

## Ondernemers maken de stad



“Bij elkaar komen is een begin,  
bij elkaar blijven is vooruitgang,  
met elkaar samenwerken is succes.”

*(Henry Ford)*

24 november 2015

Stefan van Aarle

**ВЯО**  
Ruimte | om *in* te leven

## Inhoud

- Aanleiding
- Trends en ontwikkelingen
- Analyses winkelaanbod en leegstand
- Spreiding aanbod en leegstand
- Structuur winkelgebieden
- Aandachtspunten en stellingen

- Huidige nota dateert uit 2008
- Sindsdien veel veranderd in de markt
  - Opkomst internethandel
  - Toenemende leegstand
  - Schaalvergroting
  - Economische tegenspoed
  - Ander consumentengedrag
- 2015: verdringingsmarkt
- Provincie en Rijk sturen steeds vaker op detailhandel
- De concurrentie beweegt
- .....

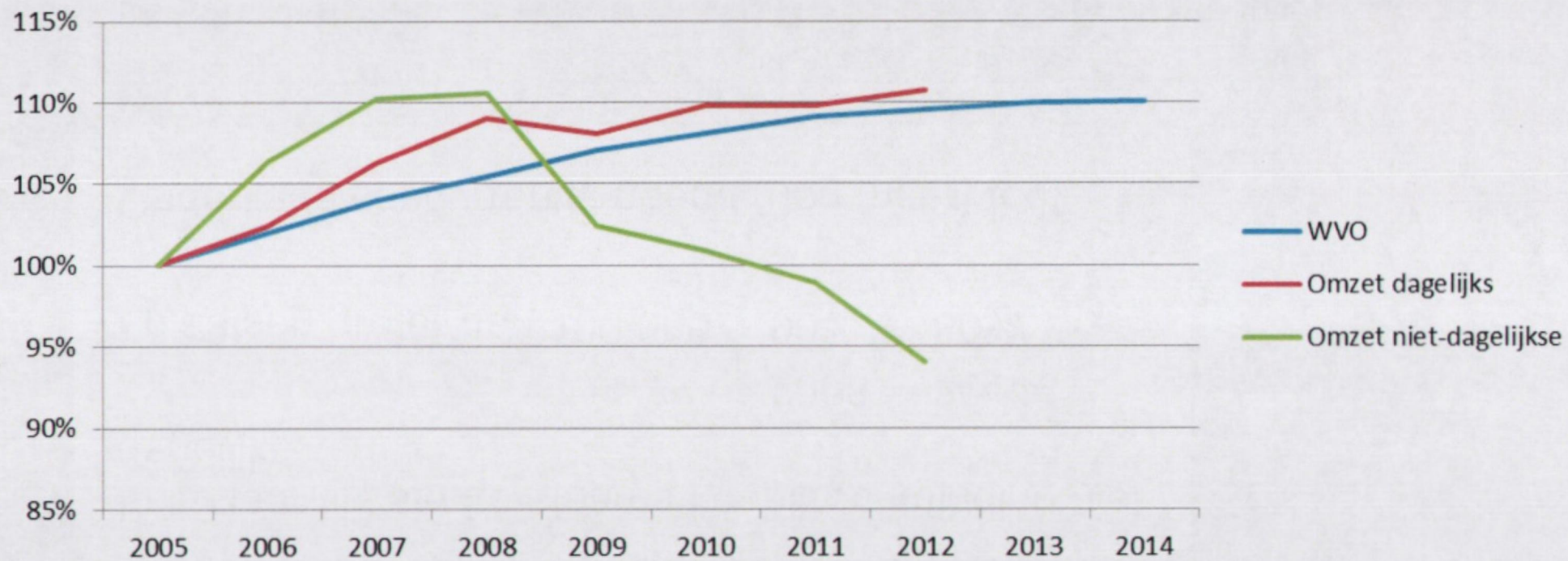
# Half leeg?



## ‘Leegloop winkelcentra in versnelling’



# Balans is zoek



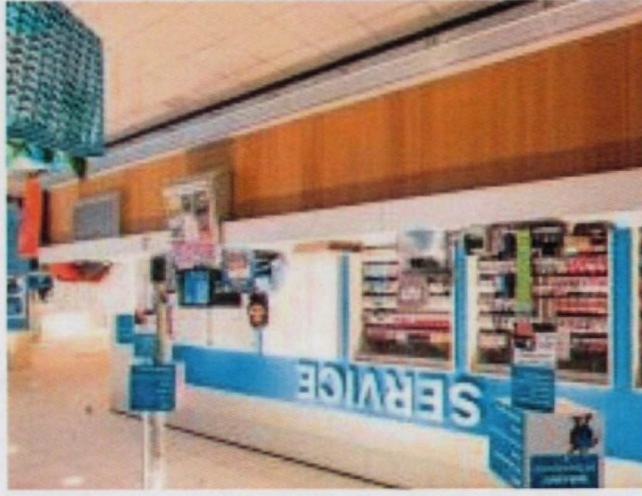
# Concurrentie neemt toe

In 10 jaar tijd sterke afname koopkrachtbinding niet dagelijks:

	2003	2014
• plaatsen groter dan 100.000	90%	80%

Onderlinge concurrentie neemt (nog meer) toe!



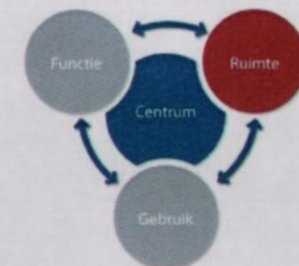
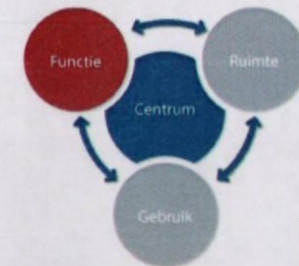
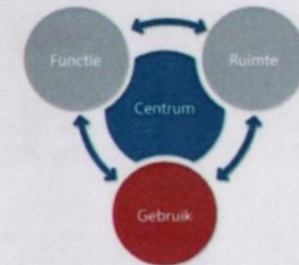


## 'Beleving, kwaliteit, prijs en gemak'



# Veranderingen in winkelgebieden

- Offline versus online
  - Van 'product' naar 'gebruik ter plekke'
  - Informatie en communicatie
  - Bezoekmomenten
- 
- Winkels
  - Horeca, leisure, cultuur
  - Ambacht, werken, zorg, onderwijs, wonen
- 
- Compact en intensief
  - Multifunctionele omgeving
  - Belang bereikbaarheid en parkeren





## Kinderen leren het alfabet



A: APPLE



B: BLUETOOTH



C: CHROME



D: DROPBOX



E: E-MAIL



F: FACEBOOK

Google

G: GOOGLE



H: HP



I: ICT-PARTNERS



J: JAVA

KINECT

K: KINECT



L: LAPTOP

Microsoft

M: MICROSOFT

NETFLIX

N: NETFLIX



O: OUTLOOK



P: PICASA



Q: QUICKTIME



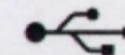
R: RSS



S: SPOTIFY



T: TWITTER



U: USB

vimeo

V: VIMEO



W: WHATSAPP



X: XBOX



Y: YOUTUBE

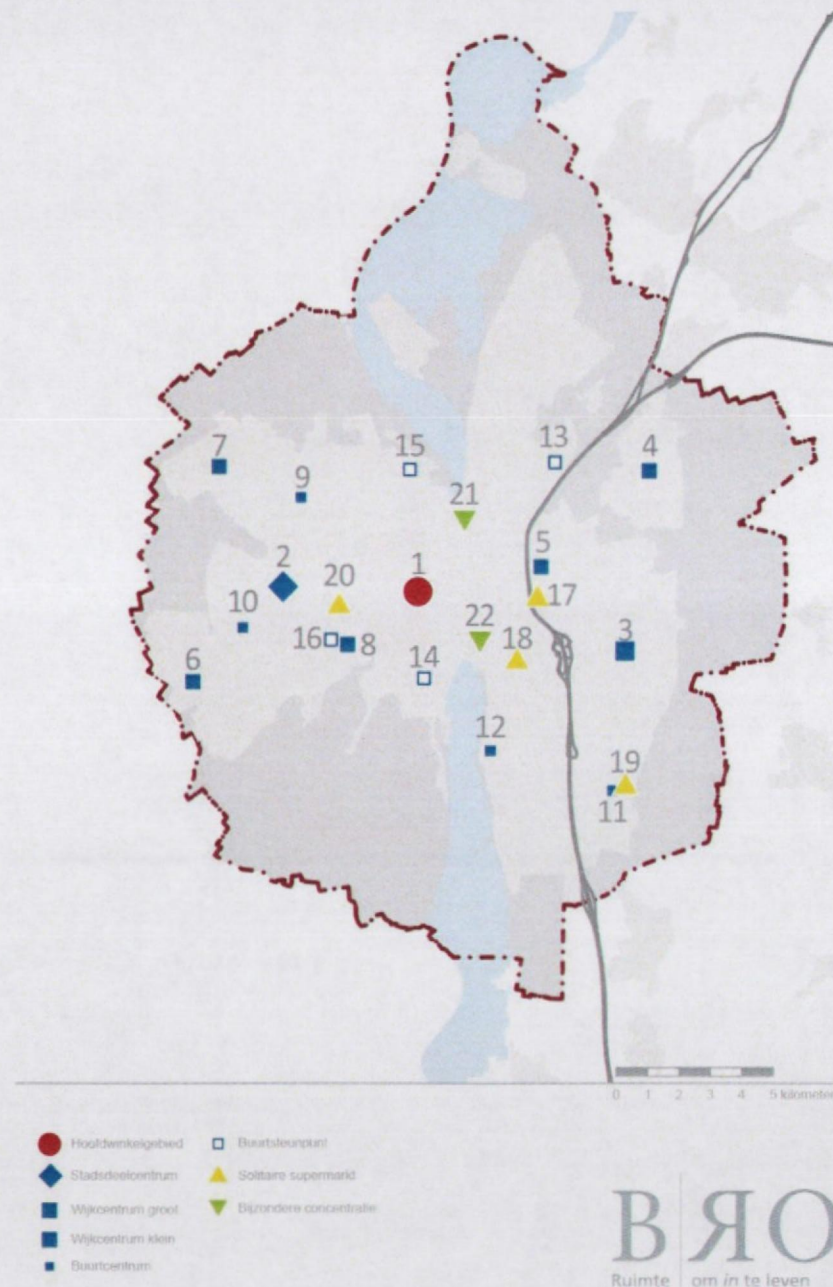


Z: ZAPP

# Veranderingen in winkelgebieden: functie



Type	Winkelcentrum	
Hoofdwinkelgebied	1. Binnenstad	
Stadsdeelcentrum	2. Brusselse Poort	
Wijkcentrum groot	3. Winkelcentrum Heer	
Wijkcentrum klein	4. <u>Ambyerstraat Noord</u> 5. <u>Voltastraat</u> 6. Daalhof	7. <u>Malbergplein</u> 8. <u>Winkelcentrum Carré</u>
Buurtcentrum	9. Caberg 10. Winkelcentrum Belfort	11. De Heeg 12. De Beente
Buurtsteunpunt	13. Nazareth 14. Glacisweg	15. Pastoor Moonenstraat 16. Ruttensingel
Solitaire supermarkt	17. Scharnerweg 18. Kardinaal van Rossumplein	19. Rijksweg 20. Volksplein
Bijzondere concentratie	21. Winkelcentrum Noorderbrug	
<b>Uit de structuur</b>	<b>Pottenberg</b>	<b>Malperthuis</b>



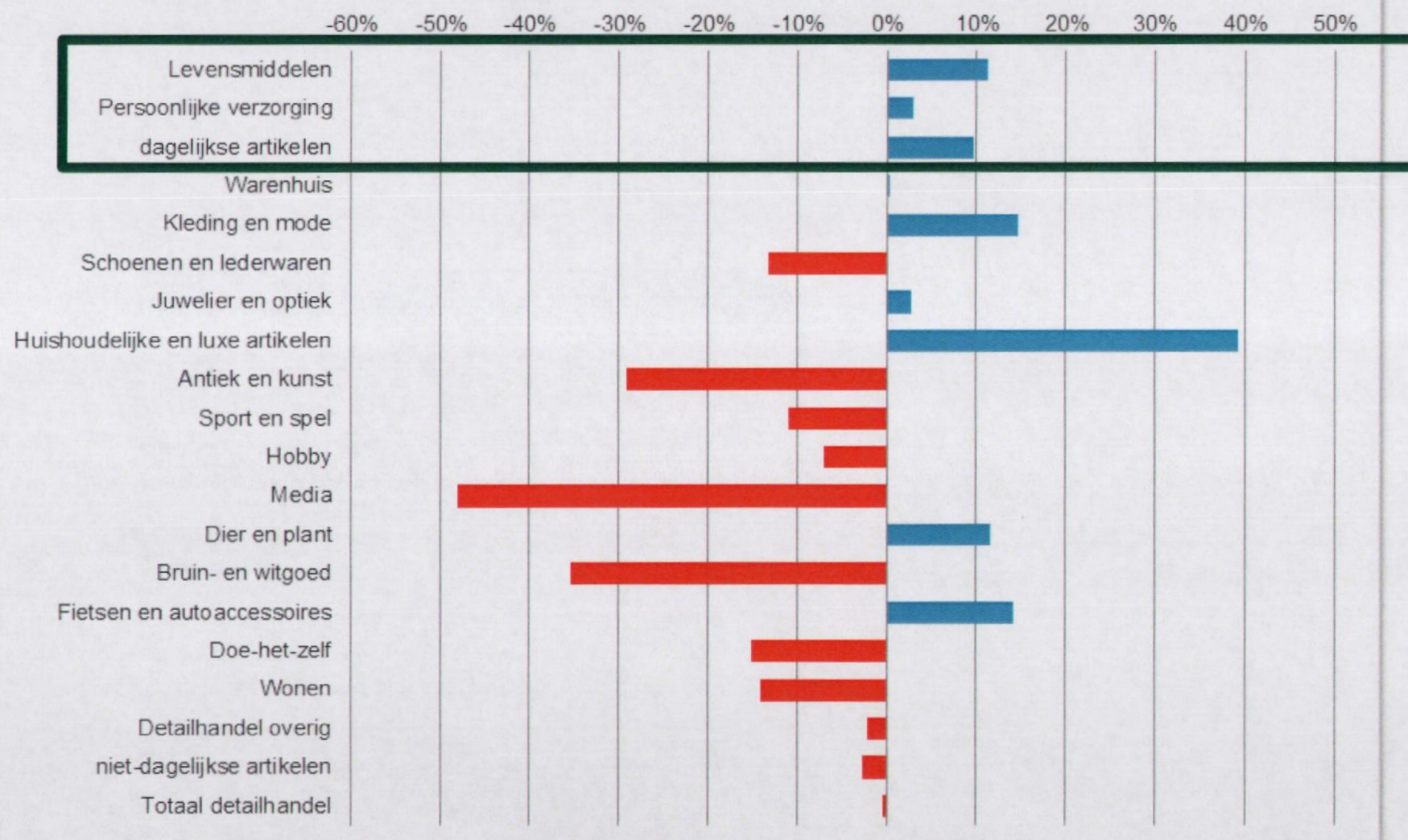
# Winkelaanbod 2010 en 2015

Ontwikkeling van de detailhandel 2010 - 2015 (aantal vkp)



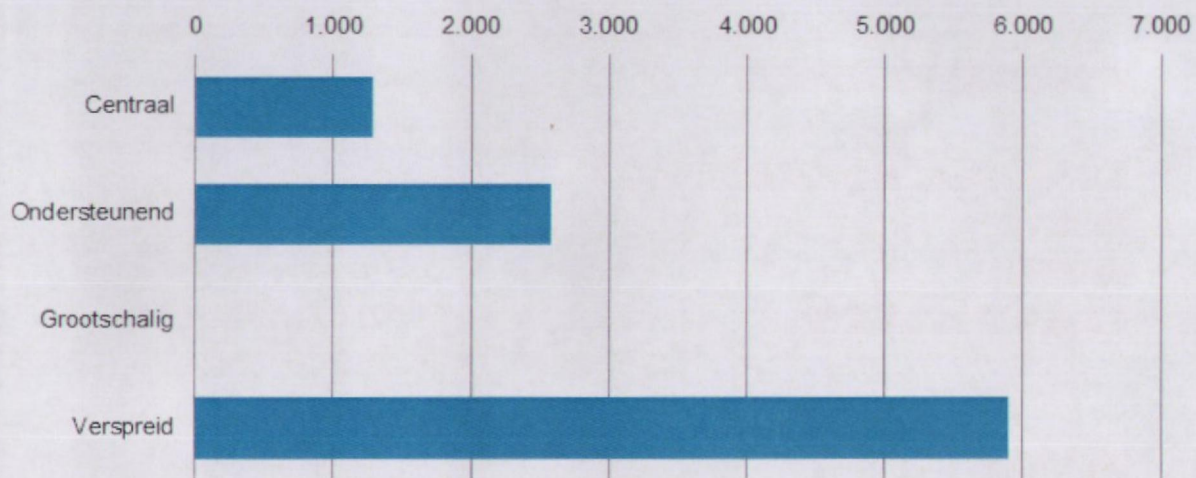
# Winkelaanbod 2010 en 2015

Ontwikkeling van de detailhandel 2010 - 2015 (% m<sup>2</sup> wvo)

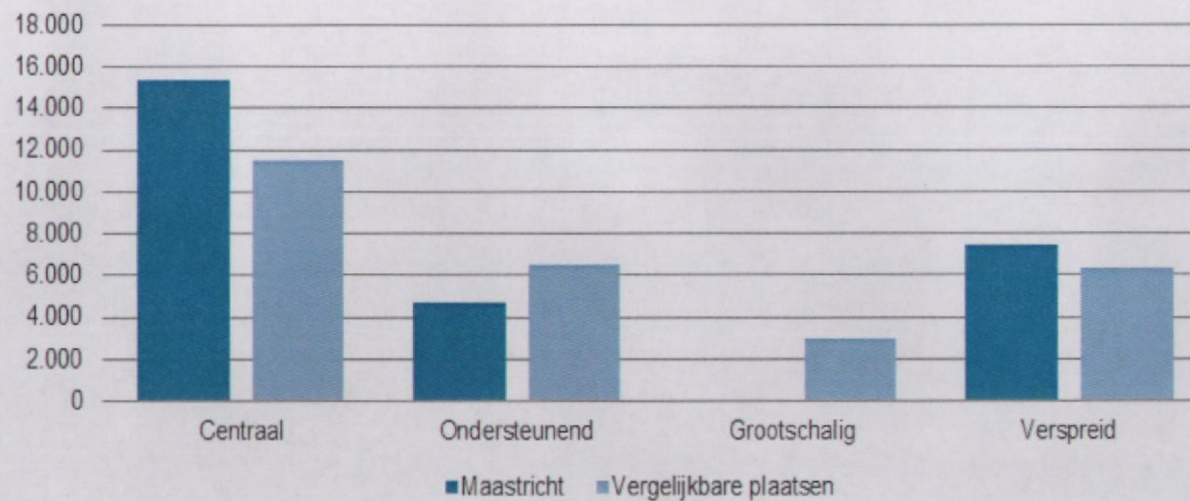


# Leegstand

Ontwikkeling van de leegstand binnenstad Maastricht 2010 - 2015 (m<sup>2</sup> vvo)



Leegstand naar type winkelgebied (m<sup>2</sup> vvo)



- 228.000 m<sup>2</sup> wvo winkelruimte in Maastricht
- 48% van het aanbod in de binnenstad, 25% in buurt- en wijkcentra, 26% verspreid
- Grootschalige concentratie in ontwikkeling
- Fijnmazige structuur: vrijwel alle inwoners hebben binnen 900 meter (de norm) een supermarkt
- Bovengemiddelde leegstand (8,5% vkp en 7,4% m<sup>2</sup> wvo) maar verschillen zijn klein
- Sterkste toename leegstand op verspreide locaties
- Relatief veel frictieleegstand (0-1 jaar leeg): 56%. Leegstand moet zich nog bewijzen

# Functioneren detailhandel (indicatief)

	<b>Dagelijks 2015</b>	<b>Niet-dagelijks 2015</b>
Aantal inwoners Maastricht	122.358	122.358
Bestedingen per hoofd (in €)	2.413	2.149
Bestedingspotentieel (in mln. €)	295,3	262,9
Koopkrachtbinding	95%	75%
Totaal gebonden bestedingen (in mln. €)	280,5	197,2
Koopkrachttoevloeiing (% totale omzet)	30%	45%
Omzet door toevloeiing (in mln. €)	120,2	161,4
Totale omzet (in mln. €)	400,7	358,6
Omvang huidig wvo totaal (in m <sup>2</sup> wvo)	48.977	179.048
Omzet per m <sup>2</sup> wvo huidig aanbod (in mln. €)	8.200	2.025
Normatieve omzet per m <sup>2</sup> wvo (in €)	7.467	1.819



### Bevolkingsontwikkeling gemeente Maastricht naar leeftijdsklasse (aantal inwoners)



- Leegstand aanloopmilieus blijft punt van zorg
- Maar visie op de binnenstad gaat uit van compacter gebied naar de toekomst toe
- Versterking Brusselse Poort
- Enkele gebieden succesvol versterkt: Heer, Malberg, Wittevrouwenveld (Voltastraat)
- Enkele buurtsteunpunten geen winkelgebied meer: Malpertuis en Pottenberg
- Programma en functie Belvédère

***Wie focust op de concurrentie, moet wachten tot de concurrent iets doet, maar wie focust op zijn klanten, kan baanbrekend zijn.***

(Jeff Bezos, Amazon)

# Contactgegevens BRO



Postbus 4  
5280 AA BOXTEL  
+31 (0)411 850 400  
info@bro.nl

Stefan van Aarle, adviseur retail en centrummanagement  
stefan.van.aarle@bro.nl

[www.bro.nl](http://www.bro.nl)

