

Winkelmonitor Limburg 2015



De Limburgse winkelmarkt in beeld

Colofon

Provincie Limburg

Postbus 5700
6202 MA Maastricht
Tel.: +31 (0)43 389 99 99
Fax.: +31 (0)43 361 80 99

E-mail: postbus@prvlimburg.nl
Internet: www.limburg.nl

Limburglaan 10
6229 GA Maastricht

Ruud Schins
Provincie Limburg

Etil BV

Postbus 1016
6201 BA Maastricht
Tel.: +31 (0)43 350 62 80
Fax.: +31 (0)43 350 62 81

E-mail: info@etil.nl
Internet: www.etil.nl

Wilhelminasingel 68C
6221 BK Maastricht

Roger Vaessens
Etil, Ruimtelijke Economie & Vastgoed (RE&V)

Bronverantwoording:

- | | |
|-----------------------|---|
| - BAG | (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) |
| - WOZ-monitor Limburg | (monitor Waarde Onroerend Zaken) |
| - VRL | (Vestigingenregister Limburg) |
| - BOG-monitor Limburg | (monitor Bedrijfs-onroerendgoed) |

Publicatiedatum:
18 augustus 2016

VOORWOORD

De bestaande leegstand van detailhandel bedraagt in Limburg eind 2015 ruim 11%. Deze leegstand zal zonder maatregelen naar verwachting verder oplopen. Dit onderstreept het belang om keuzes te maken om te voorkomen dat gemeenten en initiatieven elkaar kannibaliseren en de overlevingskansen van meer winkelcentra dan nodig in het gedrang komen. Dat omvat in elk geval het benoemen van kansrijke winkelgebieden op regionaal niveau en het maken van afspraken om ontwikkelingen daar zoveel mogelijk te concentreren. Het gaat ook om het maken van keuzes om winkelgebieden compacter te maken.

In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 (POL2014) zijn in december 2014 de hoofdlijnen de ambities, opgaven, rolopvattingen en aanpak door Provinciale Staten vastgesteld. Samen met stakeholders hebben de gemeenten en provincie geconstateerd dat voor diverse thema's, zoals voor detailhandel, meer uitvoeringsgerichte regionale bestuursafspraken nodig en wenselijk zijn. Deze bestuursafspraken voor de regio's Noord-Limburg, Midden-Limburg en Zuid-Limburg zijn het resultaat van een intensief proces van samenwerking door gemeenten en provincie; een proces dat doorloopt. In het POL2014 is beschreven dat de gemeenten en de provincie samen met marktpartijen en maatschappelijke organisaties ervoor moeten zorgen dat we de kansen daadwerkelijk benutten en de grote uitdagingen, zoals het wegnemen van de mismatch tussen vraag en aanbod van winkels, aangaan. Nieuwe ontwikkelingen worden altijd vanuit een brede context planologisch beoordeeld. Het referentiekader hierbij vormen de visies voor detailhandel op de regio's. Die visies worden momenteel door de gemeenten en de provincie per regio opgesteld. Dit is vastgelegd in de Omgevingsverordening Limburg.

Daartoe is inzicht nodig in de Limburgse winkelmarkt en welke ontwikkelingen hierin optreden. Naast inzicht in de winkelveorraad en de ontwikkeling daarvan is het voor een totaalbeeld van het functioneren van de winkelmarkt ook noodzakelijk dit met de marktdynamiek aan de aanbod- en vraagzijde te completeren. Dit is in deze monitor gedaan aan de hand van informatie uit de BOG-monitor Limburg, waarin gegevens over het aanbod en opname van winkelruimten is opgenomen en informatie uit het Vestigingenregister Limburg (VRL) betreffende de gevestigde bedrijven en werkgelegenheid in de detailhandelssector.

Om inzage te verkrijgen in de detailhandelssector en het winkelvastgoed in Limburg gebruikt de Provincie Limburg sinds 2012 de door Etil ontwikkelde (integrale) aanpak. Resultaat van deze aanpak is de Winkelmonitor Limburg en het daarin opgenomen 'Winkelregister Limburg'. Hierin zijn de basisgegevens voor het monitoren van de Limburgse winkelmarkt opgenomen. De monitor is in 2012 door Etil ontwikkeld en in het voorjaar van 2016 voor de vierde keer uitgevoerd. Op basis van deze monitor is de komende jaren een jaarlijkse herijking en vergelijking van de Limburgse winkel- en detailhandelsbeleid in de provincie mogelijk.

De informatie uit de 'Winkelmonitor Limburg' is op een korte en bondige wijze weergegeven in de voorliggende monitorrapportage: *'Winkelmonitor Limburg 2015; de Limburgse winkelmarkt in Beeld'*. In deze rapportage wordt ingegaan op het provinciale winkelvastgoed en de detailhandelssector in Limburg, met bijzondere aandacht voor de zeven Limburgse centrumgemeenten en de verschillende vestigingsmilieus c.q. winkellocaties.

INHOUD

VOORWOORD	1
INHOUDSOPGAVE	3
SAMENVATTING	5
INLEIDING	9
Rapportage 'Winkelmonitor Limburg'	9
Winkelregister Limburg	9
1 WINKELVOORRAAD	11
Winkelvoorraad	12
Centrumgemeenten	14
Winkellocaties	15
Indicatieve leegstand	16
2 NIEUWBOUW EN SLOOP	19
Nieuwbouw	20
Sloop	21
3 AANBOD VAN WINKELRUIMTE	23
Aanbodontwikkeling	24
Samenstelling	25
Centrumgemeenten	26
Winkellocaties	27
Vraagprijzen	28
4 VRAAG NAAR WINKELRUIMTE	29
Vraagontwikkeling	30
Samenstelling	31
Centrumgemeenten	32
Winkellocaties	33
5 DETAILHANDELSSECTOR	35
Vestigingen	36
Werkgelegenheid	38
Werkgelegenheid - benchmark	40
Detailhandel via internet/postorder	41
6 PLANNEN	43
Planomvang	44
Centrumgemeenten	45
Winkellocaties	46
BIJLAGEN	47
Bijlage 1 Winkelvoorraad regio's en gemeenten	48
Bijlage 2 Centrumgemeenten en winkellocaties	49
Bijlage 3 Regionale (stads)centra en retailparken	50
Bijlage 4 Planlijst	51
Bijlage 5 Bronregisters	52
Bijlage 6 Onderzoeksverantwoording	53

SAMENVATTING

De Limburgse winkelmarkt

De Limburgse winkelmarkt is voornamelijk regionaal van aard. Uitzondering hierop zijn de grotere winkelgebieden in Maastricht, Heerlen, Sittard-Geleen, Roermond en Venlo. Deze gemeenten overstijgen in hun aanbod het regionale niveau en trekken zelfs internationale bezoekers aan. In deze vijf gemeenten is 53% van de winkelvoorraad te vinden. De regionale aard van de Limburgse winkelmarkt uit zich in het feit dat een groot deel van de winkelvoorraad kleinschalig van aard is; bijna driekwart van het aantal winkels heeft een omvang van minder dan 250 m² wvo (winkelvloeroppervlakte). De Limburgse winkelmarkt wordt dan ook grotendeels bepaald door het midden- en kleinbedrijf.

Sinds 2008 is sprake van een vastgoedcrisis, welke zich ook op de winkelmarkt in Limburg uitte. Naast de economische crisis die de afgelopen jaren resulteerde in minder bestedingen, verandert internet het koopgedrag van mensen. Internet heeft het mogelijk gemaakt dat men niet meer naar de fysieke winkel hoeft voor de aankoop van producten. Een andere oorzaak van de dalende omzet is in Limburg de vergrijzing en krimp van de bevolking. 65-plussers geven minder (circa 30%) uit aan eten, kleding en persoonlijke verzorging. Deze trends hebben tot gevolg dat de aankopen in de winkels de afgelopen jaren is afgenomen. Dit heeft effect op het winkelvastgoed. Branches als videotheken en cd-zaken zijn nagenoeg uit het straatbeeld verdwenen. De verwachting is dat de internetaankopen de komende jaren nog verder zullen toenemen. Ondanks het succes van het internet zullen de winkelcentra niet geheel leeglopen, maar zal eerder sprake zijn van een concentratie en brancheverschuivingen in het aanbod. Veel mensen zijn toch op zoek naar beleving ('n dagje uit). De functie van stadscentra als recreatief centrum zal in de toekomst verder toenemen. Een trend die momenteel al zichtbaar is in de vorm van functievermenging (winkel met horeca) en winkels met bijzondere services (winkel en reparaties). Een aantrekkelijk en integraal aanbod (omgeving, horeca, cultuur en detailhandel) is daarbij van groot belang. Daarnaast zal een deel van de consumenten de producten willen blijven voelen en passen, voordat ze tot de aankoop overgaan.

In de hoogtijdagen, in de jaren negentig en in de eerste helft van het eerste decennium van de 21ste eeuw, was sprake van een snel groeiende winkelmarkt. Jaarlijks werden in deze jaren gemiddeld meer dan 60 nieuwe winkels toegevoegd aan de voorraad. Deze winkels werden vrijwel meteen opgenomen door de markt. Echter, de situatie is veranderd. Zo is sinds het begin van de crisis in 2008 de winkelleegstand in Limburg met 60% toegenomen.

In 2015 is echter sprake van een trendbreuk in de leegstand. Na jaren van toename is de leegstand in Limburg, voor het eerst sinds begin van de meting in 2005, afgenomen (-5,3%). Ook landelijk laat de winkelmarkt in 2015 een licht herstel zien. Ook landelijk is een trendbreuk zichtbaar. Zo is in 2015 het consumentenvertrouwen verbeterd, zijn de consumentenbestedingen toegenomen, steeg de opname van winkelruimte en nam het aantal aangeboden winkels landelijk af (-2,5%). Niettemin staat in Limburg eind 2015 nog ruim 286.000 m² wvo leeg, hetgeen gelijk is aan ruim 11% van de totale winkelvoorraad. Het voorzichtige herstel uit zich nog niet in een toenemende vraag op de winkelmarkt in Limburg, terwijl dit landelijk wel het geval was. Zo nam ook het aantal detailhandelsvestigingen in Limburg verder af en de aangeboden winkelvloeroppervlakte nog iets toe. Daarmee volgt Limburg de landelijke trend. De afname van de leegstand was overigens het gevolg van een afname van nieuw aanbod, maar niet van een toenemende vraag (zoals landelijk wel het geval was). De conclusie is dan ook gerechtvaardigd dat het met de Limburgse winkelsector nog niet goed gaat en dat er nog geen sprake is van een algeheel herstel. De vraag is dan ook of de trendbreuk zich verder doorzet. De faillissementen begin 2016 van enkele grotere landelijke winkelketens (V&D, Macintosh, USG) wijzen niet in deze richting. Het is waarschijnlijk dat de leegstand in 2016 dan ook weer zal toenemen. Een grotere sturing van de winkelmarkt lijkt dan ook noodzakelijk en is een transformatieopgave nagenoeg onvermijdelijk. De belangrijkste conclusies over de Limburgse winkelmarkt zijn hierna per onderdeel beknopt weergegeven, waarbij wordt ingegaan op de stand van zaken per 31-12-2015 en de ontwikkelingen in 2015.

Winkelvoorraad

- Limburg telde eind 2015 ruim 7.900 winkels met een omvang van circa 2,3 miljoen vierkante meter winkelvloeroppervlakte (wvo). Het overgrote deel van de winkels (73%) heeft een omvang kleiner dan 250 m². Met name in Maastricht is een relatief groot deel van de voorraad kleinschalig. Zo is in deze gemeente 23% van de winkels kleiner dan 50 m², tegenover 16% gemiddeld in Limburg. In Heerlen daarentegen is de voorraad grootschaliger van aard, mede als gevolg van de daar gelegen woonboulevard.
- Het grootste deel van de winkelvloeroppervlakte is te vinden bij de grootschalige voorraad groter dan 250 m² (75%). Een groot deel van het Limburgse winkelvastgoed, 1,45 miljoen m² wvo, is te vinden in de zeven centrumgemeenten. Circa 61% van het winkelvastgoed in Limburg is hier geconcentreerd. Heerlen is met ruim 300.000 m² wvo de gemeente met de grootste winkel- voorraad, gevolgd door Venlo (260.000 m²) en Maastricht (250.000 m²).
- In Limburg worden verschillende soorten winkellocaties onderscheiden. Van de provinciale winkelvloeroppervlakte is 45%, ruim 1 mln m² wvo, te vinden in de Limburgse winkelgebieden (stadscentra, ondersteunende centra en kernverzorgende centra). Daarnaast is 17% van de winkelvloeroppervlakte te vinden op een van de Limburgse retailparken. Het overige deel is op bedrijventerreinen (11%) of is solitair gelegen (27%).
- Om de leegstand 'indicatief' in beeld te kunnen brengen, wordt uitgegaan van die vastgoed-objecten die als winkel zijn gedefinieerd en op de markt voor verhuur/verkoop worden aangeboden. Op te merken is dat er ook verborgen leegstand bestaat. Zo wordt een deel van de winkels niet via makelaars aangeboden of staat leeg ten behoeve van herstructurering of sloop. Daarnaast wordt een deel van het onlangs opgenomen aanbod nog niet economisch benut, veelal als gevolg van verbouwingen die plaatsvinden na verkoop/verhuur. Ook komt het voor dat woon-winkelpanden weliswaar bewoond worden, maar dat de bijbehorende winkelruimte door de bewoner niet meer benut wordt. Het betreft zodoende een indicatieve leegstand. Deze indicatieve leegstand in Limburg bedroeg eind 2015 ruim 11%. Dit is gelijk aan 880 winkels met een omvang van 286.000 m² wvo. De leegstand bij winkels is relatief groot bij de grootteklassen 50-250 m². Daarnaast betreft het voor een groot deel de relatief 'oudere' winkelvoorraad; 65% van de leegstaande winkels is voor 1970 gebouwd. Indien wordt gekeken naar centrumgemeenten, staan relatief veel winkels leeg in Venray (18%) en Weert (17%). Ook in de gemeenten Onderbanken, Beesel, Roerdalen en Landgraaf is de leegstand relatief hoog; de omvang in absolute zin is echter beperkt. Daarentegen ligt de leegstand in Maastricht (8%) onder het provinciaal gemiddelde.
- In 2015 is sprake van een trendbreuk in de leegstand. Na jaren van toename is de leegstand in Limburg, voor het eerst sinds begin van de meting in 2005, afgenomen van 11,6% eind 2014 naar 11,1% eind 2015 (-5,3%).
- De vraag is of de trendbreuk zich verder doorzet. De faillissementen begin 2016 van enkele grotere landelijke winkelketens (V&D, Macintosh, USG) wijzen niet in deze richting. Het is waarschijnlijk dat de leegstand in 2016 dan ook weer zal toenemen.

Nieuwbouw en sloop

- In 2015 is 27.500 m² wvo aan winkelvastgoed opgeleverd (+1,2%). Dit is vergelijkbaar met de nieuwbouwproductie in 2014 (27.000 m² wvo). De nieuwbouw vond overigens grotendeels plaats in de Westelijke Mijnstreek. In deze regio is in 2015 de nieuwbouw van Hornbach (9.700 m² wvo) in Geleen gerealiseerd. Op te merken is dat de nieuwbouw van Hornbach een herontwikkeling betrof, waarbij het oude complex in 2014 is gesloopt (4.500 m² wvo).
- De sloop in 2015 was daarentegen met 1.400 m² wvo zeer beperkt. Zo werd in 2014 nog 12.400 m² wvo gesloopt (als gevolg van de sloop van de 'oude' Hornbach-vestiging in Geleen).

- Per saldo is de winkelvoorraad in Limburg in 2015 als gevolg van nieuwbouw en sloop, toegenomen met 26.000 m² vvo, hetgeen een groei is van 1,1%. Dit is meer dan in 2013 en 2014 toen de voorraad met respectievelijk 3.500 m² en 14.600 m² toe nam. De nieuwbouw zal in 2016 overigens beduidend hoger zijn als gevolg van de realisatie van een aantal grotere winkelplannen (Maankwartier Heerlen, Centrumplan Stein, uitbreiding Makado in Beek).

Aanbod winkelvastgoed

- Eind 2015 werden 886 winkels met 291.000 m² aan verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) aangeboden op de Limburgse winkelmarkt. Hiermee is het aantal aangeboden winkelruimten ten opzichte van 2014 afgenomen met 5,3%, de verhuurbare vloeroppervlakte nam daarentegen nog iets toe met 1.900 m² vvo, oftewel 0,7%.
- Het grootste deel van de aangeboden winkels heeft een omvang tussen 100 en 250 m² vvo. Circa 43% van het aanbod valt in deze grootteklasse. Het aandeel ligt daarmee hoger dan het aandeel in de voorraad als geheel (34%).
- Een groot deel van de aangeboden winkels staat al langer te huur/koop; zo wordt de helft al langer dan twee jaar aangeboden. Het is de vraag of deze winkels nog aansluiten bij de behoefte van de gebruiker. Een kwart van het aanbod is namelijk solitair gelegen.
- De gemiddelde vraagprijs in 2015 voor winkelruimten bedroeg € 112 per vierkante meter; een afname van 6,7% ten opzichte van het voorgaande jaar toen de gemiddelde vraagprijs nog € 120 bedroeg. De vraagprijs in Maastricht ligt met € 206 beduidend hoger dan in de overige centrumgemeenten waar de prijs tussen € 90 en € 139 ligt.

Vraag naar winkelvastgoed

- In 2015 werden bijna 345 winkels met 71.400 m² aan verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) door de markt opgenomen. De opname in 2015 is daarmee 9,7% lager dan in 2014. Ook de opgenomen verhuurbare oppervlakte is afgenomen, en wel met 17,5%.
- Een groot deel van de opgenomen winkels heeft een omvang tussen 100 en 250 m² vvo; 45% van de opname viel in 2015 in deze grootteklasse. Het aandeel ligt daarmee hoger dan het aandeel in de voorraad als geheel (34%), maar is vergelijkbaar met 2014.

Detailhandelssector

- Begin 2015 bevonden zich in Limburg ruim 6.500 detailhandelsvestigingen, hetgeen een afname is van 1.0% oftewel 69 vestigingen ten opzichte van het voorgaande jaar. Het aantal detailhandelsvestigingen neemt al jaren af. op te merken is wel dat de afname in 2015 relatief beperkt was in vergelijking met de voorgaande jaren. In de afgelopen jaren nam het aantal vestigingen namelijk jaarlijks met 200-300 af. Ruim 15% van de vestigingen in Limburg is in Maastricht te vinden. Deze gemeente is dan ook dé winkelstad in Limburg. Maastricht wordt gevolgd door Venlo, Sittard-Geleen, Roermond en Heerlen met ieder een aandeel van 9 tot 10%.
- De werkgelegenheid in de detailhandelssector bedraagt begin 2015 bijna 48.700 personen. Dit is gelijk aan bijna 10% van de totale werkgelegenheid in Limburg. Daarmee is de deze sector qua omvang, na de sectoren gezondheidszorg en industrie, de derde sector in Limburg. Vergeleken met het landelijke beeld, blijkt dat er in Limburg in verhouding veel personen werkzaam zijn in deze sector, met name in de branche kleding & mode. De werkgelegenheid in de detailhandelssector is in 2015, na een aantal jaren van afname weer (zij het met 0,2% beperkt), toegenomen. Deze toename lag wel onder het landelijke gemiddelde van 0,8%. De grootste toename vond plaats in Noord-Limburg (+2,3%). Deze toename was vooral het gevolg van de opening van de nieuwe Primark in Venlo. Dit betekent dat er nog geen echt herstel zichtbaar is. Zonder de Primark zou namelijk de werkgelegenheid in de detailhandel verder zijn afgenomen.

Plannen

- De Limburgse planomvang (geplande netto toevoeging; resultante van geplande nieuwbouw en sloop) aan winkelruimte bedraagt eind 2015 circa 82.000 m² bvo, verdeeld over 22 plannen. De planomvang bestaat overigens uit een toevoeging van 102.000 m² en een geplande sloop van bijna 20.000 m². Op te merken is dat het hier meer of minder concrete plannen betreft.
- Ruim de helft hiervan, 42.000 m² bvo, is te vinden in een van de zeven Limburgse centrumgemeenten. Een groot deel van de planomvang is in Heerlen te vinden (27.000 m²) en Maastricht (27.000 m²). In de overige centrumgemeenten is de planvoorraad beperkt.
- De helft van deze plannen is gelegen in de formele winkelcentra en retailparken. Zo is eind 2015 circa 78%, oftewel bijna 64.000 m² bvo, gelegen in een winkelgebied en 13% (11.000 m² bvo) op een retailpark in Limburg.
- De verwachting is dat de planomvang in 2016 lager zal zijn. Een aantal grotere winkelplannen, zoals het Heerlense Maankwartier, het Centrumplan Stein en de uitbreiding van Makado in Beek, zullen in 2016 worden opgeleverd. Daarnaast is de verwachting dat in 2016 geen nieuwe grootschalige plannen aan de planvoorraad zullen worden toegevoegd. De realisatie van het Heerlense plan Schinkelkwadrant-Zuid zal overigens een nieuwe invulling krijgen, waardoor een realisatie op korte termijn niet te verwachten is.

Inleiding

Rapportage 'Winkelmonitor Limburg'

'Winkelmonitor Limburg' is de jaarlijkse monitorrapportage over de ontwikkelingen op de Limburgse winkelmarkt. De voorliggende rapportage betreft de derde monitorrapportage, welke jaarlijks wordt geactualiseerd.

In de rapportage worden de ontwikkelingen met betrekking tot het Limburgse winkelvoorraad geanalyseerd. Daarbij wordt bijzondere aandacht besteed aan de zeven Limburgse centrum-gemeenten: Maastricht, Heerlen, Sittard-Geleen, Venlo, Roermond, Weert en Venray. De voorliggende rapportage 'Winkelmonitor Limburg 2015' gaat in op de stand van zaken per 31-12-2015 en de ontwikkelingen in 2015.

Het Winkelregister Limburg

De basis van de monitor vormt het 'Winkelregister Limburg'. Dit register staat daarbij niet op zich zelf; het is integraal onderdeel van het 'Centraal Vastgoedregister' (CVR Limburg) van Etil. Het is dé informatiebron op het gebied van ruimtelijk-economische ontwikkelingen in Limburg, waarbij branches en vastgoedmarkten vanuit verschillende perspectieven (bedrijfsleven, arbeidsmarkt, vastgoedmarkt) gemonitord worden. Het winkelregister betreft een compleet bestand van het winkelvastgoed op adresniveau in Limburg en is tot stand gekomen op basis van de landelijke BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen) en drie door Etil ontwikkelde inhoudelijke provinciale monitors: de WOZ-monitor (monitor Waarde Onroerend Zaken), het Vestigingenregister Limburg (bedrijvenregister) en de BOG-monitor (aanbod- en opnamemonitor bedrijfstvastgoed). Op basis hiervan is het winkelvastgoed in Limburg op adresniveau afgebakend, waarbij de inhoudelijke gegevens uit de vier separate bronregisters in het winkelregister zijn opgenomen. Zo zijn voor ieder winkelobject en ruimtelijk schaalniveau gegevens over het bouwjaar, de leegstand, winkelvloeroppervlakte (wvo in m²), de locatie, het gebruik (bedrijfsvestigingen), de werkgelegenheidsomvang en het aanbod bekend. Het winkelregister is daarmee dé bron voor informatie over het winkelvastgoed en de detailhandelssector in Limburg.

In het register is ook de ligging van de winkelobjecten nader afgebakend. Daarbij is gebruik gemaakt van geografische afbakeningen zoals deze worden gehanteerd in een tweetal andere monitors: REBIS en Centrumgebieden in Kaart (CiK). REBIS is de provinciale monitor betreffende de werklocaties in Limburg. In opdracht van de Provincie Limburg brengt Etil sinds 1978 in samenwerking met terreinbeheerders de ontwikkelingen op de Limburgse werklocaties in beeld. Daarbij gaat het om bedrijventerreinen en stedelijke dienstenterreinen (grootschalige retail- en kantoorparken). In deze monitor worden alle terreinen op kavelniveau op kaart geregistreerd en gemonitord. Naast de ligging op bedrijventerreinen en kantoorparken is ook de ligging in centrum- en stationsgebieden relevant. Hiervoor is gebruik gemaakt van het door Etil ontwikkelde geografisch informatiesysteem 'Centrumgebieden in Kaart' (CiK). Hierin zijn alle centrumlocaties in Limburg opgenomen, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen stadscentra, ondersteunende centra, kernverzorgende centra en stationsgebieden.

Op te merken is wel dat door deze gedetailleerde integrale maatwerkaanpak de gegevens in de monitor enigszins af kunnen wijken van de door Locatus gehanteerde gegevens die landelijk gebruikt worden om de omvang van winkelvloeroppervlakte in beeld te brengen (zie ook bijlage 6). Daarentegen kan door de gekozen aanpak een integraal, compleet en gedetailleerd beeld gegevens worden van de sector en de ontwikkelingen die daarin plaatsvinden.

Winkelmonitor Limburg winkelvoorraad

Omvang winkelvoorraad in Limburg

Limburg telde eind 2015 ruim 7.900 winkels met een omvang van circa 2,3 miljoen vierkante meter winkelvloeroppervlakte (wvo). Het overgrote deel van de winkels (73%) heeft een omvang kleiner dan 250 m². Met name in Maastricht is een relatief groot deel van de voorraad kleinschalig. Zo is in deze gemeente 23% van de winkels kleiner dan 50 m², tegenover 16% gemiddeld in Limburg. In Heerlen daarentegen is de voorraad grootschaliger van aard, mede als gevolg van de daar gelegen woonboulevard. Het grootste deel van de winkelvloeroppervlakte is te vinden bij de grootschalige voorraad groter dan 250 m² (75%). Een groot deel van het Limburgse winkelvastgoed, 1,45 miljoen m² wvo, is te vinden in de zeven centrumgemeenten. Circa 61% van het winkelvastgoed in Limburg is hier geconcentreerd. Heerlen is met ruim 300.000 m² wvo de gemeente met de grootste winkelvoorraad, gevolgd door Venlo (260.000 m²) en Maastricht (250.000 m²).

In Limburg worden verschillende soorten winkellocaties onderscheiden. Van de provinciale winkelvloeroppervlakte is 45%, ruim 1 mln m² wvo, te vinden in de Limburgse winkelgebieden (stadscentra, ondersteunende centra en kernverzorgende centra). Daarnaast is 17% van de winkelvloeroppervlakte te vinden op een van de Limburgse retailparken. Het overige deel is op bedrijventerreinen (11%) of is solitair gelegen (27%).

Leegstand

Om de leegstand 'indicatief' in beeld te kunnen brengen, wordt uitgegaan van die vastgoed-objecten die als winkel zijn gedefinieerd en op de markt voor verhuur/verkoop worden aangeboden. Op te merken is dat er ook verborgen leegstand bestaat. Zo wordt een deel van de winkels niet via makelaars aangeboden of staat leeg ten behoeve van herstructurering of sloop. Daarnaast wordt een deel van het onlangs opgenomen aanbod nog niet economisch benut, veelal als gevolg van verbouwingen die plaatsvinden na verkoop/verhuur. Ook komt het voor dat woon-winkelpanden weliswaar bewoond worden, maar dat de bijbehorende winkelruimte door de bewoner niet meer benut wordt. Het betreft zodoende een indicatieve leegstand.

Deze indicatieve leegstand in Limburg bedroeg eind 2015 ruim 11%. Dit is gelijk aan 880 winkels met een omvang van 286.000 m² wvo. De leegstand bij winkels is relatief groot bij de grootteklassen 50-250 m². Daarnaast betreft het voor een groot deel de relatief 'oudere' winkelvoorraad; 65% van de leegstaande winkels is voor 1970 gebouwd. Indien wordt gekeken naar centrumgemeenten, staan relatief veel winkels leeg in Venray (18%) en Weert (17%). Ook in de gemeenten Onderbanken, Beesel, Roerdalen en Landgraaf is de leegstand relatief hoog; de omvang in absolute zin is echter beperkt. Daarentegen ligt de leegstand in Maastricht (8%) onder het provinciaal gemiddelde.

In 2015 is sprake van een trendbreuk in de leegstand. Na jaren van toename is de leegstand in Limburg, voor het eerst sinds begin van de meting in 2005, afgenomen van 11,6% eind 2014 naar 11,1% eind 2015 (-5,3%). De vraag is of de trendbreuk zich verder doorzet. De faillissementen begin 2016 van enkele grotere landelijke winkelketens (V&D, Macintosh, USG) wijzen niet in deze richting. Het is waarschijnlijk dat de leegstand in 2016 dan ook weer zal toenemen.

Winkelvoorraad winkelvoorraad

Winkelvoorraad naar regio, aantal objecten

	Aantal	In %
Noord-Limburg	1.712	22%
Midden-Limburg	1.822	23%
Zuid-Limburg	4.368	55%
waarvan:		
Westelijke Mijnstreek	1.094	14%
Parkstad Limburg	1.596	20%
Maastricht en Mergelland	1.678	21%
Totaal	7.902	100%

Winkelvoorraad naar regio, wvo in m²

	WVO	In %
Noord-Limburg	585.310	25%
Midden-Limburg	524.400	23%
Zuid-Limburg	1.216.710	52%
waarvan:		
Westelijke Mijnstreek	302.640	13%
Parkstad Limburg	546.900	24%
Maastricht en Mergelland	367.180	16%
Totaal	2.326.430	100%

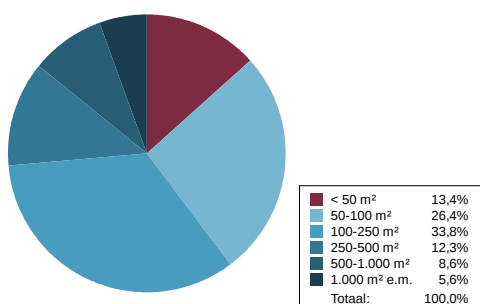
wvo = winkelvloeroppervlakte in m²

Winkelvoorraad naar grootteklasse wvo, aantal objecten

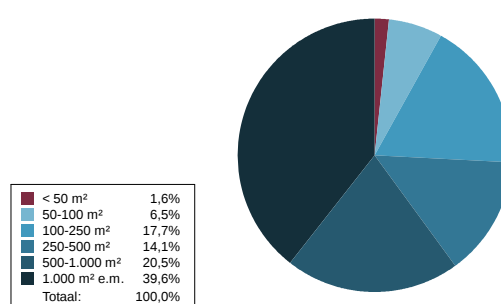
	Aantal	In %	WVO	In %
< 50 m²	1.058	13%	36.140	2%
50 - 100 m²	2.088	26%	152.080	7%
100 - 250 m²	2.670	34%	411.950	18%
250 - 500 m²	970	12%	328.950	14%
500 - 1.000 m²	676	9%	477.180	21%
1.000 m² en meer	440	6%	920.120	40%
Totaal	7.902	100%	2.326.430	100%

winkelvloeroppervlakte (wvo) in m²

Winkelvoorraad naar grootteklasse wvo, aantal objecten



Winkelvoorraad naar grootteklasse wvo, wvo in m²



Winkelvoorraad winkelvoorraad

Winkelvoorraad naar bouwjaar, aantal objecten

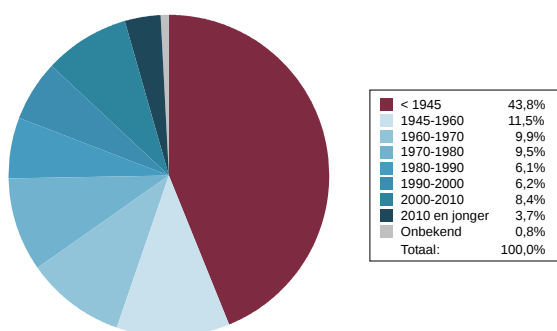
	Aantal	In %
< 1945	3.487	44%
1945-1960	1.110	14%
1960-1970	761	10%
1970-1980	642	8%
1980-1990	453	6%
1990-2000	505	6%
2000-2010	673	9%
2010 en jonger	205	3%
Onbekend	66	1%
Totaal	7.902	100%

Winkelvoorraad naar bouwjaar, wvo in m²

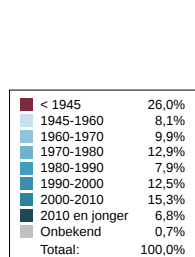
	WVO	In %
< 1945	605.750	26%
1945-1960	188.460	8%
1960-1970	229.810	10%
1970-1980	300.470	13%
1980-1990	183.800	8%
1990-2000	290.140	12%
2000-2010	354.970	15%
2010 en jonger	157.160	7%
Onbekend	15.870	1%
Totaal	2.326.430	100%

wvo = winkelvloeroppervlakte in m²

Winkelvoorraad naar bouwjaar,
aantal objecten



Winkelvoorraad naar bouwjaar,
wvo in m²



Top 15 gemeenten winkelvoorraad

Gemeente	Regio	Aantal	WVO	WVO per 1.000 inwoners
Heerlen	Parkstad Limburg	733	299.980	3,8
Venlo	Noord-Limburg	801	259.600	2,9
Maastricht	Maastricht & Mergelland	1.158	249.500	1,4
Sittard-Geleen	Westelijke Mijnstreek	769	220.390	2,7
Roermond	Midden-Limburg	705	217.660	4,6
Weert	Midden-Limburg	392	116.860	5,3
Kerkrade	Parkstad Limburg	310	101.620	5,7
Venray	Noord-Limburg	247	87.280	7,4
Horst aan de Maas	Noord-Limburg	185	86.320	9,6
Peel en Maas	Noord-Limburg	235	76.280	6,5
Echt-Susteren	Midden-Limburg	221	54.280	6,4
Landgraaf	Parkstad Limburg	186	52.590	5,9
Leudal	Midden-Limburg	177	48.580	6,5
Brunssum	Parkstad Limburg	163	46.150	7,5
Beek	Westelijke Mijnstreek	148	45.310	17,9

Winkelvoorraad Centrumgemeenten

Centrumgemeenten en overige gemeenten

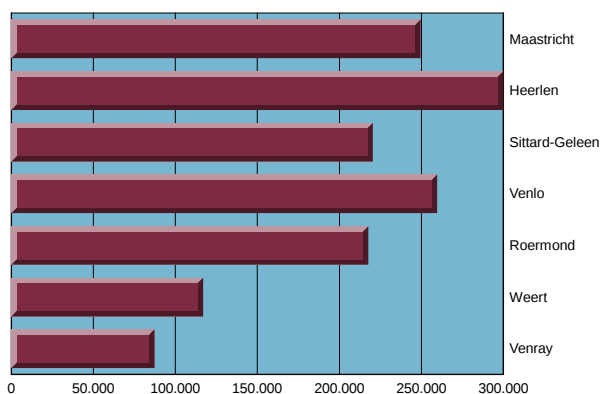
	Aantal	In %
Maastricht	1.158	15%
Heerlen	733	9%
Sittard-Geleen	769	10%
Venlo	801	10%
Roermond	705	9%
Weert	392	5%
Venray	247	3%
Overige gemeenten	3.097	39%
Totaal	7.902	100%

Centrumgemeenten en overige gemeenten

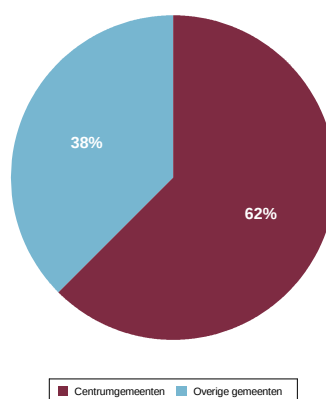
	WVO in m²	In %
Maastricht	249.500	11%
Heerlen	299.980	13%
Sittard-Geleen	220.390	9%
Venlo	259.600	11%
Roermond	217.660	9%
Weert	116.860	5%
Venray	87.280	4%
Overige gemeenten	875.170	38%
Totaal	2.326.430	100%

wvo = winkelvloeroppervlakte in m²

Centrumgemeenten, wvo in m²



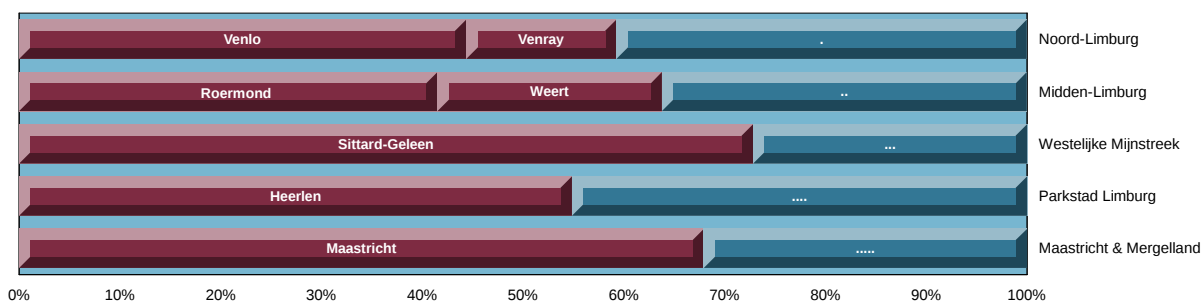
Centrumgemeenten versus overige gemeenten



Centrumgemeenten en overige gemeenten naar grootteklasse wvo, aandeel objecten in %

	< 50 m²	50-100 m²	100-250 m²	250-500 m²	500-1.000 m²	1.000 m² e.m.
Maastricht	23%	30%	30%	11%	3%	3%
Heerlen	13%	27%	31%	12%	10%	7%
Sittard-Geleen	16%	26%	33%	12%	8%	5%
Venlo	14%	25%	33%	11%	10%	7%
Roermond	11%	27%	39%	10%	8%	6%
Weert	11%	27%	34%	13%	8%	6%
Venray	7%	26%	35%	15%	12%	6%
Overige gemeenten	16%	26%	32%	12%	9%	4%
Totaal	16%	27%	33%	12%	8%	5%

Aandeel centrumgemeenten in de regionale winkelvoorraad



Winkelvoorraad winkellocaties

Winkellocaties en overige locaties

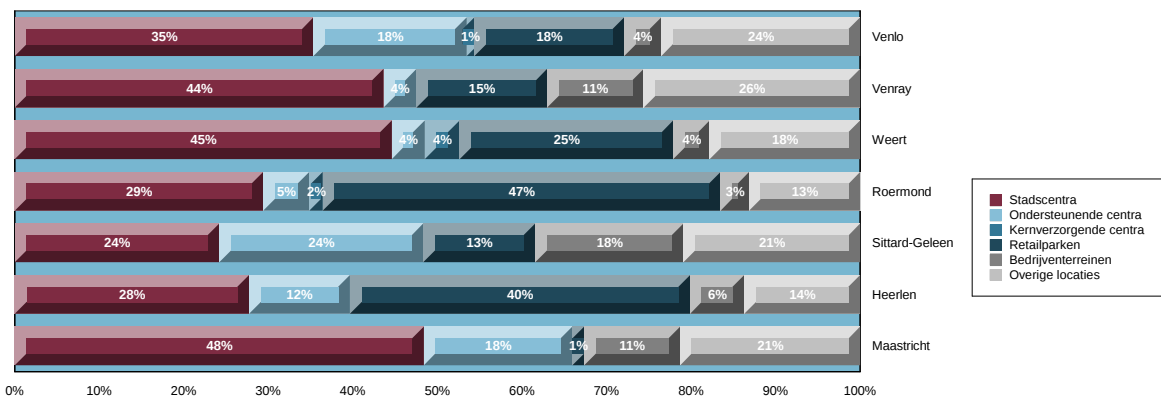
	Aantal	In %
Stadscentra	2.372	30%
Ondersteunende centra	1.714	22%
Kernverzorgende centra	891	11%
Retailparken	396	5%
Bedrijventerreinen	236	3%
Overige locaties	2.293	29%
Totaal	7.902	100%

Winkellocaties en overige locaties

	WVO in m²	In %
Stadscentra	502.910	22%
Ondersteunende centra	344.950	15%
Kernverzorgende centra	184.260	8%
Retailparken	407.050	17%
Bedrijventerreinen	264.150	11%
Overige locaties	623.110	27%
Totaal	2.326.430	100%

Stadscentra; het betreft de stadscentra (inclusief stationsgebieden) in de zeven Limburgse centrumgemeenten.
Ondersteunende centra; betreft centrumgebieden c.q. winkelcentra in het stedelijke gebied.
Kernverzorgende centra; betreft centrumgebieden c.q. winkelcentra in het landelijke gebied.
Bedrijventerreinen; betreft bedrijventerreinen en kantoorparken

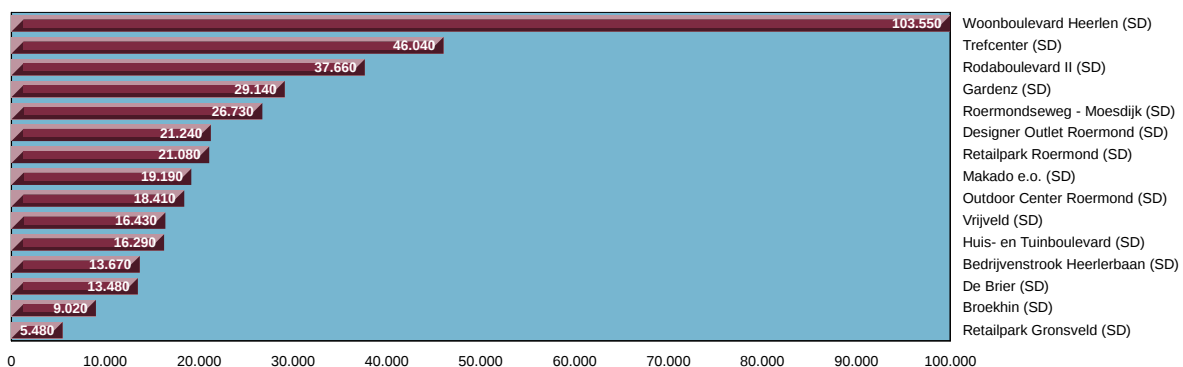
Winkellocaties in de centrumgemeenten, aandeel wvo in %



Winkellocaties in de centrumgemeenten, wvo in m²

	Maastricht	Heerlen	Sittard-Geleen	Venlo	Roermond	Weert	Venray
Stadscentra	120.680	83.110	53.290	91.730	63.940	52.110	38.060
Ondersteunende centra	43.880	35.800	53.220	47.010	11.890	4.580	3.420
Kernverzorgende centra	0	0	0	2.410	3.430	4.810	0
Retailparken	3.500	120.690	29.140	46.010	102.420	29.540	13.490
Bedrijventerreinen	28.290	19.210	38.680	11.360	7.380	5.050	9.970
Overige locaties	53.140	41.170	46.060	61.080	28.600	20.790	22.340
Totaal	249.500	299.980	220.390	259.600	217.660	116.860	87.280

Top 10 retailparken, wvo in m²



Winkelvoorraad

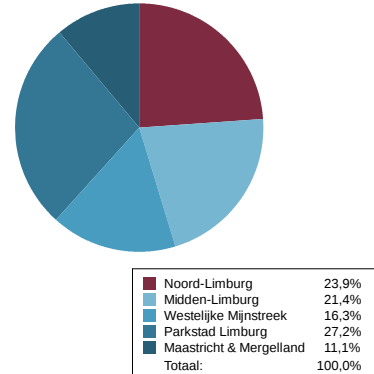
Indicatieve leegstand

Indicatieve winkelleegstand naar regio

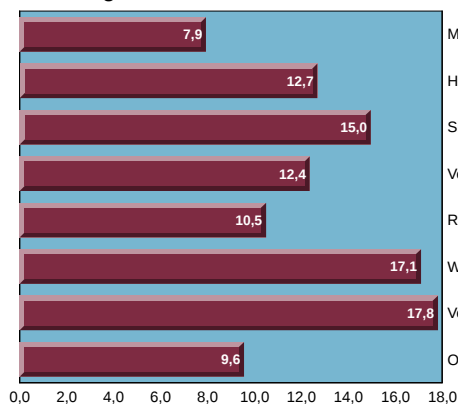
	Aantal	VVO in m²	In %
Noord-Limburg	209	68.400	12,2%
Midden-Limburg	215	61.320	11,8%
Zuid-Limburg	456	156.290	10,4%
waarvan:			
Westelijke Mijnstreek	131	46.660	12,0%
Parkstad Limburg	189	77.760	11,8%
Maastricht & Mergelland	136	31.870	8,1%
Totaal	880	286.010	11,1%

Indicatieve leegstand: betreft het aanbod op de winkelmarkt van winkelvastgoed (per 31 december 2014), zijnde vastgoedobjecten die in het kader van de voorliggende winkelmonitor als winkelvastgoed zijn gedefinieerd. Leegstandspercentage: op basis van aantal winkelobjecten

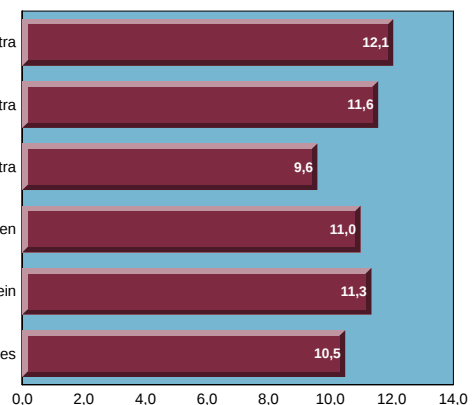
Indicatieve winkelleegstand naar regio, aandeel in %



Indicatief winkelleegstandspercentage centrumgemeenten



Indicatief winkelleegstandspercentage winkellocaties



Indicatieve winkelleegstand naar grootteklasse vvo, aantal objecten

	Aantal	In %	VVO	In %
< 50 m²	129	15%	16.470	6%
50-100 m²	260	30%	27.990	10%
100-250 m²	297	34%	64.590	23%
250-500 m²	113	13%	52.870	18%
500 - 1.000 m²	55	6%	47.660	17%
1.000 m² e.m.	26	3%	76.430	27%
Totaal	880	100%	286.010	100%

verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) in m²

Winkelvoorraad Indicatieve leegstand

Indicatieve winkelleegstand
naar bouwjaar, aantal objecten

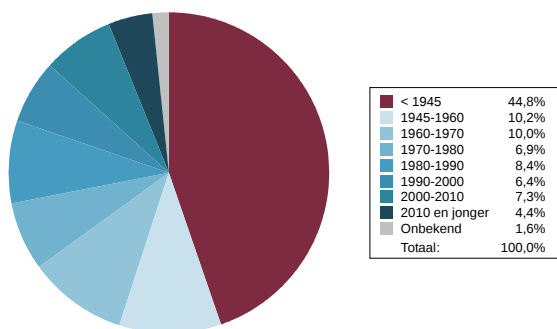
	Aantal	In %
< 1945	394	45%
1945-1960	90	10%
1960-1970	88	10%
1970-1980	61	7%
1980-1990	74	8%
1990-2000	56	6%
2000-2010	64	7%
2010 en jonger	39	4%
Onbekend	14	2%
Totaal	880	100%

Indicatieve winkelleegstand
naar bouwjaar, vvo in m²

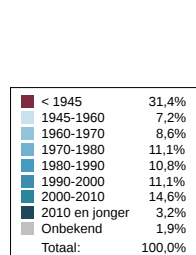
	VVO in m²	In %
< 1945	89.720	31%
1945-1960	20.720	7%
1960-1970	24.720	9%
1970-1980	31.840	11%
1980-1990	30.850	11%
1990-2000	31.650	11%
2000-2010	41.870	15%
2010 en jonger	9.200	3%
Onbekend	5.420	2%
Totaal	286.010	100%

vvo = verhuurbare vloeroppervlakte in m²

Indicatieve winkelleegstand
naar bouwjaar, aantal objecten



Indicatieve winkelleegstand
naar bouwjaar, vvo in m²



Top 15 gemeenten; indicatieve winkelleegstand

Gemeente	Regio	VVO in m²	Leegstands- percentage
Sittard-Geleen	Westelijke Mijnstreek	43.266	15,0%
Heerlen	Parkstad Limburg	29.322	12,7%
Venlo	Noord-Limburg	27.053	12,4%
Kerkrade	Parkstad Limburg	23.601	9,7%
Maastricht	Maastricht & Mergelland	22.769	7,9%
Roermond	Midden-Limburg	22.285	10,5%
Weert	Midden-Limburg	20.220	17,1%
Brunssum	Parkstad Limburg	14.135	11,7%
Venray	Noord-Limburg	11.738	17,8%
Beesel	Noord-Limburg	10.472	18,5%
Peel en Maas	Noord-Limburg	7.748	10,2%
Echt-Susteren	Midden-Limburg	7.321	13,1%
Landgraaf	Parkstad Limburg	6.983	15,1%
Horst aan de Maas	Noord-Limburg	5.454	8,1%
Gennep	Noord-Limburg	4.504	9,5%

Winkelmonitor Limburg nieuwbouw en sloop

In 2015 is 27.500 m² wvo aan winkelvastgoed opgeleverd (+1,2%). Dit is vergelijkbaar met de nieuwbouwproductie in 2014 (27.000 m² wvo). De nieuwbouw vond overigens grotendeels plaats in de Westelijke Mijnstreek. In deze regio is in 2015 de nieuwbouw van Hornbach (9.700 m² wvo) in Geleen gerealiseerd. Op te merken is dat de nieuwbouw van Hornbach een herontwikkeling betrof, waarbij het oude complex in 2014 is gesloopt (4.500 m² wvo).

De sloop in 2015 was daarentegen met 1.400 m² wvo zeer beperkt. Zo werd in 2014 nog 12.400 m² wvo gesloopt (met name als gevolg van de sloop dat jaar van de 'oude' Hornbach-vestiging in Geleen).

Per saldo is de winkelvoorraad in Limburg in 2015 als gevolg van nieuwbouw en sloop, toegenomen met 26.000 m² wvo, hetgeen een groei is van 1,1%. Dit is meer dan in 2013 en 2014 toen de voorraad met respectievelijk 3.500 m² en 14.600 m² toenam. De nieuwbouw zal in 2016 overigens beduidend hoger zijn als gevolg van de realisatie van een aantal grotere winkelplannen (Maankwartier Heerlen, Centrumplan Stein, uitbreiding Makado in Beek).

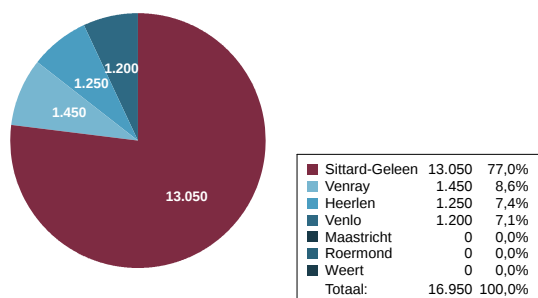
Nieuwbouw en sloop nieuwbouw

Nieuwbouw winkelvastgoed in 2015, naar regio

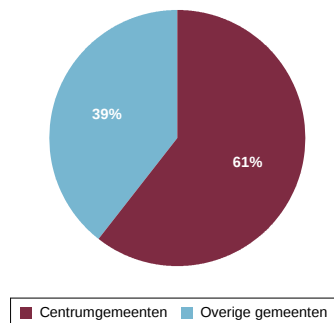
	Aantal	WVO in m²	Aandeel in %		in % voorraad	
			Aantal	WVO	Aantal	WVO
Noord-Limburg	3	2.700	9%	10%	0,1%	0,4%
Midden-Limburg	2	1.600	6%	6%	0,1%	0,3%
Zuid-Limburg	27	23.300	84%	85%	0,6%	1,9%
waarvan:						
Westelijke Mijnstreek	5	15.400	19%	66%	0,4%	5,1%
Parkstad Limburg	11	4.900	41%	21%	0,7%	0,9%
Maastricht & Mergelland	11	3.000	41%	13%	0,7%	0,8%
Totaal	32	27.500	100%	100%	0,4%	1,2%

wvo = winkelvloeroppervlakte

Nieuwbouw winkelvastgoed in 2015, centrumgemeenten (vvo in m²)



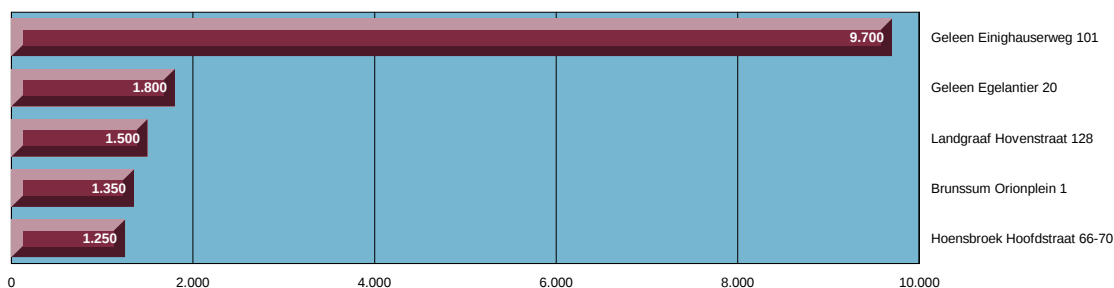
Nieuwbouw winkelvastgoed in 2015, centrumgemeenten versus overige



Nieuwbouw winkelvastgoed in 2015, naar winkellocatie

	Aantal	WVO in m²	Aandeel in %		in % voorraad	
			Aantal	WVO	Aantal	WVO
Stadscentra	2	1.500	6%	5%	0,0%	0,2%
Ondersteunende centra	2	2.800	6%	10%	0,1%	0,8%
Kernverzorgende centra	3	1.100	9%	4%	0,3%	0,6%
Retailparken	2	12.200	6%	44%	0,5%	3,0%
Bedrijventerreinen	2	1.600	6%	6%	0,9%	0,6%
Overige locaties	21	8.500	66%	31%	0,9%	1,3%
Totaal	32	27.500	100%	100%	0,4%	1,2%

Nieuwbouw winkelvastgoed in 2015, top 5



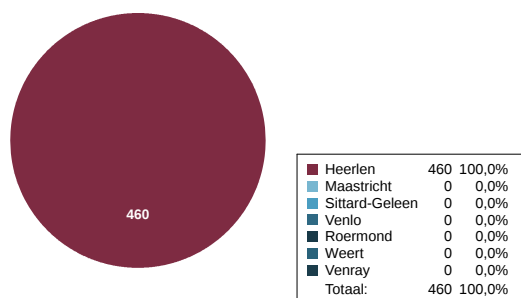
Nieuwbouw en sloop sloop

Sloop winkelvastgoed in 2015, naar regio

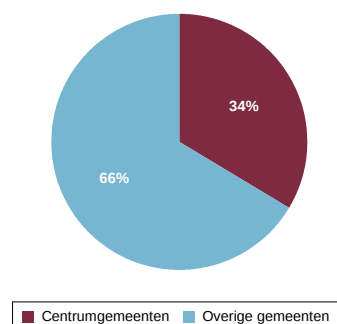
	Aantal	WVO in m²	Aandeel in %		in % voorraad	
			Aantal	WVO	Aantal	WVO
Noord-Limburg	0	0	0%	0%	0,0%	0,0%
Midden-Limburg	0	0	0%	0%	0,0%	0,0%
Zuid-Limburg	4	1.400	100%	100%	0,1%	0,1%
waarvan:						
Westelijke Mijnstreek	1	900	25%	66%	0,1%	0,2%
Parkstad Limburg	3	500	75%	34%	0,2%	0,1%
Maastricht & Mergelland	0	0	0%	0%	0,0%	0,0%
Totaal	4	1.400	100%	100%	0,1%	0,0%

wvo = winkelvloerooppervlakte

Sloop winkelvastgoed in 2015, centrumgemeenten (vvo in m²)



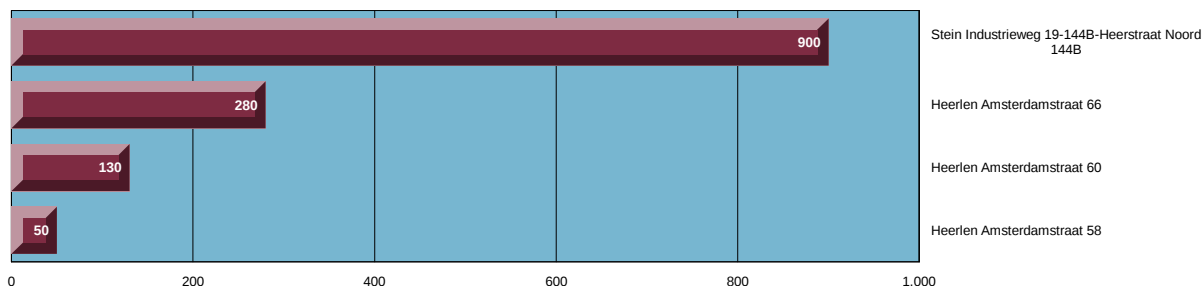
Sloop winkelvastgoed in 2015, centrumgemeenten versus overige



Sloop winkelvastgoed in 2015, naar winkellocatie

	Aantal	WVO in m²	Aandeel in %		in % voorraad	
			Aantal	WVO	Aantal	WVO
Stadscentra	0	0	0%	0%	0,0%	0,0%
Ondersteunende centra	0	0	0%	0%	0,0%	0,0%
Kernverzorgende centra	0	0	0%	0%	0,0%	0,0%
Retailparken	0	0	0%	0%	0,0%	0,0%
Bedrijventerreinen	0	0	0%	0%	0,0%	0,0%
Overige locaties	4	1.400	100%	100%	0,2%	0,2%
Totaal	4	1.400	100%	100%	0,1%	0,0%

Sloop winkelvastgoed in 2015, top 5



Winkelmonitor Limburg aanbod van winkelruimte

Dit hoofdstuk besteedt aandacht aan het aanbod van winkelruimte in Limburg; dat wil zeggen het te koop c.q. te huur staand deel van de winkelvoorraad. De gegevens zijn afkomstig uit de BOG-monitor Limburg van Etil. In deze monitor wordt het aanbod en de opname van bedrijfsvastgoed ieder kwartaal gevolgd. Op te merken is dat het aanbod het totaal aan aangeboden winkelruimte betreft, inclusief het aanbod van winkelruimten in niet-winkelvastgoed (bijvoorbeeld winkelruimte die ondergeschikt is aan productie-, groothandels- of kantoorvastgoed).

Eind 2015 werden 886 winkels met 291.000 m² aan verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) aangeboden op de Limburgse winkelmarkt. Hiermee is het aantal aangeboden winkelruimten ten opzichte van 2014 afgenomen met 5,3%, de verhuurbare vloeroppervlakte nam daarentegen nog iets toe met 1.900 m² vvo, oftewel 0,7%. Het grootste deel van de aangeboden winkels heeft een omvang tussen 100 en 250 m² vvo. Circa 43% van het aanbod valt in deze grootteklasse. Het aandeel ligt daarmee hoger dan het aandeel in de voorraad als geheel (34%). Een groot deel van de aangeboden winkels staat al langer te huur/koop; zo wordt de helft van het huidige aanbod al langer dan twee jaar aangeboden. Het is de vraag of deze winkels nog aansluiten bij de behoefte van de gebruiker. Een kwart van het aanbod is namelijk solitair gelegen.

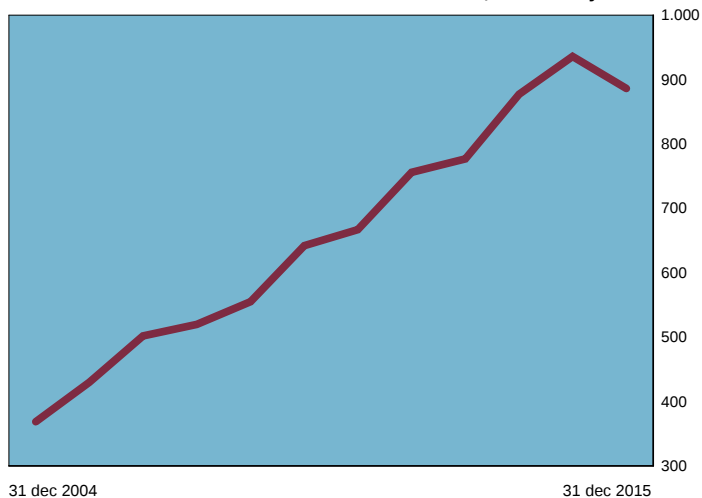
De gemiddelde vraagprijs in 2015 voor winkelruimten bedroeg € 112 per vierkante meter; een afname van 6,7% ten opzichte van het voorgaande jaar toen de gemiddelde vraagprijs nog € 120 bedroeg. De vraagprijs in Maastricht ligt met € 206 beduidend hoger dan in de overige centrumgemeenten waar de prijs tussen € 90 en € 139 ligt.

Aanbod van winkelruimte aanbodontwikkeling

Aanbodontwikkeling winkelruimte,
aantal objecten

	Aantal per 31 dec	Verandering	
		Abs	In %
2006	502		
2007	520	18	3,6%
2008	555	35	6,7%
2009	642	87	15,7%
2010	667	25	3,9%
2011	756	89	13,3%
2012	777	21	2,8%
2013	877	100	12,9%
2014	936	59	6,7%
2015	886	-50	-5,3%

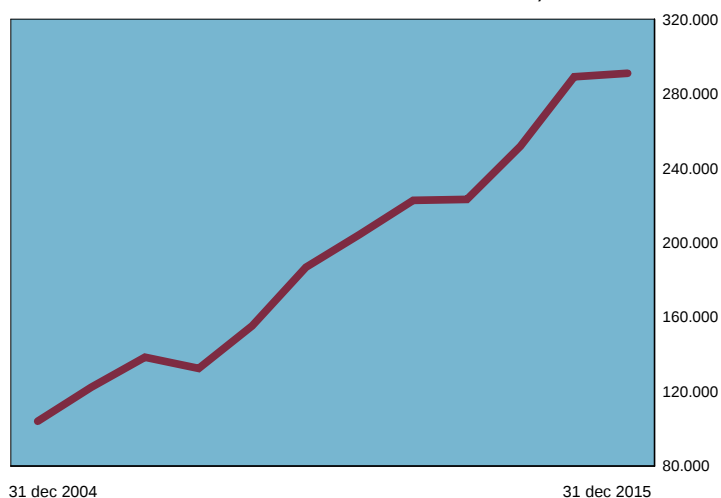
Aanbodontwikkeling winkelruimte
vanaf 2005, aantal objecten



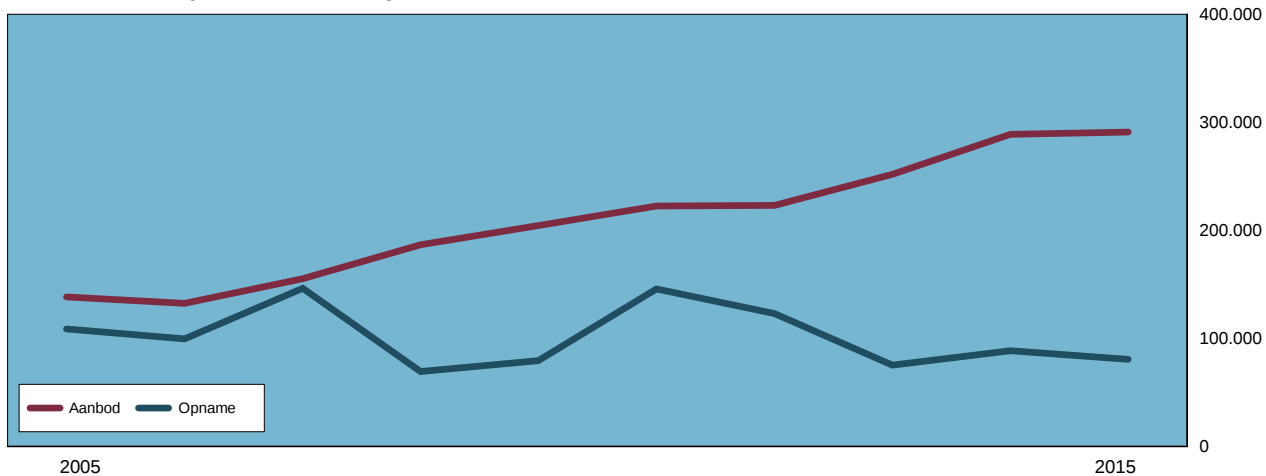
Aanbodontwikkeling winkelruimte,
verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) in m²

	Aantal per 31 dec	Verandering	
		Abs	In %
2006	138.500		
2007	132.400	-6.200	-4,5%
2008	155.400	23.000	17,4%
2009	186.800	31.400	20,2%
2010	204.400	17.600	9,4%
2011	222.700	18.300	9,0%
2012	223.300	600	0,3%
2013	251.800	28.500	12,8%
2014	289.100	37.300	14,8%
2015	290.900	1.900	0,7%

Aanbodontwikkeling winkelruimte
vanaf 2005, VVO in m²



Aanbod- versus opname-ontwikkeling winkelruimte vanaf 2005, vvo in m²



Aanbod van winkelruimte samenstelling

Aanbod winkelruimte naar grootteklasse per 31 dec 2015

Klasse in m²	Aantal objecten		VVO-totaal in m²	
	Abs.	In %	Abs.	In %
< 50 m²	29	3%	1.080	0%
50 - 100 m²	173	20%	13.040	4%
100 - 250 m²	378	43%	58.400	20%
250 - 500 m²	175	20%	60.940	21%
500 - 1.000 m²	81	9%	57.210	20%
> 1.000	46	5%	100.290	34%
Onbekend	4	0%	0	0%
Totaal	886	100%	290.950	100%

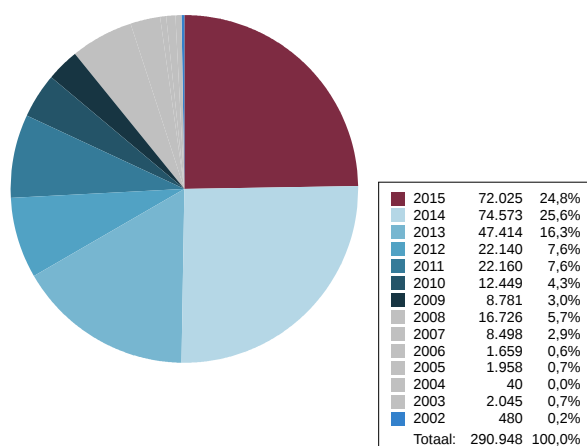
Aanbod winkelruimte naar regio per 31 dec 2015

	Aantal objecten		VVO in m²	
	Abs.	In %	Abs.	In %
Noord-Limburg	211	24%	69.100	24%
Midden-Limburg	215	24%	61.310	21%
Zuid-Limburg	460	52%	160.540	55%
waarvan:				
Westelijke Mijnstreek	130	15%	45.850	16%
Parkstad Limburg	193	22%	82.750	28%
Maastricht & Mergelland	137	15%	31.940	11%
Totaal	886	100%	290.950	100%

Top 15 aanbod winkelruimte gemeenten per 31 dec 2015

	VVO in m²
Sittard-Geleen	42.460
Heerlen	30.670
Venlo	27.600
Kerkrade	26.570
Maastricht	22.830
Roermond	21.690
Weert	20.220
Brunssum	14.140
Venray	12.430
Beesel	7.930
Peel en Maas	7.750
Landgraaf	7.670
Horst aan de Maas	7.450
Echt-Susteren	7.320
Leudal	4.630

Aanbod winkelruimte: VVO in m² naar startjaar aanbod per 31 dec 2015

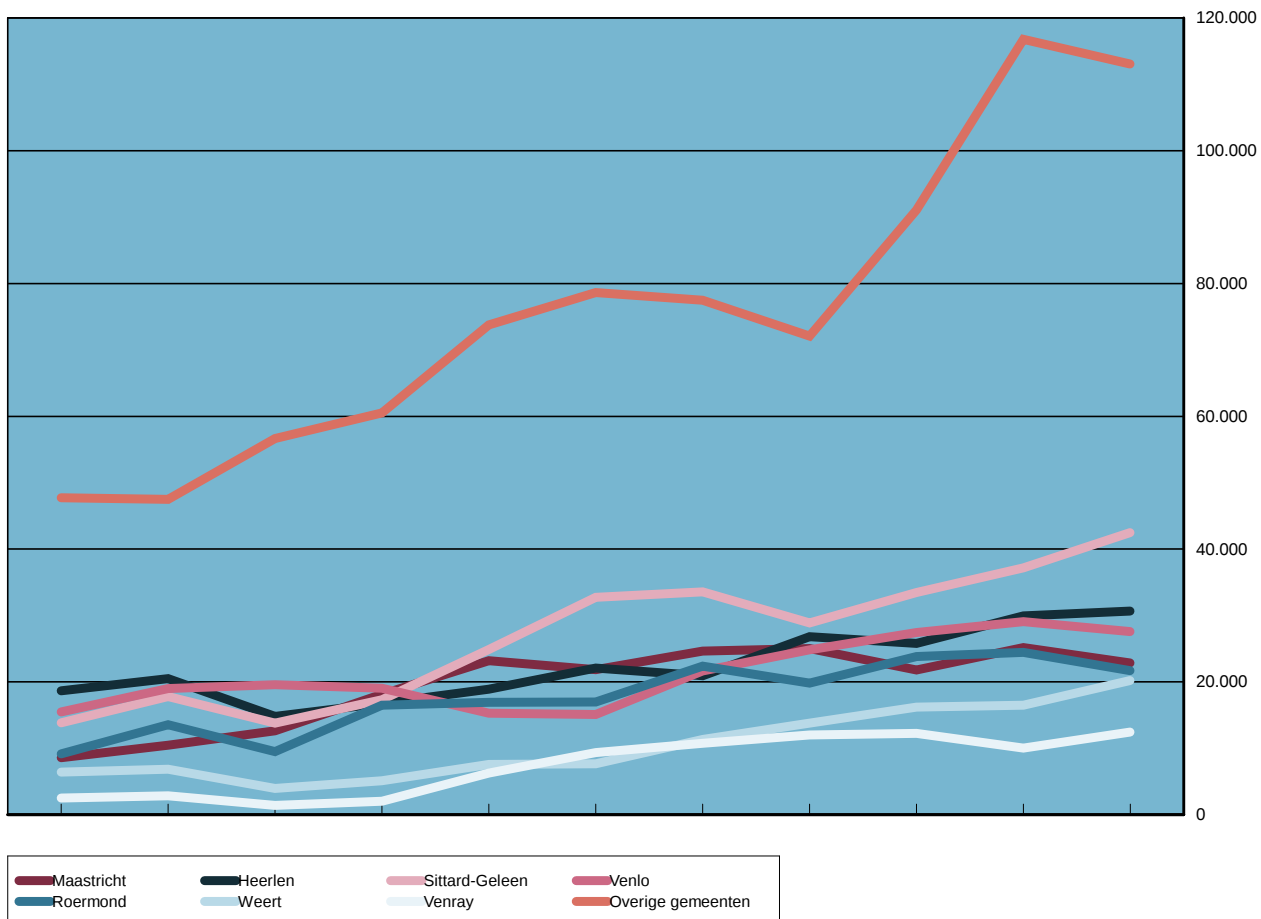


Aanbod van winkelruimte centrumgemeenten

Aanbod winkelruimte centrumgemeenten, per 31 dec 2015

	Aantal objecten		VVO in m ²	
	Abs.	In %	Abs.	In %
Maastricht	93	10%	22.830	8%
Heerlen	93	10%	30.670	11%
Sittard-Geleen	114	13%	42.460	15%
Venlo	100	11%	27.600	9%
Roermond	73	8%	21.690	7%
Weert	67	8%	20.220	7%
Venray	45	5%	12.430	4%
Overige gemeenten	301	34%	113.050	39%
Totaal	886	100%	290.950	100%

Aanbodontwikkeling winkelruimte centrumgemeenten, vanaf januari 2005



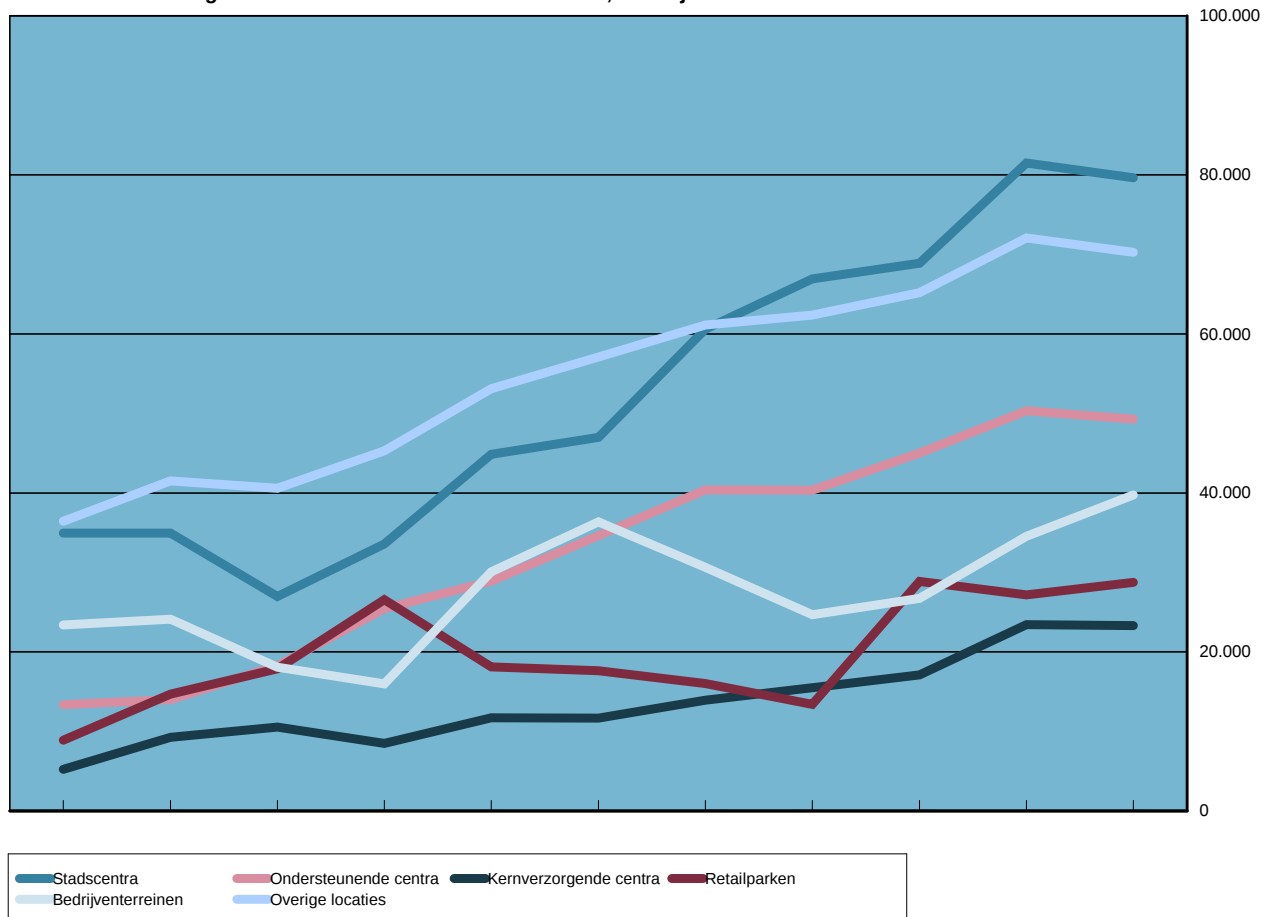
Aanbod van winkelruimte winkellocaties

Aanbod winkelruimte naar soort winkellocatie, per 31 dec 2015

	Aantal objecten		VVO in m ²	
	Abs.	In %	Abs.	In %
Stadscentra	334	38%	79.630	27%
Ondersteunende centra	205	23%	49.260	17%
Kernverzorgende centra	89	10%	23.320	8%
Retailparken	14	2%	28.730	10%
Bedrijventerreinen	25	3%	39.750	14%
Overige locaties	219	25%	70.260	24%
Totaal	886	100%	290.950	100%

Stadscentra; het betreft de stadscentra in de zeven Limburgse centrumgemeenten.
Ondersteunende centra; betreft centrumgebieden c.q. winkelcentra in het stedelijke gebied.
Kernverzorgende centra; betreft centrumgebieden c.q. winkelcentra in het landelijke gebied.
Bedrijventerreinen; betreft bedrijventerreinen en kantoorparken

Aanbodontwikkeling winkelruimte naar soort winkellocatie, vanaf januari 2005



Aanbod van winkelruimte vraagprijzen

De gemiddelde prijs (=vraagprijs) per m² verhuurbaar vloeroppervlak is exclusief BTW, servicekosten, goodwill en overnamekosten. Uitgegaan wordt van het totale verhuurbare oppervlak. Bij de berekening van de gemiddelde prijs worden objecten waarvan de oppervlakte en/of prijs niet bekend is, niet meegenomen. Het gemiddelde wordt vastgesteld op basis van het huidige aanbod en de transacties die gedurende één jaar voorafgaand aan de peildatum hebben plaatsgevonden. Op te merken is dat het prijsniveau niet alleen afhankelijk is van marktomstandigheden, maar ook van de kwaliteit en locatie van het aanbod. Indien de prijs wordt berekend op basis van een beperkt aantal objecten, kunnen daardoor grote schommelingen ontstaan en is de representativiteit beperkt.

Gemiddelde huurprijs winkelruimte per m² in €

	31 dec 2014
Limburg	120

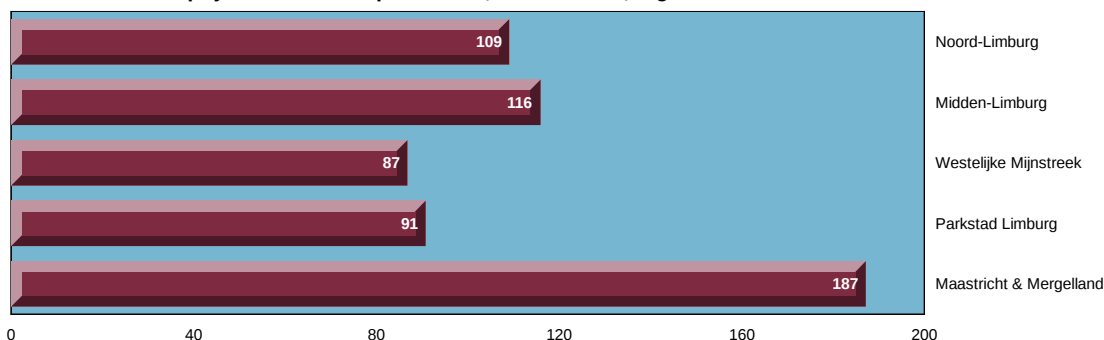
De gemiddelde huurprijs in Limburg is berekend op basis van **793** objecten.

Gemiddelde huurprijs winkelruimte per m² in €

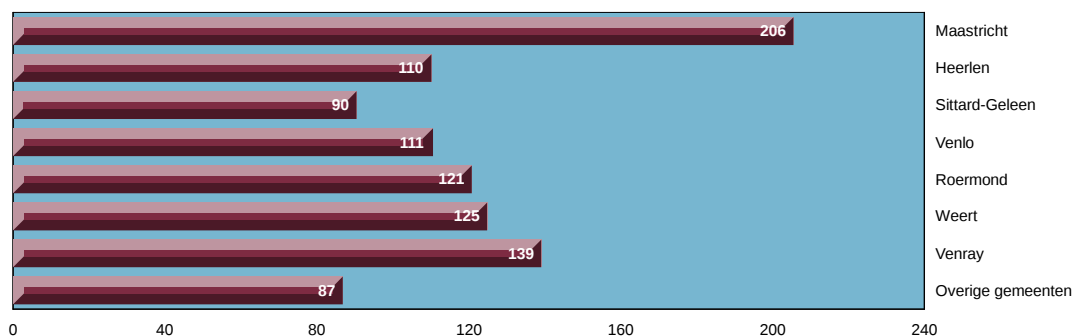
	31 dec 2015
Limburg	112

De gemiddelde huurprijs in Limburg is berekend op basis van **814** objecten.

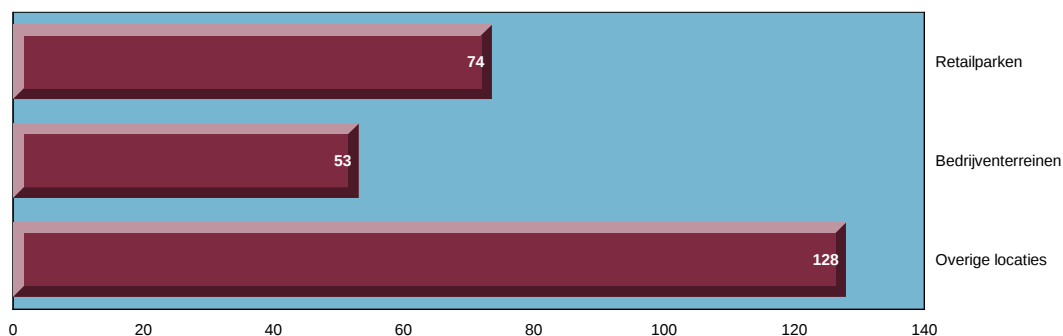
Gemiddelde huurprijs winkelruimte per m² in €, 31 dec 2015, regio's



Gemiddelde huurprijs winkelruimte per m² in €, 31 dec 2015, centrumgemeenten



Gemiddelde huurprijs winkelruimte per m² in €, 31 dec 2015, winkellocaties



Winkelmonitor Limburg vraag naar winkelruimte

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de vraagzijde van de winkelmarkt ofwel de opname van winkelruimten in Limburg door bedrijven en instellingen. Evenals de aanbodgegevens zijn de opnamegegevens afkomstig uit de BOG-monitor Limburg.

In 2015 werden bijna 345 winkels met 71.400 m² aan verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) door de markt opgenomen. De opname in 2015 is daarmee 9,7% lager dan in 2014. Ook de opgenomen verhuurbare oppervlakte is afgenomen, en wel met 17,5%.

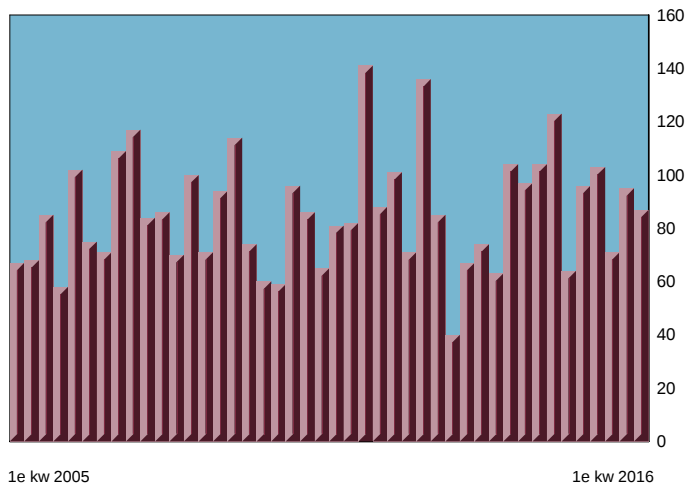
Een groot deel van de opgenomen winkels heeft een omvang tussen 100 en 250 m² vvo; 45% van de opname viel in 2015 in deze grootteklasse. Het aandeel ligt daarmee hoger dan het aandeel in de voorraad als geheel (34%), maar is vergelijkbaar met 2014.

Vraag naar winkelruimte vraagontwikkeling

Opname winkelruimte,
aantal winkelobjecten per jaar

	Aantal objecten	Verandering	
		Abs.	In %
2006	357		
2007	357	0	0,0%
2008	377	20	5,6%
2009	282	-95	-25,2%
2010	314	32	11,3%
2011	401	87	27,7%
2012	326	-75	-18,7%
2013	331	5	1,5%
2014	382	51	15,4%
2015	345	-37	-9,7%

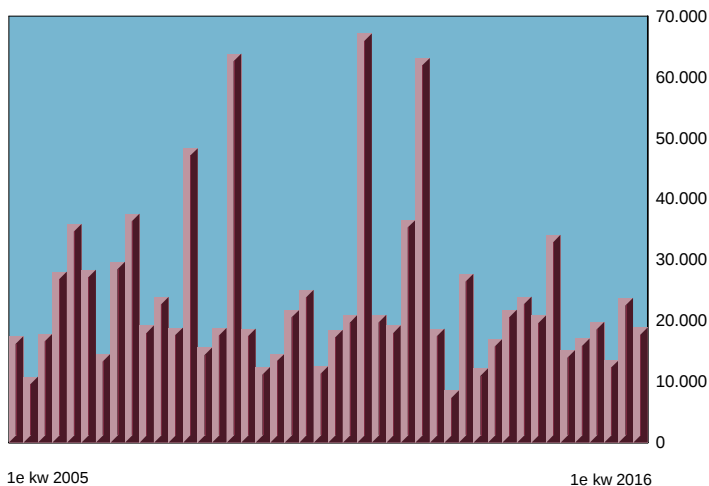
Opname winkelruimte,
aantal winkelobjecten per kwartaal



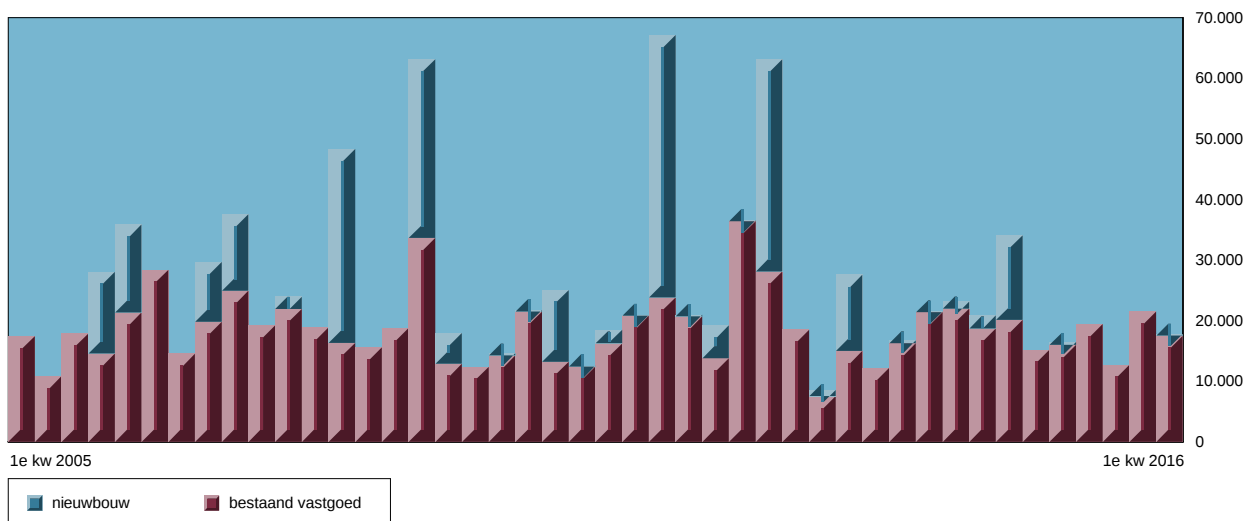
Opname winkelruimte per jaar,
verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) in m²

	VVO in m²	Verandering	
		Abs.	In %
2006	108.400		
2007	99.600	-8.900	-8,2%
2008	145.900	46.300	46,5%
2009	66.700	-79.100	-54,2%
2010	77.000	10.300	15,4%
2011	143.900	66.800	86,7%
2012	117.700	-26.100	-18,2%
2013	73.600	-44.200	-37,5%
2014	86.600	13.000	17,7%
2015	71.400	-15.200	-17,5%

Opname winkelruimte per kwartaal,
verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) in m²



Opname van bestaand winkelvastgoed versus nieuwbouw per kwartaal, VVO in m²



Vraag naar winkelruimte samenstelling

Opname winkelruimte naar grootteklasse in 2015

Klasse in m²	Aantal objecten		VVO-totaal in m²	
	Abs.	In %	Abs.	In %
< 50 m²	22	6%	900	1%
50 - 100 m²	90	26%	6.470	9%
100 - 250 m²	156	45%	23.550	33%
250 - 500 m²	58	17%	20.440	29%
500 - 1.000 m²	13	4%	8.900	12%
1.000 m² e.m.	5	1%	11.160	16%
Onbekend	1	0%	0	0%
Totaal	345	100%	71.420	100%

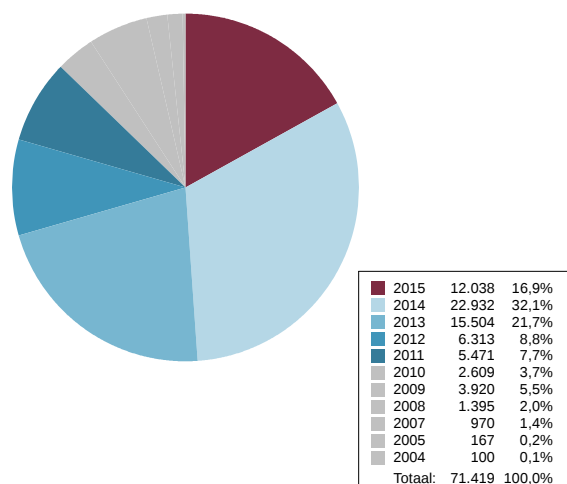
Opname winkelruimte in 2015 naar regio

	Aantal objecten		VVO in m²	
	Abs.	In %	Abs.	In %
Noord-Limburg	79	23%	15.010	21%
Midden-Limburg	61	18%	14.970	21%
Zuid-Limburg	205	59%	41.450	58%
waarvan:				
Westelijke Mijnstreek	49	14%	14.370	20%
Parkstad Limburg	67	19%	14.480	20%
Maastricht & Mergelland	89	26%	12.600	18%
Totaal	345	100%	71.420	100%

Top 15 gemeenten, opname winkelruimte in 2015

	VVO in m²
Sittard-Geleen	10.370
Maastricht	10.100
Venlo	9.320
Heerlen	7.470
Roermond	6.460
Weert	2.810
Stein	2.810
Kerkrade	2.670
Echt-Susteren	2.620
Venray	2.440
Landgraaf	1.860
Gennep	1.220
Peel en Maas	1.120
Roerdalen	1.120
Maasgouw	1.080

Opname winkelruimte in 2015 VVO in m² naar startjaar aanbod

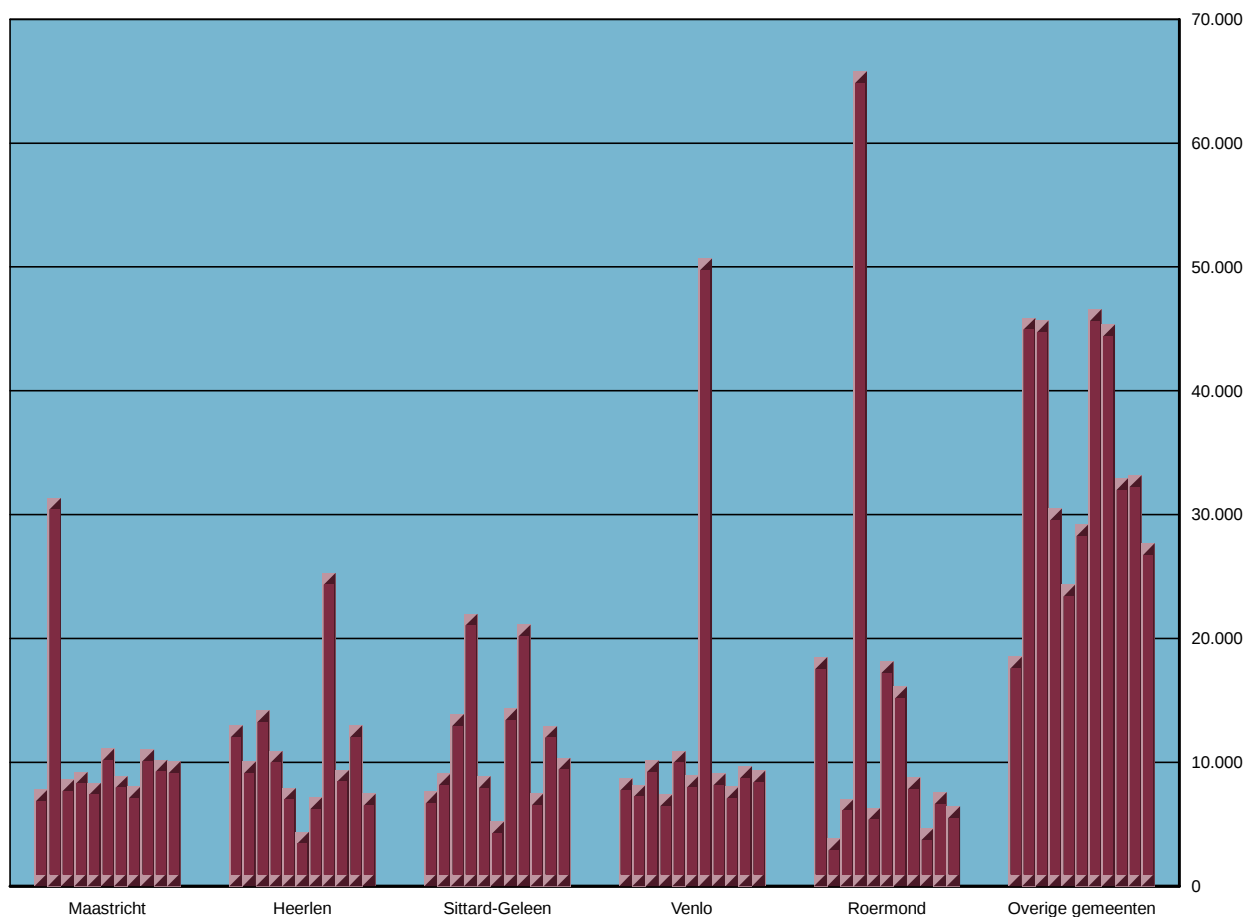


Vraag naar winkelruimte centrumgemeenten

Opname winkelruimte centrumgemeenten in 2015

	Aantal objecten		VVO in m ²	
	Abs.	In %	Abs.	In %
Maastricht	69	20%	10.100	14%
Heerlen	31	9%	7.470	10%
Sittard-Geleen	39	11%	10.370	15%
Venlo	47	14%	9.320	13%
Roermond	23	7%	6.460	9%
Overige gemeenten	136	39%	27.700	39%
Totaal	345	100%	71.420	100%

Opname winkelruimte centrumgemeenten vanaf 2005 (per jaar)



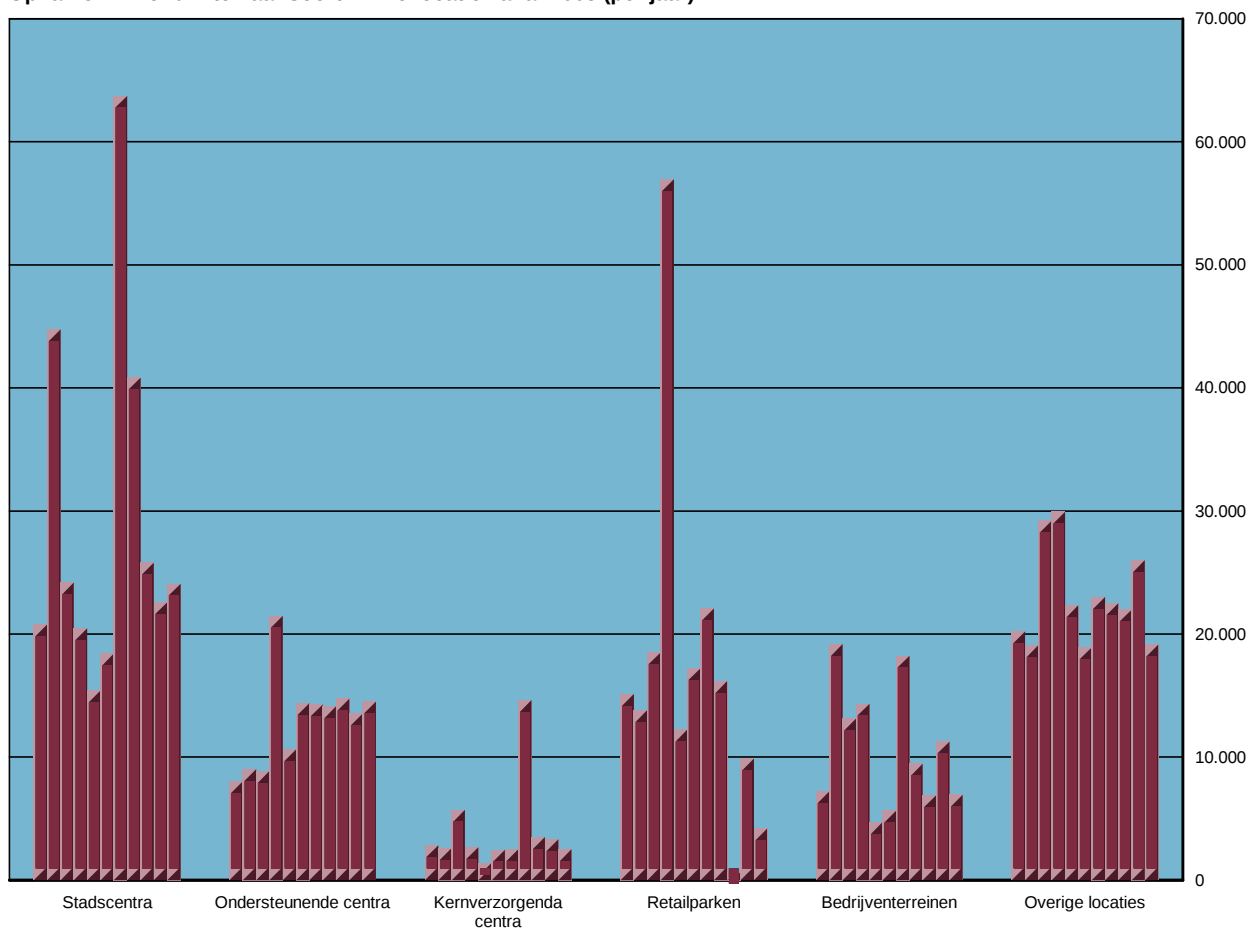
Vraag naar winkelruimte winkellocaties

Opname winkelruimte naar soort winkellocatie in 2015

	Aantal objecten		VVO in m ²	
	Abs.	In %	Abs.	In %
Stadscentra	143	41%	24.090	34%
Ondersteunende centra	77	22%	14.520	20%
Kernverzorgende centra	22	6%	2.520	4%
Retailparken	3	1%	4.190	6%
Bedrijventerreinen	4	1%	6.950	10%
Overige locaties	96	28%	19.140	27%
Totaal	345	100%	71.420	100%

Stadscentra; het betreft de stadscentra in de zeven Limburgse centrumgemeenten.
Ondersteunende centra; betreft centrumgebieden c.q. winkelcentra in het stedelijke gebied.
Kernverzorgende centra; betreft centrumgebieden c.q. winkelcentra in het landelijke gebied.
Bedrijventerreinen; betreft bedrijventerreinen en kantoorparken

Opname winkelruimte naar soort winkellocatie vanaf 2005 (per jaar)



Winkelmonitor Limburg detailhandelssector

Om uitspraken te kunnen doen over de Limburgse detailhandelssector wordt gebruik gemaakt van gegevens uit het Vestigingenregister Limburg (VRL) dat Etil sinds begin jaren negentig beheert. Dit register volgt de ontwikkelingen van het Limburgse bedrijfsleven. In dit register wordt voor de momenteel ruim 88.000 geregistreerde vestigingen van bedrijven en instellingen in Limburg onder andere vastgoed- en werkgelegenheidsontwikkelingen en -structuren in beeld gebracht.

In dit hoofdstuk wordt de detailhandelssector geanalyseerd betreffende de stand van zaken begin 2015 en de ontwikkelingen in 2014 (de gegevens over 2015 komen in het najaar van 2016 beschikbaar). Dit betekent dat ook detailhandelsvestigingen die in niet-winkelvastgoed zijn gevestigd in de analyses zijn opgenomen. Zodoende kan in het kader van de voorliggende nul-meting ook de ontwikkeling van de sector in beeld gebracht worden. Op te merken is dat markthandel buiten beschouwing is gelaten en dat detailhandel via internet in dit hoofdstuk indicatief in beeld wordt gebracht op basis van vestigingen die als hoofdactiviteit 'verkoop via internet hebben'. Dit betreft slechts een deel van de internet-detailhandel. Een groot deel van de winkelbedrijven is namelijk ook actief op dit gebied. Gegevens over dit deel ontbreken echter. In bijlage vijf is de afbakening 'detailhandel in winkels' weergegeven.

Vestigingen

Begin 2015 bevonden zich in Limburg ruim 6.500 detailhandelsvestigingen, hetgeen een afname is van 1.0% oftewel 69 vestigingen ten opzichte van het voorgaande jaar. Het aantal detailhandelsvestigingen neemt al jaren af. op te merken is wel dat de afname in 2015 relatief beperkt was in vergelijking met de voorgaande jaren. In de afgelopen jaren nam het aantal vestigingen namelijk jaarlijks met 200-300 af. Ruim 15% van de vestigingen in Limburg is in Maastricht te vinden. Deze gemeente is dan ook dé winkelstad in Limburg. Maastricht wordt gevolgd door Venlo, Sittard-Geleen, Roermond en Heerlen met ieder een aandeel van 9 tot 10%.

Werkgelegenheid

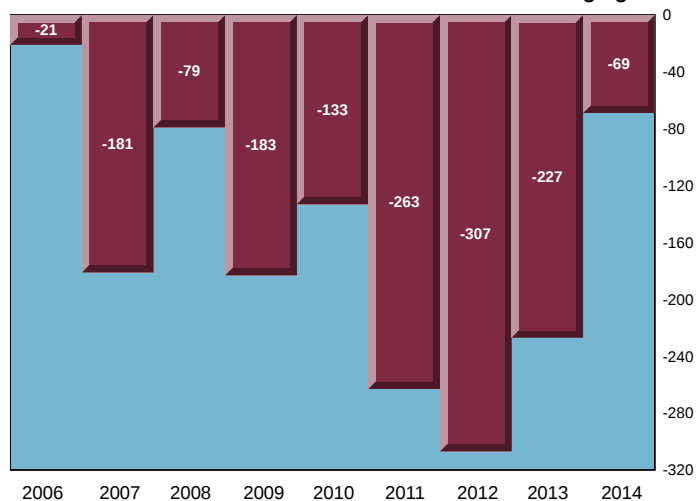
De werkgelegenheid in de detailhandelssector bedraagt begin 2015 bijna 48.700 personen. Dit is gelijk aan bijna 10% van de totale werkgelegenheid in Limburg. Daarmee is de deze sector qua omvang, na de sectoren gezondheidszorg en industrie, de derde sector in Limburg. Vergeleken met het landelijke beeld, blijkt dat er in Limburg in verhouding veel personen werkzaam zijn in deze sector, met name in de branche kleding & mode. De werkgelegenheid in de detailhandels- sector is in 2015, na een aantal jaren van afname weer (zij het met 0,2% beperkt), toegenomen. Deze toename lag wel onder het landelijke gemiddelde van 0,8%. De grootste toename vond plaats in de regio Noord-Limburg (+2,3%). Deze toename was vooral het gevolg van de opening van de nieuwe Primark in 2014 op de Maasboulevard in Venlo. Dit betekent dat er nog geen echt herstel zichtbaar is. Zonder de vestiging van Primark zou namelijk de werkgelegenheid in de detailhandel verder zijn afgenomen.

Detailhandelssector vestigingen

Ontwikkeling
aantal detailhandelsvestigingen

	Aantal per 1 jan	Verandering	
		Abs	In %
2006	7.975		
2007	7.954	-21	-0,3%
2008	7.773	-181	-2,3%
2009	7.694	-79	-1,0%
2010	7.511	-183	-2,4%
2011	7.378	-133	-1,8%
2012	7.115	-263	-3,6%
2013	6.808	-307	-4,3%
2014	6.581	-227	-3,3%
2015	6.512	-69	-1,0%

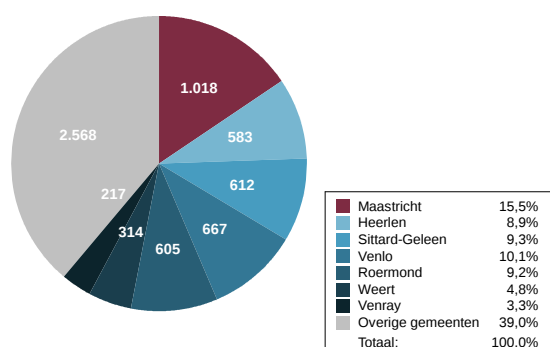
Ontwikkeling
detailhandelsvestigingen



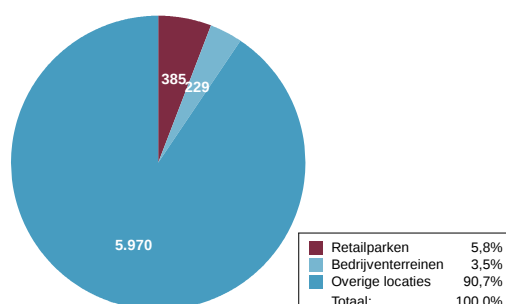
Vestigingen naar regio

	2014	2015	Aandeel In %	Ontwikkeling 2014-2015	
				Abs.	In %
Noord-Limburg	1.463	1.459	22%	-4	-0,3%
Midden-Limburg	1.529	1.507	23%	-22	-1,4%
Zuid-Limburg	3.648	3.618	55%	-30	-0,8%
waarvan:					
Westelijke Mijnstreek	911	901	25%	-10	-1,1%
Parkstad Limburg	1.284	1.262	35%	-22	-1,7%
Maastricht & Mergelland	1.453	1.455	40%	2	0,1%
Totaal	6.640	6.584	100%	-56	-0,8%

Vestigingen 2015 naar centrumgemeente



Vestigingen 2015 naar winkellocatie



Detailhandelssector vestigingen

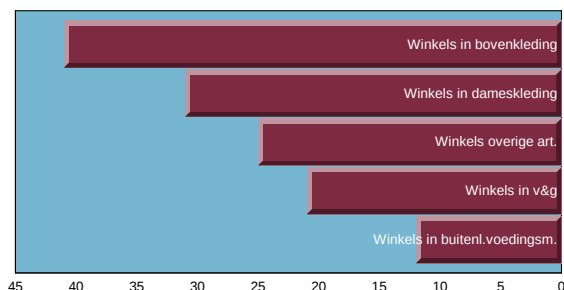
Vestigingen naar branche

	2014	2015	Aandeel In %	Ontwikkeling 2014-2015 Abs.	In %
Voedings- en genotmiddelen	1.489	1.497	23%	8	0,5%
Kleding, mode art. en textiel	1.414	1.422	22%	8	0,6%
Schoenen, lederwaren en reisart.	332	320	5%	-12	-3,6%
Persoonlijke verzorging	549	536	8%	-13	-2,4%
Wonen en wooninrichting	584	572	9%	-12	-2,1%
Huishoudelijke artikelen	180	177	3%	-3	-1,7%
Consumentenelektronica	313	302	5%	-11	-3,5%
Doe-het-zelf	215	205	3%	-10	-4,7%
Vrije tijd en educatie	1.331	1.311	20%	-20	-1,5%
Warenhuizen	40	41	1%	1	2,5%
Overige detailhandel non food n.e.g.	193	201	3%	8	4,1%
Totaal	6.640	6.584	100%	-56	-0,8%

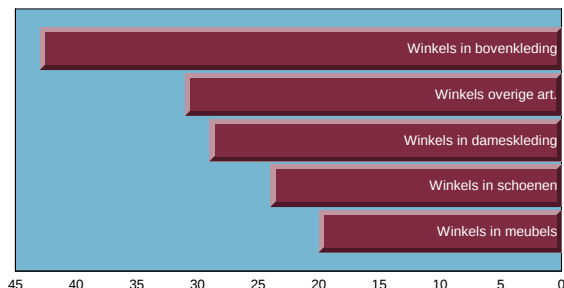
Bedrijvendynamiek 2014-2015

	Aantal	In %
1-1-2014	6.640	
Oprichtingen	317	4,8%
Opheffingen	-392	-5,9%
Saldo	-75	-1,1%
Vestiging	46	0,7%
Vertrek	-32	-0,5%
Saldo	14	0,2%
Vestigingen met wp+	778	11,7%
Vestigingen met wp-	853	12,8%
Saldo	-75	-1,1%
Correcties	5	0,1%
Groei	-56	-0,8%
1-1-2015	6.584	

Top 5 branches oprichtingen



Top 5 branches opheffingen



In het bovenstaande overzicht is het werkgelegenheidseffect van de dynamiek weergegeven.

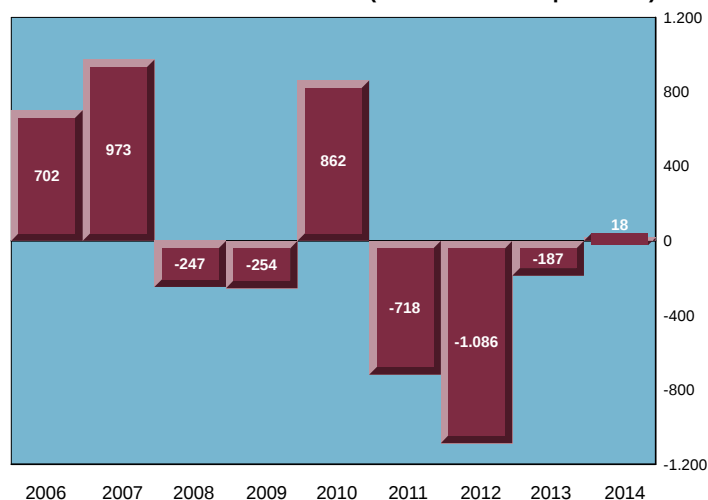
- Oprichtingen/Opheffingen: Aantal vestigingen die in de periode zijn opgericht of zijn opgeheven. Vestigingen die binnen de periode zijn opgericht én tevens zijn opgeheven, zijn in het overzicht buiten beschouwing gelaten.
- Vestigingen met WP+: Aantal vestigingen (die niet zijn verhuisd) waarbij de werkgelegenheid in de periode is toegenomen.
- Vestigingen met WP-: Aantal vestigingen (die niet zijn verhuisd) waarbij de werkgelegenheid in de periode is afgenomen.
- Vestiging/Vertrek: Aantal vestigingen die zijn verhuisd (gevestigd en vertrokken) van en naar Limburg (indien bekend) of zijn verhuisd binnen Limburg.

Detailhandelssector werkgelegenheid

Werkgelegenheidsontwikkeling
detailhandel (aantal werkzame personen)

	Aantal per 1 jan	Verandering	
		Abs	In %
2006	48.588		
2007	49.290	702	1,4%
2008	50.263	973	2,0%
2009	50.016	-247	-0,5%
2010	49.762	-254	-0,5%
2011	50.624	862	1,7%
2012	49.906	-718	-1,4%
2013	48.820	-1.086	-2,2%
2014	48.633	-187	-0,4%
2015	48.651	18	0,0%

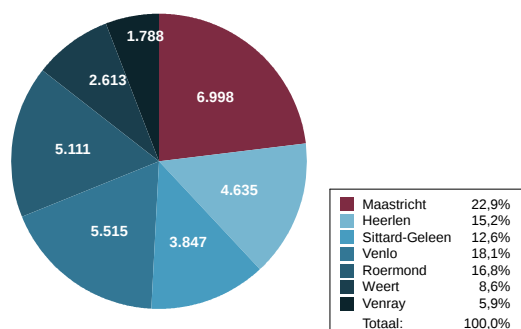
Werkgelegenheidsontwikkeling
detailhandel (aantal werkzame personen)



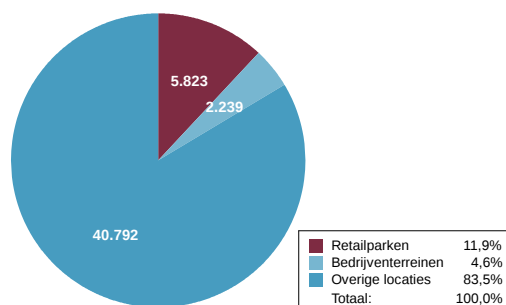
Werkgelegenheid naar regio

	2014	2015	Aandeel		Ontwikkeling 2014-2015	
			In %		Abs.	In %
Noord-Limburg	11.770	12.043	25%		273	2,3%
Midden-Limburg	11.730	11.582	24%		-148	-1,3%
Zuid-Limburg	25.258	25.229	52%		-29	-0,1%
waarvan:						
Westelijke Mijnstreek	5.974	6.018	24%		44	0,7%
Parkstad Limburg	9.644	9.518	38%		-126	-1,3%
Maastricht & Mergelland	9.640	9.693	38%		53	0,5%
Totaal	48.758	48.854	100 %		96	0,2%

Werkgelegenheid 2015 naar centrumgemeente



Werkgelegenheid 2015 naar winkellocatie



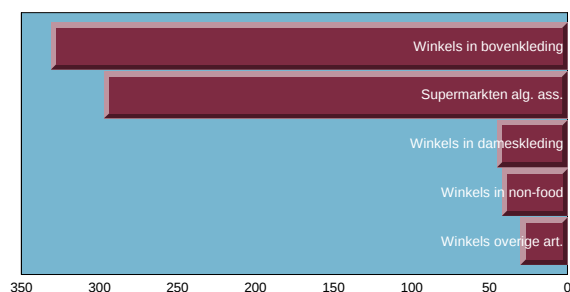
Detailhandelssector werkgelegenheid

Werkgelegenheid naar branche

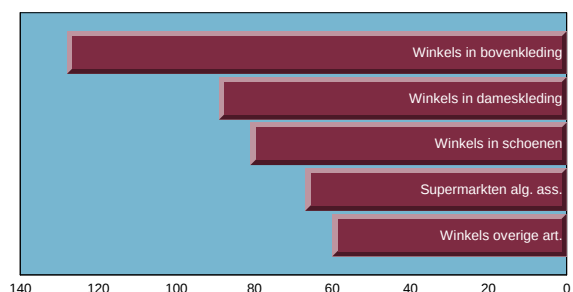
	2014	2015	Aandeel In %	Ontwikkeling 2014-2015	
				Abs.	In %
Voedings- en genotmiddelen	22.247	22.540	46%	293	1,3%
Kleding, mode art. en textiel	6.877	7.137	15%	260	3,8%
Schoenen, lederwaren en reisart.	1.746	1.701	3%	-45	-2,6%
Persoonlijke verzorging	2.772	2.732	6%	-40	-1,4%
Wonen en wooninrichting	2.881	2.815	6%	-66	-2,3%
Huishoudelijke artikelen	1.188	1.200	2%	12	1,0%
Consumentenelektronica	1.486	1.413	3%	-73	-4,9%
Doe-het-zelf	1.941	1.845	4%	-96	-4,9%
Vrije tijd en educatie	5.575	5.473	11%	-102	-1,8%
Warenhuizen	1.522	1.467	3%	-55	-3,6%
Overige detailhandel non food n.e.g.	523	531	1%	8	1,5%
Totaal	48.758	48.854	100%	96	0,2%

Werkgelegenheidseffect bedrijvendynamiek 2014-2015

Top 5 branches oprichtingen



Top 5 branches opheffingen



In het bovenstaande overzicht is het werkgelegenheidseffect van de vestigingendynamiek weergegeven.

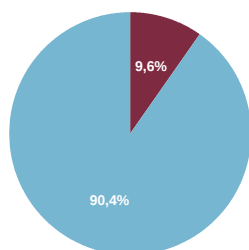
- Oprichtingen/Opheffingen: Werkgelegenheidsomvang (aantal werkzame personen, fulltime, parttime, inclusief uitzendkrachten) van vestigingen die in de periode zijn opgericht of zijn opgeheven. Vestigingen die binnen de periode zijn opgericht én tevens zijn opgeheven, zijn in het overzicht buiten beschouwing gelaten.
- Vestigingen met WP+: Werkgelegenheidstoename (aantal werkzame personen, fulltime, parttime, inclusief uitzendkrachten) van vestigingen (die niet zijn verhuisd) waarbij de werkgelegenheid in de periode is toegenomen.
- Vestigingen met WP-: Werkgelegenheidsafname (aantal werkzame personen, fulltime, parttime, inclusief uitzendkrachten) bij vestigingen (die niet zijn verhuisd) waarbij de werkgelegenheid in de periode is afgenomen.
- Vestiging/Vertrek: Werkgelegenheidsomvang (aantal werkzame personen, fulltime, parttime, inclusief uitzendkrachten) bij vestigingen die zijn verhuisd (gevestigd en vertrokken) van, naar of binnen Limburg.

Detailhandelssector werkgelegenheid - benchmark

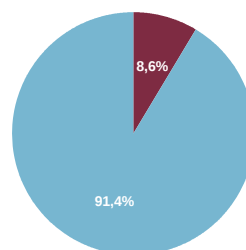
Werkgelegenheid detailhandelssector, Limburg versus Nederland

	Limburg	Nederland
2014	48.758	682.033
2015	48.854	687.151
2014 - 2015 , abs.	96	5.118
2014 - 2015 , in %	0,2%	0,8%

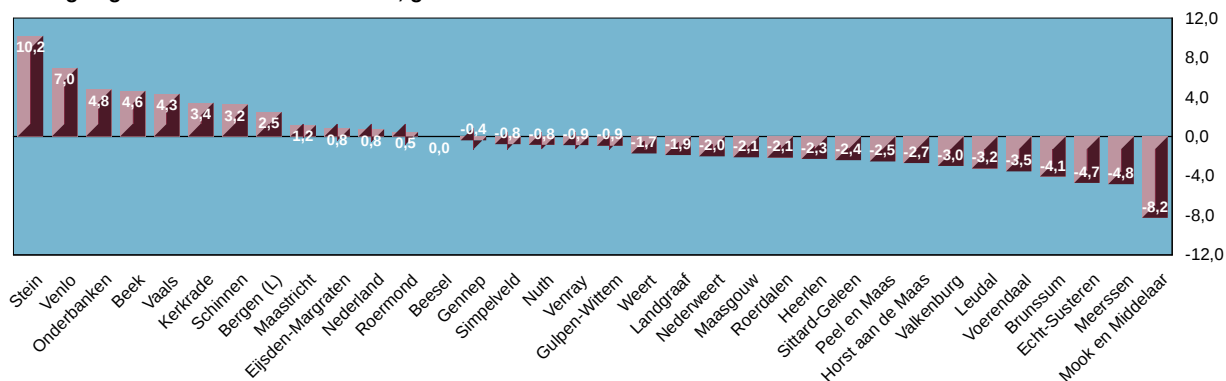
Aandeel detailhandel in totale werkgelegenheid
Limburg



Aandeel detailhandel in totale werkgelegenheid
Nederland



Werkgelegenheid detailhandelssector, gemeenten versus Nederland



Werkgelegenheid naar branche

	Aandeel 2015 in %		Ontwikkeling 2014-2015 in %	
	Limburg	Nederland	Limburg	Nederland
Voedings- en genotmiddelen	46%	48%	1,3%	2,0%
Kleding, mode art. en textiel	15%	12%	3,8%	0,2%
Schoenen, lederwaren en reisart.	3%	3%	-2,6%	-2,4%
Persoonlijke verzorging	6%	6%	-1,4%	0,1%
Wonen en wooninrichting	6%	6%	-2,3%	-0,4%
Huishoudelijke artikelen	2%	2%	1,0%	-3,6%
Consumentenelektronica	3%	3%	-4,9%	-0,9%
Doe-het-zelf	4%	4%	-4,9%	-0,3%
Vrije tijd en educatie	11%	11%	-1,8%	1,6%
Warenhuizen	3%	4%	-3,6%	-3,4%
Overige detailhandel non food n.e.g.	1%	1%	1,5%	-4,3%
Totaal	100%	100%	0,2%	0,8%

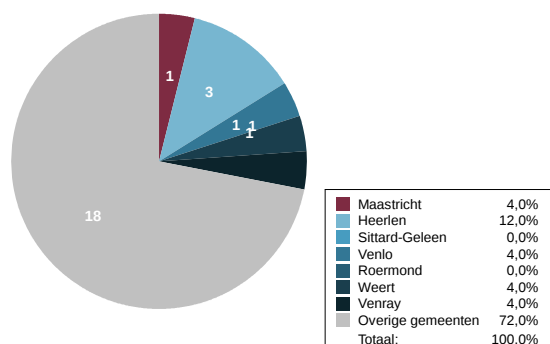
Detailhandelssector detailhandel via internet/postorder

De onderstaande cijfers komen uit het Vestigingenregister Limburg. Deze cijfers over de detailhandel via internet/postorder geven een beeld over de vestigingen- en werkgelegenheidsontwikkelingen van bedrijven die voornamelijk via postorder en internet verkopen. De cijfers geven zodoende geen beeld over de totale verkoop via internet. Detailhandel via internet bij reguliere winkelbedrijven wordt niet bij de detailhandel via postorder en internet geregistreerd, maar bij de desbetreffende branches die aansluiten op de hoofdactiviteiten van deze winkelbedrijven.

Vestigingen detailhandelsbedrijven via internet/postorder naar regio

	2014	2015	Aandeel in %	Ontwikkeling 2014-2015	
				Abs.	In %
Noord-Limburg	11	8	32%	-3	-27,3%
Midden-Limburg	8	9	36%	1	12,5%
Zuid-Limburg	7	8	32%	1	-14,3%
waarvan:					
Westelijke Mijnstreek	1	1	13%	0	-99,9%
Parkstad Limburg	4	5	63%	1	25,0%
Maastricht & Mergelland	2	2	25%	0	-50,0%
Totaal	26	25	100%	-1	-3,8%

Vestigingendetailhandelsbedrijven via internet/postorder



Benchmark werkgelegenheid detailhandel via postorder/internet, Limburg versus Nederland

	Limburg	Nederland
2014	5.231	65.852
2015	5.714	74.046
2014 - 2015, abs.	483	8.194
2014 - 2015, in %	9,2%	12,4%

Detailhandelsbedrijven via internet/postorder naar branche, vestigingen en werkgelegenheid

	Vestigingen			Werkgelegenheid		
	2015	Aandeel in %	Ontwikkeling 2014-2015	2015	Aandeel in %	Ontwikkeling 2014-2015
Dh. po/int. voeding/drogisterij	134	6%	40	230	7%	47
Dh. po/int. consumentenelektronica	83	4%	13	123	3%	18
Dh. po/int. boek/tijdschriften/cd/dvd	24	1%	0	31	1%	0
Dh. po/int. kleding/mode-artikelen	973	44%	-53	1.212	34%	-54
Dh. po/int. huis- en tuinartikelen	212	10%	48	233	7%	45
Dh. po/int. vrijetijdsartikelen	205	9%	41	253	7%	32
Dh. po/int. overige non-food	413	19%	74	1.279	36%	168
Dh. po/int. alg. ass. non-food	150	7%	31	159	5%	33
Totaal	2.194	100 %	194	3.520	100%	289

Winkelmonitor Limburg plannen

Om uitspraken te kunnen doen over de aanwezige planomvang in Limburg is in het voorjaar van 2015 voor wederom een planenquête onder de Limburgse gemeenten uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten uit deze enquête blijkt dat de Limburgse planomvang aan winkelruimte momenteel circa 82.000 m² bvo bedraagt, verdeeld over 22 plannen. Op te merken is dat het hier om meer of minder concrete plannen betreft en zodoende niet om in bestemmingsplannen vastgelegde plan-capaciteiten. In de planomvang zijn zowel plannen opgenomen betreffende toevoegingen (nieuwbouwplannen) alsook onttrekkingen (sloopplannen). Indien niet anders aangegeven heeft de planomvang betrekking op de netto toevoeging (toevoegingen minus onttrekkingen). In de plannen zijn overigens niet alleen nieuwbouw- en sloopplannen opgenomen, maar ook grootschalige herontwikkelingsplannen.

Ruim de helft hiervan, 42.000 m² bvo, is te vinden in een van de zeven Limburgse centrumgemeenten. Een groot deel van de planomvang is in Heerlen te vinden (27.000 m²) en Maastricht (27.000 m²). In de overige centrumgemeenten is de planvoorraad beperkt.

De helft van deze plannen is gelegen in de formele winkelcentra en retailparken. Zo is eind 2015 circa 78%, oftewel bijna 64.000 m² bvo, gelegen in een winkelgebied en 13% (11.000 m² bvo) op een retailpark in Limburg.

De verwachting is dat de planomvang in 2016 lager zal zijn. Een aantal grotere winkelplannen, zoals het Heerlense Maankwartier, het Centrumplan Stein en de uitbreiding van Makado in Beek, zullen in 2016 worden opgeleverd. Daarnaast is de verwachting dat in 2016 geen nieuwe grootschalige plannen aan de planvoorraad zullen worden toegevoegd. De realisatie van het Heerlense plan Schinkelkwadrant-Zuid zal overigens een nieuwe invulling krijgen, waardoor een realisatie op korte termijn niet te verwachten is.

Plannen (saldo van nieuwbouw en sloop) planomvang

Plannen naar regio, aantal objecten

	Aantal	In %
Noord-Limburg	3	14%
Midden-Limburg	3	14%
Zuid-Limburg	16	73%
waarvan:		
Westelijke Mijnstreek	5	31%
Parkstad Limburg	9	56%
Maastricht en Mergelland	2	13%
Totaal	22	100%

Plannen naar regio, bvo in m²

	BVO in m²	In %
Noord-Limburg	1.300	2%
Midden-Limburg	6.300	8%
Zuid-Limburg	74.500	91%
waarvan:		
Westelijke Mijnstreek	16.200	22%
Parkstad Limburg	43.000	58%
Maastricht en Mergelland	15.300	21%
Totaal	82.000	100%

bvo = bruto vloeroppervlakte

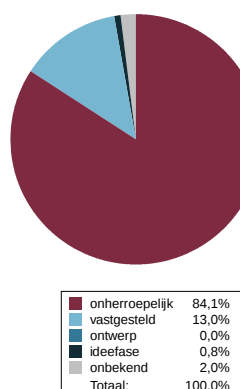
Geplande toevoegingen

	Aantal	BVO in m²
Nieuwbouw	18	101.500
Totaal	18	101.500

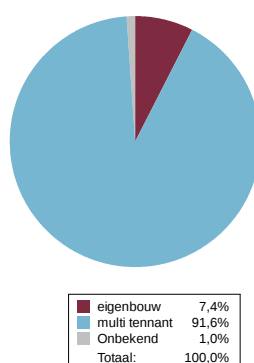
Geplande onttrekkingen

	Aantal	BVO in m²
Sloop	4	-19.500
Totaal	4	-19.500

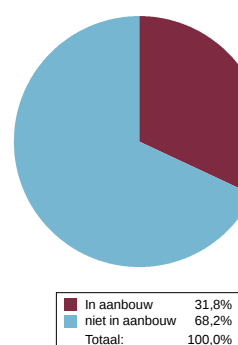
Nieuwbouw
naar bestemmingsplanfase
BVO in m²



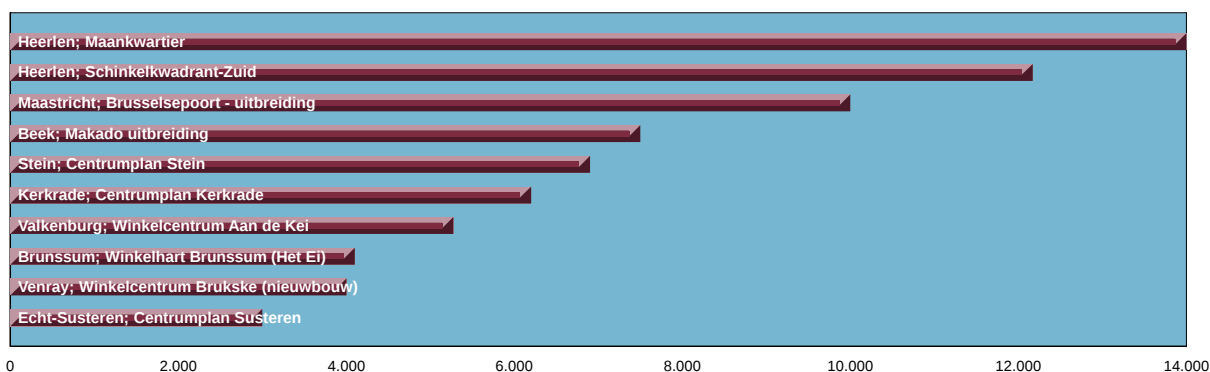
Nieuwbouw
eigenbouw / multi tenant
BVO in m²



Nieuwbouw
in aanbouw / niet in aanbouw
BVO in m²



Top 10 winkelplannen (BVO in m²)



Plannen (saldo van nieuwbouw en sloop) centrumgemeenten

Winkelplannen;
centrumgemeenten en overige gemeenten

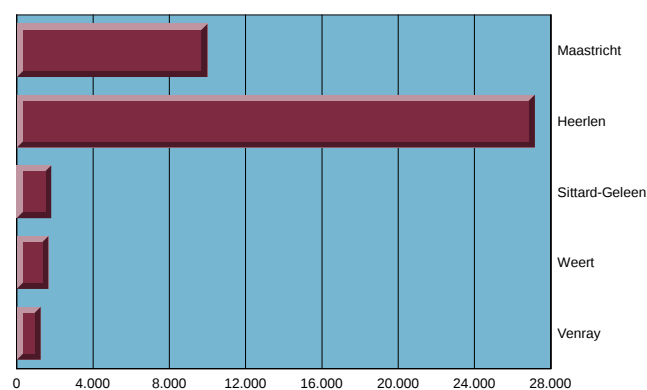
	Aantal	In %
Maastricht	1	5%
Sittard-Geleen	1	5%
Heerlen	4	18%
Weert	1	5%
Venray	3	14%
Overige gemeenten	12	55%
Totaal	22	100%

Winkelplannen;
centrumgemeenten en overige gemeenten

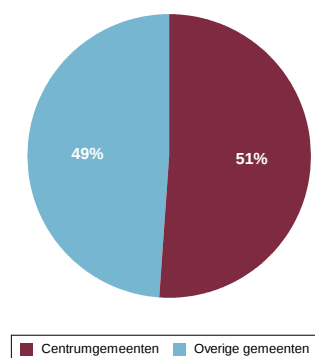
	BVO in m²	In %
Maastricht	10.000	12%
Heerlen	27.200	33%
Sittard-Geleen	1.800	2%
Weert	1.700	2%
Venray	1.300	2%
Overige gemeenten	40.100	49%
Totaal	82.000	100%

bvo = bruto vloeroppervlakte

Winkelplannen; centrumgemeenten, BVO in m²



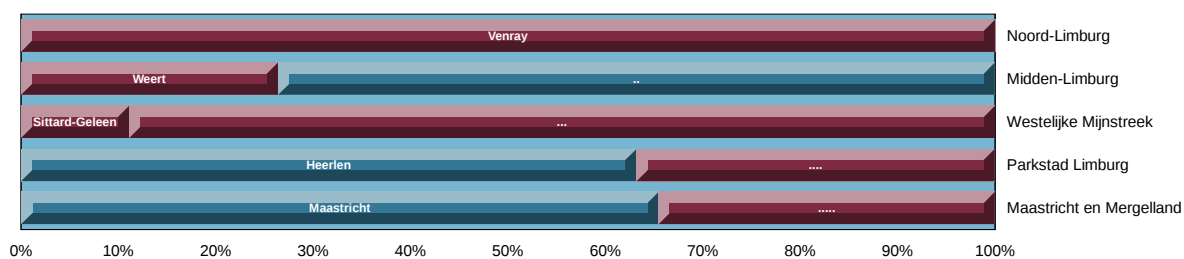
Winkelplannen; centrumgemeenten
versus overige gemeenten



Winkelplannen; centrumgemeenten en overige gemeenten naar grootteklasse bvo, aandeel objecten in %

	< 1.000 m²	1.000 - 5.000 m²	5.000 - 10.000 m²	10.000 m² en meer
Maastricht	0%	0%	0%	100%
Heerlen	25%	25%	0%	50%
Sittard-Geleen	0%	100%	0%	0%
Weert	0%	100%	0%	0%
Venray	67%	33%	0%	0%
Overige gemeenten	17%	42%	33%	8%
Totaal	23%	41%	18%	18%

Winkelplannen; aandeel centrumgemeenten in de regionale planvoorraad



Plannen (saldo van nieuwbouw en sloop) winkellocaties

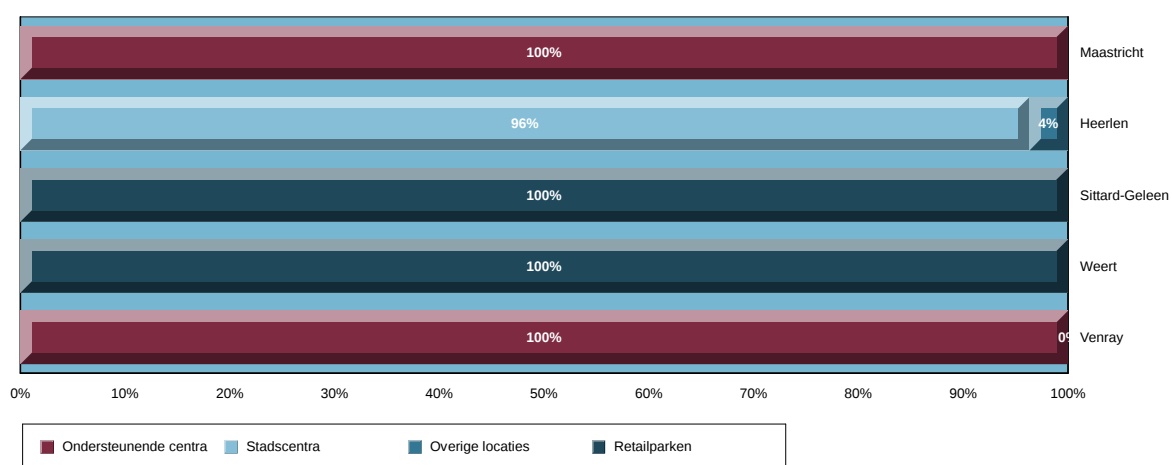
Winkelplannen; winkellocaties en overige locaties

	Aantal	In %
Stadscentra	3	14%
Ondersteunende centra	8	36%
Kernverzorgende centra	3	14%
Retailparken	3	14%
Overige locaties	5	23%
Totaal	22	100%

Winkelplannen; winkellocaties en overige locaties

	BVO in m²	In %
Stadscentra	26.200	32%
Ondersteunende centra	26.000	32%
Kernverzorgende centra	11.300	14%
Retailparken	11.000	13%
Overige locaties	7.600	9%
Totaal	82.000	100%

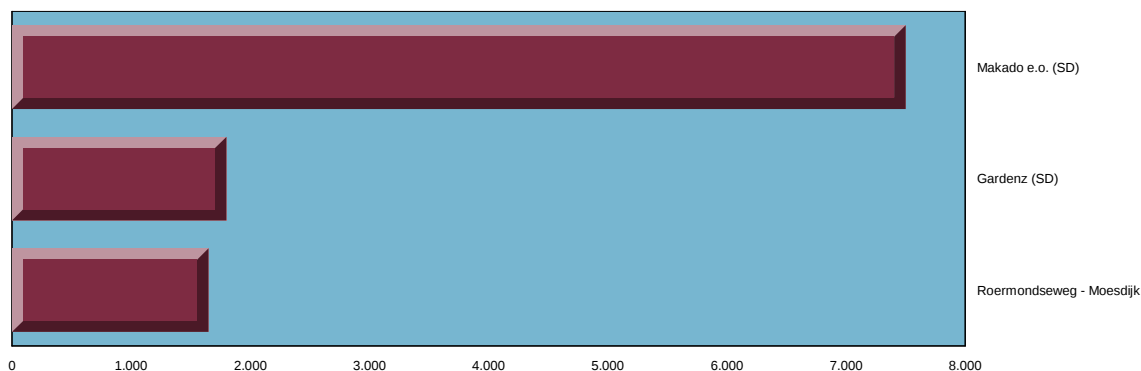
Winkelplannen; winkellocaties in de centrumgemeenten, aandeel bvo in %



Winkelplannen; winkellocaties in centrumgemeenten, bvo in m²

	Maastricht	Heerlen	Sittard-Geleen	Weert	Venray
Stadscentra	0	26.200	0	0	0
Ondersteunende centra	10.000	0	0	0	1.300
Retailparken	0	0	1.800	1.700	0
Overige locaties	0	1.000	0	0	0
Totaal	10.000	27.200	1.800	1.700	1.300

Winkelplannen; Top 10 retailparken, bvo in m²



Winkelmonitor Limburg

bijlagen

Bijlage 1 Winkelvoorraad regio's en gemeenten

Winkelvoorraad en indicatieve leegstand; regio's en gemeente, per 31-12-2015

Regio	Gemeente	Winkelvoorraad		Leegstand			Leegstand in % voorraad
		Aantal	wvo in m²	Aantal	wvo in m²	wvo in m²	
Noord-Limburg	Beesel	65	21.840	12	10.470	7.690	18,5%
	Venray	247	87.280	44	11.740	10.340	17,8%
	Venlo	801	259.600	99	27.050	22.090	12,4%
	Peel en Maas	235	76.280	24	7.750	5.340	10,2%
	Gennep	105	30.380	10	4.500	3.690	9,5%
	Bergen Lb	57	20.240	5	1.430	1.060	8,8%
	Horst aan de Maas	185	86.320	15	5.450	3.960	8,1%
	Mook en Middelaar	17	3.380	0	0	0	0,0%
	Totaal	1.712	585.310	209	68.400	54.170	12,2%
Midden-Limburg	Nederweert	101	23.290	18	3.900	2.970	17,8%
	Weert	392	116.860	67	20.220	17.050	17,1%
	Echt-Susteren	221	54.280	29	7.320	5.990	13,1%
	Roermond	705	217.660	74	22.290	16.320	10,5%
	Leudal	177	48.580	13	4.050	3.150	7,3%
	Roerdalen	96	30.590	6	2.400	1.970	6,3%
	Maasgouw	130	33.140	8	1.150	800	6,2%
	Totaal	1.822	524.400	215	61.320	48.260	11,8%
Westelijke Mijnstreek	Sittard-Geleen	769	220.390	115	43.270	35.010	15,0%
	Schinnen	47	8.200	4	340	320	8,5%
	Beek	148	45.310	9	2.440	2.300	6,1%
	Stein	130	28.740	3	620	470	2,3%
	Totaal	1.094	302.640	131	46.660	38.090	12,0%
Parkstad Limburg	Onderbanken	19	5.960	3	440	320	15,8%
	Landgraaf	186	52.590	28	6.980	6.130	15,1%
	Heerlen	733	299.980	93	29.320	24.770	12,7%
	Brunssum	163	46.150	19	14.140	11.890	11,7%
	Simpelveld	65	13.880	7	980	630	10,8%
	Voerendaal	59	9.750	6	1.210	810	10,2%
	Kerkrade	310	101.620	30	23.600	20.870	9,7%
	Nuth	61	16.970	3	1.090	540	4,9%
	Totaal	1.596	546.900	189	77.760	65.960	11,8%
Maastricht en Mergelland	Vaals	89	19.650	10	3.300	2.170	11,2%
	Meerssen	101	20.770	11	2.160	1.490	10,9%
	Valkenburg aan de Geul	143	25.240	14	1.540	970	9,8%
	Maastricht	1.158	249.500	92	22.770	18.990	7,9%
	Gulpen-Wittem	90	16.330	5	1.590	1.120	5,6%
	Eijsden-Margraten	97	35.690	4	520	320	4,1%
	Totaal	1.678	367.180	136	31.870	25.050	8,1%
Totaal Limburg		7.902	2.326.430	880	286.010	231.510	11,1%

Leegstand = indicatieve leegstand c.q. aanbod winkelruimte in vastgoedobjecten die in het kader van de 'Winkelmonitor Limburg' als winkelvastgoed zijn gedefinieerd. Op te merken is dat het een deel betreft van de aangeboden winkelruimten. Een deel, zij het een klein deel, van de aangeboden winkelruimten wordt namelijk aangeboden in andersoortig vastgoed, bijvoorbeeld winkelruimte in logistiek vastgoed en/of fabriekspanden.

Bijlage 2 Centrumgemeenten en winkellocaties

Winkelvoorraad en indicatieve leegstand; centrumgemeenten en winkellocaties, per 31-12-2015

Regio	Gemeente	Winkelvoorraad vvo in m ²	Leegstand vvo in m ²	Leegstand %
Maastricht	Stadscentrum	162.560	8.770	8,1%
	Stationsgebied	4.760	840	22,7%
	Kantoorparken	5.630	1.400	25,0%
	Bedrijventerreinen	33.110	770	10,0%
	Overige locaties	133.640	10.980	6,3%
	Totaal	339.700	22.770	7,9%
Heerlen	Stadscentrum	113.340	13.830	16,4%
	Bedrijventerreinen	29.280	0	0,0%
	Overige locaties	252.790	15.490	10,4%
	Totaal	395.410	29.320	12,7%
Sittard-Geleen	Stadscentrum	68.510	8.400	17,1%
	Stationsgebied	2.990	950	23,1%
	Kantoorparken	130	0	0,0%
	Bedrijventerreinen	53.160	13.650	13,5%
	Overige locaties	172.640	20.270	13,7%
	Totaal	297.430	43.270	15,0%
Venlo	Stadscentrum	127.670	8.690	11,1%
	Stationsgebied	3.280	2.070	45,5%
	Bedrijventerreinen	18.770	840	7,7%
	Overige locaties	213.690	15.450	12,6%
	Totaal	363.400	27.050	12,4%
Roermond	Stadscentrum	88.960	12.460	14,5%
	Stationsgebied	990	70	25,0%
	Bedrijventerreinen	11.380	1.090	20,0%
	Overige locaties	200.820	8.670	6,1%
	Totaal	302.150	22.290	10,5%
Overige gemeenten	Stadscentrum	112.010	18.600	19,1%
	Stationsgebied	10.620	2.980	32,3%
	Bedrijventerreinen	219.240	23.760	9,4%
	Overige locaties	1.137.330	95.970	9,7%
	Totaal	1.479.200	141.320	10,9%
Totaal Limburg		3.177.300	286.010	11,1%

Leegstand = de (indicatieve) leegstand is berekend op basis van het aanbod winkelruimte van die vastgoedobjecten die in het kader van de 'Winkelmonitor Limburg' als winkelvastgoed zijn gedefinieerd. Het leegstandspercentage is berekend op basis van aantal winkels (aantal aangeboden winkels ten opzichte van het totaal aantal winkels). WVO = winkelvloeroppervlakte, VVO = verhuurbare vloeroppervlakte.

Bron: Etil; CVR Limburg 2015.

Bijlage 3 Regionale (stads)centra en retailparken

Winkelvoorraad en indicatieve leegstand; retailparken, per 31-12-2015

Regio	Gemeente	Retailpark	Winkelvoorraad wvo in m²	Leegstand vvo in m²	Leegstand %
Midden-Limburg	Roermond	Broekhin (SD)	13.080	0	0,0%
		Designer Outlet Roermond (SD)	29.270	0	0,0%
		Huis- en Tuinboulevard (SD)	20.280	0	0,0%
		Outdoor Center Roermond (SD)	21.140	0	0,0%
		Retailpark Roermond (SD)	28.940	0	0,0%
		Vrijveld (SD)	24.670	1.630	11,1%
	Weert	Roermondseweg - Moesdijk (SD)	36.490	2.740	10,0%
		Vrakker (SD)	3.870	0	0,0%
Zuid-Limburg:					
Westelijke Mijnstreek	Beek	Makado e.o. (SD)	23.190	0	0,0%
	Sittard-Geleen	Gardenz (SD)	36.300	550	5,6%
Parkstad Limburg	Heerlen	Bedrijvenstrook Heerlerbaan (SD)	18.740	1.550	9,1%
		Schelsberg (SD)	4.920	0	0,0%
		Woonboulevard Heerlen (SD)	119.490	0	0,0%
	Kerkrade	Rodaboulevard II (SD)	51.240	17.900	28,6%

Leegstand = de (indicatieve) leegstand is berekend op basis van het aanbod winkelruimte van die vastgoedobjecten die in het kader van de 'Winkelmonitor Limburg' als winkelvastgoed zijn gedefinieerd. Het leegstandspercentage is berekend op basis van aantal winkels (aantal aangeboden winkels ten opzichte van het totaal aantal winkels). WVO = winkelvloeroppervlakte, VVO = verhuurbare vloeroppervlakte.

Bron: Etil; CVR Limburg 2015.

Bijlage 4 Planlijst

Plannen, per 31-12-2015 (planlijst)

Regio	Gemeente	Plannaam	Deelplan	BVO in m²
Noord-Limburg	Venray	Winkelcentrum Brukske (nieuwbouw)		4.000
		Winkelcentrum Brukske (sloop)		-2.800
Midden-Limburg	Echt-Susteren	Centrumplan Susteren		3.000
	Nederweert	Centrumplan Nederweert		1.600
	Weert	PDV-locatie Roermondseweg - locatie 1	Nieuwbouw	1.700
Westelijke Mijnstreek	Beek	Makado uitbreiding		7.500
	Sittard-Geleen	Gardenz - Locatie III fase2	fase2	1.800
	Stein	Centrumplan Stein	Fase 1 Fase 2 Sloop tijdelijk winkelcentrum	12.500 2.000 -7.600
Parkstad Limburg	Brunssum	Winkelhart Brunssum (Het Ei)	Nieuwbouw Sloop	7.100 -3.000
	Heerlen	Maankwartier		14.000
		Plus uitbreiding		1.000
		Schinkelkwadrant-Zuid	Nieuwbouw Sloop	18.400 -6.200
	Kerkrade	Centrumplan Kerkrade		6.200
	Landgraaf	Centrumplan Waubach	Fase 2	2.500
Maastricht & Mergelland	Voerendaal	Centrumplan Voerendaal	Kerkplein	3.000
	Maastricht	Brusselsepoort - uitbreiding		10.000
	Valkenburg	Winkelcentrum Aan de Kei	Nieuwbouw	5.300

Bijlage 5 Bronregisters

Om de Limburgse winkelmarkt (vanaf adresniveau) in beeld te brengen, heeft Etil gebruik gemaakt van een viertal bronregisters die tot haar beschikking staan. Afzonderlijk geven de registers namelijk kwalitatief onvoldoende informatie om de winkelvoorraad en de dynamiek daarin in beeld te brengen. Door een combinatie van deze registers (het Centraal Vastgoed Register Limburg; CVR) is een kwalitatief verantwoord basisbestand van winkelobjecten samen te stellen; het zogenaamde "Winkelregister Limburg".

Het betreft de volgende vier registers:

- BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen)
- WOZ (Waarde Onroerend Zaken)
- BOG (BOG-monitor Limburg)
- VRL (Vestigingenregister Limburg)

BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen)

De BAG is een landelijk openbare registratie waarin basisgegevens van alle gebouwen en adressen in Nederland zijn verzameld. De BAG is een belangrijk onderdeel van het landelijke stelsel van basisregistraties. De BAG biedt inzicht in alle vastgoedobjecten in Nederland en bevat een adressenbestand van heel Nederland. De BAG is vastgelegd in een wettelijke regeling, waarin onder andere kwaliteitsborging en privacybescherming zijn vastgelegd. Ook zijn de taken en bevoegdheden van de betrokken partijen in de wet omschreven. Gemeenten realiseren de opbouw en het beheer van de BAG; het Ministerie van I&M is verantwoordelijk voor de wet en de realisatie van de landelijke voorziening. Alle organisaties met een publieke taak zijn vanaf 1 juli 2011 verplicht tot afname van de gegevens uit de BAG en hebben een terugmeldplicht als zij op eventuele fouten in de gegevens stuiten. Hoewel weliswaar enkele vastgoedkenmerken (functie, bouwjaar, oppervlakte) in de BAG zijn opgenomen, is het doel van de BAG niet de registratie van vastgoedkenmerken, maar dient het als basisbestand voor adressen en gebouwen.

WOZ (WOZ-monitor Limburg)

De WOZ-monitor is in 2008 door Etil ontwikkeld op basis van gemeentelijke WOZ-gegevens. In deze monitor worden op adresniveau een groot aantal kenmerken van het Limburgse vastgoed op basis van de gemeentelijke WOZ-registraties (Waardering Onroerende Zaken) gemonitord. Sinds een aantal jaren is de WOZ-monitor geïntegreerd in de Woonmonitor Limburg die Etil in opdracht van de Provincie Limburg jaarlijks uitvoert c.q. actualiseert. Op basis van de monitor wordt in het kader van dit onderzoek de woningvoorraad in beeld gebracht. In de monitor zijn echter naast woningen ook bedrijfsobjecten opgenomen, waaronder winkelobjecten. De gegevens worden via de intergemeentelijke organisatie DataLand of direct door gemeenten ter beschikking gesteld. 'DataLand' verzorgt in opdracht van een groot aantal Nederlandse gemeenten de distributie van WOZ-gegevens. Op te merken is dat geen exacte peildatum aan te geven is. De gegevens van DataLand worden twee maal per jaar door de gemeenten geactualiseerd. In het kader van de WOZ-monitor worden voor de Woonmonitor Limburg één maal per jaar (einde van het jaar) de WOZ-gegevens voor de Limburgse gemeenten aangeleverd. Deze gegevens worden door Etil bewerkt en aangevuld. Zo worden de adreskenmerken met de gemiddelde WOZ-waarde (gemiddelde per postcode en type object) gekoppeld, zodat een vastgoedbestand ontstaat. Daarnaast wordt op basis van het "Geografische Basisregister" van Etil het bestand 'gelinkt' aan verschillende ruimtelijk-administratieve schaalniveaus (buurten/wijken, bedrijventerreinen, winkelgebieden, gemeenten, WGR/COROP-regio's, woonregio's). Ten slotte worden de leegstandsgegevens van woningen die direct afkomstig zijn van de afzonderlijke Limburgse gemeenten jaarlijks door Etil in het bestand geïntegreerd (onderdeel van de Woonmonitor Limburg).

BOG (BOG-monitor Limburg)

In de BOG-monitor Limburg van Etil (BedrijfsOnroerendGoed monitor) wordt het aanbod (te huur of te koop staand bedrijfsvastgoed) en de opname daarvan door de markt op de Limburgse vastgoedmarkt geregistreerd. Deze monitor is in 2003/2004 door Etil ontwikkeld en wordt door Etil sindsdien ieder kwartaal geactualiseerd. De monitor volgt de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt in Limburg, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen winkel-, kantoor en bedrijfsobjecten. Bij circa 200 bronnen, met name (bedrijfs)makelaars, wordt per kwartaal het aanbod gecontroleerd en geactualiseerd. De BOG-monitor is onderdeel van het Vestigingenregister Limburg (VRL), waar de ontwikkelingen bij Limburgse bedrijven en instellingen op het gebied van werkgelegenheid en ruimtegebruik worden gevolgd. In de BOG-monitor worden diverse gegevens geregistreerd, zoals: aanbod, transacties, verhuurbaar oppervlak, soort oppervlak, aanbieder, adres, vastgoedtype, (vraag) prijzen en aanbodduur. Daarbij worden verschillende ruimtelijke niveaus onderscheiden. Zo is de monitor gekoppeld met het "Geografisch Basisregister" van Etil, waardoor ook informatie beschikbaar is voor bijvoorbeeld de verschillende vestigingsmilieus en winkellocaties (bedrijventerreinen, stedelijke dienstenterreinen (kantoor- en retailparken), centrum- c.q. winkelgebieden) en stationsgebieden. Ook worden in het kader van de monitor plannen geregistreerd. De monitor wordt vier keer per jaar, aan het begin van ieder kwartaal, geactualiseerd.

VRL (Vestigingenregister Limburg)

In het Vestigingenregister Limburg (VRL) van Etil zijn alle vestigingen van bedrijven en instellingen in Limburg op adresniveau geregistreerd en worden deze doorlopend op maandelijks basis geactualiseerd. Daarnaast wordt jaarlijks de werkgelegenheid geactualiseerd en het vestigingenbestand gecontroleerd door middel van een werkgelegenheidsenquête, met als peildatum 1 januari. Op te merken is dat de BAG en de BOG-monitor in het VRL-systeem zijn geïntegreerd, zodat het VRL niet alleen als werkgelegenheidsregister dient, maar veel meer als ruimtelijk-economisch bedrijfsregister voor Limburg.

Bijlage 6 Onderzoeksverantwoording

Zowel de aanbod- alsook de vraagzijde zijn door de combinatie van de vier eerder genoemde bronregisters (zie bijlage 4) in beeld gebracht. Daarbij heeft Etil de volgende onderzoeksaanpak ontwikkeld, waarbij zeven stappen zijn doorlopen:

- Stap 1: Afbakeningen en definities
- Stap 2: Samenstellen basisbestand
- Stap 3: Basiscontrole vastgoedfunctie
- Stap 4: Handmatige functiecontrole
- Stap 5: Oppervlaktegegevens
- Stap 6: Winkelregister Limburg
- Stap 7: Analyse en rapportage

Basis voor de monitor vormt het voorraadbestand c.q. winkelregister ten aanzien van winkelobjecten in Limburg (resultaat van stap 1-6). Op basis van dit register is vervolgens de Limburgse winkelmarkt in beeld gebracht (resultaat van stap 7).

Stap 1: Afbakeningen en definities

Voordat de winkelregister en de daaraan verbonden rapportage samengesteld kan worden, zijn eerst de relevante definities en afbakeningen vastgesteld. Daarbij is enerzijds de detailhandelssector op basis van SBI-codes (Standaard Bedrijfsindeling CBS) afgebakend en anderzijds de verschillende vestigingsmilieus c.q. winkellocaties afgebakend. Bij deze laatste afbakening is gebruik gemaakt van de afbakeningen zoals deze in REBIS (www.rebislimburg.nl) alsook in CiK (Centrumgebieden in Kaart) zijn vastgesteld.

Sectorale afbakening

Etil gebruikt van oudsher in het kader van het VRL voor de omschrijving van de economische activiteit de zogenaamde SBI-codering van het CBS. Voor het indelen van de economie in categorieën wordt gebruik gemaakt van de standaardbedrijfsindeling (5-cijferige coderingssysteem) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gehanteerde SBI2008 is gebaseerd op een Europees systeem, Nomenclature générale des Activités économiques dans les Communautés Européennes (NACE) die een door de Verenigde Naties gehanteerde codering (ISIC) als basis kent. Dit betekent dat statistieken op basis van SBI2008 vergelijkbaar zijn met internationale statistieken op basis van NACE of ISIC (International Standard Industrial Classification). In de detailhandelsmonitor wordt de term 'economische activiteit' toegespitst op detailhandels- activiteiten. Daarbij is de hoofdactiviteit van een vestiging bepalend of een vestiging in de detailhandelssector valt of niet. Ook is de hoofdactiviteit bepalend voor de toedeling van de vestiging naar een bepaalde detailhandelsbranche. Voor de voorliggende winkelmonitor is uitgegaan van de volgende SBI-branches: 471-477 Detailhandel. Daarbij wordt uitgegaan van branches die vanuit winkels actief zijn. Niet alle branches vallen zodoende in de detailhandelssector zoals deze in de winkelmonitor wordt gehanteerd. De branches markthandel, straathandel/colportage, autoshowrooms en apotheken vallen in het kader van de voorliggende winkelmonitor buiten de monitor. Daarnaast worden ook videotheken, detailhandel van auto-onderdelen en motoren en benzinestations buiten beschouwing gelaten. De handel van deze artikelen vindt namelijk plaats niet zo zeer in 'winkels' maar in meer industriële 'werkplaatsen/garages'. Daarnaast zijn een groot deel van de benzinestations onbemand; overigens een toenemende trend.

Interne branchering

Ook voor de interne branchering van de detailhandelssector sluit Etil aan bij de SBI-indeling. Het hanteren van zowel de SBI-indeling heeft als voordeel dat de monitor op flexibele wijze is opgebouwd, zodat te allen tijde vergelijkingen mogelijk zijn met landelijke gegevens. De volgende detailhandelbranches worden onderscheiden:

- Voedings- en genotmiddelen
- Kleding, mode artikelen en textiel
- Schoenen, lederwaren en reisartikelen
- Persoonlijke verzorging
- Wonen en wooninrichting
- Huishoudelijke artikelen
- Consumentenelektronica
- Doe-het-zelf
- Vrije tijd en educatie
- Warenhuizen
- Overige detailhandel non food

Vestiging

Onder een vestiging wordt in het kader van het Vestigingenregister Limburg (VRL) c.q. detailhandelsmonitor verstaan: "Een locatie van een onderneming, instelling of zelfstandige beroepsbeoefenaar; dat wil zeggen elke fabriek, werkplaats, winkel of andere bedrijfsruimte, dan wel elk complex daarvan, waarin of van waaruit een economische activiteit, andere (niet-economische) activiteit of zelfstandig (vrij) beroep ter verkrijging van inkomsten wordt uitgeoefend".

Bijlage 6 Onderzoeksverantwoording (vervolg)

Werkgelegenheid

Onder werkzame personen (WP) worden verstaan: “meewerkende eigenaren (directie, bedrijfshoofden) en meewerkende gezinsleden, zelfstandige beroepsbeoefenaren, werknemers in loondienst, personen op bedrijfsscholen en thuiswerk(st)ers voor zover zij voorkomen op de loonlijst van de vestiging, op-/afroepkrachten voor zover feitelijk werkzaam op de vestiging”. Het VRL maakt onderscheid in fulltime, parttime werkgelegenheid en uitzendkrachten. Onder fulltime werkgelegenheid worden geteld alle werkzame personen die 12 uur of meer per week bij de vestiging werkzaam zijn. Parttimers zijn dus minder dan 12 uur per week werkzaam. Uitzendkrachten worden geregistreerd bij de inlenende bedrijven/instellingen als ‘uitzendkracht’ als fulltime of parttime werkzame persoon. In de voorliggende rapportage wordt onder werkgelegenheid het totaal aantal arbeidsplaatsen verstaan (het totaal van fulltime, parttime en uitzendkrachten).

Verhuurbare vloeroppervlakte (vvo)

Onder verhuurbare vloeroppervlakte wordt verstaan: Het totaal van de verhuurbare bedrijfsvloeroppervlakte van een vastgoedobject in vierkante meters. Het is zodoende de winkelvloeroppervlakte van een object inclusief kantoor-, productie- en magazijnruimten en overige ruimten die bedrijfsmatig worden gebruikt.

Winkelvloeroppervlakte (wvo)

Onder winkelvloeroppervlakte wordt verstaan: Dat deel van de verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) van een vastgoedobject in vierkante meters dat dient voor de verkoop van producten aan particuliere consumenten en zodoende ook voor deze consument toegankelijk is”. Het is zodoende de verhuurbare vloeroppervlakte van een object exclusief kantoor-, productie- en magazijnruimten en overige ruimten die niet bedrijfsmatig worden gebruikt (zoals woonruimten).

Vraagprijs

De vraagprijs betreft de gemiddelde huurprijs per vierkante meter. De gemiddelde vraagprijs wordt berekend op basis van het actuele aanbod en de transacties in de afgelopen vier kwartalen. Op te merken is dat de vraagprijs niet hetzelfde hoeft te zijn als de daadwerkelijk overeengekomen huurprijs.

Winkellocaties

Bij de indeling in winkellocaties wordt op basis van de provinciale monitor werklocaties (REBIS) ten aanzien van bedrijventerreinen en stedelijke dienstenterreinen en het Etil informatieproduct ‘Centrumgebieden in Kaart’ (CiK) onderscheid gemaakt tussen centrumgebieden, stationsgebieden, retailparken en bedrijventerreinen. Voor centrum- en stationsgebieden wordt gebruik gemaakt van de CiK-afbakening van Etil. Voor bedrijventerreinen en retailparken wordt aangesloten bij het provinciale beleid ten aanzien van bedrijventerreinen en stedelijke dienstenterreinen.

Centrumgebieden:

- Stadscentra: Centra van de stedelijke POL-regio's in Limburg. In Limburg worden zeven stadscentra onderscheiden.
- Ondersteunende centra: Het betreft stadsdeelcentra, wijk- en buurtwinkelcentra in de stedelijke gebieden.
- Kernverzorgende centra: Het betreft winkelgebieden in de verschillende dorpscentra in het landelijk gebied.

Stationsgebieden:

- Het betreft afzonderlijk afgebakende delen van centrumgebieden in de nabijheid van intercity-stations (alleen in Maastricht, Heerlen, Sittard-Geleen, Roermond, Venlo en Weert zijn stationsgebieden afgebakend). In de voorliggende rapportage worden de stationsgebieden tot de stadscentra geteld.

Retailparken: Het betreft planmatig aangelegde terreinen met een nadruk op retail c.q. grootschalige detailhandel.

Bedrijventerreinen: Bij bedrijventerreinen wordt de afbakening gehanteerd zoals deze in het kader van de provinciale monitor werklocaties REBIS is vastgelegd (zie ook: www.rebislimburg.nl).

Solitaire locaties: Het betreft verspreid liggende locaties; dat wil zeggen locaties die buiten de bovengenoemde winkellocaties liggen.

Stap 2: Basisbestand

Startpunt is het CVR (Centraal Vastgoed Register Limburg). Het resultaat is een basisbestand van het totale vastgoed in Limburg, op basis waarvan in de vervolgstappen de winkelvoorraad bepaald wordt. Het CVR wordt samengesteld op basis van gegevens uit een viertal bronregisters; de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de gemeentelijke WOZ-registraties (WOZ), het Vestigingenregister Limburg (VRL) en de Limburgse BOG-monitor (kwartaalmonitor aanbod en opname van bedrijfstvastgoed).

Stap 3: Basiscontrole vastgoedfunctie

Belangrijk gegeven is dat de BAG en de WOZ omtrent vastgoedfunctie en vloeroppervlakte niet bruikbaar is zonder extra controle en bewerking. Dit, terwijl juist een juiste afbakening en de omvang van het vastgoed (vierkante meters vloeroppervlakte) cruciaal zijn voor een kwalitatief verantwoord winkelregister c.q. -monitor. Zo is in de BAG sprake van zogenaamde gebruiksdoelen die zijn afgeleid uit de bouwkundige gebruiksfunctie conform de categorisering van het Bouwbesluit 2003 zoals deze in de bouwvergunning als zodanig is aangemerkt. Het gebruiksdoel in de BAG is zodoende niet gelijk aan de planologische bestemming of het feitelijk gebruik en in de WOZ is de term ‘winkel’ niet gelijk aan een vastgoedobject ten behoeve van detailhandel. De basiscontrole van de vastgoedfunctie (afbakening winkelobjecten) heeft plaatsgevonden op basis van een vergelijking van vier bronregisters; BAG, WOZ, BOG, VRL (zie bijlage vier voor een nadere beschrijving). Door deze vier bestanden aan elkaar te koppelen (het CVR Limburg), is inzicht verkregen welke van de vier bronnen een winkelobject bevestigen. Voor winkelobjecten die alleen door de BAG en/of WOZ als winkelobject werden gecategoriseerd is vervolgens een nadere (handmatige) controle uitgevoerd.

Bijlage 6 Onderzoeksverantwoording (vervolg)

Stap 4: Handmatige controle vastgoedfunctie

De handmatige controle is uitgevoerd op basis van beschikbare additionele bronnen (Vestigingenregister Limburg, luchtfoto's, streetview, internetresearch). In het winkelregister is overigens per adres een opmerkingenveld opgenomen met de resultaten van deze controle. In dit veld is informatie opgenomen indien een adres onderdeel is van een ander adres; bijvoorbeeld: Akerstraat 39 en Akerstraat 41 = Onderdeel Akerstraat 39-41). Deze informatie is namelijk relevant voor de bepaling van het aantal winkelobjecten.

Stap 5: Oppervlaktegegevens

Ten aanzien van de oppervlaktegegevens is in eerste instantie gebruik gemaakt van de geregistreerde oppervlaktegegevens in de WOZ-monitor. Hiervoor is gekozen, omdat de in de BAG opgenomen oppervlaktegegevens veelal niet correct is. Uitgaande van de bruto vloeroppervlakte (bvo) van een vastgoedobject is vervolgens de verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) berekend. Deze gegevens zijn vervolgens gecontroleerd en aangevuld met gegevens omtrent de winkelvloeroppervlakte (wvo) zoals deze in het Vestigingenregister Limburg en de BOG-monitor Limburg zijn geregistreerd.

Stap 6: Winkelregister Limburg

Resultaat van de bovengenoemde onderzoeksfases (1-5) is het 'Winkelregister Limburg'. In dit register zijn een groot aantal inhoudelijke gegevens en kenmerken van de winkelobjecten (op adresniveau) opgenomen, zoals:

- Adres (straatnaam - huisnummer - huisletter - huisnummertoevoeging - postcode - plaatsnaam)
- Objectstatus (niet gerealiseerd verblijfsobject, plaats aangewezen, verblijfsobject buiten gebruik, verblijfsobject gevormd, verblijfsobject in gebruik, verblijfsobject in gebruik, verblijfsobject ingetrokken)
- Pandstatus (bouw gestart, bouwvergunning verleend, niet gerealiseerd pand, pand buiten gebruik, pand gesloopt, pand in gebruik, sloopvergunning verleend)
- Gebiedseenheden (regio, gemeente, wijk/buurt, winkellocatie, REBIS/CiK-terreinnaam)
- Oppervlakte (bruto vloeroppervlakte, verhuurbare vloeroppervlakte, winkelvloeroppervlakte in vierkante meters)
- Leegstandsindicator (object wordt op de markt aangeboden)
- Benuttingsindicator (object is in gebruik door een detailhandelsbedrijf)
- Economische activiteit van het gebruik op basis van SBI2008
- Werkgelegenheidsindicator (aantal werkzame personen die op of vanuit het object werkzaam is)
- X/Y-coördinaten
- Bouwjaar

Op basis van gegevens uit dit register in combinatie met gegevens uit de BOG-monitor-Limburg, het Vestigingenregister Limburg (VRL) en de door Etil samengestelde mutatiebestanden ten aanzien van nieuwbouw en sloop is de voorliggende rapportage samengesteld.

Etil versus Locatus

Als gevolg van de gehanteerde methodiek bestaan er verschillen tussen het Winkelregister van Etil en Locatusbestanden. Voor een groot deel ligt de oorzaak in verschillen in de gehanteerde afbakening en definities enerzijds en anderzijds in verschillen ten aanzien van de gehanteerde methodieken. Het Locatusbestand gaat in op landelijke gegevens ten aanzien van de retailsector en wordt middels veldwerk geactualiseerd. Het Winkelregister betreft een integrale databank op basis van verschillende bronregisters (BAG, WOZ, VRL en BOG). Het winkelregister is integraal onderdeel van het Centraal Vastgoedregister Limburg (CVR Limburg); dit betekent dat het vastgoedtype in het CVR is afgebakend op basis van het hoofdactiviteit van het vastgoedobject. Naast winkelobjecten zijn in het CVR namelijk ook vastgoedtypen opgenomen zoals industrie (industrie, bouw, groothandel, logistiek), consumentendiensten, onderwijs, gezondheidszorg, kantoren, horeca, etc.. Op te merken is dat in de voorliggende rapportage alleen die vastgoedtypen zijn opgenomen die als winkel zijn afgebakend ten behoeve van verkoop van artikelen aan consumenten (detailhandel). Andere op de consument gerichte branches zoals kappers, uitzendbureaus, bankfilialen, reisbureaus of pedicuresalons (consumentendiensten) zijn buiten beschouwing gelaten. De voorliggende rapportage geeft zodoende dus alleen inzicht in de winkelvoorraad ten aanzien van detailhandel en gaat niet in op de totale retail (deze informatie is bij Etil c.q. het CVR wel aanwezig). Op basis van de vier bronregisters is de winkelvoorraad afgebakend, waarbij deze afbakening vanuit verschillende perspectieven is onderzocht (het gevestigde bedrijf, vastgoedbemiddelaars, gemeentelijke belastingdiensten). Daarbij zijn ook controles uitgevoerd middels luchtfoto's (CVR 'on the map') en internetresearch (websites bedrijven, streetview, etc.). Ook de lokale en regionale kennis van Etil en de integrale koppeling tussen het Vestigingenregister Limburg (VRL) en het Handelsregister van de Kamer van Koophandel (maandelijkse actualisatie) spelen hierbij een grote rol. Door de koppeling tussen de vier registers is inhoudelijk een groot aantal gegevens beschikbaar, hetgeen een integrale benadering mogelijk maakt; te noemen is informatie over voorraad, voorraadontwikkeling, leegstand, oppervlaktegegevens (bvo, vvo en wvo), vastgoedkenmerken zoals bouwjaar en WOZ-waarde, bedrijfsinformatie, aanbod en opname, werkgelegenheid, vestigingendynamiek. Door de koppeling met de BOG-monitor Limburg is de leegstand (aanbod en opname) in kaart gebracht. Deze monitor is integraal op adresniveau gekoppeld met het CVR en wordt ieder kwartaal bij circa 250 tot 300 zogenaamde bronhouders (met name bedrijfsmakelaars) geactualiseerd. In combinatie met gegevens uit het VRL is tevens bekend welk bedrijf is/was gevestigd op het aangeboden adres en welk bedrijf, indien het vastgoedobject is opgenomen door de markt, er is gevestigd.

Publicatiereeks Winkelmonitor Limburg

De voorliggende monitorrapportage is in opdracht van de Provincie Limburg samengesteld. Doordat de informatie in de monitor door Etil op adresniveau is samengesteld, zijn op aanvraag ook aanvullende rapportages beschikbaar; zoals rapportages op gemeenteniveau of profielschetsen per winkelgebied of buurt/kern. Indien hierin interesse bestaat, kan contact opgenomen worden met Etil. De provincie Limburg faciliteert hiermee de informatievoorziening op het gebied van winkelmarkt en detailhandel. Eventuele kosten zijn dan ook beperkt en hebben alleen betrekking op het samenstellen van aanvullende rapportages of profielschetsen door Etil.