Duiding retailmonitor Gemeente Heerlen november 2022

Leeswijzer
De retailmonitor heeft de vorm van een factsheet. Per onderwerp is er duiding gegeven aan de cijfers. De meest recente beschikbare cijfers zijn verwerkt. De werkgelegenheidscijfers peildatum 1-1-2021 zijn weergegeven. In de monitor is visueel aangegeven dat het 'stand gegevens' betreft per 1-1 waar dit het geval is. Zowel de Locatus-cijfers[1] als ook de cijfers regeling 'Ruimte voor Ondernemerschap (RvO)' zijn bijgewerkt ten opzichte van de vorige monitor. [1] Het gehele Locatus-databestand wordt een keer per jaar geactualiseerd.

De databronnen (lees: o.a. Etil en Locatus) verbeteren met terugwerkende kracht hun cijfers. Hierdoor kunnen de verschillende retailmonitors niet met elkaar vergeleken worden. Voor de ontwikkeling in jaren dient u telkens de meest recente monitor te raadplegen. *De werkwijze hier is de volgende. Als voorbeeld: de werkgelegenheid wordt in het LISA vastgelegd/geregistreerd. Deze registerdata wordt door Etil steekproefsgewijs middels een enquête gecontroleerd. Simpel gezegd: Etil vraagt jaarlijks aan een deel van de ondernemers of de cijfers in de registraties wel kloppen. Vervolgens verwerkt Etil met terugwerkende kracht (5 jaar) de cijfers. Hierdoor kan het dus zijn dat een eerder gerapporteerd totaal met terugwerkende kracht wordt aangepast. Vandaar de instructie bovenaan de retailmonitor. Het leegstandspercentage is in* winkel*verkoop*vloeroppervlakte (WVVO) weergegeven (zie ook uitleg memo M-21000694).

Werkgelegenheid top 10 in Parkstad
Te zien zijn de top 10 subsectoren werkgelegenheid in de retail op peildata 1-1-2020 en 1-1-2021 in Parkstad. Veruit de grootste subsector blijft 'voedings- en genotmiddelen' (supermarkten, bakker, slager, voedselverwerkende industrie, e.d.). De grootste procentuele verschuivingen zijn te zien in de subsectoren 'detailhandel alleen via internet' +11,1%, 'kleding, mode en textiel' -10,3% en 'markthandel' -10,2%. De omvang werkgelegenheid 'huishoudelijke artikelen' is -10,1% afgenomen. Er is sprake van twee trends: de subsector 'detailhandel alleen via internet' blijft groeien, zij het minder explosief dan in corona-tijd (+11,1% nu; was +25,6%); de omvang 'kleding, mode en textiel' blijft afnemen (-10,3% nu; was -4,4%).

Leegstand in Parkstad in m2
In Beekdaelen, Brunssum, Kerkrade, Landgraaf en Simpelveld is de leegstand op 1-1-2021 t.o.v. 1-1-2020 gestegen. In Heerlen en Voerendaal is deze gelijk gebleven. Met name de leegstandsontwikkeling in Kerkrade +11% valt op.

Werkgelegenheidsontwikkeling retail gemeente Heerlen
De werkgelegenheid in de retail in de gemeente Heerlen schommelde de laatste jaren tussen de +2,1% en -3,6%, in 2020 nam deze met -0,2% gering af.

Werkgelegenheid top 5 retail gemeente Heerlen naar branche
Zoals bovenstaand omschreven is de werkgelegenheid in de retail minimaal afgenomen met -0,2%. In de tabel is de top 5 aantallen werknemers in de retail naar branche aangegeven. Het aantal werknemers in de grootste subsector 'voedings- en genotsmiddelen' neemt licht toe met +11 tot 1710 werknemers. De op een na grootste subsector 'detailhandel alleen via internet' kent de grootste stijging met +110 werknemers. De subsector 'wonen en woninginrichting' groeide net zoals vorig jaar nog licht met +19 werknemers, maar de subsectoren 'kleding, mode en textiel' en 'vrije tijd en educatie' daalden licht met respectievelijk -56 en -15 werknemers.

Heerlen Centrum in m2
Het winkelvloeroppervlak in Heerlen centrum is met circa +656 m2 toegenomen. Het aantal meters WVVO ten behoeve van 'Boodschappen' is bijna gelijk gebleven +46 m2. 'Niet dagelijks' is met circa +456 m2 toegenomen. De leegstand is met circa +1635 m2 (2%) toegenomen in Heerlen centrum.

Retailclusters
Het retailcluster icoon Woonboulevard met 114.176 m2 WVVO is en blijft met afstand het grootste retailcluster in Heerlen. Het leegstandspercentage is 2% en is daarmee 'gezond' te noemen (-1%). In absolute zin kent Heerlen Centrum de meeste leegstand met 9.075 m2 (17%). Hoensbroek kent relatief gezien het hoogste percentage leegstand (met 28%). De leegstand is het op twee na hoogst in het cluster Heerlerbaan met 9% maar stabiel (was ook 9%). De leegstand in de overige clusters blijft eveneens stabiel: Heerlerheide was en is 7%, 't Loon (bronnen hebben alleen betrekking op het overdekt gedeelte, dus exclusief het Homerusplein) blijft 5%. Ook het cluster Douve Weien blijft stabiel en doet het met een leegstandspercentage van 0% buitengewoon goed.

Ondernemerschap in de retailclusters Heerlen Centrum, Heerlen Centrum-Maankwartier, Hoensbroek Centrum, Heerlerheide Centrum, Heerlerbaan Centrum
De gemeente stimuleert het ondernemerschap op diverse manieren. Dit gebeurt o.a. via directe subsidies (onder andere Ruimte voor Ondernemerschap (RvO) genaamd), of in faciliterende zin via het Ondernemershuis, Starterscentrum en Stichting Streetwise. In de factsheet is het aantal toekenningen Ruimte voor Ondernemerschap per retailcluster en in totaal opgesomd.
Genoemde cijfers geven slechts een beperkt inzicht in de daadwerkelijk geleverde inspanningen om ondernemerschap te stimuleren. De praktijk laat zien dat het Ondernemershuis, Streetwise en het Startercentrum jaarlijks enkele honderden ondernemers adviseren en begeleiden, maar dat dit niet altijd leidt tot het daadwerkelijk starten van een bedrijf. Bovendien gaat de dienstverlening van het Ondernemershuis verder dan alleen het faciliteren van 'starters'. Het Ondernemershuis is er voor alle ondernemers gerelateerde vragen. Zij hebben dan ook duizenden klant-contact momenten per jaar.

Toekenningen RvO (tot en met 18 oktober)
Het grootste aantal succesvolle bemiddelingen vindt plaats door de gecombineerde inzet van diverse kanten: bijvoorbeeld middels Stichting Streetwise én de subsidieregeling RvO. Vaak vervult ook het Starterscentrum hier een rol in. Een gecombineerde inzet blijkt in de praktijk een uitstekende combinatie te vormen voor startende (maar ook verplaatsende) ondernemers. De praktijk laat echter ook zien, dat een groot deel van de (mogelijke) starters afvalt gedurende het traject; dit kan diverse redenen hebben.
Dankzij het vooruitzicht van een financiële bijdrage (RvO) melden ondernemers zich al in een vroeg stadium bij het Ondernemershuis van de gemeente. Hierdoor kan - waar nodig - vroegtijdig worden bijgestuurd. Daarnaast is er hierdoor een goed zicht op de ontwikkelingen in Heerlen Centrum, Heerlen Centrum-Maankwartier, Heerlerbaan De Bautsch, Heerlerheide Centrum en Hoensbroek Centrum.
Waar in 2019 (36) het aantal totale RVO toekenningen toenam ten opzichte van 2018 (32), is het aantal toekenningen in 2020 en 2021 fors afgenomen. Slechts 20 toekenningen werden verstrekt in 2020. Ook in 2021 bleef dit aantal gelijk. In 2022 zien we dat er tot en met 18 oktober 15 toekenningen waren. Als deze trend doorzet dan verwachten we dat we op het niveau van 2020 en 2021 uitkomen (tussen de 20-25 toekenningen). In Heerlen Centrum zijn er 12, en in Hoensbroek Centrum 3 toekenningen verstrekt.

Post COVID-19 / energie-crisis
Als lokale overheid proberen we zoveel mogelijk (pre-)starters en (zittende) bedrijven te ondersteunen en te faciliteren. Zo hebben we onder andere ook de campagne 'Haal het Lokaal' extra gepromoot tijdens de corona-crisis.
Ondanks dat ondernemers zware tijden kennen zien we toch ook nieuwe initiatieven, met name in de horeca (33%, gevolgd door initiatieven in de retail 21% en vrijetijdssector 18%). Er zitten momenteel een 4-tal RvO aanvragen in de pijplijn. Ondanks deze aanvragen zitten we niet op het niveau van voor COVID-19.
Het is een signaal dat ondernemers het zwaar hebben. Veel ondernemers zijn met steun overeind gebleven. Verder zijn grondstoffen en vervoer aanzienlijk in prijs gestegen. En bovendien is er door een krappe arbeidsmarkt ook sprake van een forse loonstijging. Ook Koninklijke Horeca Nederland (KHN) bevestigt dit. Met name de gevolgen van de energie-crisis zijn momenteel voor ondernemers vooralsnog niet te overzien. Het Rijk heeft weliswaar een tegemoetkomingsregeling voor het energie-intensieve mkb (zogenaamde TEK-regeling) in het leven geroepen maar ondernemersorganisaties geven aan dat deze te weinig effect heeft. De burgemeester gaat op de algemene ledenvergadering KHN begin november met ondernemers in gesprek.
Ondernemersfonds Heerlen en Ondernemershuis zien een stabiele trend (bevestigd door een gelijkblijvend aantal toekenningen RvO) maar hoe dit zich verhoudt tot de leegstandscijfers is de vraag. Streetwise geeft aan dat Heerlen als stad (met lef), die in ontwikkeling is, een interessante vestigingsplek is voor (nieuwe) ondernemers en dat we dat ook meer gezamenlijk moeten uitdragen. Dit wordt als aandachtspunt meegenomen in onze stadsmarketing die in ontwikkeling is. Verder ziet Streetwise een toename van het aantal ondernemers en vastgoedbeleggers die interesse tonen in Heerlen centrum en Hoensbroek. Ook de kwaliteit van de concepten neemt toe. Aandachtspunt is regelgeving en blurring.
We constateren verder een aantal trends die al jaren aanhouden: 'online' blijft doorgroeien, 'kleding en mode'-winkels hebben het moeilijk en staan onder druk. De supermarktsector blijft inzetten op schaalvergroting maar krijgt ook tegendruk door online boodschappen (Picnic o.a.) en een groeiende horeca.
Lange termijneffecten van deze omstandigheden op ons winkelbestand zijn onduidelijk.
De effecten van het totaalpakket aan maatregelen, zowel beleidsmatig als projectmatig, houden we middels de 'Monitor Uitvoeringsprogramma stadsregio Parkstad' in de gaten.
Natuurlijk verwachten we wel dat de ontwikkelingen 'onderwijs naar de binnenstad' op de langere termijn zeker een positief effect zullen hebben.
Opvallende voorspelling die onderzoeksbureau DTNP doet is dat de niet-dagelijkse clusters, met name op het gebied van wonen, tuin, doe-het-zelf gaan krimpen, mede ook door meer concurrentie online en afname omzet doordat mensen minder te besteden hebben door de inflatie o.a. door de energieprijzen. Daarnaast hebben veel mensen al in corona-tijd 'in en om het huis' geïnvesteerd. We zien dit (nog) niet terug in de leegstandcijfers, bijvoorbeeld van ons retailcluster Woonboulevard.