

Winkelmonitor Limburg 2016



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:

- CVR Limburg (Centraal Vastgoed Register Limburg)
- VRL (Vestigingenregister Limburg)
- BOG-monitor Limburg (monitor Bedrijfsomroerendgoed)

Publicatiedatum:
2 augustus 2017

VOORWOORD

De bestaande leegstand van detailhandel bedraagt in Limburg eind 2016 ruim 10%. Deze leegstand zal zonder maatregelen naar verwachting op dit hoge niveau blijven. 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 vormt 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 winkelvoorraad 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, zoals winkelvloeroppervlakte, aantal winkels, werkgelegenheid en dynamiek. De monitor is in 2012 door Etil ontwikkeld en in het voorjaar van 2017 voor de vijfde 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 2016; 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 VOORRAADONTWIKKELING	19
Nieuwbouw en functieverandering	20
Sloop en functieverandering	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, Venlo, Roermond, Weert en Venray. Deze gemeenten overstijgen in hun aanbod het regionale niveau en trekken zelfs internationale bezoekers aan. In deze zeven gemeenten is 60% 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 vvo (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 (een 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. De indicatieve winkelleegstand was in oppervlaktetermen eind 2016 nog bijna een kwart hoger dan vier jaar eerder.

In 2015 was echter sprake van een omslagpunt: na jaren van toename was de leegstand in Limburg in 2015 licht afgenomen. Deze trend zette in 2016 door; de leegstand is nu nog verder afgenomen tot ruim 10%. Landelijk laat de winkelmarkt eenzelfde trend zien. Zo zijn in de afgelopen twee jaar de consumentenbestedingen toegenomen, steeg de opname van winkelruimte en nam het aantal aangeboden winkels landelijk af (-2,8%). Het voorzichtige herstel uitte zich een jaar eerder nog niet in een toenemende vraag op de winkelmarkt in Limburg; in 2016 is dit echter wel het geval. Hiermee volgt Limburg de landelijke trend. Niettemin staat in Limburg eind 2016 nog bijna 284.000 m² vvo leeg en nam het aantal detailhandelsvestigingen in Limburg nog verder af. De voorzichtige positieve ontwikkelingen van 2015 hebben zich in 2016 sterker doorgezet, maar er is nog geen reden tot juichen. Hoewel de leegstand en het aanbod van winkelruimte afnam, en de vraag naar winkelruimte toenam, nam het aantal detailhandelsvestigingen echter ook af. Een grote sturing van de winkelmarkt blijft dan ook noodzakelijk en een transformatieopgave is nagenoeg onvermijdelijk om de transitie van een stadscentrum als puur winkelcentrum naar meer recreatief centrum goed vorm te geven.

De belangrijkste conclusies over de Limburgse winkelmarkt zijn hierna per onderdeel beknopt weergegeven, waarbij wordt ingegaan op de stand van zaken per 31-12-2016 en de ontwikkelingen in 2016.

Omvang winkelvoorraad in Limburg

- Limburg telde eind 2016 bijna 8.000 winkels met een omvang van circa 2,4 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 25% van de winkels kleiner dan 50 m², tegenover 13% 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 (74%). Een groot deel van het Limburgse winkelvastgoed, 1,49 miljoen m² wvo, is te vinden in de zeven centrumgemeenten. Circa 62% van de winkelvloeroppervlakte 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 (26%).

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. Deze aanpak wordt ook landelijk gehanteerd. 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.
- In 2015 was sprake van een omslagpunt in het leegstandspercentage. Na jaren van toename was de leegstand in Limburg in 2015 afgenomen. Deze trend zette in 2016 door; de leegstand is verder afgenomen van 11,1% eind 2015 naar 10,3% eind 2016. Dit is gelijk aan ruim 820 winkels met een omvang van 284.000 m² wvo. Ten opzichte van een jaar eerder valt op dat de totale aangeboden winkelvloeroppervlakte van winkelpanden van minder dan 250 m² wvo is gedaald, terwijl het aanbod van winkelpanden van meer dan 250 m² wvo juist is gestegen. Met name onder de kleinere winkels is de indicatieve leegstand afgelopen en lijkt de markt zich enigszins te herstellen. De leegstand bij winkels is wel nog steeds relatief groot bij de grootteklassen 50-250 m². Daarnaast betreft het voor een groot deel de relatief 'oudere' winkelvoorraad; 63% van de leegstaande winkels is voor 1970 gebouwd. Indien wordt gekeken naar centrumgemeenten, staan relatief veel winkels leeg in Venray (18,4%) en Weert (15,5%). Ook in de gemeenten Sittard-Geleen, Heerlen en Venlo is de leegstand met ca. 13% relatief hoog. Wat daarnaast opvalt is dat de leegstand in Maastricht met 7% onder het provinciaal gemiddelde ligt.

Nieuwbouw en sloop

- In 2016 is bijna 40.000 m² wvo aan winkelvastgoed opgeleverd (+1,7%). Dit is meer dan de nieuwbouwproductie in de jaren ervoor (+/- 27.000 m² wvo). De nieuwbouw vond overigens grotendeels plaats in de Westelijke Mijnstreek. In deze regio is in 2016 de nieuwbouw van La Ligne (9.500 m² wvo) in Sittard en het winkelcentrum in Stein (5.600 m² wvo) gerealiseerd. Op te merken is dat de nieuwbouw van het winkelcentrum in Stein een herontwikkeling betrof, waarbij het oude centrum in 2016 is gesloopt (4.600 m² wvo).

- De totale ontrekking in 2016 bedroeg 15.000 m² vvo; dit vond grotendeels plaats in Kerkrade. Hier werd het voormalig tuincentrum (7.500 m² vvo) omgebouwd tot een kartbaan. Daarnaast vond een groot deel van de onttrekkingen plaats als gevolg van sloop in het kader van herontwikkeling van winkelcentra in Stein en Valkenburg.
- Per saldo is de winkelvoorraad in Limburg in 2016 als gevolg van nieuwbouw en sloop, toegenomen met 25.000 m² vvo. Dit ligt in lijn met 2015 toen de voorraad met 26.000 m² toenam. De nieuwbouw zal in 2017 naar verwachting overigens hoger zijn als gevolg van de realisatie van een aantal grotere winkelplannen (uitbreiding Makado in Beek, een deel van Jazz City Roermond en het Centrumplan Kerkrade).

Aanbod winkelvastgoed

- Eind 2016 werden 826 winkelruimten met 277.000 m² aan verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) aangeboden op de Limburgse winkelmarkt. Hiermee is het aantal aangeboden winkelruimten ten opzichte van 2015 afgenomen met 7,3%. De aangeboden verhuurbare vloeroppervlakte nam af met 9.600 m² vvo, oftewel 3,3%.
- Het grootste deel van de aangeboden winkelruimten 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/te koop; zo wordt ruim 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. Bijna een kwart van het aanbod is namelijk solitair gelegen.
- De gemiddelde vraagprijs voor winkelruimten bedroeg eind 2016 € 113 per vierkante meter; een toename van 4,6% ten opzichte van het voorgaande jaar toen de gemiddelde vraagprijs nog € 108 bedroeg. De vraagprijs in Maastricht ligt met € 195 beduidend hoger dan in de overige centrumgemeenten waar de prijs tussen € 93 en € 137 ligt.

Vraag naar winkelvastgoed

- In 2016 werden bijna 450 winkels met 105.700 m² aan verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) door de markt opgenomen. De opname in 2016 is daarmee 34,5% hoger dan in 2015. Ook de opgenomen verhuurbare oppervlakte is toegenomen, en wel met 51,1%. Deze toename kan grotendeels worden verklaard door de realisatie van grootschalige winkelplannen die meteen (grotendeels) in gebruik zijn genomen, zoals het nieuwe winkelcentrum in Stein, het Maankwartier in Heerlen en het winkelcentrum Aan de Kei in Valkenburg.
- Een groot deel van de opgenomen winkels heeft een omvang tussen 100 en 250 m² vvo; 38% van de opname viel in 2016 in deze grootteklasse. Het aandeel ligt daarmee iets hoger dan het aandeel in de voorraad als geheel (34%).

Detailhandelssector

- Begin 2016 bevonden zich in Limburg ruim 6.400 detailhandelsvestigingen, hetgeen een afname is van 1,9% oftewel 123 vestigingen ten opzichte van het voorgaande jaar. Het aantal detailhandelsvestigingen neemt al jaren af. Op te merken is wel dat de afname in de afgelopen twee jaar relatief beperkt was in vergelijking met de jaren 2011-2013, toen het aantal vestigingen jaarlijks met 200-300 afnam. 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 bedroeg begin 2016 bijna 49.200 personen. Dit is gelijk aan bijna 10% van de totale werkgelegenheid in Limburg. Daarmee is 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 de detailhandelssector, met name in de branche kleding & mode. De werkgelegenheid in de detailhandelssector is in 2016 met 0,4% toegenomen. Deze toename was hoger dan de landelijke toename van 0,2%. De grootste toename vond plaats in de Westelijke Mijnstreek (+2,5%). Deze toename was vooral het gevolg van de opening van de nieuwe Lidl aan de Annastraat in Geleen in 2015 en de werkgelegenheidstoename in met name de reeds bestaande supermarkten.

Plannen

- De Limburgse netto planomvang aan winkelruimte bedraagt momenteel circa 167.900 m² bvo, verdeeld over 28 plannen. De planomvang bestaat overigens uit een toevoeging van 182.300 m² en een geplande onttrekking van ruim 14.400 m² bvo.
- Het grootste deel (81%) van de planomvang is te vinden in één van de zeven Limburgse centrumgemeenten. Een groot deel van de planomvang is te vinden in Maastricht (75.000 m²), Sittard-Geleen (23.400 m²) en Roermond (20.100 m²).
- 38% van de planomvang is gelegen in de formele winkelcentra en retailparken. Zo is eind 2016 circa 20%, oftewel bijna 37.000 m² bvo, gelegen in een winkelgebied en 18% (ruim 33.000 m² bvo) op een retailpark in Limburg.
- De grootste plannen betreffen de plannen Belvedere PDV fase 1 en 2 en Belvedere Sphinx - GDV in Maastricht en Jazz City in Roermond. In 2017 zal al een deel van Jazz City worden gerealiseerd (uitbreiding Designer Outlet Center); de realisatie van de plannen in Maastricht zal wat langer op zich laten wachten. 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 monitor wordt sinds 2012 jaarlijks 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 2016' gaat in op de stand van zaken per 31 dec. 2016 en de ontwikkelingen in 2016.

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 Vastgoed Register Limburg' (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 2016 bijna 8.000 winkels met een omvang van circa 2,4 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 25% van de winkels kleiner dan 50 m², tegenover 13% 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 (74%). Een groot deel van het Limburgse winkelvastgoed, 1,49 miljoen m² wvo, is te vinden in de zeven centrumgemeenten. Circa 62% 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 (26%).

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. Deze aanpak wordt ook landelijk gehanteerd. 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.

In 2015 was sprake van een omslagpunt in het leegstandspercentage. Na jaren van toename was de leegstand in Limburg in 2015 afgenomen. Deze trend zette in 2016 door; de leegstand is verder afgenomen van 11,1% eind 2015 naar 10,3% eind 2016. Dit is gelijk aan ruim 820 winkels met een omvang van 284.000 m² vvo. Ten opzichte van een jaar eerder valt op dat de totale aangeboden winkelvloeroppervlakte van winkels van minder dan 250 m² wvo is gedaald, terwijl het aanbod van winkelpanden van meer dan 250 m² wvo juist is gestegen. Met name onder de kleinere winkels is de indicatieve leegstand afgelopen en lijkt de markt zich enigszins te herstellen. De leegstand bij winkels is wel nog steeds relatief groot bij de grootteklassen 50-250 m². Daarnaast betreft het voor een groot deel de relatief 'oudere' winkelvoorraad; 63% van de leegstaande winkels is voor 1970 gebouwd. Indien wordt gekeken naar centrumgemeenten, staan relatief veel winkels leeg in Venray (18,4%) en Weert (15,5%). Ook in de gemeenten Sittard-Geleen, Heerlen en Venlo is de leegstand met ca. 13% relatief hoog. Wat daarnaast opvalt is dat de leegstand in Maastricht met 7% onder het provinciaal gemiddelde ligt.

Winkelvoorraad winkelvoorraad

Winkelvoorraad naar regio, aantal objecten

	Aantal	In %
Noord-Limburg	1.738	22%
Midden-Limburg	1.821	23%
Zuid-Limburg	4.433	55%
waarvan:		
Westelijke Mijnstreek	1.117	14%
Parkstad Limburg	1.614	20%
Maastricht en Mergelland	1.702	21%
Totaal	7.992	100%

Winkelvoorraad naar regio, wvo in m²

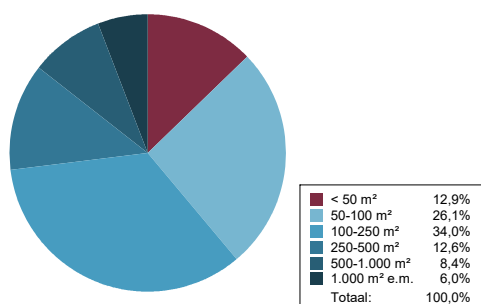
	WVO	In %
Noord-Limburg	591.160	25%
Midden-Limburg	531.970	22%
Zuid-Limburg	1.256.870	53%
waarvan:		
Westelijke Mijnstreek	328.570	14%
Parkstad Limburg	550.000	23%
Maastricht en Mergelland	378.300	16%
Totaal	2.380.010	100%

wvo = winkelvloeroppervlakte in m²

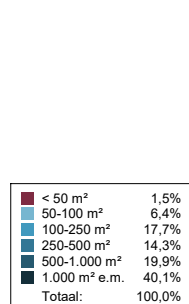
Winkelvoorraad naar grootteklasse wvo, aantal objecten

	Aantal	In %	WVO	In %
< 50 m ²	1.032	13%	36.590	2%
50 - 100 m ²	2.085	26%	151.590	6%
100 - 250 m ²	2.721	34%	422.180	18%
250 - 500 m ²	1.003	13%	339.720	14%
500 - 1.000 m ²	675	8%	474.690	20%
1.000 m ² en meer	476	6%	955.240	40%
Totaal	7.992	100%	2.380.010	100%

Winkelvoorraad naar grootteklasse wvo,
aantal objecten



Winkelvoorraad naar grootteklasse wvo,
wvo in m²



Winkelvoorraad winkelvoorraad

Winkelvoorraad naar bouwjaar, aantal objecten

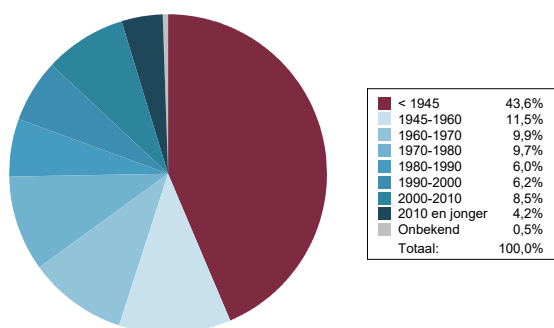
	Aantal	In %
< 1945	3.442	44%
1945-1960	1.096	14%
1960-1970	759	10%
1970-1980	648	8%
1980-1990	440	6%
1990-2000	507	6%
2000-2010	641	8%
2010 en jonger	273	3%
Onbekend	37	0%
Totaal	7.843	100%

Winkelvoorraad naar bouwjaar, wvo in m²

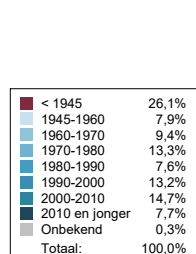
	WVO	In %
< 1945	613.810	26%
1945-1960	185.470	8%
1960-1970	220.660	9%
1970-1980	312.070	13%
1980-1990	177.820	8%
1990-2000	310.980	13%
2000-2010	345.050	15%
2010 en jonger	180.490	8%
Onbekend	6.970	0%
Totaal	2.353.330	100%

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	734	304.360	3,8
Venlo	Noord-Limburg	811	261.590	2,9
Maastricht	Maastricht & Mergelland	1.152	252.740	1,4
Sittard-Geleen	Westelijke Mijnstreek	775	236.930	2,8
Roermond	Midden-Limburg	715	218.560	4,3
Weert	Midden-Limburg	399	121.640	5,3
Kerkrade	Parkstad Limburg	326	97.640	5,3
Horst aan de Maas	Noord-Limburg	189	87.450	9,6
Venray	Noord-Limburg	245	85.540	7,3
Peel en Maas	Noord-Limburg	243	76.790	6,0
Echt-Susteren	Midden-Limburg	215	53.910	6,5
Landgraaf	Parkstad Limburg	188	52.370	5,9
Beek	Westelijke Mijnstreek	149	50.920	18,8
Leudal	Midden-Limburg	173	49.220	6,6
Brunssum	Parkstad Limburg	165	47.790	8,0

Winkelvoorraad centrumgemeenten

Centrumgemeenten en overige gemeenten

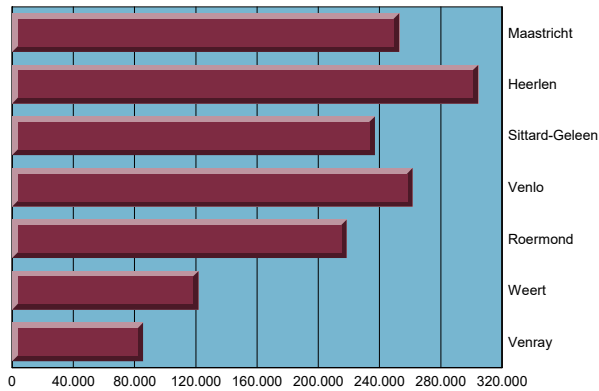
	Aantal	In %
Maastricht	1.152	14%
Heerlen	734	9%
Sittard-Geleen	775	10%
Venlo	811	10%
Roermond	715	9%
Weert	399	5%
Venray	245	3%
Overige gemeenten	3.161	40%
Totaal	7.992	100%

Centrumgemeenten en overige gemeenten

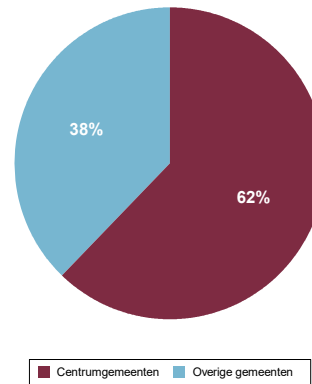
	WVO in m ²	In %
Maastricht	252.740	11%
Heerlen	304.360	13%
Sittard-Geleen	236.930	10%
Venlo	261.590	11%
Roermond	218.560	9%
Weert	121.640	5%
Venray	85.540	4%
Overige gemeenten	898.650	38%
Totaal	2.380.010	100%

wvo = winkelvloeroppervlakte in m²

Centrumgemeenten, wvo in m²



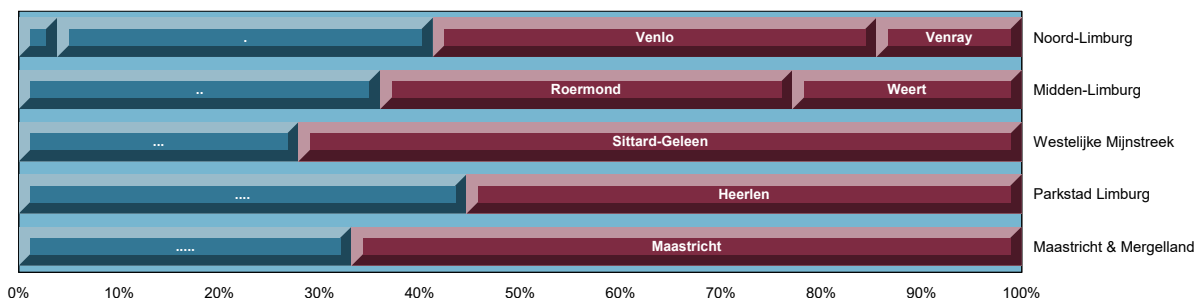
Centrumgemeenten versus overige gemeenten, wvo in m²



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

	< 50 m ²	50-100 m ²	100-250 m ²	250-500 m ²	500-1.000 m ²	1.000 m ² e.m.
Maastricht	20%	30%	32%	11%	4%	4%
Heerlen	11%	24%	32%	13%	11%	9%
Sittard-Geleen	12%	26%	36%	11%	9%	6%
Venlo	12%	24%	34%	12%	11%	8%
Roermond	10%	26%	38%	12%	7%	6%
Weert	11%	25%	33%	14%	9%	8%
Venray	6%	24%	37%	16%	10%	7%
Overige gemeenten	13%	26%	34%	13%	9%	5%
Totaal	13%	26%	34%	13%	8%	6%

Aandeel centrumgemeenten in de regionale winkelvoorraad



Winkelvoorraad winkellocaties

Winkellocaties en overige locaties

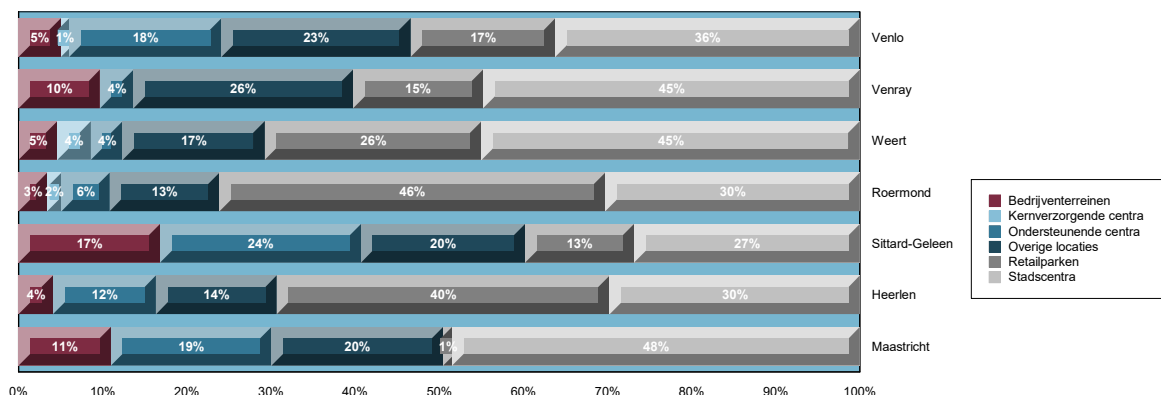
	Aantal	In %
Stadscentra	2.404	30%
Ondersteunende centra	1.750	22%
Kernverzorgende centra	906	11%
Retailparken	411	5%
Bedrijventerreinen	235	3%
Overige locaties	2.286	29%
Totaal	7.992	100%

Winkellocaties en overige locaties

	WVO in m ²	In %
Stadscentra	530.370	22%
Ondersteunende centra	360.280	15%
Kernverzorgende centra	193.310	8%
Retailparken	407.320	17%
Bedrijventerreinen	264.130	11%
Overige locaties	624.590	26%
Totaal	2.380.010	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

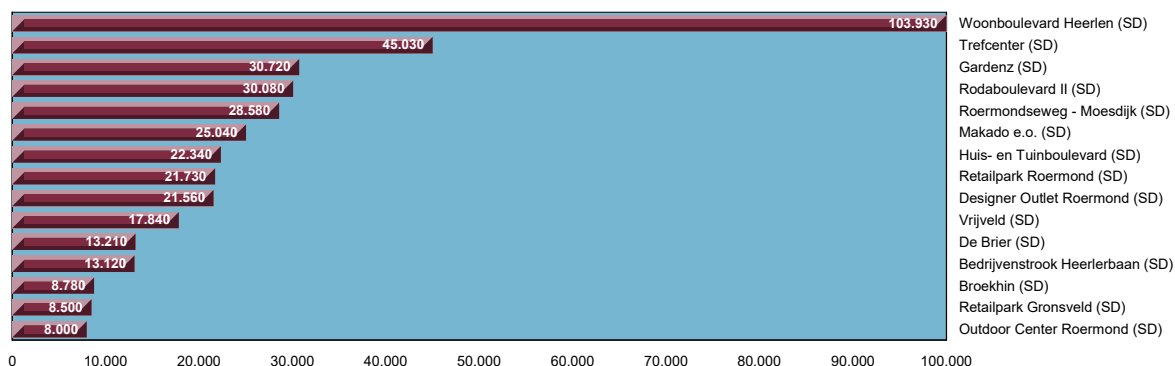
Winkellocaties in de centrumgemeenten, aandeel wvo in %



Winkellocaties in de centrumgemeenten, wvo in m²

	Maastricht	Heerlen	Sittard-Geleen	Venlo	Roermond	Weert	Venray
Stadscentra	122.500	90.470	63.600	94.660	66.140	54.670	38.320
Ondersteunende centra	48.210	37.250	56.580	47.330	12.500	4.590	3.410
Kernverzorgende centra	0	0	0	2.540	3.660	4.840	0
Retailparken	2.700	120.510	30.720	45.000	100.230	31.380	13.210
Bedrijventerreinen	27.740	12.460	39.810	13.180	7.470	5.620	8.270
Overige locaties	51.580	43.670	46.220	58.870	28.560	20.540	22.330
Totaal	252.740	304.360	236.930	261.590	218.560	121.640	85.540

Top 10 retailparken, wvo in m²

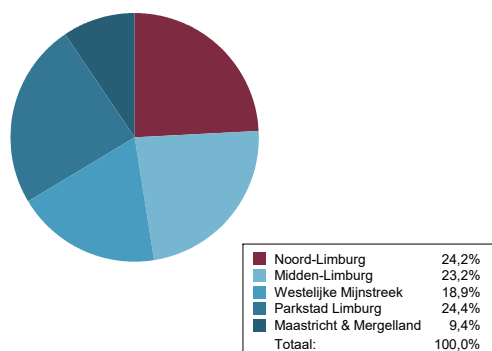


Winkelvoorraad indicatieve leegstand

Indicatieve winkelleegstand naar regio, 31 dec 2016

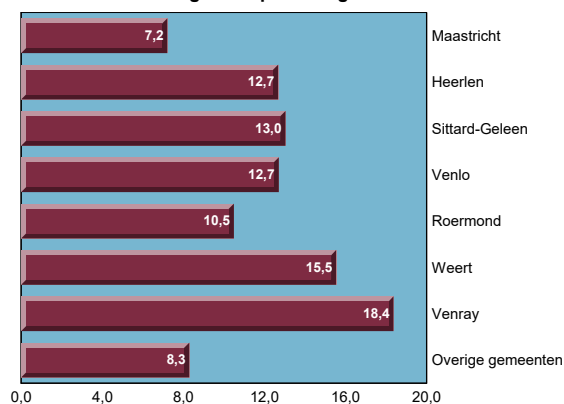
	Aantal	VVO in m ²	In %
Noord-Limburg	212	68.650	12,2%
Midden-Limburg	194	65.900	10,7%
Zuid-Limburg	418	149.380	9,4%
waarvan:			
Westelijke Mijnstreek	116	53.620	10,4%
Parkstad Limburg	175	69.150	10,8%
Maastricht & Mergelland	127	26.610	7,5%
Totaal	824	283.940	10,3%

Indicatieve winkelleegstand vvo in m²,
naar regio, (aandeel in %)

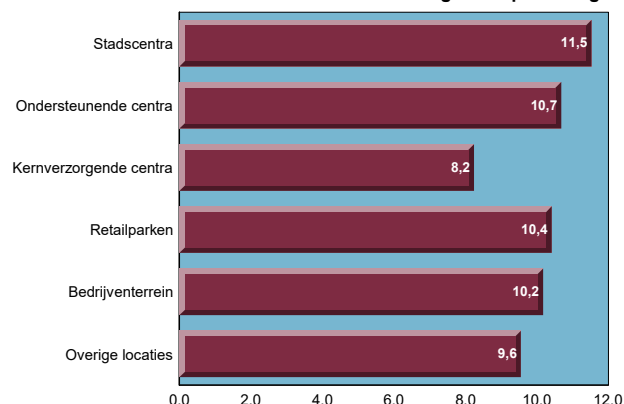


Indicatieve leegstand: betreft het aanbod op de winkelmarkt van winkelvastgoed, zijnde vastgoedobjecten die in het kader van de voorliggende winkelmonitor als winkelvastgoed zijn gedefinieerd. Leegstandspercentage: op basis van aantal winkelobjecten

Centrumgemeenten;
indicatief winkelleegstandspercentage



Winkelloccaties;
indicatief winkelleegstandspercentage



Indicatieve winkelleegstand naar grootteklasse vvo, aantal objecten

	Aantal	In %	VVO	In %
< 50 m ²	83	10%	8.990	3%
50-100 m ²	198	24%	19.070	7%
100-250 m ²	313	38%	58.220	21%
250-500 m ²	128	16%	60.530	21%
500 - 1.000 m ²	62	8%	51.990	18%
1.000 m ² e.m.	40	5%	85.140	30%
Totaal	824	100%	283.940	100%

verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) in m²

Winkelvoorraad indicatieve leegstand

Indicatieve winkelleegstand
naar bouwjaar, aantal objecten

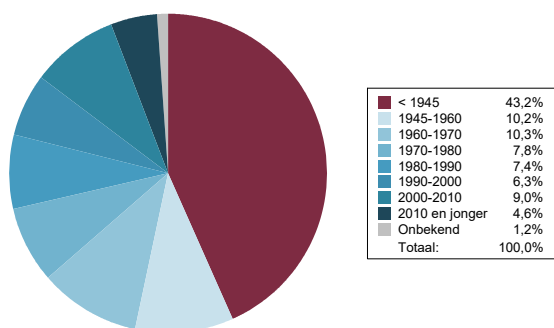
	Aantal	In %
< 1945	356	43%
1945-1960	84	10%
1960-1970	85	10%
1970-1980	64	8%
1980-1990	61	7%
1990-2000	52	6%
2000-2010	74	9%
2010 en jonger	38	5%
Onbekend	10	1%
Totaal	824	100%

Indicatieve winkelleegstand
naar bouwjaar, vvo in m²

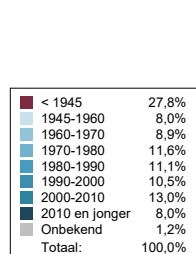
	VVO in m ²	In %
< 1945	78.980	28%
1945-1960	22.590	8%
1960-1970	25.210	9%
1970-1980	32.970	12%
1980-1990	31.560	11%
1990-2000	29.680	10%
2000-2010	36.850	13%
2010 en jonger	22.630	8%
Onbekend	3.470	1%
Totaal	283.940	100%

vvo = verhuurbare vloerooppervlakte in m²

Indicatieve winkelleegstand
naar bouwjaar, aantal objecten



Indicatieve winkelleegstand
naar bouwjaar, vvo in m²



Top 15 gemeenten; indicatieve winkelleegstand

Gemeente	Regio	VVO in m ²	Leegstands- percentage
Sittard-Geleen	Westelijke Mijnstreek	49.933	13,0%
Heerlen	Parkstad Limburg	33.338	12,7%
Venlo	Noord-Limburg	28.725	12,7%
Weert	Midden-Limburg	25.613	15,5%
Roermond	Midden-Limburg	23.111	10,5%
Maastricht	Maastricht & Mergelland	19.903	7,2%
Kerkrade	Parkstad Limburg	14.260	8,6%
Venray	Noord-Limburg	14.159	18,4%
Brunssum	Parkstad Limburg	13.184	10,3%
Beesel	Noord-Limburg	10.415	18,5%
Echt-Susteren	Midden-Limburg	7.266	11,2%
Peel en Maas	Noord-Limburg	6.481	9,1%
Landgraaf	Parkstad Limburg	5.750	12,2%
Leudal	Midden-Limburg	4.491	6,4%
Horst aan de Maas	Noord-Limburg	3.957	7,4%

Winkelmonitor Limburg voorraadontwikkeling

In 2016 is bijna 40.000 m² wvo aan winkelvastgoed opgeleverd (+1,7%). Dit is vergelijkbaar met de nieuwbouwproductie in de jaren ervoor (+/- 27.000 m² wvo). De nieuwbouw vond overigens grotendeels plaats in de Westelijke Mijnstreek. In deze regio is in 2016 de nieuwbouw van La Ligne (9.500 m² wvo) in Sittard en het winkelcentrum in Stein (5.600 m² wvo) gerealiseerd. Op te merken is dat de nieuwbouw van het winkelcentrum in Stein een herontwikkeling betrof, waarbij het oude centrum in 2016 is gesloopt (4.600 m² wvo).

De totale onttrekking in 2016 bedroeg 15.000 m² wvo; dit vond grotendeels plaats in Kerkrade. Hier werd het voormalig tuincentrum (7.500 m² wvo) omgebouwd tot een kartbaan. Daarnaast vond een groot deel van de onttrekkingen plaats als gevolg van sloop in het kader van herontwikkeling van winkelcentra in Stein en Valkenburg.

Per saldo is de winkelvoorraad in Limburg in 2016 als gevolg van nieuwbouw en sloop, toegenomen met 25.000 m² wvo. Dit ligt in lijn met 2015 toen de voorraad met 26.000 m² toenam. De nieuwbouw zal in 2017 naar verwachting overigens hoger zijn als gevolg van de realisatie van een aantal grotere winkelplannen (uitbreiding Makado in Beek, een deel van Jazz City in Roermond en het Centrumplan Kerkrade).

Voorraadontwikkeling nieuwbouw en functieverandering

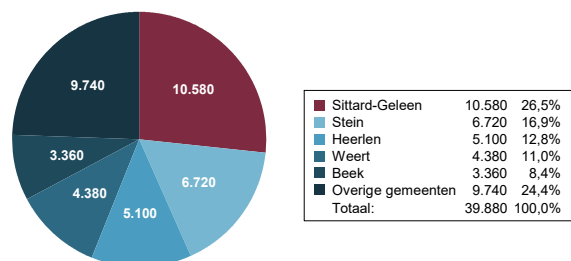
De toevoegingen betreffen nieuwbouw en grootschalige (1.000 m² e.m.) functieveranderingen (wijziging van een niet-winkel- c.q. niet-detailhandelsfunctie in een winkel- c.q. detailhandelsfunctie).

Toevoegingen winkelvastgoed in 2016, naar regio

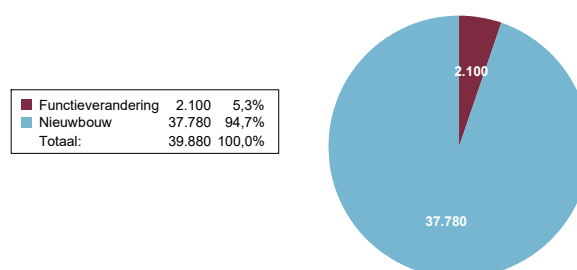
	Aantal	WVO in m ²	Aandeel in %		in % voorraad	
			Aantal	WVO	Aantal	WVO
Noord-Limburg	0	0	0%	0%	0,0%	0,0%
Midden-Limburg	5	4.380	6%	11%	0,2%	0,8%
Zuid-Limburg	76	35.610	94%	89%	1,6%	2,8%
waarvan:						
Westelijke Mijnstreek	41	20.670	54%	58%	3,5%	6,3%
Parkstad Limburg	6	7.750	8%	22%	0,4%	1,4%
Maastricht & Mergelland	29	7.190	38%	20%	1,7%	1,9%
Totaal	81	39.990	100%	100%	1,0%	1,7%

wvo = winkelvloeroppervlakte

Toevoegingen winkelvastgoed in 2016, gemeenten (WVO in m²)



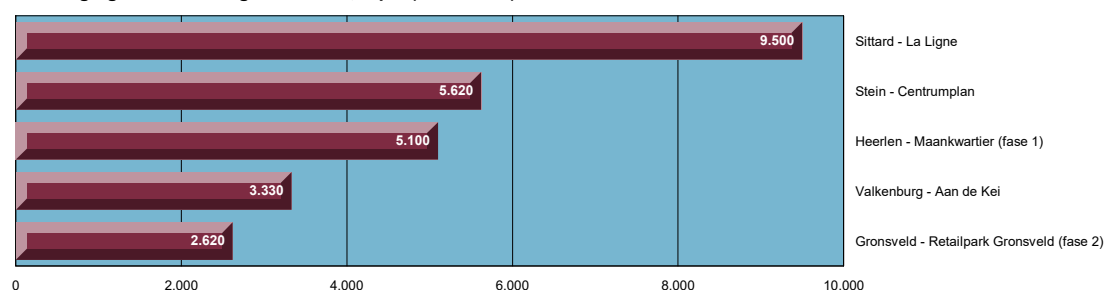
Toevoegingen winkelvastgoed in 2016, nieuwbouw versus functieverandering (WVO in m²)



Toevoegingen winkelvastgoed in 2016, naar winkellocatie

	Aantal	WVO in m ²	Aandeel in %		in % voorraad	
			Aantal	WVO	Aantal	WVO
Stadscentra	3	14.600	4%	37%	0,1%	2,8%
Ondersteunende centra	38	6.940	47%	17%	2,1%	1,9%
Kernverzorgende centra	13	3.330	16%	8%	1,4%	1,7%
Retailparken	11	10.440	14%	26%	2,3%	2,6%
Bedrijventerreinen	1	1.100	1%	3%	0,3%	0,4%
Overige locaties	15	3.580	19%	9%	0,6%	0,6%
Totaal	81	39.990	100%	100%	1,0%	1,7%

Toevoegingen winkelvastgoed in 2016, top 5 (WVO in m²)



Voorraadontwikkeling

sloop en functieverandering

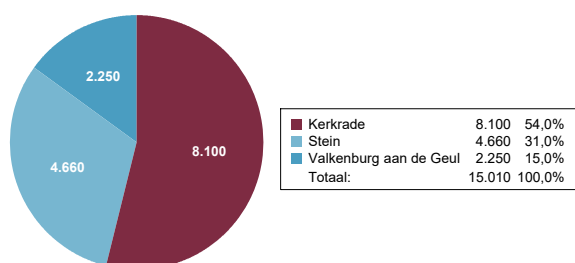
De onttrekkingen betreffen sloop en grootschalige (1.000 m² e.m.) functieveranderingen (wijziging van een winkel- c.q. detailhandelsfunctie in andere functies).

Onttrekkingen winkelvastgoed in 2016, naar regio

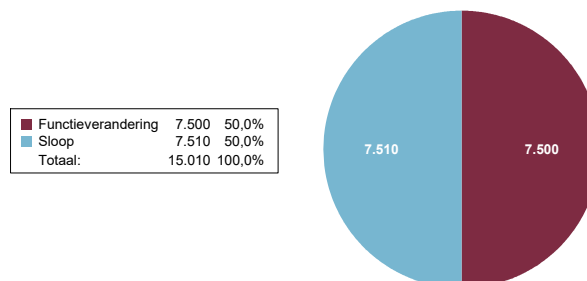
	Aantal	WVO in m ²	Aandeel in %		in % voorraad	
			Aantal	WVO	Aantal	WVO
Noord-Limburg	0	0	0%	0%	0,0%	0,0%
Midden-Limburg	0	0	0%	0%	0,0%	0,0%
Zuid-Limburg	33	15.000	100%	100%	0,7%	0,0%
waarvan:						
Westelijke Mijnstreek	26	4.650	79%	31%	2,2%	0,0%
Parkstad Limburg	2	8.100	6%	54%	0,1%	0,0%
Maastricht & Mergelland	5	2.250	15%	15%	0,3%	0,0%
Totaal	33	15.000	100%	100%	0,4%	0,0%

wvo = winkelvloeroppervlakte

Onttrekkingen winkelvastgoed in 2016, gemeenten (WVO in m²)



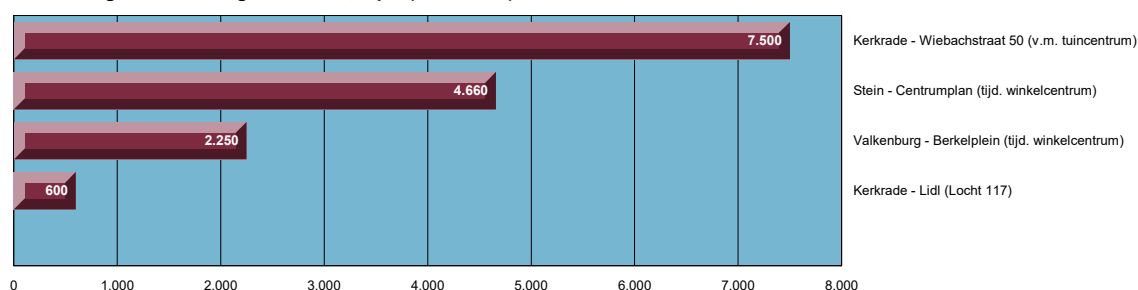
Onttrekkingen winkelvastgoed in 2016, sloop versus functieverandering (WVO in m²)



Onttrekkingen winkelvastgoed in 2016, naar winkellocatie

	Aantal	WVO in m ²	Aandeel in %		in % voorraad	
			Aantal	WVO	Aantal	WVO
Stadscentra	0	0	0%	0%	0,0%	0,0%
Ondersteunende centra	26	4.650	79%	31%	1,4%	0,0%
Kernverzorgende centra	0	0	0%	0%	0,0%	0,0%
Retailparken	1	7.500	3%	50%	0,2%	0,0%
Bedrijventerreinen	0	0	0%	0%	0,0%	0,0%
Overige locaties	6	2.850	18%	19%	0,2%	0,0%
Totaal	33	15.000	100%	100%	0,4%	0,0%

Onttrekkingen winkelvastgoed in 2016, top 5 (WVO in m²)



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 2016 werden 826 winkelruimten met 277.000 m² aan verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) aangeboden op de Limburgse winkelmarkt. Hiermee is het aantal aangeboden winkelruimten ten opzichte van 2015 afgenomen met 7,3%. De aangeboden verhuurbare vloeroppervlakte nam af met 9.600 m² vvo, oftewel 3,3%. 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/te koop; zo wordt ruim 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. Bijna een kwart van het aanbod is namelijk solitair gelegen.

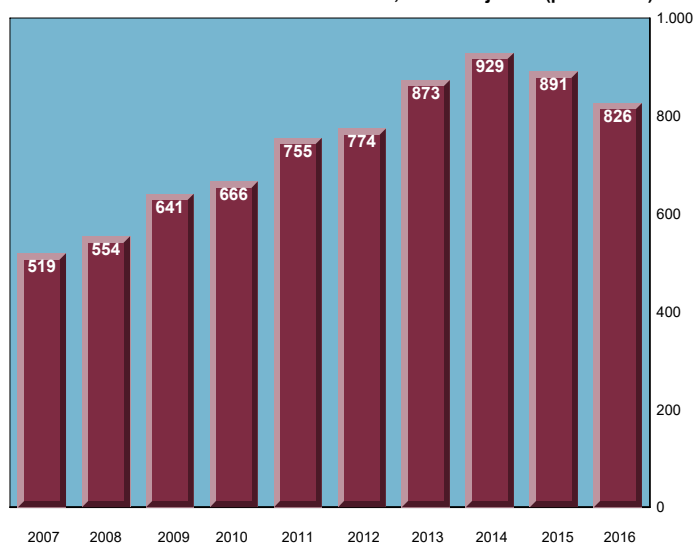
De gemiddelde vraagprijs voor winkelruimten bedroeg eind 2016 € 113 per vierkante meter; een toename van 4,6% ten opzichte van het voorgaande jaar toen de gemiddelde vraagprijs nog € 108 bedroeg. De vraagprijs in Maastricht ligt met € 195 beduidend hoger dan in de overige centrumgemeenten waar de prijs tussen € 93 en € 137 ligt.

Aanbod van winkelruimte aanbodontwikkeling

Aanbod winkelruimte,
aantal objecten

	Aantal per 31 dec	Verandering	
		Abs.	In %
2007	519	35	6,7%
2008	554	87	15,7%
2009	641	25	3,9%
2010	666	89	13,4%
2011	755	19	2,5%
2012	774	99	12,8%
2013	873	56	6,4%
2014	929	-38	-4,1%
2015	891	-65	-7,3%
2016	826		

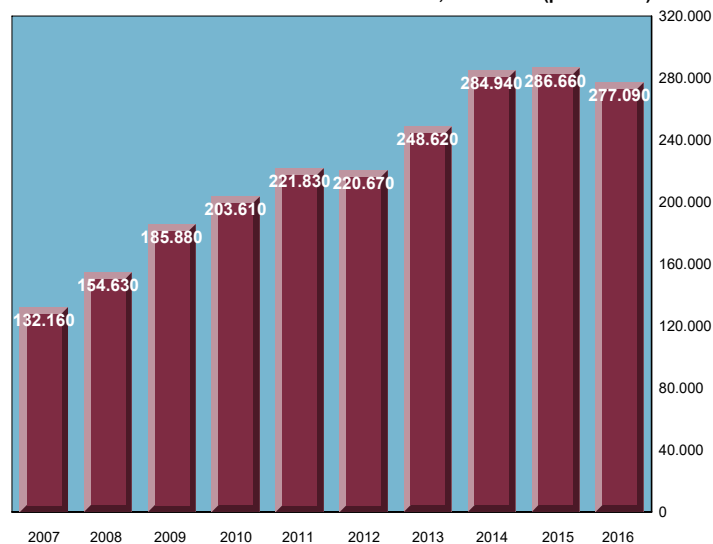
Aanbodontwikkeling
winkelruimte, aantal objecten (per 31 dec.)



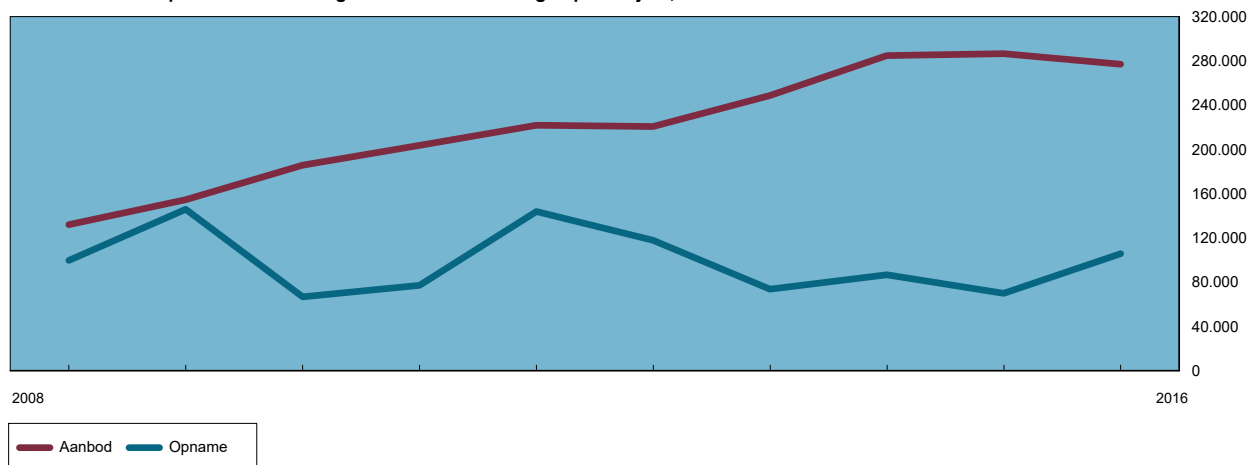
Aanbod winkelruimte,
VVO in m²

	Aantal per 31 dec	Verandering	
		Abs.	In %
2007	132.160	22.460	17,0%
2008	154.630	31.260	20,2%
2009	185.880	17.720	9,5%
2010	203.610	18.220	9,0%
2011	221.830	-1.160	-0,5%
2012	220.670	27.950	12,7%
2013	248.620	36.330	14,6%
2014	284.940	1.720	0,6%
2015	286.660	-9.570	-3,3%
2016	277.090		

Aanbodontwikkeling
winkelruimte, VVO in m² (per 31 dec.)



Aanbod- versus opname-ontwikkeling winkelruimte in de afgelopen 10 jaar, VVO in m²



Aanbod van winkelruimte samenstelling

Aanbod winkelruimte naar grootteklasse per 31 dec 2016

Klasse in m ²	Aantal objecten		VVO-totaal in m ²	
	Abs.	In %	Abs.	In %
< 50 m ²	24	3%	920	0%
50 - 100 m ²	167	20%	12.280	4%
100 - 250 m ²	352	43%	55.160	20%
250 - 500 m ²	155	19%	53.520	19%
500 - 1.000 m ²	75	9%	54.450	20%
> 1.000	47	6%	100.760	36%
Onbekend	6	1%	0	0%
Totaal	826	100%	277.090	100%

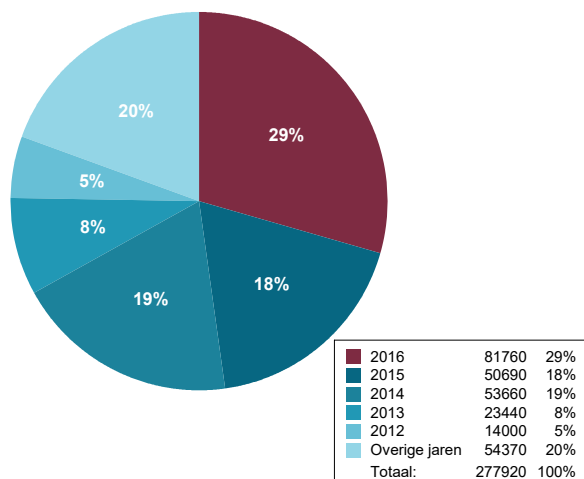
Aanbod winkelruimte naar regio per 31 dec 2016

	Aantal objecten		VVO in m ²	
	Abs.	In %	Abs.	In %
Noord-Limburg	211	26%	65.240	24%
Midden-Limburg	199	24%	61.610	22%
Zuid-Limburg	416	50%	150.240	54%
waarvan:				
Westelijke Mijnstreek	113	14%	54.320	20%
Parkstad Limburg	173	21%	68.080	25%
Maastricht & Mergelland	130	16%	27.840	10%
Totaal	826	100%	277.090	100%

Top 15 gemeenten aanbod winkelruimte per 31 dec 2016

	VVO in m ²
Sittard-Geleen	50.620
Heerlen	30.590
Venlo	28.990
Roermond	23.460
Weert	20.850
Maastricht	20.550
Kerkrade	15.590
Venray	14.560
Brunssum	13.800
Beesel	8.000
Echt-Susteren	7.680
Peel en Maas	6.030
Landgraaf	5.630
Leudal	4.200
Horst aan de Maas	3.250

Aanbod winkelruimte (VVO in m²) naar startjaar aanbod, per 31 dec 2016

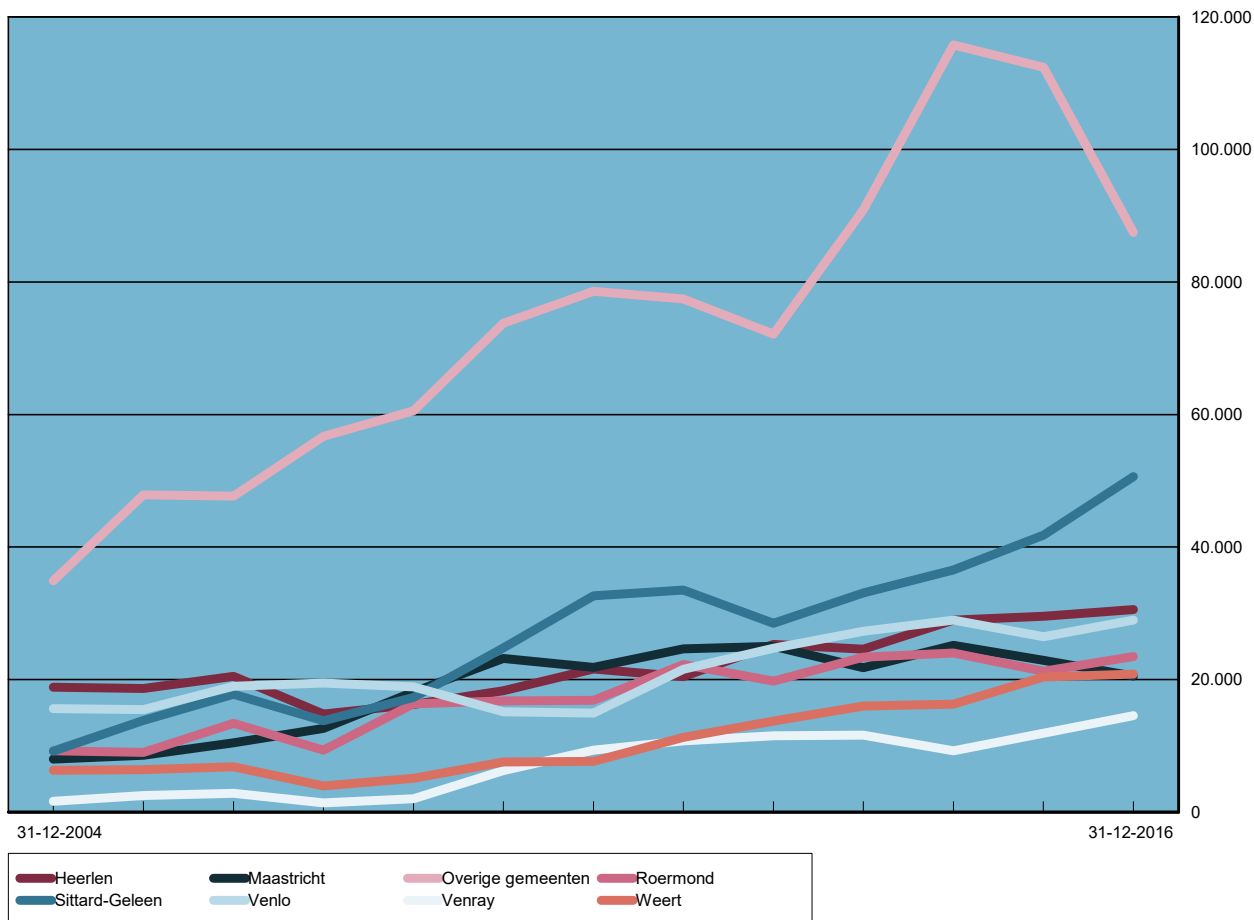


Aanbod van winkelruimte centrumgemeenten

Aanbod winkelruimte centrumgemeenten, per 31-12-2016

	Aantal objecten		VVO in m ²	
	Abs.	In %	Abs.	In %
Maastricht	88	11%	20.550	7%
Heerlen	91	11%	30.590	11%
Sittard-Geleen	98	12%	50.620	18%
Venlo	104	13%	28.990	10%
Roermond	77	9%	23.460	8%
Weert	63	8%	20.850	8%
Venray	47	6%	14.560	5%
Overige gemeenten	258	31%	87.470	32%
Totaal	826	100%	277.090	100%

Aanbodontwikkeling winkelruimte centrumgemeenten



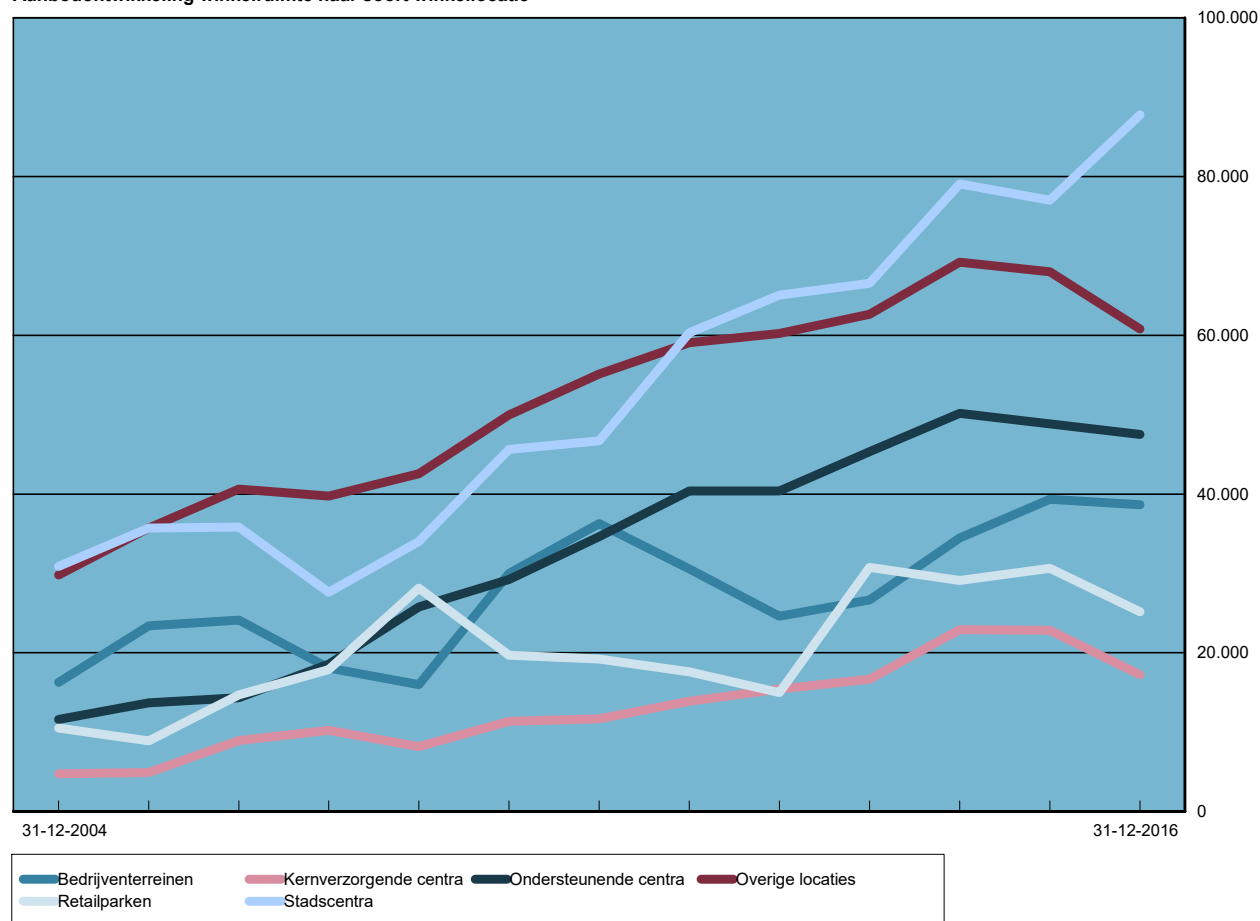
Aanbod van winkelruimte winkellocaties

Aanbod winkelruimte naar soort winkellocatie, per 31-12-2016

	Aantal objecten		VVO in m ²	
	Abs.	In %	Abs.	In %
Stadscentra	321	39%	87.750	32%
Ondersteunende centra	190	23%	47.490	17%
Kernverzorgende centra	78	9%	17.220	6%
Retailparken	19	2%	25.180	9%
Bedrijventerreinen	21	3%	38.660	14%
Overige locaties	197	24%	60.800	22%
Totaal	826	100%	277.090	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



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 2015
Limburg	108

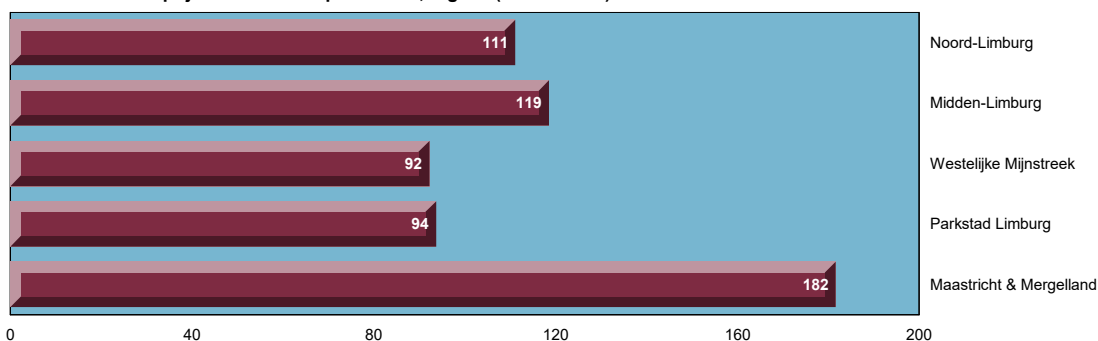
De gemiddelde huurprijs in Limburg is berekend op basis van 743 objecten.

Gemiddelde huurprijs winkelruimte per m² in €

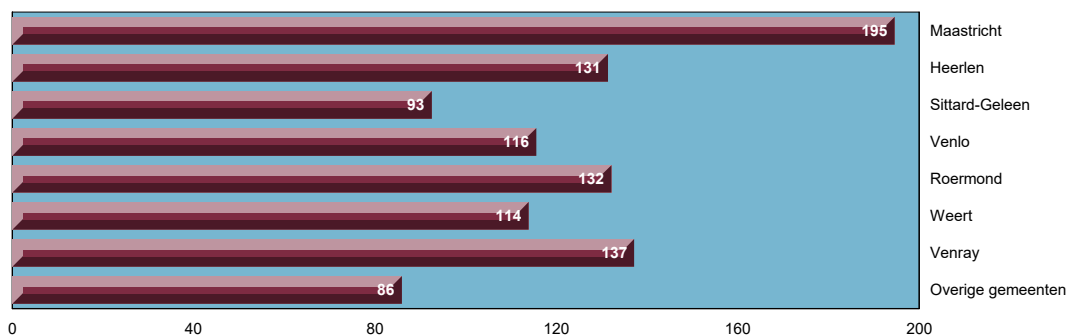
	31 dec 2016
Limburg	113

De gemiddelde huurprijs in Limburg is berekend op basis van 746 objecten.

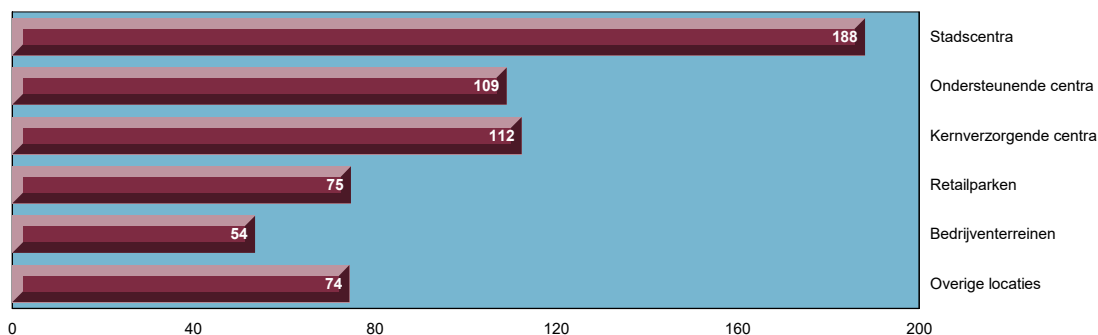
Gemiddelde huurprijs winkelruimte per m² in €, regio's (31 dec 2016)



Gemiddelde huurprijs winkelruimte per m² in €, centrumgemeenten (31 dec 2016)



Gemiddelde huurprijs winkelruimte per m² in €, winkellocaties (31 dec 2016)



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 2016 werden bijna 450 winkels met 105.700 m² aan verhuurbare vloeroppervlakte (vvo) door de markt opgenomen. De opname in 2016 is daarmee 34,5% hoger dan in 2015. Ook de opgenomen verhuurbare oppervlakte is toegenomen, en wel met 51,1%. Deze toename kan grotendeels worden verklaard door de realisatie van grootschalige winkelplannen die meteen (grotendeels) in gebruik zijn genomen, zoals het nieuwe winkelcentrum in Stein, het Maankwartier in Heerlen en het winkelcentrum Aan de Kei in Valkenburg.

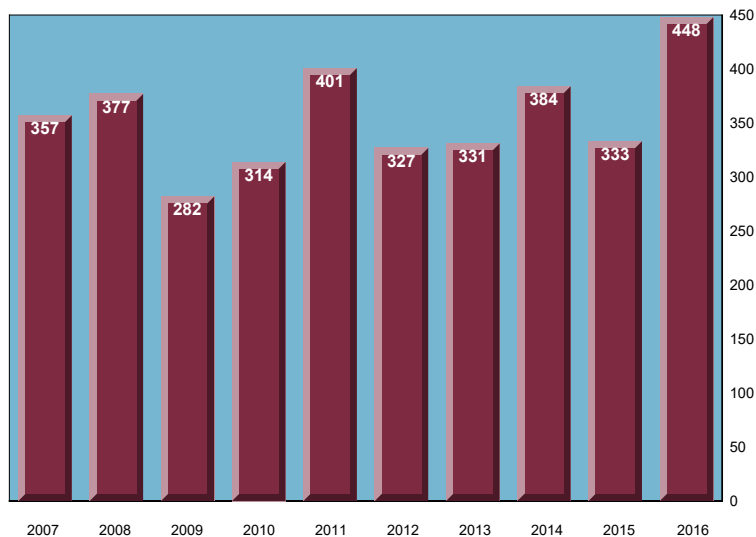
Een groot deel van de opgenomen winkels heeft een omvang tussen 100 en 250 m² vvo; 38% van de opname viel in 2016 in deze grootteklasse. Het aandeel ligt daarmee iets hoger dan het aandeel in de voorraad als geheel (34%). Opname van aangeboden winkels vond in termen van zowel aantal als oppervlakte vooral plaats in de stadscentra (37% respectievelijk 34%).

Vraag naar winkelruimte vraagontwikkeling

Opname-ontwikkeling
winkelruimte, aantal objecten

	Aantal	Verandering	
		Abs.	In %
2007	357	20	5,6%
2008	377	-95	-25,2%
2009	282	32	11,3%
2010	314	87	27,7%
2011	401	-74	-18,5%
2012	327	4	1,2%
2013	331	53	16,0%
2014	384	-51	-13,3%
2015	333	115	34,5%
2016	448		

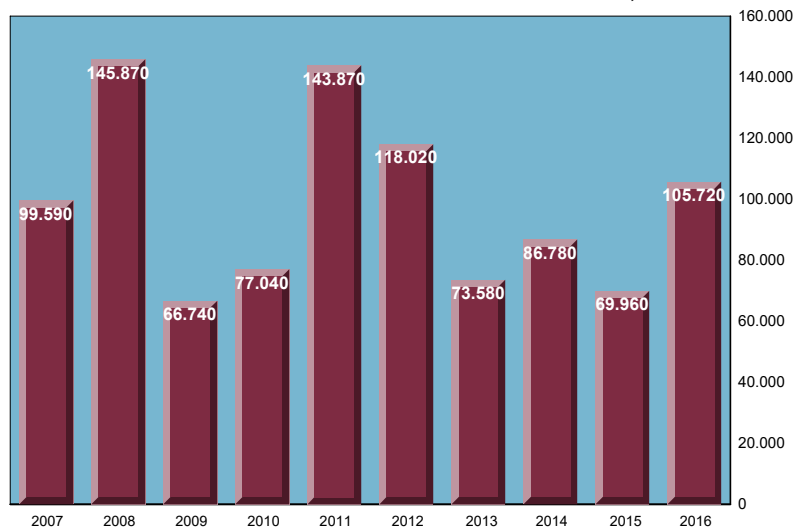
Opname-ontwikkeling
winkelruimte, aantal objecten



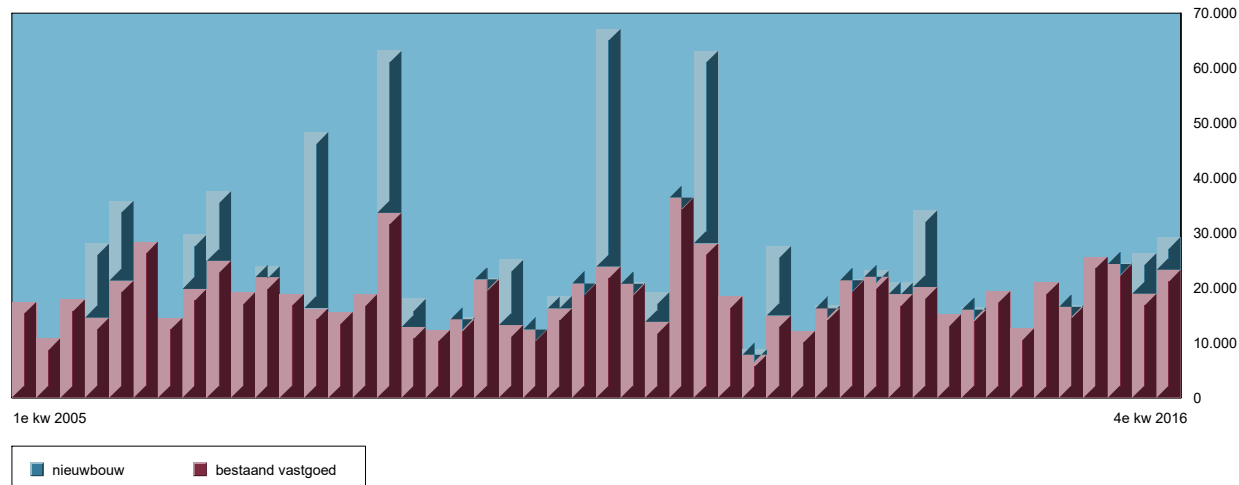
Opname-ontwikkeling
winkelruimte, VVO in m²

	VVO in m ²	Verandering	
		Abs.	In %
2007	99.590	46.280	46,5%
2008	145.870	-79.130	-54,2%
2009	66.740	10.300	15,4%
2010	77.040	66.830	86,7%
2011	143.870	-25.850	-18,0%
2012	118.020	-44.440	-37,7%
2013	73.580	13.190	17,9%
2014	86.780	-16.810	-19,4%
2015	69.960	35.750	51,1%
2016	105.720		

Opname-ontwikkeling
winkelruimte, VVO in m²



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



Vraag naar winkelruimte samenstelling

Opname winkelruimte naar grootteklasse in 2016

Klasse in m ²	Aantal objecten		VVO-totaal in m ²	
	Abs.	In %	Abs.	In %
< 50 m ²	19	4%	670	1%
50 - 100 m ²	96	21%	7.150	7%
100 - 250 m ²	169	38%	25.340	24%
250 - 500 m ²	79	18%	26.490	25%
500 - 1.000 m ²	22	5%	15.020	14%
1.000 m ² e.m.	59	13%	31.040	29%
Onbekend	4	1%	0	0%
Totaal	448	100%	105.720	100%

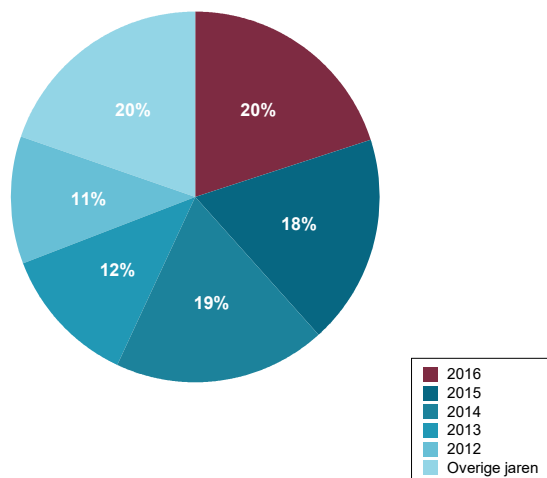
Opname winkelruimte in 2016 naar regio

	Aantal objecten		VVO in m ²	
	Abs.	In %	Abs.	In %
Noord-Limburg	89	20%	26.380	25%
Midden-Limburg	85	19%	17.600	17%
Zuid-Limburg	274	61%	61.750	58%
waarvan:				
Westelijke Mijnstreek	100	22%	23.230	22%
Parkstad Limburg	69	15%	19.610	19%
Maastricht & Mergelland	105	23%	18.910	18%
Totaal	448	100%	105.720	100%

Top 15 gemeenten, opname winkelruimte in 2016

	VVO in m ²
Sittard-Geleen	12.800
Venlo	12.280
Heerlen	12.120
Maastricht	11.010
Stein	7.720
Horst aan de Maas	5.720
Valkenburg	5.410
Roermond	5.030
Weert	4.760
Echt-Susteren	4.510
Peel en Maas	3.660
Beek	2.450
Landgraaf	2.410
Venray	2.410
Gennep	2.090

Opname winkelruimte (VVO in m²) naar startjaar aanbod, in 2016

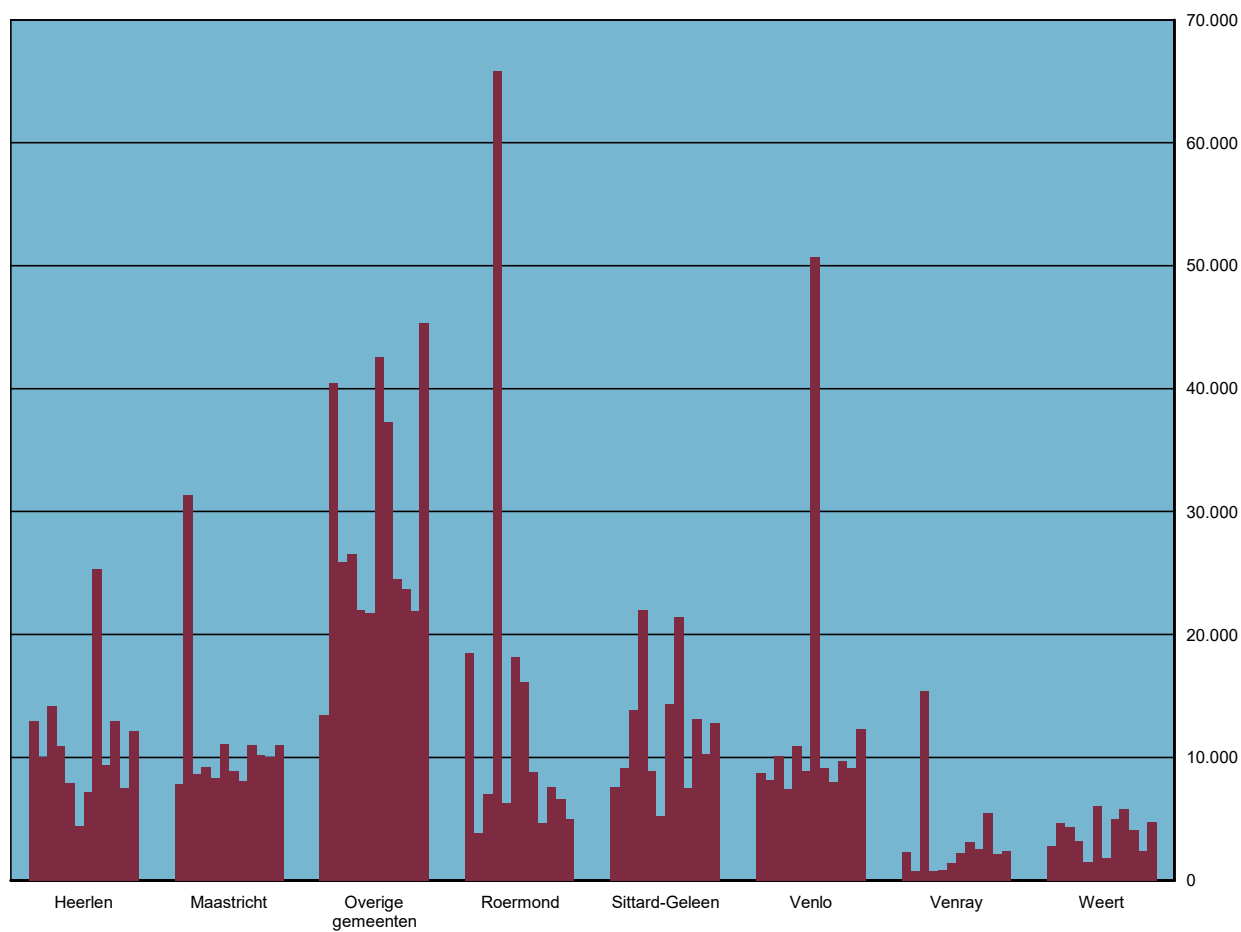


Vraag naar winkelruimte centrumgemeenten

Opname winkelruimte centrumgemeenten in 2016

	Aantal objecten		VVO in m ²	
	Abs.	In %	Abs.	In %
Maastricht	67	15%	11.010	10%
Heerlen	32	7%	12.120	11%
Sittard-Geleen	52	12%	12.800	12%
Venlo	49	11%	12.280	12%
Roermond	23	5%	5.030	5%
Weert	28	6%	4.760	5%
Venray	13	3%	2.410	2%
Overige gemeenten	184	41%	45.320	43%
Totaal	448	100%	105.720	100%

Opname winkelruimte centrumgemeenten vanaf 2005 (per jaar)



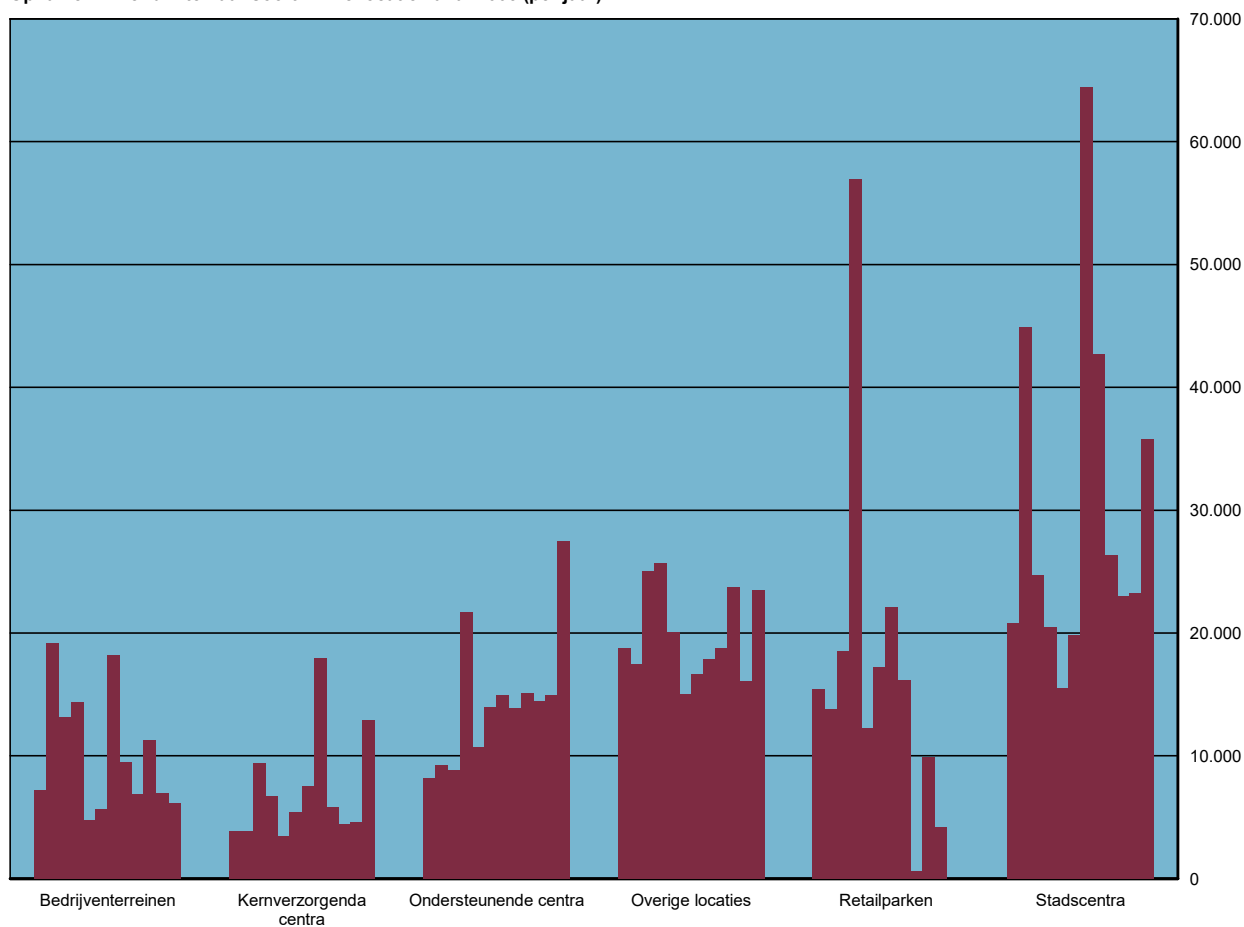
Vraag naar winkelruimte winkellocaties

Opname winkelruimte naar soort winkellocatie in 2016

	Aantal objecten		VVO in m ²	
	Abs.	In %	Abs.	In %
Stadscentra	165	37%	35.750	34%
Ondersteunende centra	127	28%	27.460	26%
Kernverzorgende centra	53	12%	12.940	12%
Bedrijventerreinen	12	3%	6.130	6%
Overige locaties	91	20%	23.450	22%
Totaal	448	100%	105.720	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 eind 2016 bijna 91.000 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 2016 en de ontwikkelingen in 2015 (de gegevens over 2016 komen in het najaar van 2017 beschikbaar). Dit betekent dat ook detailhandelsvestigingen die in niet-winkelvastgoed zijn gevestigd in de analyses zijn opgenomen. Zodoende kan 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 2016 bevonden zich in Limburg ruim 6.400 detailhandelsvestigingen, hetgeen een afname is van 1,9% oftewel 123 vestigingen ten opzichte van het voorgaande jaar. Het aantal detailhandelsvestigingen neemt al jaren af. Op te merken is wel dat de afname in de afgelopen twee jaar relatief beperkt was in vergelijking met de daaraan voorafgaande jaren, toen het aantal vestigingen jaarlijks met 200-300 afnam. 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

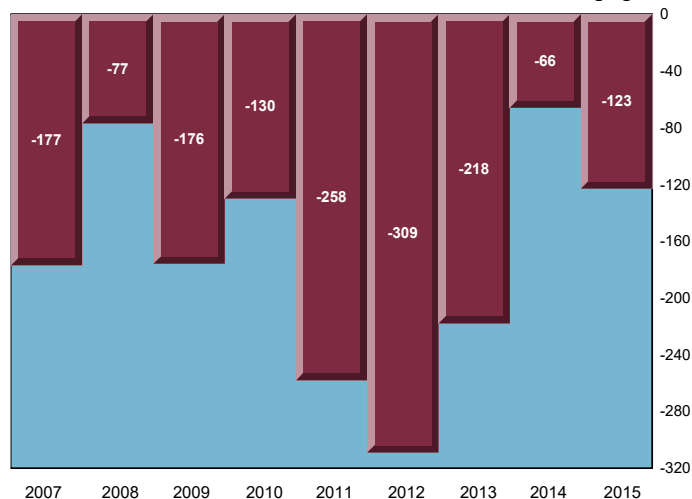
De werkgelegenheid in de detailhandelssector bedroeg begin 2016 bijna 49.200 personen. Dit is gelijk aan bijna 10% van de totale werkgelegenheid in Limburg. Daarmee is deze sector qua omvang, na de sectoren gezondheidszorg en industrie, de derde sector in Limburg. Vergeleken met het landelijke beeld, 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 2016 met 0,4% toegenomen. Deze toename was hoger dan de landelijke toename van 0,2%. De grootste toename vond plaats in de Westelijke Mijnstreek (+2,5%). Deze toename was vooral het gevolg van de opening van de nieuwe Lidl aan de Annastraat in Geleen in 2015 en de werkgelegenheidstoename in met name de reeds bestaande supermarkten.

Detailhandelssector vestigingen

Ontwikkeling aantal detailhandelsvestigingen

	Aantal per 1 jan	Verandering	
		Abs	In %
2007	7.973		
2008	7.796	-177	-2,2%
2009	7.719	-77	-1,0%
2010	7.543	-176	-2,3%
2011	7.413	-130	-1,7%
2012	7.155	-258	-3,5%
2013	6.846	-309	-4,3%
2014	6.628	-218	-3,2%
2015	6.562	-66	-1,0%
2016	6.439	-123	-1,9%

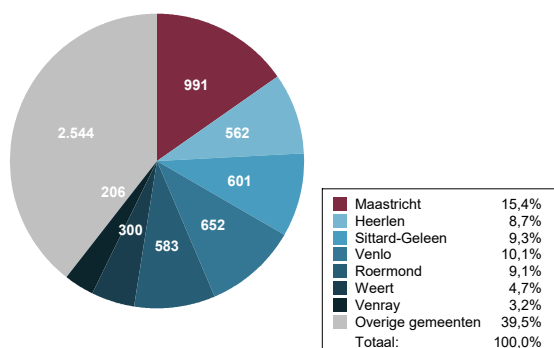
Ontwikkeling detailhandelsvestigingen



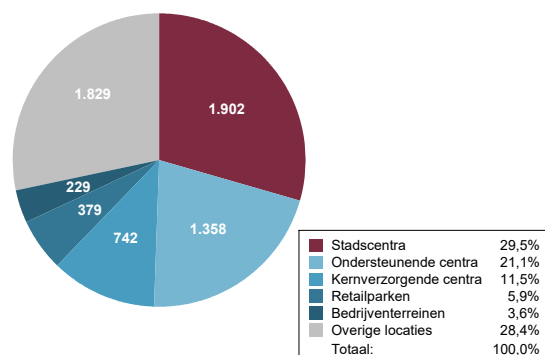
Vestigingen naar regio

	2015	2016	Aandeel		Ontwikkeling 2015-2016	
			In %	Abs.	In %	
Noord-Limburg	1.449	1.424	22%	-25	-1,7%	
Midden-Limburg	1.500	1.461	23%	-39	-2,6%	
Zuid-Limburg	3.613	3.554	55%	-59	-1,6%	
waarvan:						
Westelijke Mijnstreek	899	891	25%	-8	-0,9%	
Parkstad Limburg	1.262	1.232	35%	-30	-2,4%	
Maastricht & Mergelland	1.452	1.431	40%	-21	-1,4%	
Totaal	6.562	6.439	100%	-123	-1,9%	

Vestigingen 2016 naar centrumgemeente



Vestigingen 2016 naar winkellocatie



Detailhandelssector vestigingen

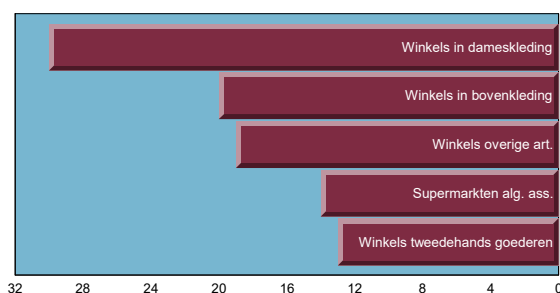
Vestingen naar branche

	2015	2016	Ontwikkeling 2015-2016	
			Aandeel In %	Abs. In %
Voedings- en genotmiddelen	1.498	1.492	23%	-6 -0,4%
Kleding, mode art. en textiel	1.420	1.370	21%	-50 -3,5%
Schoenen, lederwaren en reisart.	320	296	5%	-24 -7,5%
Persoonlijke verzorging	536	522	8%	-14 -2,6%
Wonen en wooninrichting	567	571	9%	4 0,7%
Huishoudelijke artikelen	175	174	3%	-1 -0,6%
Consumentenelectronica	302	287	4%	-15 -5,0%
Doe-het-zelf	204	198	3%	-6 -2,9%
Vrije tijd en educatie	1.298	1.281	20%	-17 -1,3%
Warenhuizen	42	41	1%	-1 -2,4%
Overige detailhandel non food n.e.g.	200	207	3%	7 3,5%
Totaal	6.562	6.439	100%	-123 -1,9%

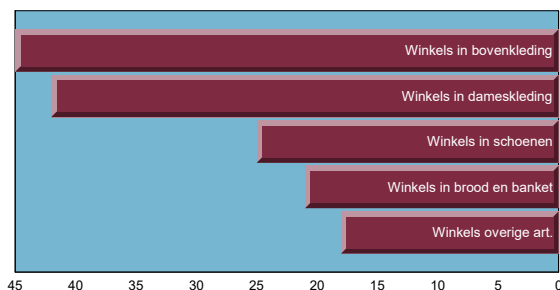
Bedrijvendynamiek 2015-2016

	Aantal	In %
1-1-2015	6.562	
Oprichtingen	275	4,2%
Opheffingen	-414	-6,3%
Saldo	-139	-2,1%
Vestiging	34	0,5%
Vertrek	-25	-0,4%
Saldo	9	0,1%
Vestigingen met wp+	982	15,0%
Vestigingen met wp-	802	12,2%
Saldo	180	2,7%
Correcties	7	0,1%
Groei	-123	-1,9%
1-1-2016	6.439	

Top 5 branches oprichtingen



Top 5 branches opheffingen



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

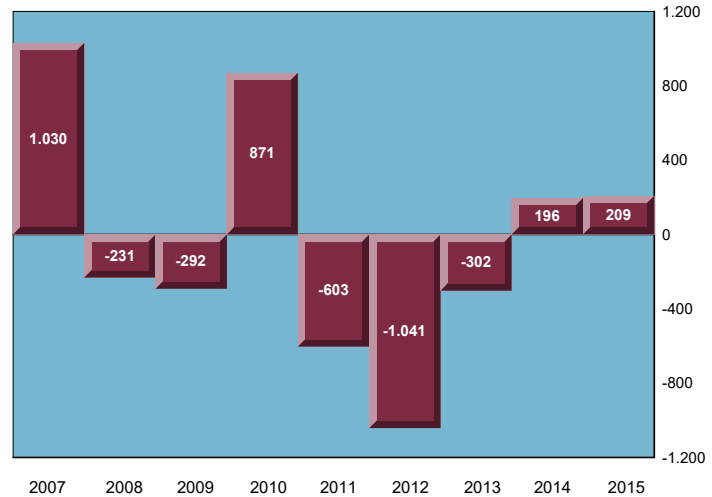
- Oprichtingen/Opheffingen: Aantal vestigingen die in de periode zijn opgericht of zijn opgeheven. Vestigingen die binnen de periode zijn opgericht én tevens zijn opgeheven, zijn in het overzicht buiten beschouwing gelaten.
- Vestigingen met WP+: Aantal vestigingen (die niet zijn verhuisd) waarbij de 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 %
2007	49.373		
2008	50.403	1.030	2,1%
2009	50.172	-231	-0,5%
2010	49.880	-292	-0,6%
2011	50.751	871	1,7%
2012	50.148	-603	-1,2%
2013	49.107	-1.041	-2,1%
2014	48.805	-302	-0,6%
2015	49.001	196	0,4%
2016	49.210	209	0,4%

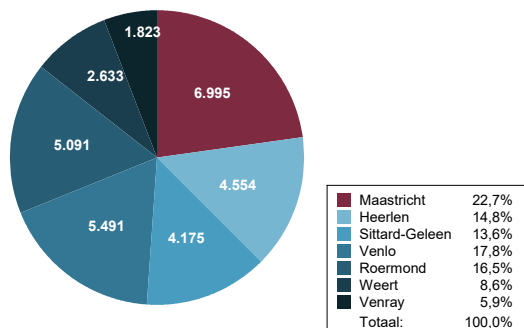
Werkgelegenheidsontwikkeling
detailhandel (aantal werkzame personen)



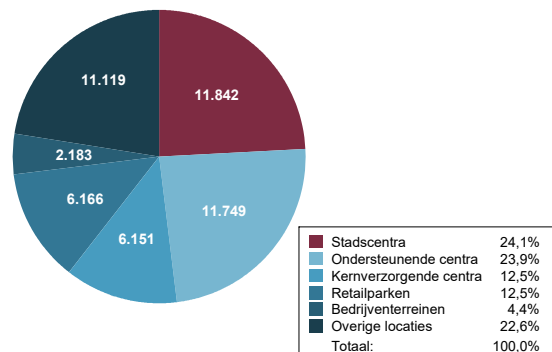
Werkgelegenheid naar regio

	2015	2016	Aandeel		Ontwikkeling 2015-2016	
			In %		Abs.	In %
Noord-Limburg	12.106	12.092	25%		-14	-0,1%
Midden-Limburg	11.592	11.646	24%		54	0,5%
Zuid-Limburg	25.303	25.472	52%		169	0,7%
waarvan:						
Westelijke Mijnstreek	6.066	6.220	24%		154	2,5%
Parkstad Limburg	9.536	9.461	37%		-75	-0,8%
Maastricht & Mergelland	9.701	9.791	38%		90	0,9%
Totaal	49.001	49.210	100%		209	0,4%

Werkgelegenheid 2016 naar centrumgemeente



Werkgelegenheid 2016 naar winkellocatie



Detailhandelssector werkgelegenheid

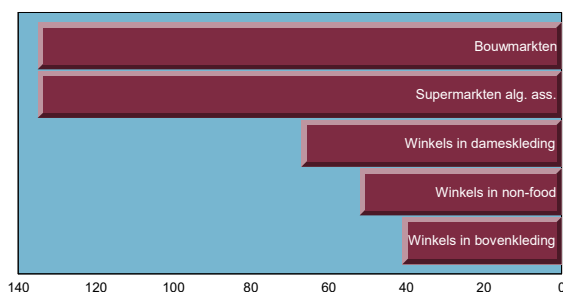
Werkgelegenheid naar branche

	2015	2016	Ontwikkeling 2015-2016		
			Aandeel In %	Abs. In %	
Voedings- en genotmiddelen	22.526	22.969	47%	443	2,0%
Kleding, mode art. en textiel	7.167	6.992	14%	-175	-2,4%
Schoenen, lederwaren en reisart.	1.705	1.625	3%	-80	-4,7%
Persoonlijke verzorging	2.736	2.745	6%	9	0,3%
Wonen en wooninrichting	2.800	2.697	5%	-103	-3,7%
Huishoudelijke artikelen	1.196	1.245	3%	49	4,1%
Consumentenelectronica	1.414	1.353	3%	-61	-4,3%
Doe-het-zelf	1.858	1.962	4%	104	5,6%
Vrije tijd en educatie	5.601	5.702	12%	101	1,8%
Warenhuizen	1.468	1.423	3%	-45	-3,1%
Overige detailhandel non food n.e.g.	530	497	1%	-33	-6,2%
Totaal	49.001	49.210	100%	209	0,4%

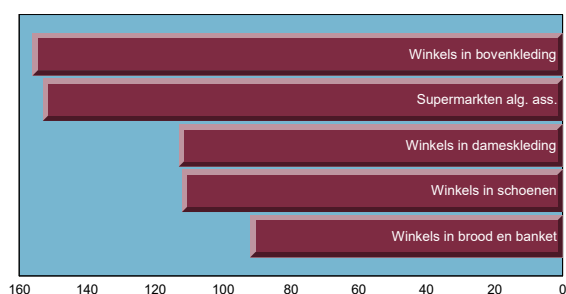
Werkgelegenheidseffect bedrijvendynamiek 2015-2016

	Aantal	In %
1-1-2015	49.001	
Oprichtingen	847	1,7%
Opheffingen	-1.285	-2,6%
Saldo	-438	-0,9%
Vestiging	75	0,2%
Vertrek	-78	-0,2%
Saldo	-3	0,0%
Vestigingen met wp+	2.184	4,5%
Vestigingen met wp-	1.556	3,2%
Saldo	628	1,3%
Correcties	22	0,0%
Groei	209	0,4%
1-1-2016	49.210	

Top 5 branches oprichtingen



Top 5 branches opheffingen



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

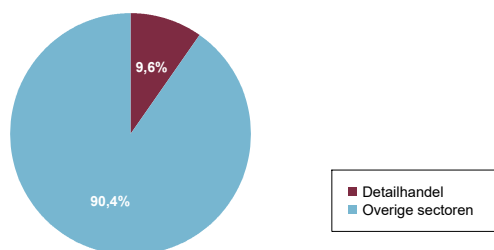
- Oprichtingen/Opheffingen: Werkgelegenheidsomvang (aantal werkzame personen, fulltime, parttime, inclusief uitzendkrachten) van vestigingen die in de periode zijn opgericht of zijn opgeheven. Vestigingen die binnen de periode zijn opgericht én tevens zijn opgeheven, zijn in het overzicht buiten beschouwing 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

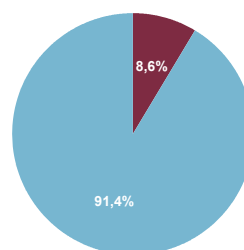
Werkgelegenheid detailhandelssector, Limburg versus Nederland

	Limburg	Nederland
2015	49.001	698.871
2016	49.210	700.006
2015 - 2016, abs.	209	1.135
2015 - 2016, in %	0,4%	0,2%

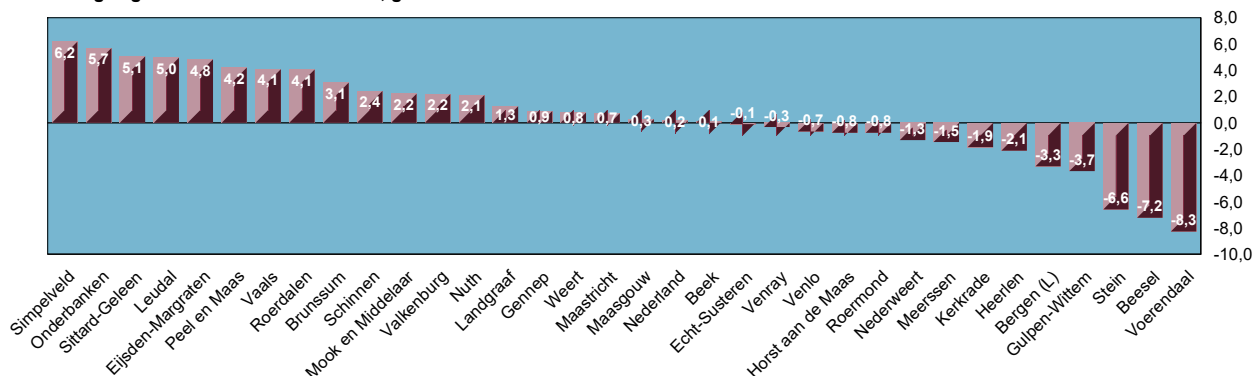
Aandeel detailhandel in totale werkgelegenheid
Limburg



Aandeel detailhandel in totale werkgelegenheid
Nederland



Werkgelegenheid detailhandelssector, gemeenten versus Nederland



Werkgelegenheid naar branche

	Aandeel 2016 in %		Ontwikkeling 2015-2016 in %	
	Limburg	Nederland	Limburg	Nederland
Voedings- en genotmiddelen	47%	49%	2,0%	2,3%
Kleding, mode art. en textiel	14%	12%	-2,4%	-0,8%
Schoenen, lederwaren en reisart.	3%	2%	-4,7%	-14,2%
Persoonlijke verzorging	6%	6%	0,3%	1,2%
Wonen en wooninrichting	5%	6%	-3,7%	0,9%
Huishoudelijke artikelen	3%	2%	4,1%	-1,9%
Consumentenelectronica	3%	3%	-4,3%	-4,0%
Doe-het-zelf	4%	4%	5,6%	2,3%
Vrije tijd en educatie	12%	11%	1,8%	-0,2%
Warenhuizen	3%	4%	-3,1%	-12,1%
Overige detailhandel non food n.e.g.	1%	1%	-6,2%	1,6%
Totaal	100%	100%	0,4%	0,2%

Detailhandelssector

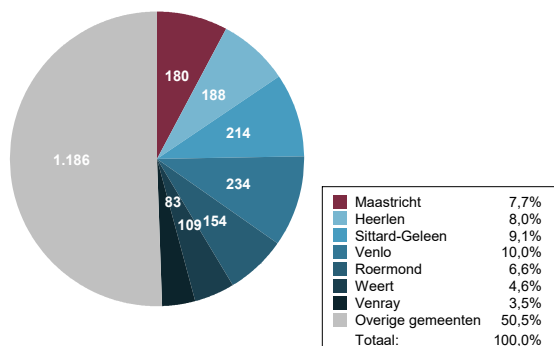
detailhandel via internet/postorder

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

	2015	2016	Aandeel in %	Ontwikkeling 2015-2016	
				Abs.	In %
Noord-Limburg	591	599	26%	8	1,4%
Midden-Limburg	538	577	25%	39	7,2%
Zuid-Limburg	1.090	1.172	50%	82	7,5%
waarvan:					
Westelijke Mijnstreek	332	344	29%	12	3,6%
Parkstad Limburg	448	484	41%	36	8,0%
Maastricht & Mergelland	310	344	29%	34	11,0%
Totaal	2.219	2.348	100%	129	5,8%

Vestigingendetailhandelsbedrijven via internet/postorder



Benchmark werkgelegenheid detailhandel via postorder/internet, Limburg versus Nederland

	Limburg	Nederland
2015	3.525	48.872
2016	3.700	54.698
2015 - 2016, abs.	175	5.826
2015 - 2016, in %	11,5%	11,5%

Detailhandelsbedrijven via internet/postorder naar branche, vestigingen en werkgelegenheid

	Vestigingen			Werkgelegenheid		
	2016	Aandeel in %	Ontwikkeling 2015-2016	2016	Aandeel in %	Ontwikkeling 2015-2016
Dh. po/int. voeding/drogisterij	154	7%	20	248	7%	23
Dh. po/int. consumentenelectronica	105	4%	19	151	4%	27
Dh. po/int. boek/tijdschriften/cd/dvd	27	1%	2	37	1%	3
Dh. po/int. kleding/mode-artikelen	968	41%	-8	1.242	34%	18
Dh. po/int. huis- en tuinartikelen	265	11%	47	316	9%	62
Dh. po/int. vrijetijdsartikelen	222	9%	15	276	7%	15
Dh. po/int. overige non-food	447	19%	26	1.259	34%	17
Dh. po/int. alg. ass. non-food	160	7%	8	171	5%	10
Totaal	2.348	100%	129	3.700	100%	175

Winkelmonitor Limburg plannen

Om uitspraken te kunnen doen over de aanwezige planomvang in Limburg is in het voorjaar van 2017 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 167.900 m² bvo bedraagt, verdeeld over 28 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.

Het grootste deel (81%) van de planomvang is te vinden in één van de zeven Limburgse centrumgemeenten. Een groot deel van de planomvang is te vinden in Maastricht (75.000 m²), Sittard-Geleen (23.400 m²) en Roermond (20.100 m²).

38% van de planomvang is gelegen in de formele winkelcentra en retailparken. Zo is eind 2016 circa 20%, oftewel bijna 37.000 m² bvo, gelegen in een winkelgebied en 18% (ruim 33.000 m² bvo) op een retailpark in Limburg.

De grootste plannen betreffen de plannen Belvedere PDV fase 1 en 2 en Belvedere Sphinx - GDV in Maastricht en Jazz City in Roermond. In 2017 zal al een deel van Jazz City worden gerealiseerd (uitbreiding Designer Outlet Center); de realisatie van de plannen in Maastricht zal wat langer op zich laten wachten. 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

Geplande toevoegingen naar regio, bvo in m²

	BVO in m ²	In %
Noord-Limburg	12.600	7%
Midden-Limburg	28.300	16%
Zuid-Limburg	141.400	78%
waarvan:		
Westelijke Mijnstreek	36.600	26%
Parkstad Limburg	28.500	20%
Maastricht en Mergelland	76.300	54%
Totaal	182.300	100%

Geplande onttrekkingen naar regio, bvo in m²

	BVO in m ²	In %
Noord-Limburg	-2.800	19%
Midden-Limburg	-2.500	17%
Zuid-Limburg	-9.200	64%
waarvan:		
Westelijke Mijnstreek	0	0%
Parkstad Limburg	-9.200	100%
Maastricht en Mergelland	0	0%
Totaal	-14.400	100%

bvo = bruto vloeroppervlakte

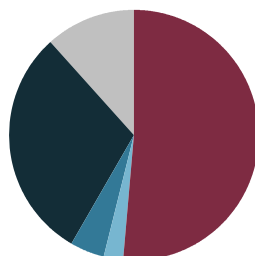
Geplande toevoegingen

	BVO in m ²
Nieuwbouw	156.300
Overige toevoegingen	26.000

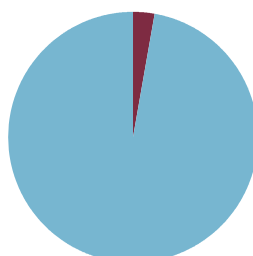
Geplande onttrekkingen

	BVO in m ²
Sloop	-14.400

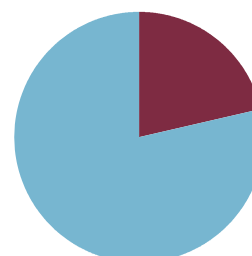
Geplande toevoegingen
bestemmingsplanfase
bvo in m²



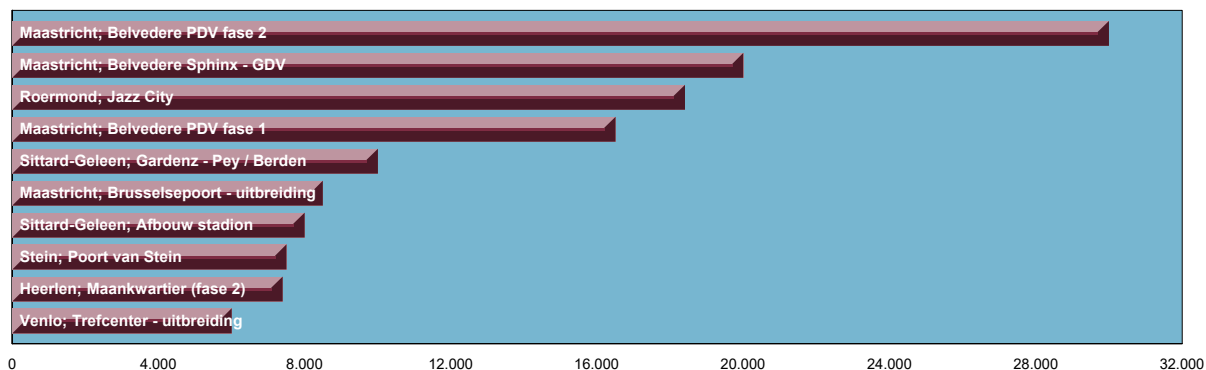
Geplande toevoegingen
eigenbouw / multi tenant
bvo in m²



Geplande toevoegingen
in aanbouw / niet in aanbouw
bvo in m²



Top 10 winkelplannen, geplande toevoegingen (bvo in m²)



Plannen (saldo van nieuwbouw en sloop) centrumgemeenten

Geplande toevoegingen; centrumgemeenten en overige gemeenten

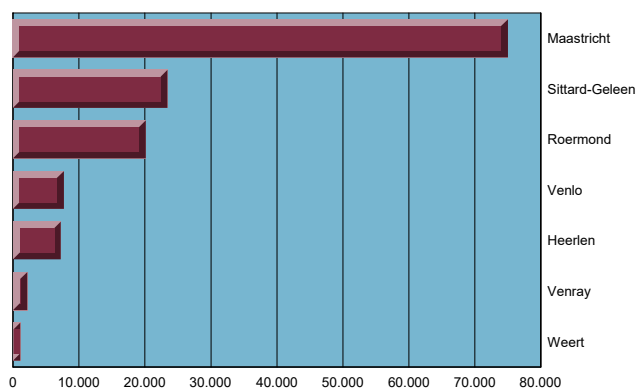
	BVO in m ²	In %
Maastricht	75.000	41%
Heerlen	13.400	7%
Venlo	7.700	4%
Sittard-Geleen	23.400	13%
Roermond	20.100	11%
Weert	3.600	2%
Venray	4.900	3%
Overige gemeenten	34.200	19%
Totaal	182.300	100%

Geplande onttrekkingen; centrumgemeenten en overige gemeenten

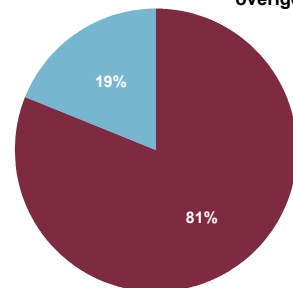
	BVO in m ²	In %
Maastricht	0	0%
Heerlen	-6.200	43%
Venlo	0	0%
Sittard-Geleen	0	0%
Roermond	0	0%
Weert	-2.500	17%
Venray	-2.800	19%
Overige gemeenten	-3.000	21%
Totaal	-14.400	100%

bvo = bruto vloeroppervlakte

Plannen; centrumgemeenten, bvo in m² (saldo)



Geplande toevoegingen; centrumgemeenten versus overige gemeenten

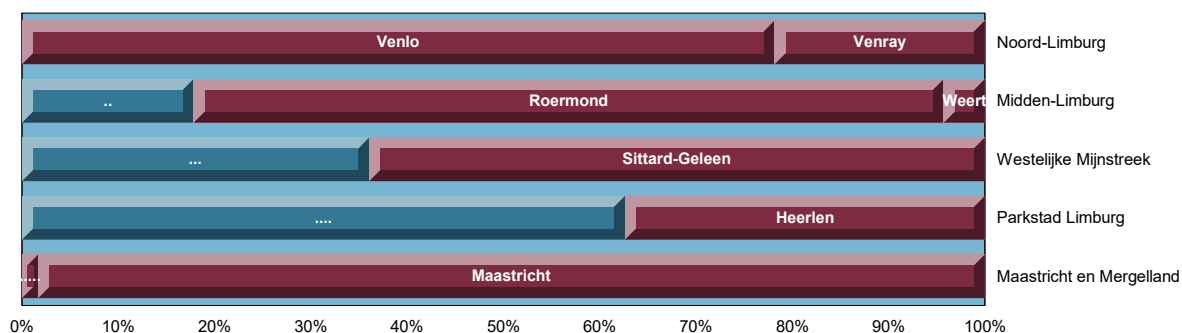


■ centrumgemeenten ■ Overige gemeenten

Plannen; centrumgemeenten en overige gemeenten naar grootteklasse bvo, in %

	< 1.000 m ²	1.000 - 5.000 m ²	5.000 - 10.000 m ²	10.000 m ² en meer
Maastricht	0%	0%	25%	75%
Heerlen	0%	67%	33%	0%
Sittard-Geleen	0%	0%	100%	0%
Venlo	0%	50%	50%	0%
Roermond	0%	50%	0%	50%
Weert	0%	100%	0%	0%
Venray	67%	33%	0%	0%
Overige gemeenten	0%	78%	22%	0%
Totaal	7%	48%	30%	15%

Plannen; aandeel centrumgemeenten in de regionale planvoorraad (saldo)



Plannen (saldo van nieuwbouw en sloop) winkellocaties

Geplande toevoegingen; winkellocaties en overige locaties

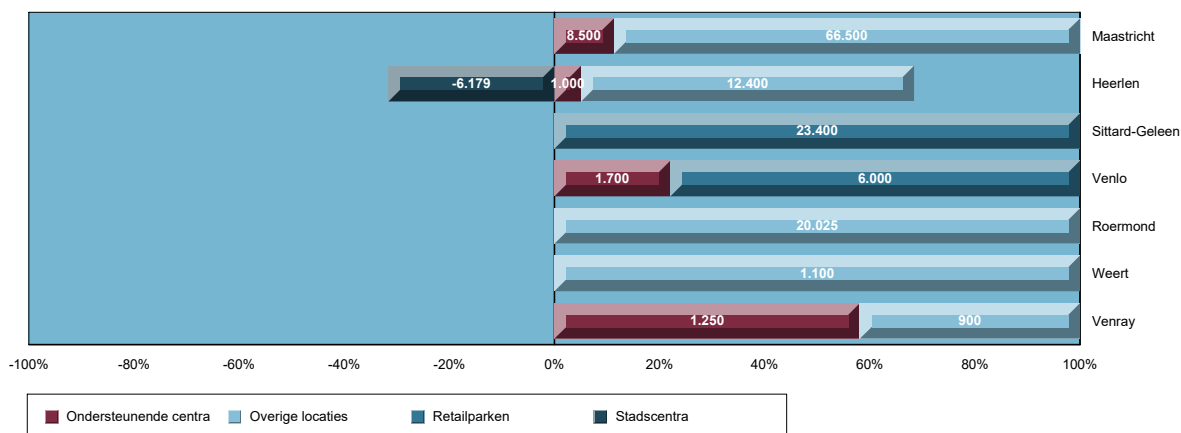
	BVO in m ²	In %
Stadscentra	0	0%
Ondersteunende centra	30.900	17%
Kernverzorgende centra	6.000	3%
Retailparken	33.100	18%
Overige locaties	112.200	62%
Totaal	182.200	100%

Geplande onttrekkingen; winkellocaties en overige locaties

	BVO in m ²	In %
Stadscentra	-6.200	43%
Ondersteunende centra	-5.800	40%
Kernverzorgende centra	0	0%
Retailparken	0	0%
Overige locaties	-2.500	17%
Totaal	-14.400	100%

In de planomvang zijn zowel plannen opgenomen betreffende toevoegingen (nieuwbouwplannen) alsook onttrekkingen (sloopplannen). Zo is bijvoorbeeld de planomvang in het stadscentrum van Heerlen negatief als gevolg van sloopplannen in het Schinkelkwartier.

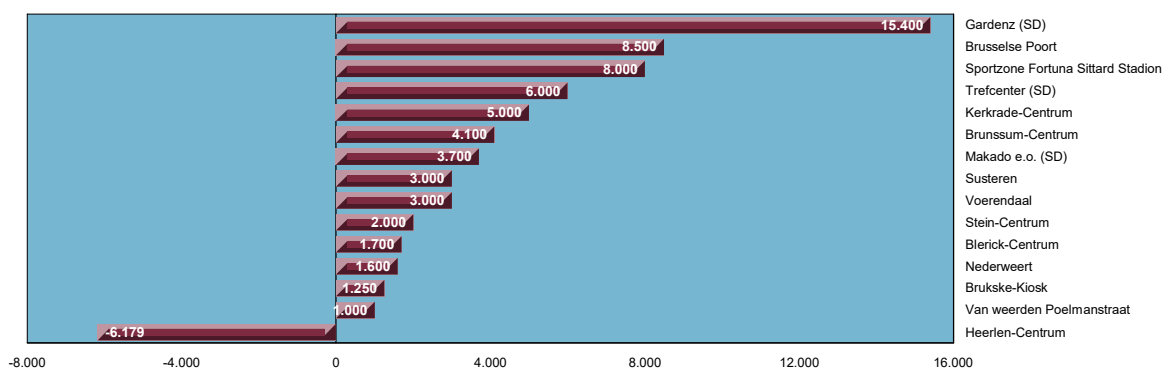
Plannen; winkellocaties in de centrumgemeenten, aandeel bvo in % (saldo)



Plannen; winkellocaties in centrumgemeenten, bvo in m² (saldo)

	Maastricht	Heerlen	Sittard-Geleen	Venlo	Roermond	Weert	Venray
Stadscentra	0	-6.200	0	0	0	0	0
ondersteunende centra	8.500	1.000	0	1.700	0	0	1.300
Bedrijventerreinen	46.500	0	0	0	18.400	0	0
Retailparken	0	0	23.400	6.000	0	0	0
Overige locaties	20.000	12.400	0	0	1.700	1.100	900
Totaal	75.000	7.200	23.400	7.700	20.000	1.100	2.200

Plannen; winkelgebieden en retailparken, bvo in m² (saldo)



Winkelmonitor Limburg

bijlagen

Bijlage 1 Winkelvoorraad regio's en gemeenten

Winkelvoorraad en indicatieve leegstand; regio's en gemeente, per 31-12-2016

Regio	Gemeente	Winkelvoorraad		Leegstand			Leegstand in % voorraad
		Aantal	wvo in m ²	Aantal	wvo in m ²	wvo in m ²	
Noord-Limburg	Beesel	65	23.170	12	10.420	10.050	18,5%
	Venray	245	85.540	45	14.160	13.180	18,4%
	Venlo	811	261.590	103	28.730	25.800	12,7%
	Bergen (L)	59	22.780	6	1.780	1.640	10,2%
	Peel en Maas	243	76.790	22	6.480	4.490	9,1%
	Gennep	110	30.520	9	2.990	1.970	8,2%
	Horst aan de Maas	189	87.450	14	3.960	3.960	7,4%
	Mook en Middelaar	16	3.320	1	150	150	6,3%
	Totaal	1.738	591.160	212	68.650	61.250	12,2%
Midden-Limburg	Weert	399	121.640	62	25.610	22.840	15,5%
	Nederweert	99	24.790	13	3.240	2.170	13,1%
	Echt-Susteren	215	53.910	24	7.270	5.720	11,2%
	Roermond	715	218.560	75	23.110	19.760	10,5%
	Leudal	173	49.220	11	4.490	4.170	6,4%
	Maasgouw	125	32.970	6	780	470	4,8%
	Roerdalen	95	30.880	3	1.400	1.060	3,2%
	Totaal	1.821	531.970	194	65.900	56.190	10,7%
Westelijke Mijnstreek	Sittard-Geleen	775	236.930	101	49.930	40.420	13,0%
	Schinnen	51	8.230	5	790	560	9,8%
	Beek	149	50.920	6	1.310	1.270	4,0%
	Stein	142	32.500	4	1.590	1.590	2,8%
		Totaal	1.117	328.570	116	53.620	43.850
Parkstad Limburg	Onderbanken	18	5.860	3	440	320	16,7%
	Heerlen	734	304.360	93	33.340	27.600	12,7%
	Landgraaf	188	52.370	23	5.750	4.950	12,2%
	Brunssum	165	47.790	17	13.180	10.980	10,3%
	Voerendaal	56	9.970	5	1.010	610	8,9%
	Kerkrade	326	97.640	28	14.260	13.850	8,6%
	Simpelveld	65	13.800	5	530	480	7,7%
	Nuth	62	18.200	1	640	220	1,6%
	Totaal	1.614	550.000	175	69.150	59.010	10,8%
Maastricht en Mergelland	Meerssen	105	21.130	20	3.020	2.070	19,0%
	Vaals	104	21.100	10	1.350	1.250	9,6%
	Valkenburg aan de Geul	149	26.680	11	1.350	1.110	7,4%
	Maastricht	1.152	252.740	83	19.900	18.030	7,2%
	Gulpen-Wittem	88	16.700	2	770	510	2,3%
	Eijsden-Margraten	104	39.950	1	200	120	1,0%
		Totaal	1.702	378.300	127	26.610	23.080
Totaal Limburg		7.992	2.380.010	824	283.940	243.370	10,3%

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 31-12-2016

Regio	Gemeente	Winkelvoorraad wvo in m ²	Leegstand vvo in m ²	Leegstand %
Maastricht	Stadscentrum	118.880	7.340	6,6%
	Stationsgebied	3.620	840	21,7%
	Kantoorparken	4.460	850	12,5%
	Bedrijventerreinen	23.290	130	5,6%
	Overige locaties	102.500	10.740	7,2%
	Totaal	252.740	19.900	7,2%
Heerlen	Stadscentrum	85.370	16.770	16,1%
	Stationsgebied	5.100	0	0,0%
	Bedrijventerreinen	12.460	0	0,0%
	Overige locaties	201.430	16.570	10,7%
	Totaal	304.360	33.340	12,7%
Sittard-Geleen	Stadscentrum	61.200	18.880	14,5%
	Stationsgebied	2.400	1.360	30,8%
	Kantoorparken	90	0	0,0%
	Bedrijventerreinen	39.720	11.690	8,6%
	Overige locaties	133.520	18.000	12,1%
	Totaal	236.930	49.930	13,0%
Venlo	Stadscentrum	91.990	8.800	12,0%
	Stationsgebied	2.670	350	15,4%
	Bedrijventerreinen	13.180	1.390	7,1%
	Overige locaties	153.740	18.190	13,4%
	Totaal	261.590	28.730	12,7%
Roermond	Stadscentrum	65.280	10.000	14,7%
	Stationsgebied	860	70	25,0%
	Bedrijventerreinen	7.470	2.090	33,3%
	Overige locaties	144.950	10.960	5,6%
	Totaal	218.560	23.110	10,5%
Overige gemeenten	Stadscentrum	84.540	21.340	18,1%
	Stationsgebied	8.450	3.210	32,3%
	Bedrijventerreinen	163.480	22.840	7,7%
	Overige locaties	849.360	81.540	8,5%
	Totaal	1.105.830	128.930	9,7%
Totaal Limburg		2.380.010	283.940	10,3%

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 2016.

Bijlage 3 Regionale (stads)centra en retailparken

Winkelvoorraad en indicatieve leegstand; retailparken, per 31-12-2016

Regio	Gemeente	Retailpark	Winkelvoorraad wvo in m ²	Leegstand vvo in m ²	Leegstand %
Midden-Limburg	Roermond	Broekhin (SD)	12.940	0	0,0%
		Designer Outlet Roermond (SD)	29.630	0	0,0%
		Huis- en Tuinboulevard (SD)	26.820	1.400	11,1%
		Outdoor Center Roermond (SD)	10.100	0	0,0%
		Retailpark Roermond (SD)	29.790	0	0,0%
		Vrijveld (SD)	24.810	1.630	11,1%
	Weert	Roermondseweg - Moesdijk (SD)	39.610	9.030	26,1%
		Vrakker (SD)	4.140	0	0,0%
Zuid-Limburg:					
Westelijke Mijnstreek	Beek	Makado e.o. (SD)	31.640	0	0,0%
	Sittard-Geleen	Gardenz (SD)	37.790	1.510	10,5%
Parkstad Limburg	Heerlen	Bedrijvenstrook Heerlerbaan (SD)	18.060	2.290	18,2%
		Schelsberg (SD)	4.920	0	0,0%
		Woonboulevard Heerlen (SD)	118.320	0	0,0%
	Kerkrade	Rodaboulevard II (SD)	41.820	8.950	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 2016.

Bijlage 4 Planlijst

Plannen, per 31-12-2016 (planlijst)

Regio	Gemeente	Plannaam	Deelplan	BVO in m ²
Noord-Limburg	Venlo	Trefcenter - uitbreiding		6.000
		Uitbreiding Berden / Albert Heijn		1.700
	Venray	Dekkers		900
		Winkelcentrum Brukske (nieuwbouw)		4.000
		Winkelcentrum Brukske (sloop)		-2.800
Midden-Limburg	Echt-Susteren	Centrumplan Susteren		3.000
	Nederweert	Centrumplan Nederweert		1.600
	Roermond	Jazz City		18.400
		Nieuwbouw Supermarkt		1.700
Weert	Winkelcentrum Leuken		1.100	
Westelijke Mijnstreek	Beek	Makado uitbreiding (fase 2)	Fase 2	3.700
	Sittard-Geleen	Afbouw stadion	Overige functies	8.000
		Gardenz - Locatie IV		5.400
		Gardenz - Pey / Berden		10.000
Stein	Centrumplan Stein	Nieuwbouw winkelcentrum - fase 2	2.000	
	Poort van Stein	Realisatie retail/horeca	7.500	
Parkstad Limburg	Brunssum	Winkelhart Brunssum (Het Ei)	Nieuwbouw	7.100
			Sloop	-3.000
	Heerlen	Maankwartier (fase 2)	Fase 2	7.400
		Plus uitbreiding		1.000
		Schinkelkwadrant-Zuid	Sloop	-6.200
Wijkwinkelcentrum MSP		5.000		
Kerkrade	Centrumplan Kerkrade		5.000	
Voerendaal	Centrumplan Voerendaal	Kerkplein	3.000	
Maastricht & Mergelland	Maastricht	Belvedere PDV fase 1		16.500
		Belvedere PDV fase 2	fase 2	30.000
		Belvedere Sphinx - GDV		20.000
		Brusselsepoort - uitbreiding		8.500
	Meerssen	Pletstraat-Sint Agnesplein		1.300

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 daarbinnen 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 bedrijfstvastgoed) 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 maandelijkse 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 onderzoeks aanpak 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 économique 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 in 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 benzinstations 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 benzinstations 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".

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 / Adrescomplex

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 juiste bepaling van het aantal winkelobjecten.

Stap 5: Oppervlaktegegevens

Ten aanzien van de oppervlaktegegevens is in eerste instantie gebruik gemaakt van de geregistreerde oppervlakte - gegevens 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 afbakeningen 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.