

Sprekende Cijfers Winkelmarkten Limburg



Heerlen
Maastricht
Venlo
Venray

Voorwoord

Hierbij presenteren wij het jaarrapport **Sprekende Cijfers Winkelmarkten van Boek & Offermans Makelaars**, partner in Dynamis. Dit rapport beschrijft de actuele stand van zaken op de winkelmarkt in Limburg, naast de cijfermatige aanbod- en transactieontwikkelingen wordt uitgebreid aandacht besteed aan de lokale marktomstandigheden. Uit het rapport blijkt dat in Maastricht, Venlo en Venray in het afgelopen jaar veel minder winkelruimte in gebruik is genomen. De onzekerheid rondom de impact van het coronavirus is hier de voornaamste oorzaak van.

40% minder winkelruimte in gebruik genomen in Maastricht

In Maastricht is in totaal 2.150 m² aan winkelruimte verhuurd of verkocht tussen medio 2019 en medio 2020, een afname van bijna 40% vergeleken met de voorgaande twaalf maanden. Ook in Venlo (-78%) en Venray (-17%) is de dynamiek aanzienlijk lager dan eerdere periodes. De huidige terugval van de opnames in Venlo wordt veroorzaakt doordat in het voorgaande jaar het voormalige V&D-pand is verhuurd.

Sterke impuls op winkelmarkt Heerlen

Ondanks het feit dat de winkelmarkt van Heerlen door het hoge aanbodniveau nog altijd uit balans is, is het aantal transacties in de afgelopen twaalf maanden stevig toegenomen. Met 17 verkochte of verhuurde winkelunits komt het totale opnamevolume tussen medio 2019 en medio 2020 uit op ruim 5.000 m². Sinds 2014 is een dermate hoge vraag nog niet waargenomen in een jaar.

Boek & Offermans Makelaars

Heerlen, Maastricht, Venlo en Venray

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



Pieter Brouwers RM RT

Bedrijfsmakelaar | Directeur
Vestiging Maastricht



Carel Fijen RM RT

Bedrijfsmakelaar | Directeur
Vestiging Venray



Randy Zuidema RM RT

Bedrijfsmakelaar
Vestiging Heerlen



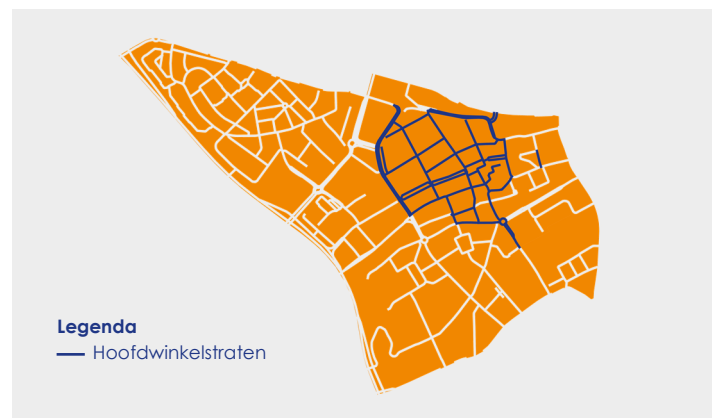
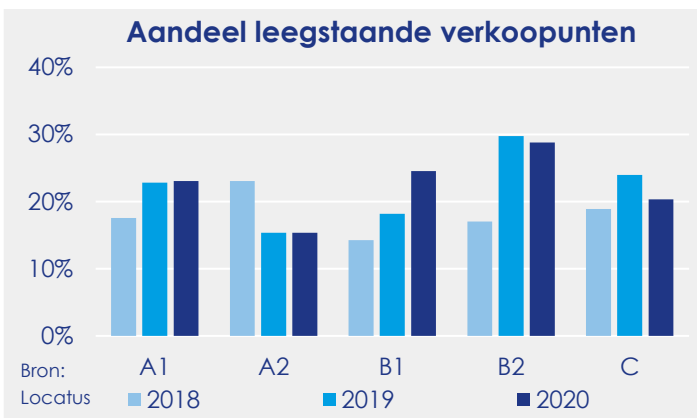
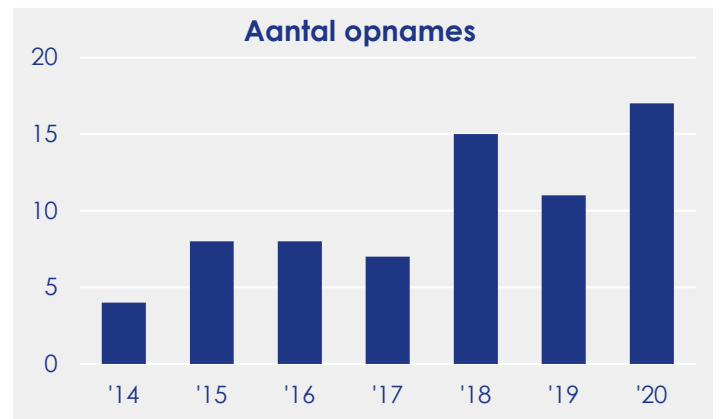
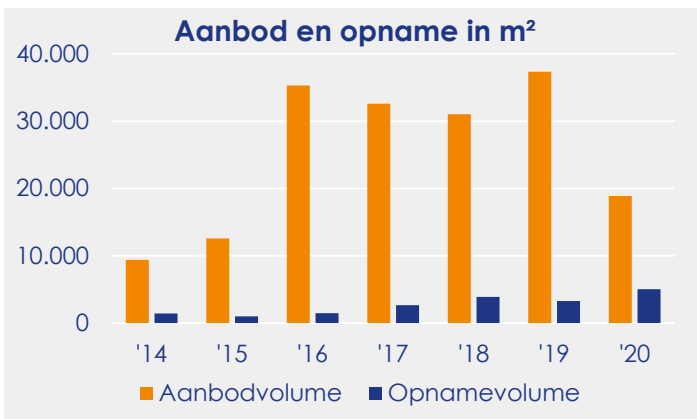
Paul Boon RM RT

Makelaar
Vestiging Venlo

Het winkelaanbod in de gemeente Heerlen staat al meerdere jaren op een uitzonderlijk hoog niveau, maar per medio 2020 is een stevige daling waargenomen. Het lagere aanbodniveau wordt met name verklaard doordat het voormalige V&D pand op de hoek Promenade/Saroleastraat en het voormalige postkantoor aan de Honigmannstraat niet meer actief worden aangeboden op de markt. Het gezamenlijk metrage van deze twee panden verklaart volledig het lagere niveau. Het ontbreken van deze panden in het aanbod leidt alleen tot een lager aanbodvolume in vierkante meters, het aantal panden in aanbod is namelijk met bijna vijfde toegenomen in een jaar tijd. Het grootste aangeboden winkelpand van de gemeente staat in het Maankwartier met 3.400 m². Ondanks het feit dat de lokale winkelmarkt door het hoge aanbodniveau nog altijd uit balans is, is het aantal transacties in de afgelopen twaalf maanden stevig toegenomen. Met 17 verkochte of verhuurde winkelunits komt het totale opnamevolume tussen medio 2019 en medio 2020 uit op ruim 5.000 m². Sinds 2014 is

een dermate hoge vraag nog niet waargenomen in een jaar. Dit hoge opnamevolume wordt verklaard doordat nagenoeg alle transacties hebben plaatsgevonden voor de lockdown. De toenemende vraag neemt niet weg dat er in specifieke delen van Heerlen nog altijd uitdagingen liggen om het totale winkelbestand in te krimpen.

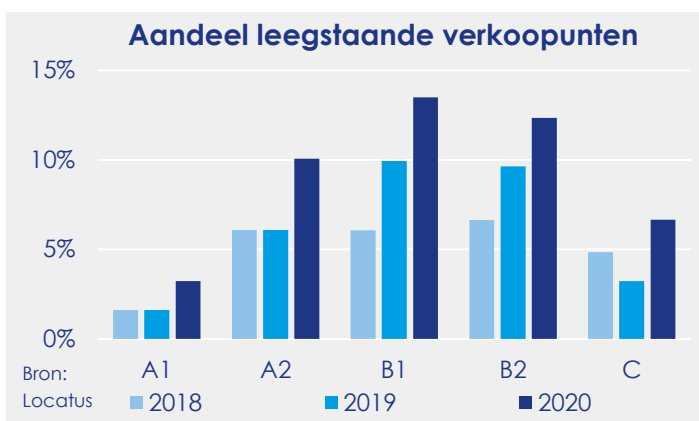
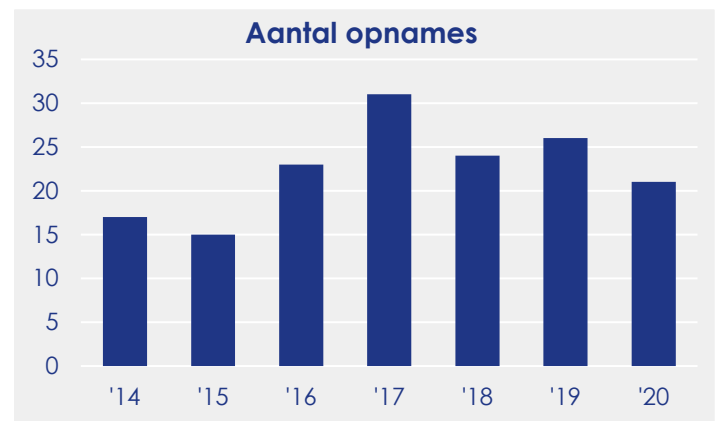
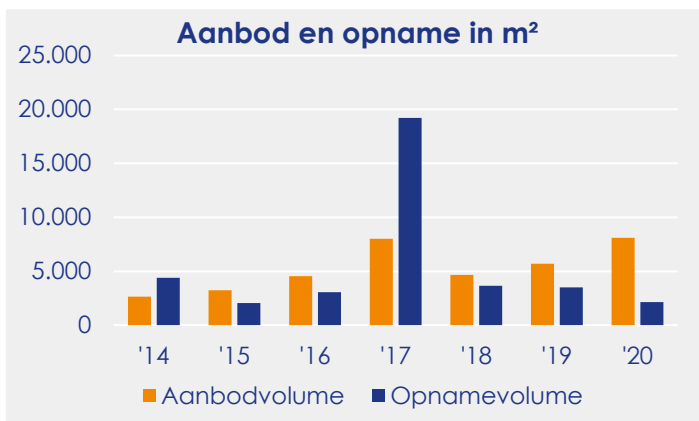
De aanboddaling heeft nog geen directe gevolgen voor het leegstandsniveau in het centrum van Heerlen. In totaal staat ruim een kwart van de winkelpanden in de binnenstad leeg, ten opzichte van het voorgaande jaar is een forse stijging waargenomen. Door deze toename staat het centrum van Heerlen halverwege 2020 op de tweede plek in de landelijke ranglijst van de hoogste leegstand van verkooppunten. Deze Limburgse gemeente moet alleen Rijswijk voor zich dulden, waar één op de drie verkooppunten leeg staat. Ingrijpen is noodzakelijk om voor komende jaren te voorkomen dat de ranglijst nog verder beklommen wordt.



De stijgende tendens van het winkelaanbod in het centrum van Maastricht is in 2019/2020 verder doorgezet. Vanaf 2018 neemt het winkelaanbod jaarlijks toe en in het afgelopen jaar is een verdere stijging waargenomen. In totaal wordt er medio 2020 bijna een derde meer winkelruimte aangeboden dan een jaar eerder, het totale aanbodvolume komt uit bijna 8.100 m². Deze stijging is met name zichtbaar in de straten die direct grenzen aan de A1-straten, zoals de Muntstraat, Spilstraat en de Nieuwstraat, maar ook in de A1-straten zelf zoals de Kleine Staat en Maastrichter Brugstraat. De failliete landelijke ketens laten aanzienlijke winkeloppervlaktes achter in deze straten, die vervolgens voor huurprijzen worden aangeboden die pre-corona gebruikelijk waren. Door dit te hoge prijspeil is het de verwachting dat deze panden nog geruime tijd in het aanbod zullen verkeren. Transacties die wel plaatsvinden worden over het algemeen gerealiseerd tegen scherpere huurprijzen dan voorheen. In totaal is 2.150 m² aan winkelruimte verhuurd of verkocht tussen medio 2019 en medio 2020, een afname van bijna 40% vergeleken met de

voorgaande twaalf maanden. De coronacrisis heeft retailers terughoudender gemaakt dan voorheen. Het toenemende aanbod en de scherpe daling van de vraag leiden tot onbalans in de van oudsher gezonde winkelmarkt van Maastricht. De gemeente en andere stakeholders moeten de vinger aan de pols houden om de aantrekkelijkheid van de Maastrichtse binnenstad ook op termijn te borgen. Actief beleid in de straten rondom het A1-winkelgebied is wenselijk.

In het centrum van Maastricht staat één op de tien winkels leeg volgens Locatus. De leegstand van de verkooppunten is daarmee met 2,3%-punt gegroeid ten opzichte van het voorgaande jaar. Op alle locatietypen is een stijging van de leegstand waarneembaar, partijen slagen er niet in om de leegstand te concentreren op minder aantrekkelijke plekken van de binnenstad, waarna woningtransformaties kunnen plaatsvinden. Het wordt lastiger om de aantrekkelijkheid van Maastricht als winkelstad te waarborgen als de leegstand zich verspreidt door het hele winkelgebied heen.



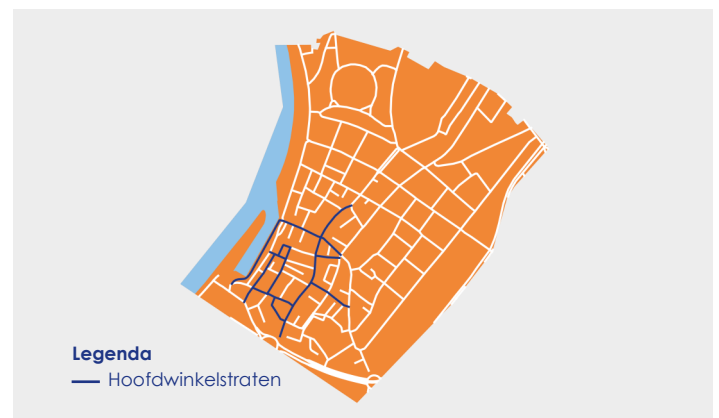
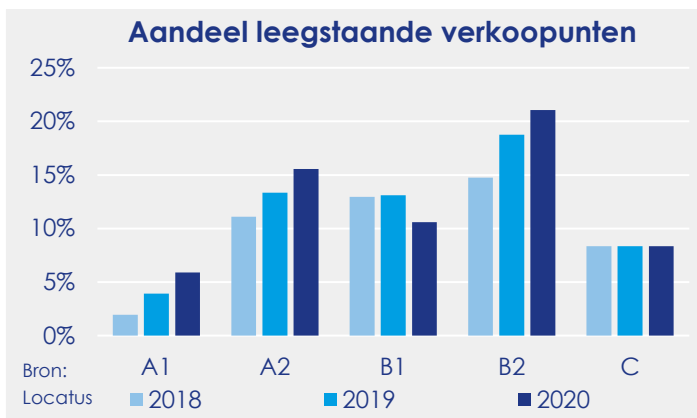
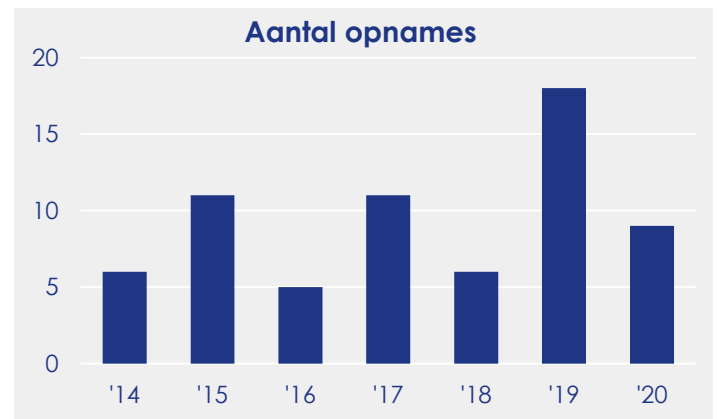
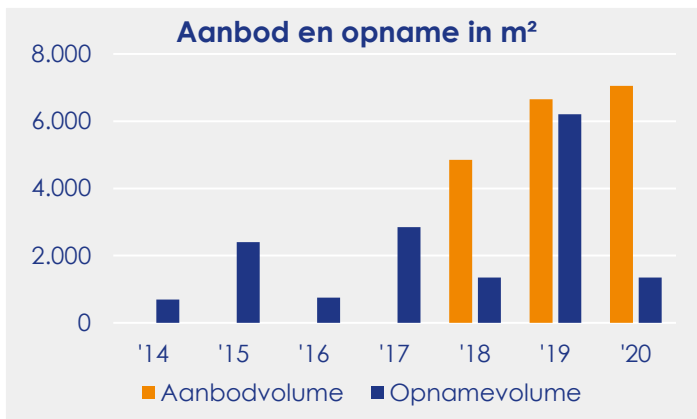
Een uitgave van:
Boek & Offermans Bedrijfsmakelaars
 Scharnerweg 116B
 6224 JK Maastricht
maastricht@boek-offermans.nl
boek-offermans.nl

Partner in Dynamis

De vraag naar winkelvastgoed in Venlo is in het afgelopen jaar teruggekeerd naar een structureel niveau. Met 1.350 m² verhuurde of verkochte winkelruimte wordt tussen medio 2019 en medio 2020 een nagenoeg gelijk niveau behaald als in 2017/2018. Vergeleken met de voorgaande periode wordt echter een daling van de opnames met bijna 80% geregistreerd. De forse terugval van de opnames op jaarbasis wordt verklaard door het tussenliggende recordjaar. In die periode is namelijk het voormalige V&D-pand verhuurd, wat leidde tot het historisch hoog opnamevolume. In totaal zijn in de afgelopen twaalf maanden 9 winkelpanden (wederom) in gebruik genomen. Transacties in de Vleesstraat hadden met ruim 500 m² het grootste aandeel in het opnamevolume in Venlo. Mede door de beperkte vraag naar winkelruimte is het beschikbare winkelaanbod in het hoofdwinkelgebied van Venlo

verder toegenomen. Vergeleken met een jaar geleden staat er 6% meer winkelruimte te koop of te huur. Het totale aanbodvolume komt daardoor boven de 7.000 m² uit. De noodzaak tot inkrimping van het winkelbestand blijft bestaan in het centrum van Venlo. Zeker gezien de beperkte huidige vraag naar winkelpanden, is er sprake van een aanbodoverschot.

De leegstand in het centrum van Venlo neemt volgens Locatus verder toe. Voor het derde opeenvolgende jaar is een stijging van de winkelleegstand zichtbaar, halverwege 2020 bereikt de leegstand een niveau van ruim 18% van de verkooppunten in Venlo. In de gemeentelijke leegstandsranglijst neemt Venlo daarmee de 14^e plek in, na de andere Limburgse gemeenten Heerlen en Sittard-Geleen. Nadrukkelijke actie is gewenst om met name de leegstand op A1-locaties te beperken.



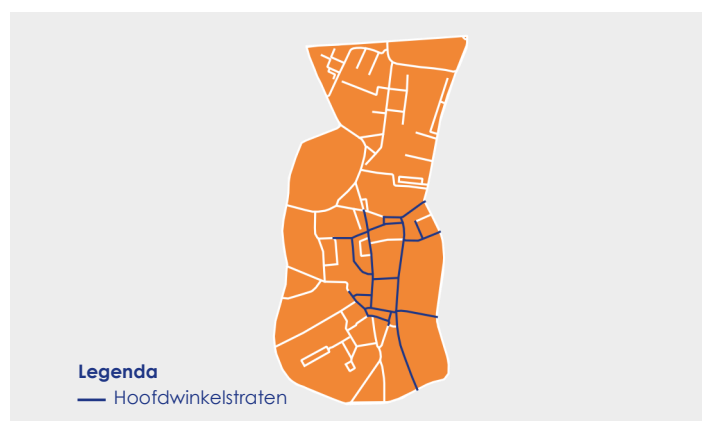
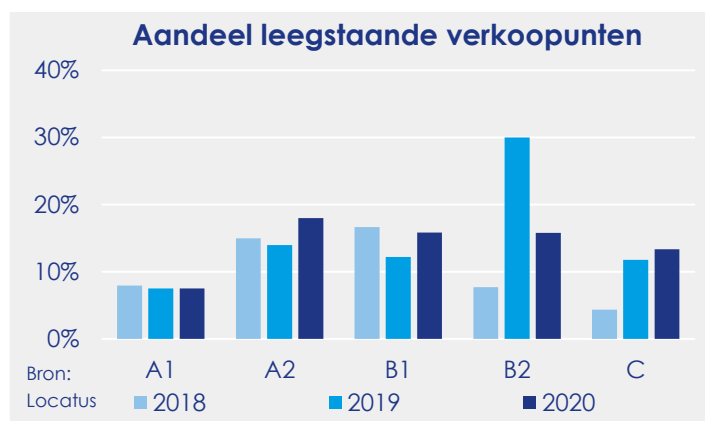
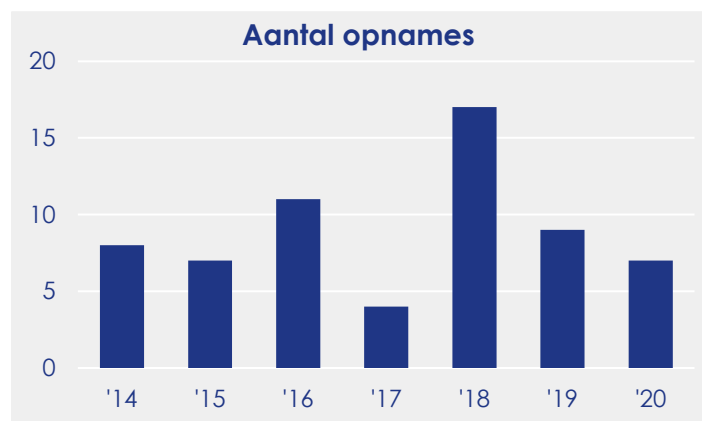
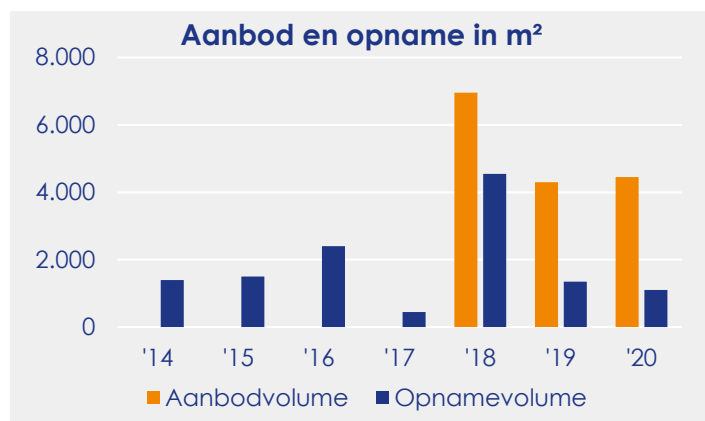
Een uitgave van:
Boek & Offermans Bedrijfsmakelaars
 Straalseweg 234
 5914 AV Venlo
 venlo@boek-offermans.nl
 boek-offermans.nl

Partner in Dynamis

De dynamiek op de winkelmarkt in het centrum van Venray is door de coronacrisis afgenomen. Tussen medio 2019 en medio 2020 is een vijfde minder winkelloppervlakte verkocht of verhuurd dan in de voorgaande twaalf maanden. In totaal komt het opnamevolume in het hoofdwinkelgebied uit op 1.100 m², dit volume is gerealiseerd met slechts zeven transacties. Terwijl de vraag naar winkelruimte stagneert, is het beschikbare winkelaanbod gelijk gebleven. Bijna 4.500 m² winkelruimte wordt aangeboden per medio 2020, nagenoeg gelijk aan vorig jaar. Door dit aanhoudende hoge niveau, is er nog altijd sprake van overaanbod. Geconcludeerd kan worden dat vanuit de vraagzijde dit aanbodoverschot niet opgelost zal worden, alternatieve toepassingen van het winkelvastgoed zijn noodzakelijk om het overaanbod te verminderen. De beoogde verdichting van het winkelbestand was een goede stap in de juiste richting. In het voorgestelde plan moest de detailhandel in de aanloopstraten worden teruggedrongen door middel van verhuissubsidies voor retailers die vanuit de

periferie of aanloopstraten naar het kernwinkelgebied zouden verhuizen. Door de afwijzing van de gemeenteraad van dit deel van het ontwerpbestemmingsplan verslechteren de perspectieven voor de winkelmarkt van Venray. Elke vestiging die nu geopend wordt in de aanloopstraten draagt bij aan de versplintering van het winkelgebied. Bezien vanuit de vraagkant en de geregistreerde leegstandstoename is gerichte actie noodzakelijk om een gezonde winkelmarkt te realiseren in Venray.

De stijgende leegstandstrend geregistreerd door Locatus ondersteunt de nadrukkelijke behoefte aan gerichte acties. In het centrum van Venray staat halverwege 2020 meer dan 15% van de verkooppunten leeg. Met name op A2- en B2-locaties neemt de leegstand sterk toe. In vierkante meters neemt de leegstand voornamelijk toe op C-locaties, in totaal kent bijna één op de vijf vierkante meters op deze onaantrekkelijke locaties geen gebruiker.



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

Partner in Dynamis

30 Professionele medewerkers vormen het fundament van Boek & Offermans, de multidisciplinaire vastgoed dienstverlener in de regio Limburg. Boek & Offermans is makelaar in bedrijfsmatig en particulier onroerend goed. Jarenlange ervaring met de vastgoedmarkt en een hoog vakkennis niveau maken de organisatie tot een betrouwbare adviseur. Vanuit onze kantoren in Maastricht, Heerlen, Venlo en Venray worden de cliënten van Boek & Offermans persoonlijk, voortvarend en met verstand van zaken bediend. Het belang van de cliënt staat altijd voorop.

Boek & Offermans Makelaars is aangesloten bij Dynamis. In dit landelijke samenwerkingsverband hebben dertien regionale full service makelaarskantoren hun krachten gebundeld. Zij werken samen op het vlak van marketing, research en landelijke coördinatie.

Meer informatie op: boek-offermans.nl en dynamis.nl



Venray

Poststraat 9
0478 63 69 22
venray@boek-offermans.nl

Venlo

Straelseweg 234
077 398 12 60
venlo@boek-offermans.nl

Heerlen

Akerstraat 39-41
045 574 32 33
heerlen@boek-offermans.nl

Maastricht

Scharnerweg 116 B
043 367 15 22
maastricht@boek-offermans.nl