

Factsheet Winkelmarkt Heerlen 2016

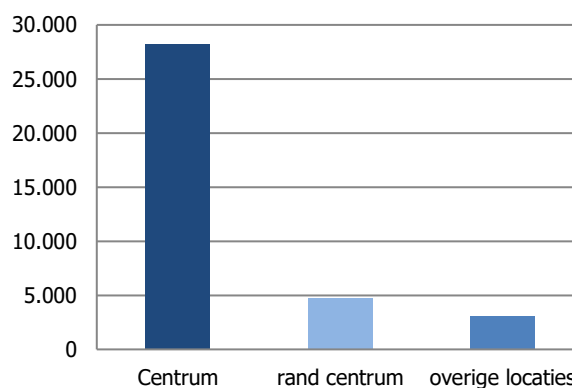
De gemeente Heerlen telt circa 87.400 inwoners en beschikt over circa 750 winkels met een totaal winkelvloeroppervlak van circa 306.000 m² (bron: Planbureau voor de Leefomgeving/PBL). Daarmee heeft Heerlen het grootste winkelvloeroppervlak van alle gemeenten in Limburg. Dat komt vooral door de grote omvang van de winkelmeters op retailparken (totaal 120.000 m², waarvan het grootste deel op de Woonboulevard Heerlen). Het stadscentrum telt ongeveer 90.000 m² winkelvloeroppervlak en de rest is te vinden in ondersteunende centra (circa 36.000 m²), op bedrijventerreinen (circa 20.000 m²) en op overige locaties (circa 40.000 m²). De winkelmarkt in Heerlen heeft een bovenregionale functie. Belangrijkste winkelconcentraties in het centrumgebied zijn te vinden aan de Saroleastraat, Bongerd, Corio Center, Promenade, Geleenstraat, Oranje Nassaustraat, Honingmannstraat en de Dautzenbergstraat.

Aanbod

Per 1 september 2016 werd in de gemeente Heerlen circa 36.000 m² winkelruimte aangeboden, verdeeld over 73 winkelruimten. Dat is 12% meer dan een jaar eerder en dat komt voor een belangrijk deel door het faillissement van V&D, dat een pand van circa 10.000 m² leeg achterliet.

Bijna 80% van het aanbod (28.200 m²) is te vinden in het centrumgebied van Heerlen. Het aanbodpercentage ligt voor deze locatie daarmee op circa 30%. Voor heel Heerlen is dat 12%.

Aanbod winkelruimte 1-9-2016 in m²



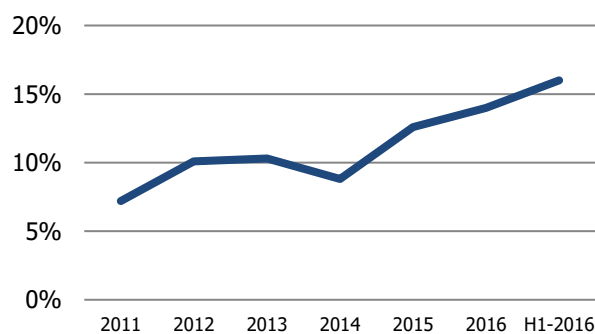
Bronnen: Realnext, Funda inbusiness, Ventu

Leegstand

De leegstand van winkelruimte in Heerlen is de afgelopen jaren sterk opgelopen. Begin 2016 is de leegstand in Heerlen door Locatus/PBL becijferd op circa 42.800 m² winkelruimte. Dat is 14% van de totale voorraad in Heerlen.

Per 1 juli 2016 bedraagt de leegstand volgens de gemeente Heerlen 48.405 m² (16%). Dat is meer dan het aanbod omdat een deel van de leegstaande winkelpanden niet (meer) voor verhuur worden aangeboden.

Leegstands% wvo Heerlen



Bronnen: PBL, Locatus, gemeente Heerlen

Huurprijzen

De toegenomen leegstand heeft tot een daling van de huurprijzen in Heerlen geleid. Gemiddeld liggen de huurprijzen voor winkelruimte in Heerlen tussen de € 45 en € 600. De gemiddelde gerealiseerde huurprijs voor heel Heerlen kwam in 2016 uit op € 221 per m² (centrumgebied: € 251 per m²). Het aantal geregistreerde transacties is echter beperkt. De gemiddelde vraaghuurprijs ligt momenteel op € 207 per m² (alleen centrumgebied: € 272 per m²).

Huurprijzen winkelruimte in € per m²/p.j.

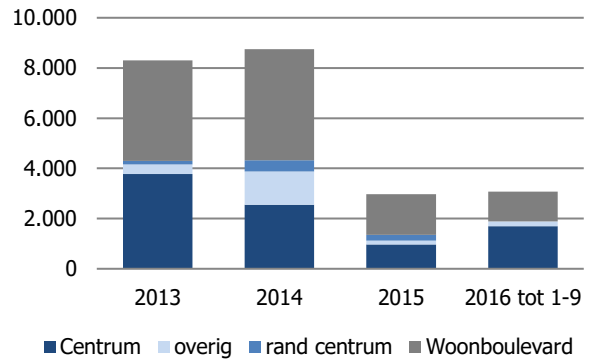
Locatie	Huurprijs van	Huurprijs tot
Saroleastraat	200	600
Corio Center	125	500
Overig centrum	100	295
Rand centrum	50	150
Overig Heerlen	45	185

Bronnen: FGH, NVM, CBRE, Strabo, Fundainbusiness, Realnext

Opname

De opname van winkelruimte in Heerlen is de laatste jaren zeer laag. In 2015 werd slechts 3.000 m² opgenomen, verdeeld over 13 transacties. Daarvan werd bijna 1.000 m² opgenomen het centrumgebied (7 transacties). In de eerste acht maanden van 2016 kwam de opname uit op 3.100 m² (11 transacties), waarvan 1.700 m² in het centrum verdeeld over 7 transacties. Vooral de Saroleastraat wist met Jack&Jones, ANWB en Tele2 enkele nieuwe huurders aan te trekken. Verder werd recent onder meer op de Woonboulevard circa 1.200 m² winkelruimte verhuurd aan twee meubel- en beddenzaken.

Opname winkelruimte Heerlen in m²



Bronnen: Strabo, NVM, PropertyNL, Vastgoedmarkt

Vooruitzichten

De winkelmarkt in het centrum van Heerlen staat er niet goed voor. Door faillissementen in de detailhandelssector, de toename van online winkelen en nieuwbouw is de leegstand sterk opgelopen. Bovendien kampt de gemeente met bevolkingskrimp en vergrijzing. Hierdoor dalen de bestedingen, waardoor het economisch draagvlak voor winkels afneemt. De lage opnamecijfers in de laatste jaren bevestigen dit beeld en ook de recente beslissingen van Primark en Hudson's Bay om zich niet in Heerlen te vestigen tekenen de afgenomen aantrekkelijkheid van Heerlen Centrum als winkelgebied. Als bovenregionaal koopcentrum verliest Heerlen verder terrein aan Maastricht. De huurprijzen blijven daardoor in het centrum en de aanloopstraten onder druk staan. Voor de komende jaren wordt nog geen herstel van de winkelmarkt van Heerlen verwacht.

Een mogelijk goede stap in de richting om op langere termijn tot een oplossing te komen voor de structurele leegstand in het centrum zijn de recente plannen om het centrum van Heerlen compacter en groener te maken. Daarbij moet een groot aantal winkelmeters uit de markt worden genomen. Dat vraagt wel een investering van ruim € 330 miljoen, waarvan € 30 miljoen voor rekening komen van gemeente, provincie en Internationale Bauausstellung (IBA) en de rest uit de markt gehaald zou moeten worden. Belangrijk is ook dat in Heerlen geen nieuwe winkelmeters worden toegevoegd.