. Dat het opnamevolume van het voorgaande jaar niet wordt overtroffen wordt verklaard door het kleinere gemiddelde metrage van 135 m². De Deense winkelketen Sostrene Grene realiseert met 360 m² de grootste transacties van het afgelopen jaar, in de voorgaande periode nam Snipes nog 600 m² in gebruik. Opvallend in de periode 2018/2019 is de vestiging van drie juweliers in Maastricht: Schaap & Citroen aan de Maastrichter Brugstraat, Lucardi Juweliers aan de Muntstraat en

Siebel Juweliers aan de Spilstraat. In het afgelopen jaar is het aanbodvolume met ruim een vijfde toegenomen, waardoor circa 5.700 m² winkelruimte beschikbaar is in de binnenstad. De huidige aanbodtoename wordt primair veroorzaakt door het in aanbod komen van 1.100 m² winkelruimte in winkelcentrum Mosae Forum.

Op A1-locaties is er nauwelijks sprake van leegstand in Maastricht. Het tijdens de crisis ontstane overaanbod is op de toplocaties in de Limburgse hoofdstad nagenoeg volledig verdwenen. Uit de cijfers van Locatus blijkt dat in de aanloopstraten op B-locaties nog wel een op de tien verkooppunten leeg staat. Gezien de stijgende tendens van de leegstand op deze locatie, zullen deze panden moeilijk opnieuw ingevuld gaan worden.



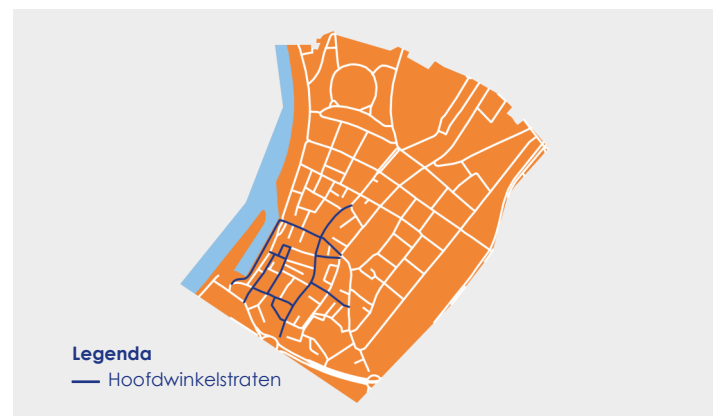
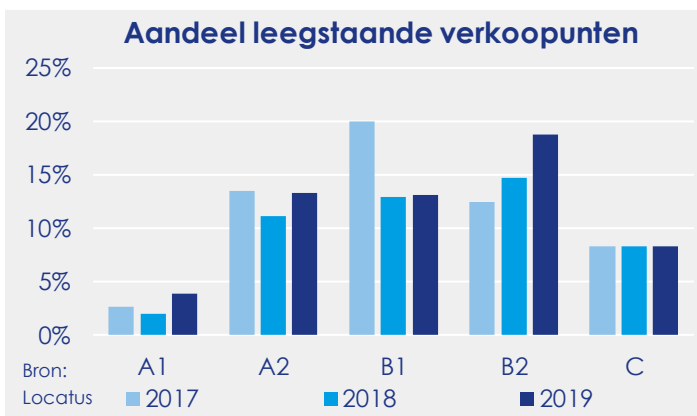
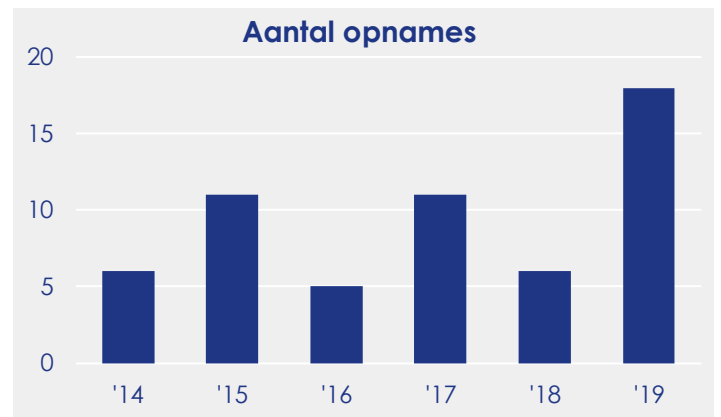
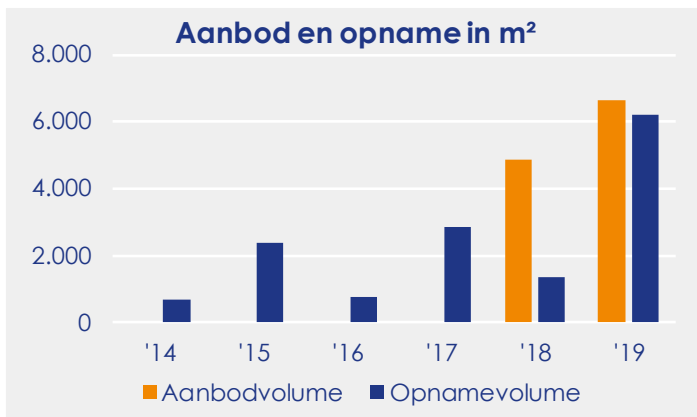
Een uitgave van:
Boek & Offermans Bedrijfsmakelaars
 Scharnerweg 116
 6224 JK Maastricht
maastricht@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl

Partner in Dynamis

Tussen medio 2018 en medio 2019 was de verhuisdynamiek in het hoofdwinkelgebied van Venlo hoog. In totaal is maar liefst 6.200 m² in gebruik genomen, in dezelfde periode vorig jaar betrof dit nog slechts 1.400 m². Kantekening hierbij is dat het onderzoeksgebied is uitgebreid met de Kwartelenmarkt en Tegelpoort, maar deze uitbreiding heeft geen invloed gehad op de genoemde opnamestijging. Het aantal transacties is vergeleken met vorig jaar gestegen van 6 naar 19. De grootste transactie die heeft plaatsgevonden is de verhuur van de Vleesstraat 32-34 (voormalige V&D) met een oppervlak van circa 3.450 m² aan SoLow. Doordat dit pand niet actief werd aangeboden, heeft de opname niet geleid tot een aanbodvolume afname. In het aanbod is de toevoeging van de twee straten aan het onderzoeksgebied wel

zichtbaar, dit volume is gestegen van 4.850 naar 6.650 m². Deze toename wordt bijna volledig verklaard door uitbreiding, in deze straten staat circa 1.730 m² in aanbod. Indien het onderzoeksgebied hetzelfde was gebleven, was de aanbodstijging slechts 2% geweest.

In de Venlose binnenstad wordt volop ingezet op bewoning. Kantoorgebouwen en leegstaande winkelverdiepingen worden op grote schaal getransformeerd. De diverse transformatieprojecten alsmede de recent geopende campus van Maastricht University dragen bij aan een verbeterde leefbaarheid. Desalniettemin is de leegstand door het hele centrum toegenomen. Van het totale winkelloppervlakte in het centrum van Venlo heeft circa één op de zes winkels geen gebruiker, op de toplocaties ligt het aandeel echter ruim lager.



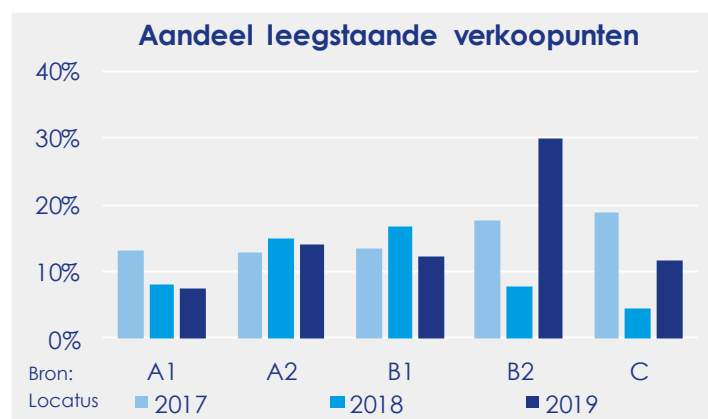
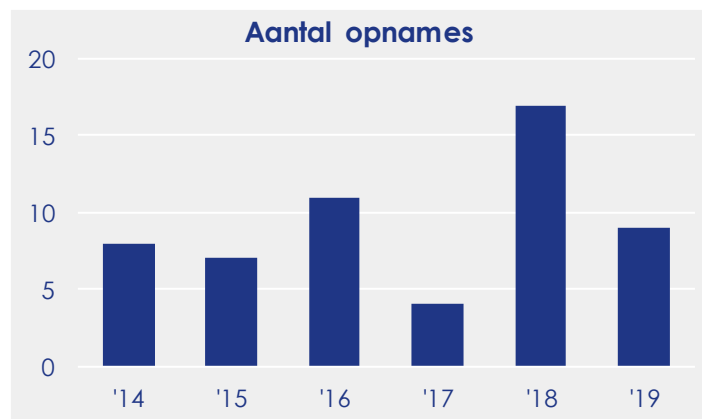
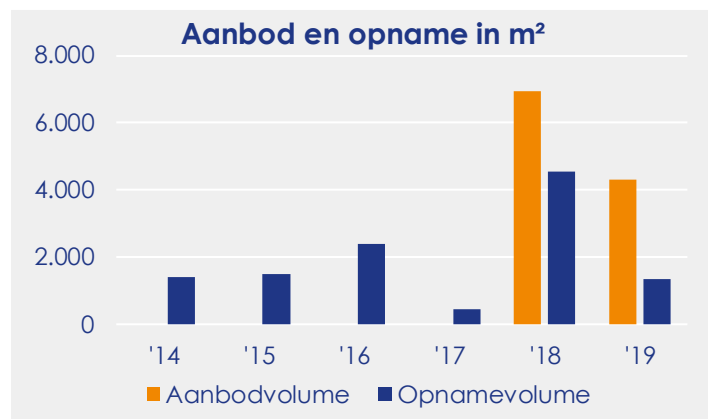
Een uitgave van:
Boek & Offermans Bedrijfsmakelaars
 Kaldenkerkerweg 20
 5913 AE Venlo
 venlo@boek-offermans.nl
 boek-offermans.nl

Partner in Dynamis

Na het historisch hoge opnamevolume in de vorige onderzoeksperiode, treedt er in periode medio 2018 tot medio 2019 een stagnatie op. In de afgelopen twaalf maanden zijn in de hoofdstraten van Venray maar liefst 70% minder vierkante meters winkelruimte verkocht of verhuurd vergeleken met de voorgaande periode. Daarnaast is het aantal verhandelde winkelpanden bijna gehalveerd. De stagnatie wordt versterkt doordat in het hoofdwinkelgebied van Venray geen grote transacties zijn geregistreerd, de grootste transactie van de afgelopen twaalf maanden had een omvang van circa 350 m² aan de Schoolstraat. Ter vergelijking: in de periode 2017/2018 werd nog een vijftal transacties genoteerd met een grotere omvang, waaronder 2Switch met ruim 800 m² en Only met 760 m². Desondanks is het winkelaanbod in het centrum van Venray in het afgelopen jaar aanzienlijk afgenomen, een daling van bijna 40% is

geregistreerd. De belangrijkste oorzaak voor deze daling is het uit het aanbod verdwijnen van het pand Henseniusplein 7 met ruim 2.100 m². De gemeente heeft dit pand gekocht en is voornemens hierin de bibliotheek te vestigen. Dit stuit echter op veel weerstand van verschillende partijen, waardoor het pand momenteel nog leegstaat.

De aanboddaling wordt weerspiegeld in de leegstandscijfers van deze Limburgse gemeente. Zowel in aantallen verkooppunten als in het winkelvloeroppervlakte zijn er voorzichtige dalingen van de leegstand zichtbaar. Deze positieve ontwikkelingen staan in contrast met de toenemende leegstandspercentages die zichtbaar zijn in het nabijgelegen Venlo. In het centrum van Venray staat circa 13% van de verkooppunten leeg, in Venlo komt de leegstand dit jaar boven de 17% uit.



Een uitgave van:
Boek & Offermans Bedrijfsmakelaars
 Poststraat 9
 5801 BC Venray
 venray@boek-offermans.nl
 boek-offermans.nl

Partner in Dynamis

**Boek & Offermans
Bedrijfsmakelaars**

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
045 574 32 33
info@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl
(ook in Maastricht, Venlo en
Venray)

Frisia Makelaars

Javastraat 1a
2585 AA Den Haag
070 342 01 01
bog@frisiamakelaars.nl
frisiamakelaars.nl

HRS Bedrijfsmakelaars

Pettelaarpark 36
Postbus 2073
5216 PD 's-Hertogenbosch
073 80 000 08
info@hrs.nl
hrs.nl
(ook in Tilburg)

Kuijs Reinder Kakes

Westzijde 340
1506 GK Zaandam
075 612 64 00
bog@krk.nl
krk.nl
(ook in Amsterdam en Alkmaar)

Lamberink Bedrijfsmakelaars

Javastraat 10 - 18
9401 KZ Assen
059 233 84 20
bedrijfsmakelaars@lamberink.nl
lamberink.nl
(ook in o.a. Groningen)

Molenbeek Makelaars

Emmalaan 39
3581 HP Utrecht
030 256 88 11
utrecht@molenbeek.nl
molenbeek.nl

Ooms.com

Maaskade 113
Postbus 24040
3007 DA Rotterdam
010 424 88 88
bog@ooms.com
ooms.com
(ook in Dordrecht)

Rodenburg Bedrijfsmakelaars

Paslaan 20
7311 AL Apeldoorn
055 5 268 268
info@rodenburg.nl
rodenburg.nl
(ook in Deventer en Zwolle)

Snelder Zijlstra

Bedrijfsmakelaars
Hoedemakerplein 1
Postbus 2022
7500 CA Enschede
053 485 22 44
bedrijfsmakelaars@snelderzijlstra.nl
snelderzijlstra.nl

Strijbosch Thunnissen

Bedrijfsmakelaars Arnhem
Sweerts de Landasstraat 27
6800 AN Arnhem
026 355 21 00
arnhem@s-t.nl
stmakelaars.nl

Strijbosch Thunnissen

Bedrijfsmakelaars Nijmegen
St. Canisiussingel 22
6511 TJ Nijmegen
024 365 10 10
info@s-t.nl
stmakelaars.nl

**Van der Sande VanOpstal
Bedrijfsmakelaars**

Vijverstraat 1
4818 ST Breda
076 514 74 54
bog@vandersande.nl
vandersande.nl

Verschuuren & Schreppers

Bedrijfsmakelaars
Emmasingel 13
5611 AZ Eindhoven
040 211 11 12
info@verschuuren-schreppers.nl
bedrijfsmakelaar.nu



DYNAMIS

Orteliuslaan 1000
3528 BD Utrecht
030 307 89 00
dynamis@dynamis.nl
dynamis.nl