

# THERMOMETER BINNENSTAD VENLO

2022



Venlo Partners



# De thermometer moet bijdragen aan een betere evaluatie en ontwikkeling van het centrum van Venlo.

## Inleiding

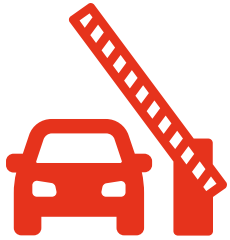
Sinds 2021 brengt Venlo Partners samen met de Gemeente Venlo een zogenaamde thermometer uit waarin belangrijke indicatoren voor de binnenstad aan bod komen. De thermometer geeft inzicht in de staat en ontwikkelingen van de binnenstad en moet zo bijdragen aan een betere evaluatie en evolutie van het centrum van Venlo.

Na twee atypische coronajaren, komt in 2022 het normale leven weer langzaam op gang. Hoewel begin 2022 nog diverse maatregelen van kracht zijn, ziet het leven er in de loop van het jaar weer redelijk normaal uit en zien we ook herstel in alle cijfers. De bezoekers weten de binnenstad weer te vinden en de verwachte faillissementen in retail en horeca en daarmee samenhangende leegstandsgolf blijven vooralsnog uit. Met diverse nieuwe uitdagingen als hogere inkooprijzen, stijgende energielasten en personeelsmangel zijn de zorgen echter nog lang niet weg in de binnenstad.

Naar aanleiding van het Rekenkameronderzoek naar de leegstand in Venlo zal deze thermometer ook ter beschikking worden gesteld aan de gemeenteraad. Wij zijn verheugd dat ook in dit gremium de waarde van data en een goede analyse ervan wordt gezien. De verwachting is dat de thermometer – mede met informatie vanuit Plan Binnenstad 2030 – de komende jaren verder wordt verrijkt.

April 2023

# Parkeren



**↑ 38%**  
MEER PARKEERACTIES  
IN PARKEERGARAGES TEN  
OPZICHTE VAN VORIG JAAR

**↑ 32%**  
MEER PARKEERACTIES IN  
STRAATPARKEREN TEN  
OPZICHTE VAN VORIG JAAR

## Index aantal parkeeracties Q-Park

	2019	2020	2021	2022
Q1	100	84	28	74
Q2	112	68	84	106
Q3	112	108	93	105
Q4	118	56	86	113

## Index parkeerduur Q-Park

	2019	2020	2021	2022
Q1	100	80	19	73
Q2	124	62	90	123
Q3	121	119	102	119
Q4	124	43	89	124

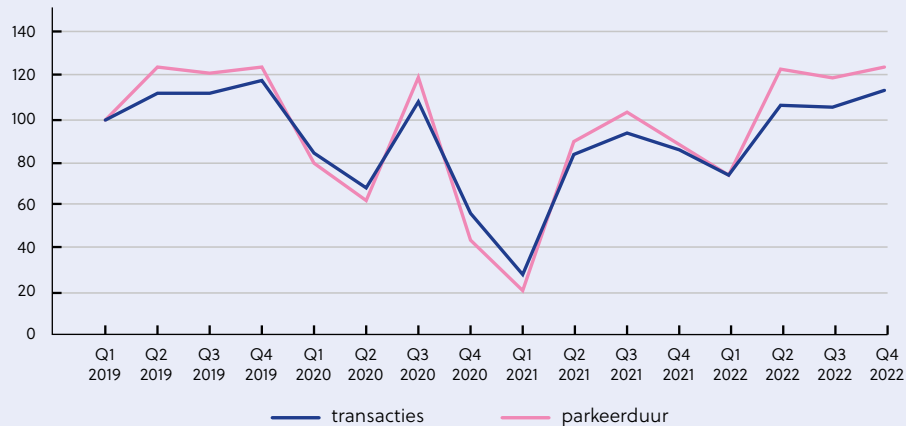
## Index aantal parkeeracties straatparkeren

	2019	2020	2021	2022
Q1	100	91	42	58
Q2	107	66	46	75
Q3	93	101	60	72
Q4	99	65	65	76

## Index parkeerduur

	2019	2020	2021	2022
Q1	100	91	39	65
Q2	120	54	63	91
Q3	95	114	76	82
Q4	106	60	71	93

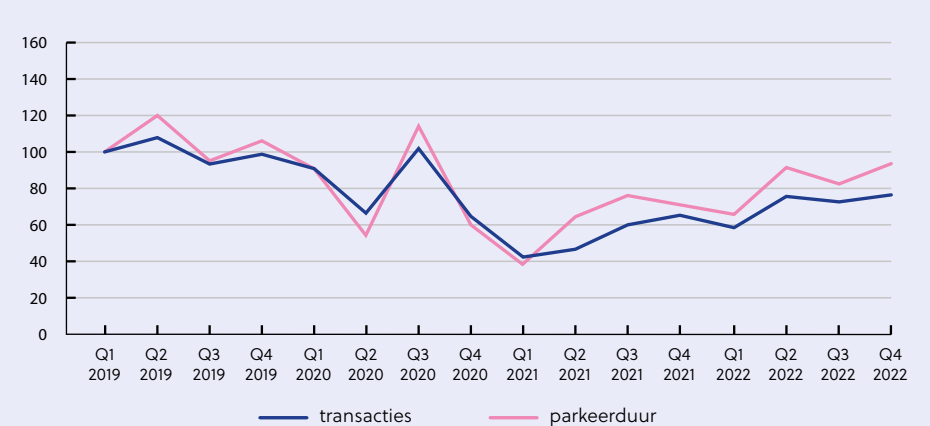
Ontwikkeling parkeeracties en parkeerduur Q-Park garages\*



\* Deze meting is gebaseerd op Nolensplein, Maaswaard, Roermondsepoort en Maasboulevard. Blok van Gendt en Arsenal waren bij de start van de meting niet operationeel.

Grafiek 1

Ontwikkeling parkeeracties en parkeerduur straatparkeren



Grafiek 2

### **Toelichting**

Grafiek 1 geeft de ontwikkeling weer van transacties van betaald kort parkeren (dus exclusief abonnementen) en parkeerduur in de Venlose parkeergarages. Grafiek 2 geeft de ontwikkeling weer van parkeertransacties en parkeerduur van straatparkeren. In beide gevallen is Q1 van 2019 als ijkpunt genomen (100%).

### **Beschrijving relevante ontwikkelingen**

In Q2 is een sterk herstel te zien in zowel parkeren in de garages als het straatparkeren. Het valt op dat zowel het aantal parkeeracties als de parkeerduur in de parkeergarages significant sterker herstellen dan de cijfers voor straatparkeren. De parkeergarages zitten op beide indexen op

het niveau van 2019, terwijl straatparkeren, weliswaar ook opklimt, maar nog duidelijk achterblijft.

We zagen tijdens de pandemie al dat de garages gevoeliger waren voor coronamaatregelen; dat blijkt andersom dus ook zo te werken. Blijkbaar vullen zich eerst de parkeergarages en wordt daarna pas straatparkeren overwogen. Een mogelijke andere oorzaak is dat vergunninghouders meer thuis werken, waardoor er minder mogelijkheden zijn op straat, maar dit is slechts een aanname.

In 2023 zal moeten blijken of de cijfers weer naar elkaar toe groeien.

---

### **Bronnen:**

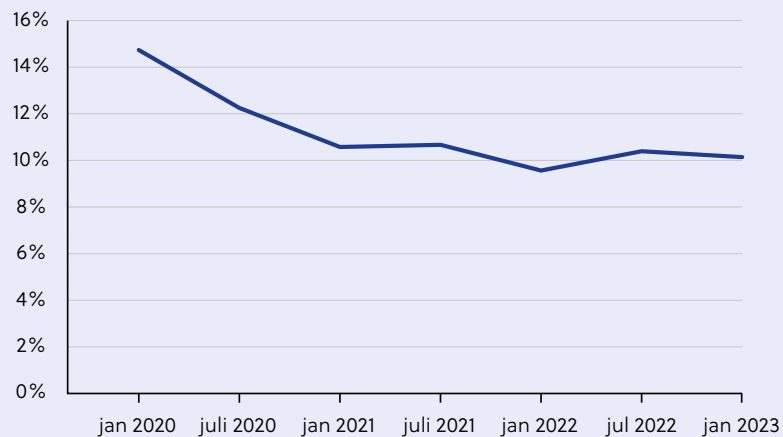
- Q-Park
- Gemeente Venlo

# Leegstand



## Leegstaand\*

Januari 2020	14,9%
Januari 2021	10,6%
Januari 2022	9,7%
Januari 2023	10,3%



Grafiek 3

### Toelichting

Het percentage leegstaande verkooppunten blijft de laatste jaren redelijk stabiel. In absolute aantallen is de leegstand afgelopen jaar met slechts 3 verkooppunten toegenomen tot 52. Daarbij dient te worden opgemerkt dat het totaal beschikbare arsenaal met 2 panden afnam (vanwege transformatie), waardoor het leegstandspercentage procentueel sterker stijgt.

Ten opzichte van de vorige thermometer is er nog eens kritisch gekeken naar het totaal aantal voor ondernemers beschikbare panden; de percentages wijken daardoor iets af van het eerdere beeld.

NB. De leegstandscijfers van Venlo Partners wijken af van de cijfers van Locatus. Dit heeft vooral te maken met het verschil in meetgebied: Venlo Partners beperkt zich tot het gebied van de reclamebelasting. Locatus meet het hele centrum, inclusief Q4 en Binnenstad Noord. Ook kunnen er verschillen ontstaan, omdat er op verschillende momenten wordt gemeten. Bovendien meet Venlo Partners verkooppunten en geen m<sup>2</sup>.

### Beschrijving relevante ontwikkelingen

Net als voorgaande jaren is de Vleesstraat koploper wat betreft leegstand. Dit betreft voornamelijk het deel ten zuiden van de Klaasstraat, waar de situatie ronduit zorgwekkend is. Gelukkig zien we dat een aantal lokale ondernemers aan de slag gaan met transformatie en

herontwikkeling aan de zuidkant van de Vleesstraat; hopelijk zet die ontwikkeling zich daar door.

Met de Lomstraat – de andere belangrijke A straat in de binnenstad – gaat het opvallend goed. Waar eerder nog zorgen waren over leegstand, is eind 2022 op 1 pand na, alles ingevuld. Tegen landelijke trends in hebben zich hier zelfs een aantal ketens in grote winkelpanden gevestigd. In sommige gevallen vertrekken die uit de Vleesstraat.

De straat met het hoogste percentage leegstand is de Gasthuisstraat. Deze straat werd in 2020 nog uitgeroepen tot Meest gastvrije winkelstraat van de binnenstad, maar sindsdien hebben zich er diverse mutaties voorgedaan. Gelukkig staan er wel een flink aantal verbouwplannen op de agenda voor 2023 en verder, dus er wordt door vastgoedeigenaren wel met vertrouwen geïnvesteerd.

### Transformatie

Afgelopen jaar zijn een aantal leegstaande verkooppunten in C-straten zoals de Kleine Kerkstraat en Nieuwstraat getransformeerd naar appartementen. Met name in de Vleesstraat is afgelopen jaar geïnvesteerd in wonen boven winkels; een positieve impuls die helemaal past bij de doelen van Plan Binnenstad 2030.

### Bronnen:

- Halfjaarlijkse opname Venlo Partners

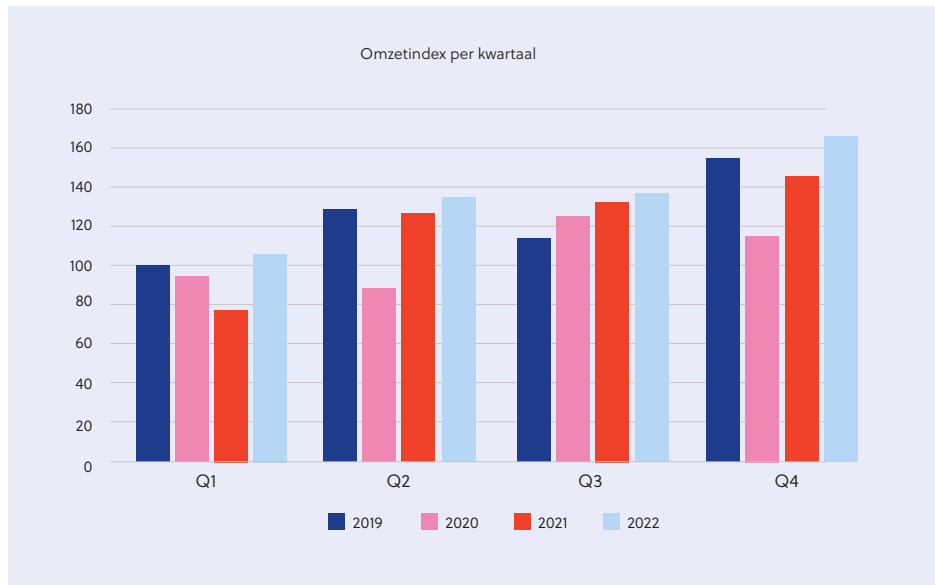
# Omzet



**↑ 12,9%**  
MEER OMZET TEN OPZICHTE  
VAN VORIG JAAR

## Omzetindex

	2019	2020	2021	2022
Q1	100	95	79	105
Q2	128	88	125	137
Q3	113	125	131	136
Q4	157	118	145	164



Grafiek 4



Grafiek 5

### **Toelichting**

In de voorgaande jaren leverden 15 bedrijven een omzetindex aan. Omdat in 2022 één van die bedrijven is gestopt, zijn er nu nog 14 over en hebben we dit bedrijf ook uit de cijfers van de eerdere jaren gehaald. Om echt representatieve uitspraken te kunnen doen is een grotere populatie nodig, maar deze cijfers geven wat ons betreft wel een goede indicatie: de deelnemende bedrijven zijn verdeeld over diverse branches en delen van de binnenstad.

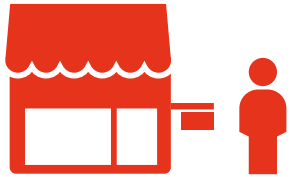
### **Beschrijving relevante ontwikkelingen**

2022 is voor alle kwartalen het beste jaar. Ten opzichte van vorig jaar laat de index een gemiddelde groei van 12,9% zien. Opvallend is dat Q3 door de jaren heen een stabiele stijging laat zien. Dat heeft er vooral mee te

maken dat de coronamaatregelen steeds in die periode werden afgeschaald, waardoor er weer omzet gemaakt kon worden. Met uitzondering van 2018 – ook vanwege coronamaatregelen - is Q4 steeds het sterkste kwartaal en Q1 het minste.

Het is positief dat op één na alle ondernemers in de lift zitten. Dat is ook nodig, want over de hele linie zijn ook de kosten toegenomen. Met hogere energieprijzen, (mede daardoor) gestegen inkooprijzen en verwachte olopemde personeelskosten blijft er onder de streep vooralsnog niet veel meer over. Het is te hopen dat de omzetontwikkeling in 2023 ondanks de inflatie en andere onzekerheden verder doorzet.

# Ondernemers



↑ **23**  
NIEUWE ONDERNEMERS /  
FORMULES

↓ **27**  
SLUITINGEN/  
VERTREK UIT BINNENSTAD

↔ **7** OVERNAMES

↔ **8** VERHUIZINGEN  
BINNEN CENTRUM

## Toelichting

Waar de binnenstad in 2021 per saldo nog 7 nieuwe ondernemers (39 / 32) mocht verwelkomen, komt het saldo over 2022 met -4 negatief uit. In deze onzekere tijden kiezen ondernemers eieren voor hun geld, of moeten noodgedwongen sluiten. Toch zijn er nog voldoende ondernemers die zelfstandig starten (23), een bedrijf overnemen (7) of kansen zien op een andere locatie in het centrum (8). Er is voldoende beweging in de Venlose binnenstad en ook de vooruitzichten voor 2023 laten zien dat er nog volop ondernomen wordt.

De afname in ondernemers is niet direct terug te zien in de leegstandscijfers: sommige bedrijven zijn onder een andere naam of formule doorgestart en sommige bedrijven starten pas in het nieuwe jaar op; de panden zijn wel verhuurd (geen leegstand), maar de onderneming begint pas in het nieuwe jaar.

## Beschrijving relevante ontwikkelingen

Het merendeel van de startende en stoppende ondernemers / formules bestaat uit zelfstandige ondernemers. Dat komt overeen met de huidige verhouding tussen formules en zelfstandigen in de binnenstad. Het aantal horecagelegenheden blijft gelijk, maar omdat het aantal retailers afneemt, wordt het aandeel weer een klein stukje groter. Het grootste aandeel nieuwkomers en sluitingen zit voor de retail in de kledingbranche (7 respectievelijk 9).

Ook dit jaar verdwijnt er weer een financiële dienstverlener. Was het vorig jaar de Rabobank dat zijn filiaal in de binnenstad sloot, in 2022 vertrekt ABN AMRO. De banken werken meer en meer online. Helaas verdwijnt daarmee zowel service voor klanten (o.a. pinautomaten), maar moeten ook ondernemers voor hun diensten vaak verder reizen. Voor de Venlose situatie met veel contant geld van Duitse bezoekers is dit

problematisch. ING blijft voorlopig wel in de binnenstad: zij hebben zelfs fors geïnvesteerd in hun vestiging en zijn daarvoor zelfs tijdelijk verhuisd. Andere dienstverleners verhuizen meer en meer naar de randen van de binnenstad.

De meeste beweging zit op de Parade, met 4 starters, 5 bedrijfsbeëindigingen en 1 verhuizer. De Lomstraat is het meest in trek bij nieuwkomers en verhuizers en gaat er per saldo 3 op vooruit. Ook de Vleesstraat – koploper leegstand - gaat er 1 onderneming op vooruit, waarbij opvalt dat alle wijzigingen zich aan de noordzijde afspelen. Toch is er aan de zuidpunt van de Vleesstraat, meer specifiek de Grote- en Kleine Beekstraat met twee nieuwkomers ook een voorzichtig positieve ontwikkeling.

De Festina Lente straatjes (Jodenstraat, Klaasstraat, Gasthuisstraat) leveren dit keer in: 5 bedrijfsbeëindigingen (2 Jodenstraat, 1

Klaasstraat en 2 Gasthuisstraat) en 2 nieuwkomers door verhuizing (1 voor de Jodenstraat en 1 voor de Klaasstraat). Geen enkele startende ondernemer in deze boetiekstraten in 2022.

Het lijkt er op dat formules/franchisers zich momenteel sterker met Venlo bezig houden. Niet alleen wordt er gekeken naar de juiste plek voor zittende formules (met name dienstverleners), maar er is ook een toename van ketens te zien, waarbij vooral Siebel en Sprinter in het oog springen.

Tot slot valt nog op dat overnames met name in de horeca spelen.



**Nieuw in de binnenstad**

- 30ML Coffee Masters, Vleesstraat 9
- Balance & Beauty, Heilige Geeststraat 21
- B-Mich, Kwartelenmarkt 5
- Brandsclub, Lomstraat 19
- Brandsclub, Lomstraat 23/25
- Casa Fiori, Parade 33
- Çigköftem, Kleine Beekstraat 3
- Clevers Ijsbar, Monseigneur Nolensplein 5
- DEJAVU Mode, Maasstraat 9
- Holy Mary & The Backdoorbar, Parade 74
- Ice & Macaron Chef, Kwartelenmarkt 6a
- Ijsco Fantastico, Vleesstraat
- Indian Spirit, Parade 79
- Jindamanee Thaimassage, Grote Beekstraat 13
- Loris Parfums. Lomstraat 18
- Rebrand, Nieuwstraat 56
- Siebel, Vleesstraat 12
- Sprinter, Lomstraat 17
- Stijl28mini, Parade 24
- The Frame, Lomstraat 21
- Tuami Asian Fusion, Prinsessesingel 30
- Olympia, Peperstraat 8a
- RM Bridals, Romerstraat 5

- horeca**
- persoonlijke verzorging**
- horeca**
- kleding, schoen en sport**
- kleding, schoen en sport**
- woninginrichting**
- horeca**
- horeca**
- kleding, schoen en sport**
- horeca**
- horeca**
- foodspeciaalzaak (pop-up)**
- overige**
- persoonlijke verzorging**
- persoonlijke verzorging**
- overige**
- juwelier**
- kleding, schoen en sport**
- kleding, schoen en sport**
- kleding, schoen en sport**
- horeca**
- dienstverlener**
- kleding, schoen en sport**

**7x horeca**  
**7x kleding, schoen en sport**  
**3x persoonlijke verzorging**  
**1x foodspeciaalzaak**  
**1x woninginrichting**  
**1x juwelier**  
**1x dienstverlener**  
**2x overige**

**De volgende bedrijven zijn gestopt**

- @Six, Picardie 6
- 't Zandmenke, Jodenstraat 14
- 2Brüder kiosk, Monseigneur Nolensplein 5
- ABN-Amro, Keulsepoort 12
- Aktiesport, Maasstraat 48
- Ald Venlo, Kwartelenmarkt 5
- Amaris, Gasthuisstraat 12
- AYS Musthaves, Gasthuisstraat 14
- B4Brothers, Lomstraat 21
- Blokker, Maasstraat 38
- Cameleon, Parade 58
- Chiosco, Markt 11
- City Hair Fashion, Parade 3
- Clevers Ijsbar, Monseigneur Nolensplein 5
- Corona Test Clinic, Koninginneplein 1
- De Borrelwinkel, Klaasstraat 9
- Harygo, Jodenstraat 23
- Holy Mary & The Backdoorbar, Parade 74
- Mr Sushi, Grote Kerkstraat 14
- Primus, Lomstraat 23/25
- Royal Donuts, Sint Jorisstraat 23
- Scamm, Vleesstraat 12
- Tattoo Ron, Heilige Geesstraat 21
- Team Trapped, Peperstraat 6A
- Van Beek Podostatiek, Parade 11
- Van Duppen Audio, Spoorstraat 42
- WKD Kappers, Nieuwstraat 56

- horeca**
- kleding, schoen en sport**
- horeca**
- bank** (verder gegaan als online servicepunt)
- kleding, schoen en sport**
- horeca**
- kleding, schoen en sport**
- kleding, schoen en sport**
- kleding, schoen en sport**
- huishoudelijk**
- kleding, schoen en sport**
- horeca**
- persoonlijke verzorging**
- horeca**
- dienstverlener**
- foodspeciaalzaak**
- kleding, schoen en sport**
- horeca**
- horeca**
- kleding, schoen en sport**
- foodspeciaalzaak**
- kleding, schoen en sport**
- persoonlijke verzorging** (verhuizing buiten centrum)
- leisure**
- dienstverlener**
- consumentenelektronica**
- persoonlijke verzorging**

**7x horeca**  
**9x kleding, schoen & sport**  
**3x persoonlijke verzorging**  
**1x huishoudelijk**  
**1x bank**  
**2x foodspeciaalzaak**  
**2x dienstverlener**  
**1x leisure**  
**1 x consumentenelektronica**

## Overnames en verhuizingen

### Overnames (waarbij naam en concept hetzelfde gebleven zijn)

- |                                    |                                    |
|------------------------------------|------------------------------------|
| • Bufkens, Maasstraat 1            | <b>horeca</b>                      |
| • De Lokeend, Jodenstraat 35       | <b>woninginrichting</b>            |
| • De Soepketel, Grote Beekstraat 6 | <b>horeca</b>                      |
| • Hemmingway, Heilige Geeststraa,  | <b>horeca</b>                      |
| • Livera, Klaasstraat 1            | <b>kleding, schoen &amp; sport</b> |
| • Restaurant Café Central, Markt 2 | <b>horeca</b>                      |
| • Take 5, Parade 62                | <b>horeca</b>                      |

### De volgende bedrijven zijn verhuisd in de binnenstad

- |  |   |
|--|---|
| • Basic Parfums, Lomstraat 3 naar Lomstraat 26                           | <b>lichaamsverzorging</b>                             |
| • ING-Bank, Keulsepoort 10 naar Wijngaardstraat 5                        | <b>bank</b> (tijdelijke verhuizing wegens verbouwing) |
| • Katt: Alleen maar leuke dingen,<br>Kolenstraatje 1 naar Jodenstraat 14 | <b>woninginrichting</b>                               |
| • Name It, Lomstraat 18 naar Lomstraat 24                                | <b>kleding, schoen &amp; sport</b>                    |
| • Olympia, Parade 79 naar Peperstraat 8A                                 | <b>dienstverlener</b>                                 |
| • Randstad, Tegelpoort 7 Koninginnesingel 2                              | <b>dienstverlener</b>                                 |
| • Rousseau, Vleesstraat 23 naar Klaasstraat 30                           | <b>foodspeciaalzaak</b>                               |
| • Vestiqair, Parade 33 naar Nassaustraat 1                               | <b>dienstverlener</b>                                 |

\* Vanwege de verschillende meetmomenten kan er soms een verschil ontstaan tussen de ontwikkelingen van leegstand en het aantal ondernemers. Ook komt het voor dat ondernemers een tweede pand erbij huren, waardoor de leegstand afneemt, maar het aantal ondernemers niet stijgt (of andersom, een winkelpand afstoten, maar als ondernemer niet verdwijnen). In sommige gevallen is er sprake van branche blurring, bij twijfel is de branchering van Locatus aangehouden.

**Bron:**

- Halfjaarlijkse opname Venlo Partners

## Veiligheid en criminaliteit



	2020	2021	2022
<b>Diefstal / inbraak</b> (woning/garage e.d.)	28	14	19
<b>Voertuigcriminaliteit</b> (auto, (brom-)fiets)	226	179	282
<b>Bedrijfscriminaliteit</b> (winkeldiefstal en -inbraak)	169	104	182
<b>Overige vermogensdelicten</b> (zakkenrollerij e.d.)	143	119	152
<b>Gewelddelicten</b> (bedreiging, mishandeling e.d.)	84	59	81
<b>Overlast</b> (drugs/drankoverlast, verwarde persoon e.d.)	540	510	550
<b>Geluidshinder</b> (horeca/evenement)	6	7	6

### Toelichting

In de thermometer worden ook cijfers van de Politie Limburg, District Noord, Afdeling Venlo – Beesel meegenomen. Het betreft hier relevante gegevens voor de binnenstad zoals diefstal, bedrijfscriminaliteit en overlast. Het meetgebied van de politie betreft de hele wijk Venlo-Centrum, inclusief Binnenstad-Noord (omgeving Wilhelminapark en eerste deel Straalseweg), Q4 en Rosarium.

### Beschrijving relevante ontwikkelingen

Eind 2021 viel al op dat de criminaliteitscijfers opliepen. Die trend zet zich door als de samenleving begin 2022 weer helemaal open gaat.

Het aantal fietsendiefstallen stijgt behoorlijk. Met name elektrische fietsen zijn gewilde objecten zijn, waar de politie via cameratoezicht extra alert op is. Daarnaast is een toename in winkeldiefstallen te zien. Deze ontwikkeling wordt mogelijk versterkt door het duurder worden van

boodschappen. Het aandeel arbeidsmigranten dat deze vergrijpen pleegt is significant. Het betreft hier de schrijnende gevallen van mensen die op straat zijn belandt en geen geld hebben om terug te reizen naar het land van herkomst. Zonder inkomsten zien zij zich genoodzaakt om eten te stelen. De problematiek van arbeidsmigranten in de binnenstad wordt steeds pregnanter.

De stijging van gewelddelicten en overlast kan voor een deel gelinkt worden aan het uitgaan, wat ook weer als vanouds is.

Venlo Partners

