

# BIJLAGE D – KANTOREN-, HOTEL- EN WONINGMARKT WEERT

## Kantorenmarkt Weert

**Tot 2020 zeer beperkte behoefte aan nieuwe kantoorruimte in Weert, er is al meer dan voldoende aanbod van kantoorruimte, toevoegen van nieuwe kantoren is risicovol**

### *Zeer beperkte behoefte aan nieuwe kantoorruimte in Weert*

De meest recente prognose van de nieuwbouwbehoefte aan kantoorruimte in de provincie Limburg gaat uit van een geraamde vraag naar nieuwbouw van 188.000 m<sup>2</sup> vvo. Per jaar bedraagt de nieuwbouwvraag gemiddeld zo'n 10.000 m<sup>2</sup> kantoorruimte, evenwichtig verdeeld over de hele periode (bron: EIB, 2012). Wanneer volgens deze methodiek de nieuwbouwbehoefte voor de periode 2014-2020 wordt berekend, komen we op een vraag van zo'n 113.000 m<sup>2</sup> vvo.

Weert heeft met een voorraad van zo'n 98.160 m<sup>2</sup> vvo een aandeel van zo'n 4% in de totale kantorenvoorraad van de provincie Limburg (bron: kantorenmonitor provincie Limburg, 2012). Wanneer we dit aandeel ook hanteren bij het bepalen van de nieuwbouwbehoefte voor Weert, komen we op een vraag van zo'n 4.000 m<sup>2</sup> vvo tot 2020. De vraag bestaat zowel uit uitbreidingsvraag (als gevolg van groei van werkgelegenheid, kantoorquotiënt en/of aandeel kantoorwerkgelegenheid) als uit vraag als gevolg van onttrekking van bestaand aanbod. De vervanging van deze kantoren leidt niet één op één tot ruimtevraag. De vervanging betreft naast onttrekking, ook vervanging van panden door sloop-nieuwbouw op dezelfde locatie.

### *Meer dan voldoende aanbod van kantoorruimte in gemeente Weert*

In totaal beschikt Weert over een aanbod van bestaande kantoorruimte van circa 18.470 m<sup>2</sup> vvo (bron: kantorenmonitor provincie Limburg, 2012). Daarvan staat zo'n 12.750 m<sup>2</sup> vvo ook daadwerkelijk leeg (zo'n 13% van de totale kantorenvoorraad in Weert). Het gaat veelal om kleinschalige (kleiner dan 500 m<sup>2</sup>) en middelgrote kantoorpanden, die geheel (1.000 m<sup>2</sup> en meer) of gedeeltelijk worden verhuurd (ook in kleine eenheden tot 250 m<sup>2</sup>). (bron: funda in business, 2014).

### *Conclusie: toevoegen nieuwe kantoren in Weert risicovol*

Op basis van deze marktscan op hoofdlijnen, lijkt er weinig ruimte voor toevoeging van nieuwe kantoorruimte in Weert. Het is veelal een vervangingsmarkt, wat betekent dat elke meter die aan de voorraad wordt toegevoegd, eigenlijk ook gesloopt en/of getransformeerd moet worden, om zo te voorkomen dat de leegstand verder toe neemt. Er is voldoende beschikbaar aanbod, maar op basis van een eerste analyse is dit lang niet altijd van de kwaliteit die de gebruiker wenst.

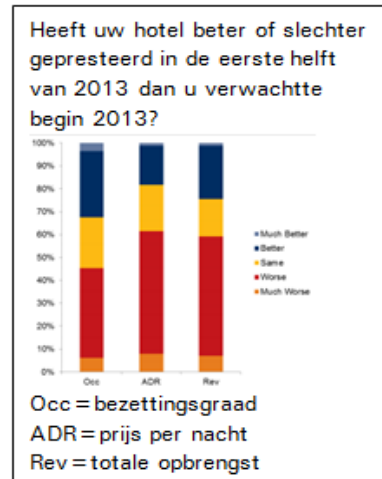
## Hotelmkt Weert

### Mogelijke kansen voor toevoeging van hotelfuncties in Weert zijn beperkt

#### *Negatief sentiment op Nederlandse hotelmarkt*

Op de Nederlandse hotelmarkt heerst momenteel een sterk negatief sentiment dat sterk samenhangt met de huidige economische crisis. Uit cijfers van het Horwath<sup>1</sup> blijkt dat hoteliers pessimistisch zijn over de algemene hotelmarkt, de bezettingsgraad en de totale omzet. Nederland scoort op deze indicatoren beduidend lager dan België en Luxemburg. Ook uit de cijfers van KPMG<sup>2</sup> blijkt dat er nog geen tekenen van herstel zijn waar te nemen. Gemiddeld zijn in 2012 de kamerprijzen zeer licht gestegen van € 90 naar € 92, is de bezetting gedaald met 0,7 procentpunten naar 64,5 % en is de opbrengst per kamer stabiel gebleven op € 60. Wel is de totale omzet per kamer in 2012 licht toegenomen met 4,7 procent naar € 41.572 euro per kamer. We verwachten dat door bovenstaande ontwikkelingen de investeringsbereidheid van hotelketens in Weert is afgenomen.

**Figuur 3: resultaten Q1 2012**



Bron: Horwath 2013

#### *Weert kent al 3- en 4-sterren aanbod*

In de gemeente Weert zijn per 1 juli 2013 5 hotels (inclusief pensions) geregistreerd. Hiervan zijn er 1 drie-sterren en 3 vier-sterren hotels (van 1 hotel/pension is dit niet bekend). (Kenniscentrum horeca.nl).

Het aantal hotels en het totaal aantal horecazaken in Weert is beperkt. Dit heeft sterk te maken met de ligging, toegankelijk en bereikbaarheid van de gemeente, maar ook met de uitstraling/aantrekkelijkheid en doelgroep. Zakelijke hotels hebben veelal voorkeur voor ligging nabij snelwegen, ov-knooppunten of kantoren/congres (zakelijke omgeving), terwijl recreatieve hotels, gericht op toeristen, een binnenstedelijke centrumlocatie (met goede OV-ontsluiting) of een locatie op een landelijke locatie wenselijk achten. Vergroten van de landelijke bekendheid en het meer inspelen op de zakelijke markt (internationale ligging) worden in de Regiopromotie Midden-Limburg dan ook als uitdaging voor de regio genoemd.

Hotel	Kenmerken
Hotel / Restaurant Twee	Heugterbroekdijk 2, ligging buiten kern, 6 kamers,
Hotel Crossmoor	Laurabosweg 8, ligging buiten kern, 15 kamers
Golden Tulip	Driesveldlaan 99, ligging bij station in kern Weert, 62 kamers, 4 sterren
Hostellerie Munten	Wilhelminasingel 276, ligging in Centrum Weert, 14 kamers, 4 sterren

Bron: gemeente, VVV en hotels.nl

<sup>1</sup> Benelux Hotel Market Sentiment Survey (September 2013)

<sup>2</sup> KPMG Hospitality Benchmark 2013

*Wij zien geen uitbreidingsbehoefte aan hotels in de gemeente Weert*

De marktruimte voor hotelvoorzieningen brengen we in beeld door te kijken naar de gemiddelde bezettingsgraad. In totaal zijn er in Weert 215 hotelbedden in aanbod. Deze bedden kunnen 365 maal per jaar verhuurd worden. Het aantal hotelovernachtingen (personen) gebaseerd op de toeristenbelasting (bron: gemeente Weert) bedraagt voor 2012 28.500 overnachtingen (personen). Hiermee bedraagt de bezettingsgraad voor de hotelbedden circa 37%. De gemiddelde bedbezetting in de provincie Limburg bedraagt 43% en die in Nederland 45,5%. Op basis daarvan zien wij weinig marktruimte voor uitbreiding van het aantal hotelbedden in de gemeente Weert.

Tabel 1: Jaarlijks aanbod hotels in Weert en regio in 2012 en 2013

	Gemeente Weert	COROP Midden-Limburg
Bedden, totaal [bedden]	215	1.810
Kamers, totaal [kamers]	108	920
Hotelsector, totaal [bedrijven]	5	53

Bron: bedrijfschap Horeca en Catering

Tabel 2: Jaarlijkse bezetting per provincie in 2012

	Bedden, totaal [bedden]		Hotelovernachtingen totaal [nachten * 1000]	Bedbezetting hotels [%]
	2012	2013	2012	2012
Groningen	5.156	5.305	678	38,5
Friesland	11.894	11.950	1.551	38,3
Drenthe	6.755	6.750	767	40,2
Overijssel	10.089	10.102	1.280	40,4
Flevoland	2.209	2.183	233	33,3
Gelderland	20.318	21.042	2.899	42,5
Utrecht	10.861	11.441	1.561	41,4
Noord-Holland	76.560	81.683	14.610	54,8
Zuid-Holland	34.993	37.185	4.961	41,0
Zeeland	9.597	9.724	1.442	44,6
Noord-Brabant	20.461	21.075	2.531	36,6

	Bedden, totaal [bedden]		Hotelovernachtingen totaal [nachten * 1000]	Bedbezetting hotels [%]
	2012 ▲▼	2013 ▲▼	2012 ▲▼	2012 ▲▼
Limburg	20.636	20.670	2.905	43,1
Totaal	229.529	239.110	35.418	45,5

Bron: bedrijfsschap Horeca en Catering

## Woningmarkt Weert

Er is een overaanbod aan plannen op de Weertse woningmarkt, de vraag die er is richt zich vooral op grondgebonden woningen. Potentieel grote concurrentie van andere plannen met appartementen.

Op basis van de Primos-prognose en de Etil-prognose, zien wij in Weert een jaarlijkse behoefte van circa 110 extra woningen op de korte termijn (0 - 5 jaar) en een behoefte van circa 80 extra woningen op de langere termijn (5 – 10 jaar). Over de periode 2013 – 2034 zal de jaarlijkse benodigde uitbreiding slechts 40 woningen bedragen.

Plannen voor de korte termijn betreffen de realisatie van 211 woningen jaarlijks en op de langere termijn wordt uitgegaan van realisatie van 142 woningen jaarlijks. Hiermee overtreffen de plannen de verwachte vraag met circa 100 en 60 woningen over respectievelijk de kortere en de langere termijn. Na 2025 daalt het aantal huishoudens in Weert licht, waardoor de gemiddelde jaarlijkse uitbreidingsvraag over de periode 2014 – 2035 daalt. Vanaf 2025 zal er naar verwachting geen uitbreidingsbehoefte (kwantitatief) meer zijn.

Tabel 3: huishoudensprognose naar type en leeftijdsklasse in gemeente Weert



Bron: Primos2012

### *Reken vooral op vraag naar grondgebonden woningen*

Op basis van de huishoudensontwikkeling en de voorkeuren van de verschillende huishoudentypen, verwachten we vooral een vraag naar grondgebonden woningen in Weert. Deze vraag gaat zowel uit naar bestaande woningen als naar nieuwbouw (uitbreiding van de voorraad).

Tabel 4: Indicatieve jaarlijkse vraag naar woningtype per periode (nieuwbouw en bestaande bouw)

Periode	Vraag naar grondgebonden woningen	Vraag naar appartementen
2013 – 2017	1455 - 1615	665 - 740
2013 - 2024	1440 - 1605	660 - 735
2013 - 2034	1405 - 1565	645 - 720

Bron: WoON2012, Primos2012

Ondanks de grote tijdsspanne van 2013 – 2034, verwachten wij geen grote verschuiving in de voorkeuren naar woningtype van de totale bevolking in Weert. Deze verhuiscapaciteit van huishoudens moeten echter wel overgehaald worden om ook daadwerkelijk te verhuizen.

### ***De markt voor extra nieuwbouwapartementen in Weert is minder gunstig***

De locatie is meer geschikt voor appartementen dan voor grondgebonden woningen. Dit komt vanwege de ligging in het centrum van de stad. De markt voor appartementen in Weert is echter minder gunstig dan voor grondgebonden woningen.

Het totale woningaanbod in de kern Weert bestaat voor circa 26% uit appartementen, terwijl in de voorgaande 12 maanden, het aantal verkochte appartementen maar 11% bedroeg van het totaal aantal verkochte woningen. In de woningbouwplannen van de gemeente Weert (Bron: jaarschijven gemeente Weert 31-1-2013) bedraagt het aantal appartementen 621 stuks, ongeveer 37% van het totaal aantal te realiseren woningen.

Op dit moment worden er in en vlak bij het centrum van Weert meerdere nieuwbouwprojecten aangeboden met appartementen. De verkoop en verhuur van deze appartementencomplexen verloopt minder goed dan gehoopt. (Ceres, Stationskwartier, Ook zullen de projecten Wertha en Landbouwbelang stevige concurrenten worden als deze gelijktijdig met Beekstraat op de markt komen, de planning van beide projecten is niet bekend.

