

Duiding retailmonitor Gemeente Heerlen november 2023

Leeswijzer

De retailmonitor heeft de vorm van een factsheet. Per onderwerp is er duiding gegeven aan de cijfers. De meest recente beschikbare cijfers zijn verwerkt. De werkgelegenheidscijfers peildatum 1-1-2022 zijn weergegeven. In de monitor is visueel aangegeven dat het 'stand gegevens' betreft per 1-1 waar dit het geval is. Zowel de Locatus-cijfers¹ als ook de cijfers regeling 'Ruimte voor Ondernemerschap (RvO)' zijn bijgewerkt ten opzichte van de vorige monitor. ¹ Het gehele Locatus-databestand wordt een keer per jaar geactualiseerd.

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

Werkgelegenheid top 10 in Parkstad

Te zien zijn de top 10 subsectoren werkgelegenheid in de retail op peildata 1-1-2021 en 1-1-2022 in Parkstad. Veruit de grootste subsector blijft 'voedings- en genotmiddelen' (supermarkten, bakker, slager, voedselverwerkende industrie, e.d.). De grootste procentuele verschuivingen zijn te zien in de subsectoren 'apotheken' +264,5%, 'detailhandel alleen via internet' -31,7% en 'doe-het-zelf' +8,9%. De omvang werkgelegenheid 'wonen en woninginrichting' is na 'detailhandel alleen via internet' procentueel het sterkst afgenomen met -3,6%. Er is sprake van twee opvallende zaken: de (werkgelegenheid in de) subsector 'detailhandel alleen via internet' neemt voor het eerst sinds jaren (sterk) af (na een groei van +11,1% en +25,6%) maar blijft qua omvang groter dan voor corona; de omvang 'apotheken' groeit in 1 jaar fors met 857 banen.

De zeer hoge percentages in de tabel 'Werkgelegenheid top tien in Parkstad' zijn echter een gevolg van een andere indeling van DocMorris. DocMorris is voorheen ingedeeld als 'detailhandel alleen via internet'. Voor de monitor 2023 is DocMorris ingedeeld onder 'apotheken'. Ook in de Heerlense cijfers treden daardoor verschuivingen op.

'Detailhandel alleen via internet' staat in 2022 nog op plaats 2 in de werkgelegenheid top 5 van de retail naar branche, in de monitor van 2023 staat die op de 5e plaats. De 'apotheken' kwamen er niet in voor en komen door de andere indeling van DocMorris in de monitor van 2023 in de Heerlense werkgelegenheid top 5 terecht op de tweede plaats.

Leegstand in Parkstad in m2

In Beekdaelen (van 5% naar 6%), Brunssum (van 12% naar 15%), en Simpelveld (van 18% naar 19%) is de leegstand op 1-1-2023 ten opzichte van 1-1-2022 gestegen. In Heerlen (van 14% naar 12%), Kerkrade (van 25% naar 18%), Landgraaf (van 14% naar 11%) en Voerendaal (van 6% naar 1%) is deze afgenomen. Met name de afname van leegstand in Kerkrade maar ook Voerendaal valt op.

Werkgelegenheidsontwikkeling retail gemeente Heerlen

De werkgelegenheid in de retail in de gemeente Heerlen schommelde de laatste jaren tussen de +2,4% en -3,1%, in 2021 nam deze met +0,2% gering toe.

Werkgelegenheid top 5 retail gemeente Heerlen naar branche

Zoals bovenstaand omschreven is de werkgelegenheid in de retail minimaal toegenomen met +0,2%. In de tabel is de top 5 aantallen werknemers in de retail naar branche aangegeven. Het aantal werknemers in de grootste subsector 'voedings- en genotsmiddelen' neemt in Heerlen toe met +67 tot 1777 werknemers. De op een na grootste subsector 'apotheken' kent de grootste daling met -300 werknemers, terwijl deze subsector in Parkstad juist de sterkste groei liet zien (+264,5%). Zoals bovenstaand beschreven heeft dit met een andere indeling van bedrijfssectoren te maken. De subsector 'wonen en woninginrichting' nam in tegenstelling tot vorig jaar af met -42 werknemers. De subsector 'kleding, mode en textiel' nam ook af met -25 werknemers. Daarentegen groeide 'detailhandel alleen via internet' in Heerlen met +132 werknemers, waar in Parkstad deze subsector juist sterk af nam (-31,7%).

Heerlen centrum in m2

Het winkelvloeroppervlak in Heerlen centrum is met circa -4.743 m2 afgenomen. Het aantal meters WVVO ten behoeve van 'boodschappen' is afgenomen met -297 m2. 'Niet dagelijks' is met circa -5.662 m2 afgenomen. De leegstand is met circa +1.198 m2 (5%) toegenomen in Heerlen centrum.

Retailclusters

Het retailcluster Woonboulevard is en blijft met 125.575 m2 WVVO met afstand het grootste retailcluster in Heerlen. Het leegstandspercentage is 1% en is daarmee een goed lopend retailcluster (-1%) en heeft als shopping icoon een bovenregionale aantrekkingskracht; wel zit dit retailcluster nagenoeg vol. In absolute zin kent Heerlen centrum de meeste leegstand met 10.273 m2 (22%). Het hogere percentage is te verklaren doordat het aantal m2 leegstaande WVVO toeneemt (+1.198 m2) terwijl het totale WVVO afneemt tot 47.372 m2. Hoensbroek kent relatief gezien met 26% het hoogste percentage leegstand (maar neemt wel af met 2%). Verder is de leegstand in 't Loon (bronnen hebben alleen betrekking op het overdekt gedeelte, dus exclusief het Homerusplein) toegenomen van 5% naar 12%. Ook het cluster Heerlerheide laat een toename zien: van 7% naar 12% terwijl het retailcluster Heerlerbaan een afname van 5% laat zien (van 9% naar 4%). Douve Weien blijft stabiel en doet het met een leegstandspercentage van 0% buitengewoon goed.

Ondernemerschap in de retailclusters Heerlen centrum, Heerlen centrum-Maankwartier, Hoensbroek centrum, Heerlerheide centrum, Heerlerbaan centrum

De gemeente stimuleert het ondernemerschap op diverse manieren. Dit gebeurt o.a. via directe subsidies (onder andere Ruimte voor Ondernemerschap (RvO) genaamd), of in faciliterende zin via het Ondernemershuis, Starterscentrum en Stichting Streetwise. In de factsheet is het aantal toekenningen Ruimte voor Ondernemerschap per retailcluster en in totaal opgesomd.

Genoemde cijfers geven slechts een beperkt inzicht in de daadwerkelijk geleverde inspanningen om ondernemerschap te stimuleren. De praktijk laat zien dat het Ondernemershuis, Streetwise en het Startercentrum jaarlijks enkele honderden ondernemers adviseren en begeleiden, maar dat dit niet altijd leidt tot het daadwerkelijk starten van een bedrijf. Bovendien gaat de dienstverlening van het Ondernemershuis verder dan alleen het faciliteren van 'starters'. Het Ondernemershuis is er voor alle ondernemers gerelateerde vragen. Zij hebben dan ook duizenden klant-contact momenten per jaar.

Toekenningen RvO (tot en met 30 september)

Het grootste aantal succesvolle bemiddelingen vindt plaats door de gecombineerde inzet van diverse kanten: bijvoorbeeld middels Stichting Streetwise én de subsidieregeling RvO. Vaak vervult ook het Starterscentrum hier een rol in. Een gecombineerde inzet blijkt in de praktijk een uitstekende combinatie te vormen voor startende (maar ook verplaatsende) ondernemers. De praktijk laat echter

ook zien, dat een groot deel van de (mogelijke) starters afvalt gedurende het traject; dit kan diverse redenen hebben.

Dankzij het vooruitzicht van een financiële bijdrage (RvO) melden ondernemers zich al in een vroeg stadium bij het Ondernemershuis van de gemeente. Hierdoor kan - waar nodig - vroegtijdig worden bijgestuurd. Daarnaast is er hierdoor een goed zicht op de ontwikkelingen in Heerlen centrum, Heerlen centrum-Maankwartier, Heerlerbaan De Bautsch, Heerlerheide centrum en Hoensbroek centrum.

Waar in 2019 (36) het aantal totale RVO toekenningen toenam ten opzichte van 2018 (32), is het aantal toekenningen in 2020 en 2021 fors afgenomen. Slechts 20 toekenningen werden verstrekt in 2020. Ook in 2021 en 2022 bleef dit aantal gelijk. In 2023 zien we dat er tot en met 30 september 16 toekenningen waren. Als deze trend doorzet dan verwachten we dat we net onder het niveau van 2018 uitkomen (tussen de 22-30 toekenningen versus 32 in 2018). In Heerlen centrum zijn er 10, en in Hoensbroek centrum 5 toekenningen verstrekt (opvallende toename). Verder ontving nog 1 zaak in Heerlerheide centrum een subsidie RvO.

Post COVID-19 / energie-crisis

Als lokale overheid proberen we zoveel mogelijk (pre-)starters en (zittende) bedrijven te ondersteunen en te faciliteren. Zo hebben we onder andere ook de campagne 'Haal het Lokaal' extra gepromoot tijdens de corona-crisis.

Ondanks dat ondernemers zware tijden kennen zien we toch ook nieuwe initiatieven, in Heerlen centrum met name in de horeca (8 van de 10 initiatieven is horeca, 1 retail, 1 dienstverlening). In Hoensbroek betrof het 4 retailontwikkelingen en 1 horeca. Er zitten momenteel een 8-tal RvO aanvragen in de pijplijn. Als deze positieve trend doorzet halen we waarschijnlijk het niveau van het startjaar 2018.

Uit onze contacten signaleren we dat ondernemers het zwaar hebben. Veel ondernemers zijn met steun overeind gebleven. Bedrijven kunnen geen bovendien geen beroep meer doen op bijzonder uitstel van betaling belastingen. Verder zijn grondstoffen, vervoer en huren aanzienlijk in prijs gestegen. En bovendien is er door een krappe arbeidsmarkt ook sprake van een forse loonstijging. Ook Koninklijke Horeca Nederland (KHN) bevestigt dit. Het Rijk heeft weliswaar een tegemoetkomingsregeling voor het energie-intensieve mkb (zogenaamde TEK-regeling) opengesteld van maart tot oktober 2023 maar ondernemersorganisaties geven aan dat deze te weinig effect heeft. Om in aanmerking te komen moeten de energiekosten minimaal 7% van de omzet uitmaken.

Gemeente Heerlen heeft daarom voor ondernemers die buiten wal en schip dreigden te vallen een 'Nadere Subsidieregel Tegemoetkoming Energiekosten MKB gemeente Heerlen 2023' in het leven geroepen waar ondernemers in nood zich tot 30 juni op konden beroepen. Deze regeling is via al onze kanalen gepromoot. Er zijn 11 toekenningen verricht. Verder is op onze gemeente website een overzicht van landelijke (duurzaamheids)regelingen beschikbaar. Als zelfstandig ondernemers (tijdelijk) weinig inkomen hebben, kunnen zij mogelijk een Bbz-uitkering aanvragen. Bbz staat voor Besluit bijstandverlening zelfstandigen; de uitvoering Bbz maakt onderdeel uit van het Ondernemershuis. De gemeente beslist of een (startende) zelfstandig ondernemer Bbz krijgt. Ondernemersfonds Heerlen en Ondernemershuis zien een stabiele trend (aantal toekenningen komt op niveau 2018 / pre-COVID-19) maar hoe dit zich verhoudt tot de leegstandscijfers is de vraag. Streetwise geeft aan dat Heerlen als stad (met lef), die in ontwikkeling is, een interessante vestigingsplek is voor (nieuwe) ondernemers en dat we dat ook meer gezamenlijk moeten uitdragen. Dit wordt als aandachtspunt meegenomen in onze stadsmarketing die in ontwikkeling is. Verder ziet Streetwise een toename van het aantal ondernemers en vastgoedbeleggers die interesse tonen in Heerlen centrum en Hoensbroek. Gevels van beeldbepalende panden worden opgeknapt en dat heeft een positief effect. Ook de kwaliteit van de concepten neemt toe. Aandachtspunt is regelgeving en blurring.

We constateren verder een aantal trends die al jaren aanhouden: 'online' blijft doorgroeien (op schaal Parkstad weliswaar dit jaar een afname), 'kleding en mode'-winkels hebben het moeilijk en staan onder druk. De supermarktsector blijft inzetten op schaalvergroting maar krijgt ook tegendruk door online boodschappen (Picnic o.a.) en een groeiende horeca, die het ook zelf als sector ook moeilijk heeft door de arbeidsmarkt, inflatie en terugbetalingen.

Vorig jaar deed onderzoeksbureau DTNP de opvallende voorspelling dat de niet-dagelijkse clusters, met name op het gebied van wonen, tuin, doe-het-zelf gaan krimpen. Dit als gevolg van concurrentie door online aankopen en afname omzet doordat mensen minder te besteden hebben door de inflatie o.a. door de energieprijzen. Daarnaast hebben veel mensen al in corona-tijd 'in en om het huis' geïnvesteerd. We zien dit (nog) niet terug in de leegstandcijfers, bijvoorbeeld van ons retailcluster Woonboulevard. Sterker nog de subsector 'doe-het-zelf' liet in Parkstad een groei van +8,9% zien. Lange termijneffecten van deze omstandigheden op ons winkelbestand zijn dus onduidelijk.

De effecten van het totaalpakket aan maatregelen, zowel beleidsmatig als projectmatig, houden we middels de 'Monitor Uitvoeringsprogramma stadsregio Parkstad' in de gaten.

Natuurlijk verwachten we wel dat de ontwikkelingen 'onderwijs naar de binnenstad' op de langere termijn zeker een positief effect zullen hebben. Credo blijft daarbij inzetten op kwaliteit, promotie en beleving.