

Binnenstadsmonitor

editie 2008 / 2009



www.mkbdeventer.nl



VCOD

Vereniging Commercieel
Onroerend goed Deventer binnenstad



gemeente
Deventer



Rabobank

De Rabobank. Dé bank voor startende ondernemers.

De Rabobank heeft veel ervaring met startende ondernemers, enorme advieskracht en een breed netwerk van ondernemers. Maar het belangrijkste is dat wij oog hebben voor de lange termijn. Bovendien weten we dat u als beginnende ondernemer snel van start wilt zonder veel kosten en rompslomp. Wij bieden u startersvoordelen voor de eerste twee jaar.



Ondernemen en vooruitzien zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. U heeft meer aan een bank die, net als u, oog heeft voor de lange termijn. Na een degelijke start heeft uw onderneming meer kans op een gezonde en duurzame ontwikkeling. Omdat we coöperatieve wortels hebben én vervlochten zijn met het lokale bedrijfsleven, weten we dat bedrijven continu veranderen. Dus richten we ons samen met u op het krijgen van inzicht.

Financiële startersvoordelen

Ondernemerschap staat bij ons hoog in het vaandel. Daarom is ondernemen bij de Rabobank extra voordelig voor startende ondernemers. Twee jaar lang is het betalingsverkeer gratis en krijgt u korting op uw risicoverzekeringen (arbeidsongeschiktheid, aansprakelijkheid en overlijdensrisico). Bovendien hebben wij voor u korting bedongen voor uw drukwerk en de bouw van uw website. Ook kunt u voordelig boekhouden. Tot slot krijgt u een simkaart van Rabo Mobiel met €20 gratis en kunt u voordelig financieren.

Nieuw: Interpolis ZekerVanJeZaak®

U bent baas over uw eigen zaak. Dat wilt u ook zijn over uw verzekeringszaken. Met Interpolis ZekerVanJeZaak® krijgt u een complete verzekering met de ruimste dekking van Nederland. Een verzekering die met uw bedrijf meegroeit. U bepaalt zelf wat u wel en niet verzekert. U dekt in één keer uw ondernemersrisico's af. Zo bent u zeker van uw zaak.

Kennis haalt u bij uw Rabobank.

Als succesvol ondernemer laat u zich niet van de wijs brengen door de waan van de dag. Af en toe reflecteren en bijsturen helpt op koers te blijven. De Rabobank stelt daarvoor graag kennis beschikbaar. Via www.rabobank.nl/cijfers&trends informeren wij u over de laatste ontwikkelingen in het Nederlands bedrijfsleven. En er is de Kijk & Vergelijk tool; daarin ziet u hoe uw eigen onderneming presteert ten opzichte van uw concurrenten in de branche. Uitstekende hulpmiddelen om uw richting te bepalen.

Als lokale bank hebben we ook veel kennis in huis, doordat we participeren in projecten, zoals Kansrijk Eigen Baas en Start Smart. Verder ondersteunen we de totstandkoming van deze Binnenstadsmonitor waarin u veel informatie vindt over de economische situatie van de Deventer binnenstad.

Starterscafé

Het Starterscafé is een initiatief van Rabobank Salland, en brengt startende ondernemers uit Salland bij elkaar om ervaringen te delen, uitdagingen te bespreken en een netwerk op te bouwen. Het Starterscafé is niet alleen nuttig, maar ook erg leuk. Elke keer zijn er bijzondere gastsprekers die kennis en ervaringen met u delen. Het Starterscafé is bedoeld voor ondernemers met een bedrijf van maximaal drie jaar oud.

Meer informatie over handige hulpmiddelen, zoals de Rabo E-Scan, financiële voordelen voor starters en de voorwaarden vindt u op www.rabobank.nl/starten. Of vraag het speciale informatiesetje voor starters bij ons aan. Natuurlijk ontvangen wij u ook graag tijdens een afspraak op een van onze kantoren.

Rabobank Salland, afdeling Bedrijven Advies

Telefoonnummer: (0572) 33 85 00

bedrijvenadvies@salland.rabobank.nl

Rabobank Salland.
Dé startersbank.

Het is tijd voor de Rabobank.

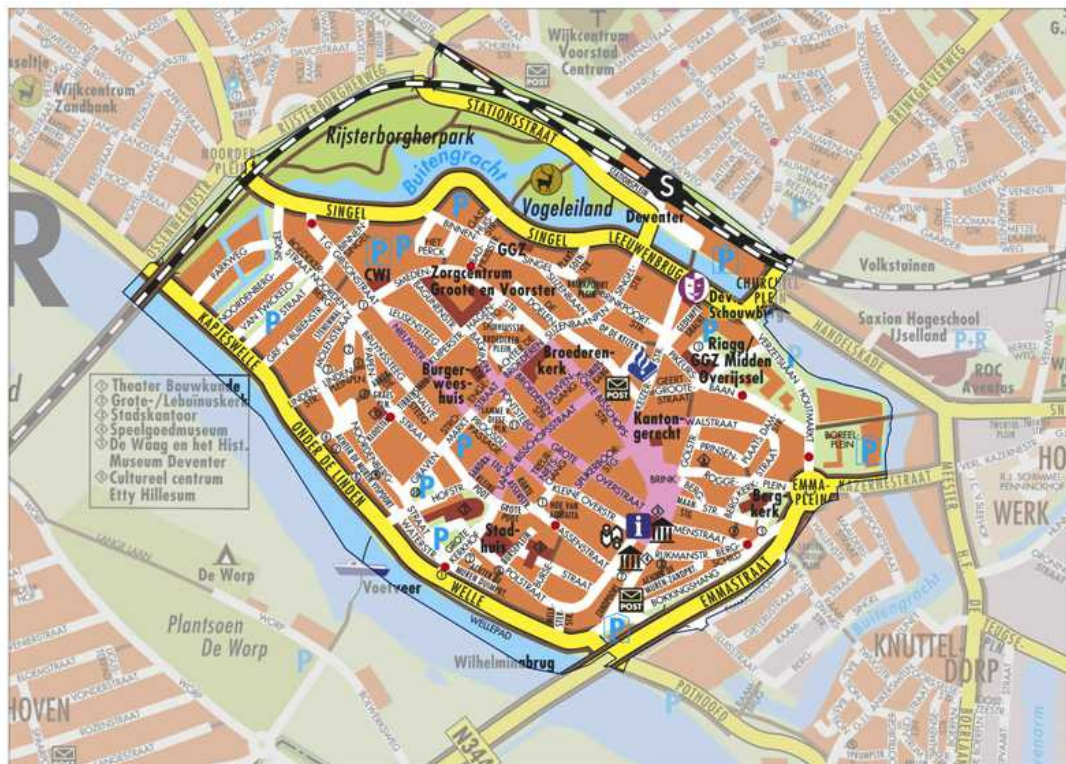
Samenvatting

Sinds 2004 meet de binnenstadsmonitor jaarlijks hoe de economische situatie van de Deventer binnenstad is. De focus lag daarbij in de eerste edities sterk op de detailhandel. Om meer recht te doen aan het veelzijdige karakter van dit deel van de stad, besteedt de huidige monitor ook aandacht aan andere aspecten die de binnenstad haar typische uitstraling bezorgen. Voordat we een opsomming geven van de belangrijkste bevindingen, definiëren we eerst het onderzoeksgebied.

Afbakening binnenstad

De binnenstad van Deventer staat in dit rapport centraal. Dit gebied wordt grofweg begrensd door de IJssel en de Singels. Dat komt neer op: Noordenbergsingel – Singel – Leeuwenbrug – Verzetslaan – Houtmarkt – Bokkingshang – Zandpoort – Welle – Kapjeswelle. Ook de Houtmarkt, de Boreel en het Stationsplein worden in deze monitor tot de binnenstad gerekend.

FIGUUR S1: AFBAKENING BINNENSTAD



Bron: Gemeente Deventer

Wonen in de binnenstad: geen doorsnee woonmilieu

- Ruim 5.000 Deventenaren zijn woonachtig in dit deel van de stad.
- De leeftijdsopbouw in de binnenstad wijkt voor de jongste leeftijdsklassen duidelijk af van het gemeentelijke beeld. Het aandeel 0-19 jarigen bedraagt de helft van het Deventer gemiddelde, terwijl de groep 20-29 jarigen verhoudingsgewijs twee keer zo groot is. Voor de overige leeftijdsklassen zijn de verschillen beperkt.
- Waar op gemeentelijk niveau iets minder dan één op de drie inwoners alleen woont, geldt dit in de binnenstad voor ruim één op de twee inwoners. Dit vertaalt zich door in de gemiddelde huishoudensgrootte. Met gemiddeld 1,84 personen per huishouden wonen in de binnenstad met afstand de kleinste huishoudens.

- In de binnenstad is 13% van de huishoudens aan te merken als gezin, tegen 35% in de gemeente Deventer.
- Als we kijken naar een aantal kenmerken van de woningvoorraad in de binnenstad, springen er drie aspecten uit: het lage aandeel van de koopsector, de aanwezigheid van veel oude woningen en de hoge woningdichtheid.
- Van de aanwezige panden in de binnenstad heeft driekwart een woonbestemming. In de gemeente Deventer komt dit cijfer uit op bijna 90%. Wonen is immers slechts één van de vele functies die in de binnenstad een plaats hebben gevonden.
- Tussen 2004 en 2008 is de capaciteit van bijzondere woongebouwen in de binnenstad uitgebreid met bijna 50 plaatsen.
- In 2000 ontstond in Deventer het initiatief om wonen boven winkels te stimuleren, teneinde de leegstand tegen te gaan en de leefbaarheid van de binnenstad te vergroten. Momenteel staat de teller op ongeveer 60 opgeleverde woningen. Voor de komende twee jaar zitten er in ieder geval ruim 30 woningen in de pijplijn.

Voorzieningen: een selectie

- De Centrale Bibliotheek van de Openbare Bibliotheek Deventer (OBD) is gevestigd aan de Brink en heeft ruim 260.000 boeken en 50.000 niet-boeken in zijn collectie.
- In het cursusjaar 2004/2005 komt een einde aan periode van een geleidelijke afname van het aantal cursisten van De Leeuwenkuil. Sindsdien stabiliseert het aantal cursisten zich rond de 2.400.
- In de Deventer binnenstad zijn drie basisscholen en de sector Gezondheidszorg, Dienstverlening en Welzijn van ROC Aventus gevestigd. Voor het schooljaar 2008-2009 komt dit neer op 2.250 leerlingen, waarvan 65% onderwijs bij ROC Aventus volgt.
- Op een gemiddelde werkdag in 2007 maakten volgens cijfers van de NS bijna 18.000 reizigers gebruik van het station. In vergelijking met 2003 is dit een toename van 20%.

Economische structuur: handel en reparatie voert samen met zakelijke dienstverlening de boventoon

- Handel en reparatie is met 25% van de werkgelegenheid de grootste sector in de binnenstad, op de voet gevolgd door de zakelijke dienstverlening.
- Wat betreft het openbaar bestuur en de horeca is de binnenstad met afstand de belangrijkste vestigingsplaats.
- In 2008 vonden 7.500 mensen emplooi in de binnenstad. Hiermee is dit gebied goed voor 17% van de banen binnen Deventer. Dat zijn er 350 meer dan in 2007. Deze toename kan in zijn geheel worden toegeschreven aan de komst van de Boreel.
- De ontwikkeling van het aantal vestigingen in de binnenstad sinds 2001 blijft achter bij het gemeentelijke beeld. Dit zien we voor vrijwel alle sectoren in de binnenstad.

Detailhandel: forse stijging van het aantal bezoekers in 2008

- De branchegroep mode en luxe omvat tot 2007 de helft van het totale detailhandel in de binnenstad, zowel naar het aantal vestigingen als het winkelvloeroppervlak. Met ingang van 2008 ligt dit percentage onder de 50%, hetgeen verklaard kan worden door de komst van de Boreel. Daar hebben zich verhoudingsgewijs veel andere branchegroepen gevestigd.
- Het grootste deel van de winkels in de binnenstad is in handen van zelfstandige detaillisten. In het drukste gedeelte van de binnenstad (Korte en Lange Bisschopstraat) maken de winkelketen evenwel de dienst uit.
- In september 2007 werden 163.800 bezoekers geteld. In dezelfde maand in 2008 waren dat er 217.200. Hiermee noteert de binnenstad een toename van 33% en is Deventer, zoals nu blijkt, de winkelstad die de grootste stijging laat zien van alle onderzochte winkelgebieden.
- Een hoge gemiddelde penetratiegraad geeft aan dat een winkelcentrum als het ware goed wordt 'doorbloed'. Voor de gehele binnenstad komt deze waarde in 2008 uit op 23%, tegen 24% in 2007. Vergeleken met andere binnensteden, scoort Deventer in dit opzicht laag.
- MKB Deventer heeft in april van 2008 alle ondernemers in het kernwinkelapparaat benaderd om mee te werken aan een peiling over het economisch functioneren van hun zaak in 2007 en hun verwachtingen daarbij voor de toekomst. In vergelijking met de

voorgaande jaren is sprake van een licht positievere inschatting. Hierbij past wel de kanttekening dat het onderzoek plaatsvond voordat de kredietcrisis de economie in zijn greep kreeg.

- Over de gehele binnenstad bezien valt de leegstand mee.
- De kwaliteit van de winkelpanden in de binnenstad is over het algemeen goed te noemen.
- Uit de inschatting van de ontwikkeling van de huurprijzen door makelaars blijkt dat in beide Bisschopstraten – en dan in het bijzonder in de Korte Bisschopstraat – de hoogste huren worden gerekend. Op enige afstand volgt de Smedenstraat.

Uit in de Deventer binnenstad

- Als het om evenementen gaat, zetten ‘de grote drie’ Deventer landelijk op de kaart: bij ‘Deventer op stellen’, ‘De Deventer Boekenmarkt’ en het ‘Dickens Festijn’ komen tienduizenden bezoekers uit den lande naar de binnenstad.
- De aanwezige horeca- en culturele voorzieningen maken van de Deventer binnenstad een ideale bestemming voor een dag of avond uit. De bezoekersaantallen van de in beeld gebrachte culturele voorzieningen laten over het algemeen een licht stijgende lijn zien.
- Als we naar het toeristisch bezoek kijken, scoort Deventer, vergeleken met Arnhem en Zwolle, minder goed. Afgezet tegen alle deelnemende steden aan het NBTC-NIPO onderzoek in 2008, positioneert Deventer zich in de middenmoot.
- Kijken we naar de ondernomen activiteit dan hebben bezoekers in Deventer verhoudingsgewijs vaak een stadswandeling gemaakt of een evenement bezocht. Waar in de meeste steden funshoppen een belangrijke reden voor het bezoek is, geldt dit voor Deventer in veel mindere mate.
- De gemiddelde bestedingen per persoon per bezoek liggen in Deventer aan de lage kant.
- Deventer scoort onder bezoekers vooral goed als ‘gezellige, mooie stad’ en als stad met evenementen en bezichtigingen die de moeite waard zijn.

Leefbaarheid en veiligheid: verloedering als aandachtspunt

- Het bijzondere karakter van een binnenstad – verhoudingsgewijs veel functies en personen komen samen in één gebied – is van invloed op de leefbaarheid en veiligheid. Die zal daardoor eerder onder druk komen te staan dan in een gemiddelde woonwijk.
- De beleving van de leefbaarheid uit het Leefbaarheids- en Veiligheidsonderzoek 2007 (L&V) komt overeen met het gemeentelijke beeld. De mate van verloedering is hier evenwel groter dan gemiddeld in de gemeente.
- Vergeleken met het gemeentelijke cijfer doen inwoners uit de binnenstad bijna drie keer zo vaak een melding bij het Meldpunt Openbare Ruimte.
- In het najaar van 2008 heeft de gemeente Deventer haar inwoners gevraagd om aan te geven hoe zij verschillende aspecten van de openbare ruimte waarderen. In de binnenstad ervaren de inwoners bovengemiddeld hinder van zwerfvuil en de aanwezigheid van graffiti.
- In het L&V-onderzoek uit 2007 is ook gevraagd naar de ervaren veiligheid in de gemeente Deventer. Ondanks een lager veiligheidsgevoel kennen de inwoners van de binnenstad een gemiddeld rapportcijfer toe aan de veiligheid in de buurt.
- Uit politiecijfers over de periode 2004-2007 komt naar voren dat de binnenstad beduidend vaker te maken heeft met misdrijven en overlastincidenten dan op gemeentelijk niveau.

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	5
Inleiding.....	6
1. Wonen in de binnenstad	8
2. Voorzieningen in de binnenstad	12
3. Economische structuur van Deventer binnenstad	14
4. Detailhandel in de binnenstad	17
5. Uit in de Deventer binnenstad	28
6. Leefbaarheid en veiligheid.....	33

Voorwoord

Voor u ligt de vijfde editie van de Deventer Binnenstadsmonitor. Deze monitor is een coproductie van MKB Deventer en de gemeente Deventer, met medewerking van de Vereniging Commercieel Onroerend goed Deventer binnenstad (VCOD), Stichting Deventer Binnenstadsmanagement en Koninklijke Horeca afdeling Deventer e.o.

De opzet van de vijfde Binnenstadsmonitor wijkt af van de vier voorafgaande edities. In de vorige monitors lag de focus hoofdzakelijk op de detailhandel. Omdat de Deventer binnenstad nog veel meer te bieden heeft, is in deze monitor beoogd om zo goed mogelijk de diversiteit van kenmerkende elementen van dit deel van de stad in beeld te brengen.

In dat licht vindt een weergave plaats van een breed scala aan thema's die kleur geven aan het karakter van de Deventer binnenstad. Daarbij komen vanzelfsprekend de evenementen en andere activiteiten en voorzieningen aan de orde, maar passeren ook het wonen, de leefbaarheid en veiligheid in de binnenstad de revue.

Door de (ver)brede opzet biedt de monitor een bron van informatie voor verschillende partijen die betrokken zijn bij de binnenstad. Alhoewel de monitor in eerste instantie gericht is op ondernemers, pandeigenaren, bestuurders en investeerders, kunnen ook andere geïnteresseerden hun voordeel doen met de ontsloten informatie.

Wij hopen dat de Binnenstadsmonitor uw beeld van de Deventer binnenstad verder zal verrijken. Want we mogen in Deventer met recht trots zijn op onze prachtige binnenstad!

Tot besluit een woord van dank aan de Rabobank Deventer voor haar bijdrage bij de totstandkoming van deze Binnenstadsmonitor.

Wij wensen u veel leesplezier.

Andries van den Berg

Wethouder

Henk Scharp

Voorzitter MKB Deventer

Harrie Huiskes

Voorzitter VCOD

Ad van Wezenbeek

Voorzitter Deventer Binnenstadsmanagement

Inleiding

Ambitie: een attractieve en bereikbare binnenstad

In de gemeentelijke nota 'Deventer binnenstadsperspectief, een ruggengraat voor de stad' staat de visie op de binnenstad van Deventer beschreven. Als ambitie wordt daarbij ingezet op een attractieve en bereikbare binnenstad. Met deze ambitie richt de gemeente zich op het functioneren van dit deel van de stad in brede zin.

Binnenstadsmonitor als vinger aan de pols bij verwezenlijking ambitie

Alle verschillende aanwezige elementen maken de Deventer binnenstad tot wat zij is. Vanuit die brede optiek – en in het licht van de geformuleerde ambitie – is het dan ook gewenst om inzichtelijk te maken hoe de binnenstad ervoor staat. Met de voorliggende vijfde editie van de binnenstadsmonitor maken we daartoe wederom de balans op. Zodoende komen aandachtspunten naar voren waar de binnenstad zich op kan verbeteren.

Verbreding invalshoek

Sinds 2004 meet de binnenstadsmonitor jaarlijks hoe de economische situatie van de Deventer binnenstad is. De focus lag daarbij sterk op de detailhandel. Om meer recht te doen aan het veelzijdige karakter van dit deel van de stad, besteedt de huidige monitor ook aandacht aan andere aspecten die de binnenstad haar typische uitstraling bezorgen. Met deze verbreding van de invalshoek zijn we beter in staat om verschillende relevante ontwikkelingen te monitoren.

Doelgroepen binnenstadsmonitor

De monitor is in eerste instantie gericht op (organisaties van) ondernemers, pandeigenaren, bestuurders en investeerders:

- Huidige ondernemers krijgen inzichtelijk hoe de binnenstad in economisch opzicht functioneert. Dit kan prikkelen tot een (gezamenlijke) inzet om de binnenstad op bepaalde punten te verbeteren.
- Voor ondernemers die zich in de Deventer binnenstad willen vestigen en andere investeerders, geeft de monitor een beeld van het ondernemers- en investeringsklimaat.
- Het gemeentebestuur gebruikt de monitor om beleid te maken en bij te sturen.

Afbakening binnenstad

De binnenstad van Deventer staat in dit rapport centraal. Dit gebied wordt grofweg begrensd door de IJssel en de Singels. Dat komt neer op: Noordenbergsingel – Singel – Leeuwenbrug – Verzetslaan – Houtmarkt – Bokkingshang – Zandpoort – Welle – Kapjeswelle. Ook de Houtmarkt, de Boreel en het Stationsplein worden in deze monitor tot de binnenstad gerekend.

FIGUUR I1: AFBAKENING BINNENSTAD



Bron: Gemeente Deventer

Leeswijzer

De binnenstadsmonitor is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 gaat in op de woonfunctie van de binnenstad. Hoe is de samenstelling van de bevolking en de woningvoorraad vergeleken met het gemeentelijk gemiddelde?
- In kort bestek komen in hoofdstuk 2 een aantal algemene voorzieningen aan de orde die in de binnenstad gevestigd zijn.
- Het onderwerp van hoofdstuk 3 is de economische structuur van de binnenstad.
- In hoofdstuk 4 zoomen we in op een belangrijke pijler van de binnenstedelijke economie: de detailhandel.
- Uitgaan in de Deventer binnenstad staat centraal in hoofdstuk 5.
- Tot besluit beschrijven we in hoofdstuk 6 de leefbaarheid en veiligheid in de binnenstad.

1. Wonen in de binnenstad

Bij de binnenstad wordt doorgaans niet snel gedacht aan een woongebied. Toch zijn ruim 5.000 Deventenaren woonachtig in dit deel van de stad. En de laatste jaren groeide dit aantal gestaag door¹. Uit dit hoofdstuk volgt dat wonen in de binnenstad een karakteristieke signatuur heeft. Zo verschilt niet alleen de samenstelling van de inwoners, maar ook de woningvoorraad wezenlijk van het Deventer gemiddelde. Dit bijzondere karakter maakt van de binnenstad een unieke omgeving om in te wonen.

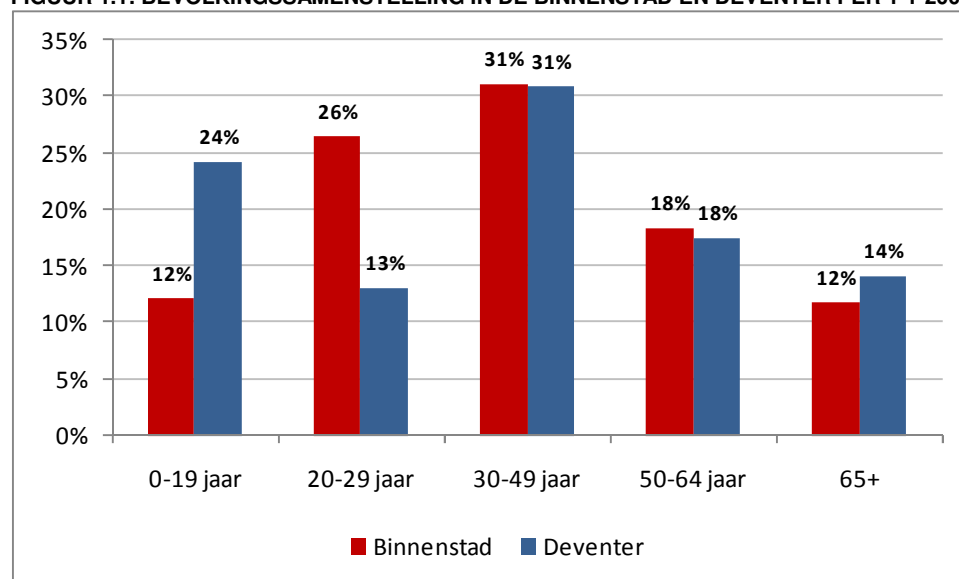
De inwoners van de binnenstad

We starten de beschrijving van de binnenstad als woongebied met een blik op de bewoners zelf. Hoe oud zijn ze, in wat voor een soort huishouden leven zij?

Bevolkingssamenstelling: veel oudere jongeren, weinig jeugd

De leeftijdsopbouw in de binnenstad wijkt voor de jongste leeftijdsklassen duidelijk af van het gemeentelijke beeld. Het aandeel 0-19 jarigen bedraagt de helft van het Deventer gemiddelde, terwijl de groep 20-29 jarigen verhoudingsgewijs twee keer zo groot is. Voor de overige onderscheiden leeftijdsklassen komt de verdeling in de binnenstad behoorlijk overeen met het gemeentelijke gemiddelde.

FIGUUR 1.1: BEVOLKINGSSAMENSTELLING IN DE BINNENSTAD EN DEVENTER PER 1-1-2008



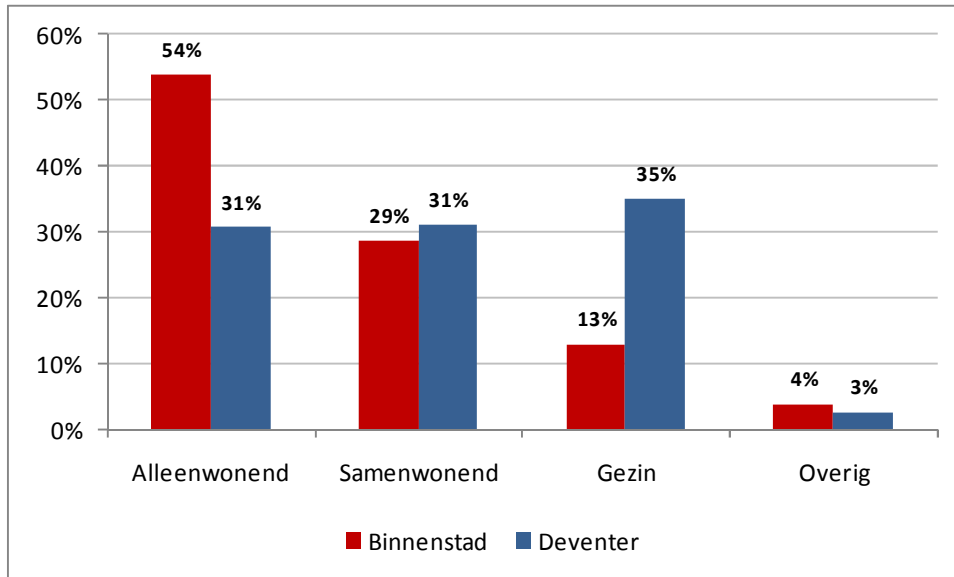
Bron: Gemeente Deventer

Huishoudensprofiel: ruim één op de twee woont alleen, weinig gezinnen

Met name als we kijken naar de huishoudenssamenstelling komt het verschil met het gemeentelijke beeld naar voren. Waar op gemeentelijk niveau iets minder dan één op de drie inwoners alleen woont, geldt dit in de binnenstad voor ruim één op de twee inwoners. Dit vertaalt zich door in de gemiddelde huishoudensgrootte. Voor Deventer ligt dit verhoudingsgetal in 2008 op 2,41 personen per huishouden. In de binnenstad komt dit getal met 1,84 flink lager uit en daarmee wonen in dit deelgebied met afstand kleinste huishoudens.

¹ Tussen 2004 en 2008 nam het inwonertal van de binnenstad toe met 375 inwoners. Dit groeicijfer van 8% komt vrijwel overeen met het gemeentelijke cijfer van 9%, waarbij bedacht moet worden dat het inwonertal van de gemeente in 2005 verhoudingsgewijs sterk steeg door de gemeentelijke herindeling met Bathmen.

FIGUUR 1.2: HUISHOUDENSAMENSTELLING IN DE BINNENSTAD EN DEVENTER PER 1-1-2008



Bron: Gemeente Deventer.

- Het percentage huishoudens dat een gezin vormt (binnen dit huishoudentype draagt minimaal één ouder de zorg voor het kind/de kinderen) blijft daarentegen flink achter bij het gemeentelijk gemiddelde. In de binnenstad is 13% van de huishoudens aan te merken als gezin, tegen 35% in de gemeente Deventer. Het verschil in huishoudensprofiel vindt zijn oorzaak in het woonmilieu van de binnenstad. Door de levendige(re) omgeving met in het algemeen kleinere woningen zijn gezinnen minder snel geneigd zich in dit deel van de stad te vestigen. Alleenwonenden voelen zich juist vaker wel tot een dergelijke woonomgeving aangetrokken. De beduidend andere huishoudenssamenstelling is typerend voor een binnenstad: ook andere binnensteden in Nederland verschillen op dit punt van het gemiddelde beeld.
- Samenwonenden (samenleefverbanden zonder kinderen) komen in de binnenstad verhoudingsgewijs even vaak voor als op gemeentelijk niveau.

De binnenstad als bijzonder woonmilieu

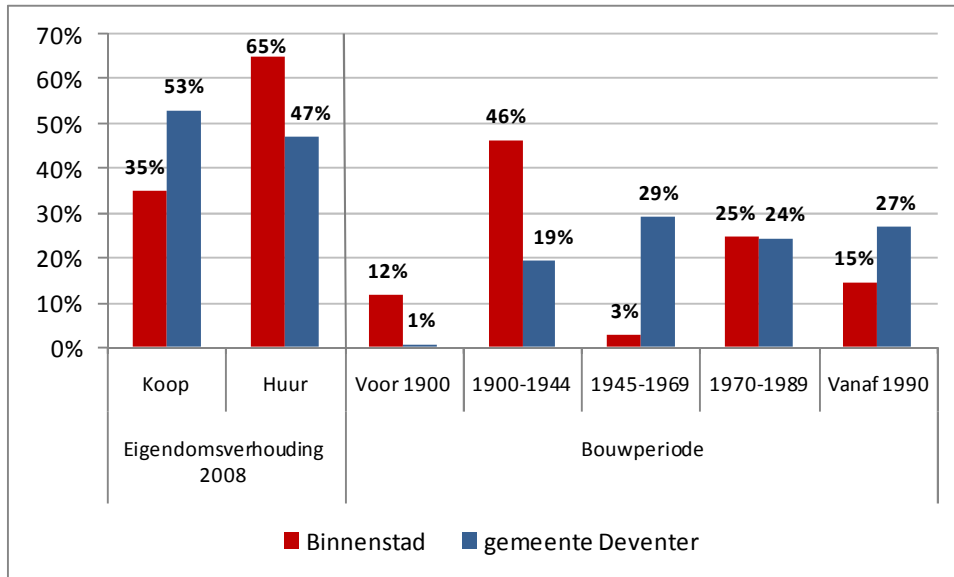
In deze paragraaf belichten we de woningvoorraad in de binnenstad. Want dat de binnenstad niet een doorsnee wijk is om in te wonen, blijkt ook uit de bijzondere kenmerken van de aanwezige woningen. Dit vloeit voor een belangrijk deel voort uit het historische karakter en de multifunctionaliteit van dit deel van de stad.

Na een korte algemene kenschets van de woningvoorraad besteden we aandacht aan twee afzonderlijk onderwerpen: de bijzondere woongebouwen in de binnenstad en het project 'Wonen boven winkels'.

Woningen: weinig koop, veel oudere woningen en een hoge woningdichtheid

Als we kijken naar een aantal kenmerken van de woningvoorraad in de binnenstad, springen er drie aspecten uit: het lage aandeel van de koopsector, de aanwezigheid van veel oude woningen en de hoge woningdichtheid.

FIGUUR 1.3: KENMERKEN WONINGVOORRAAD IN DE BINNENSTAD EN DEVENTER



Bron: Gemeente Deventer.

- Ruim één op de drie woningen (35%) in de binnenstad bevindt zich in de koopsector. Daarmee blijft de binnenstad ver achter bij het gemeentelijk gemiddelde van 53%.
- Bijna 60% van de woningen is van voor 1945. Voor de gehele gemeente ligt dit percentage op 20%.
- Niet alleen zijn er meer oudere panden, ook staan de woningen in vergelijking met de rest van de gemeente in een hoge(re) dichtheid bij elkaar. Zo bedroeg de woningdichtheid in de binnenstad op 1 januari 2008 3.104 woningen per km², tegenover 310 op gemeentelijk niveau.
- De WOZ-waarde (peildatum 1-1-2007) van de woningen in de binnenstad (ca. € 210.000) ligt iets boven het gemeentelijk gemiddelde (ca. € 200.000).

Van de aanwezige panden in de binnenstad heeft driekwart een woonbestemming. In de gemeente Deventer komt dit cijfer uit op bijna 90%. Een verklaring voor dit verschil is gelegen in de al eerder genoemde multifunctionaliteit van de binnenstad: wonen is immers slechts één van de vele functies die er een plaats hebben gevonden.

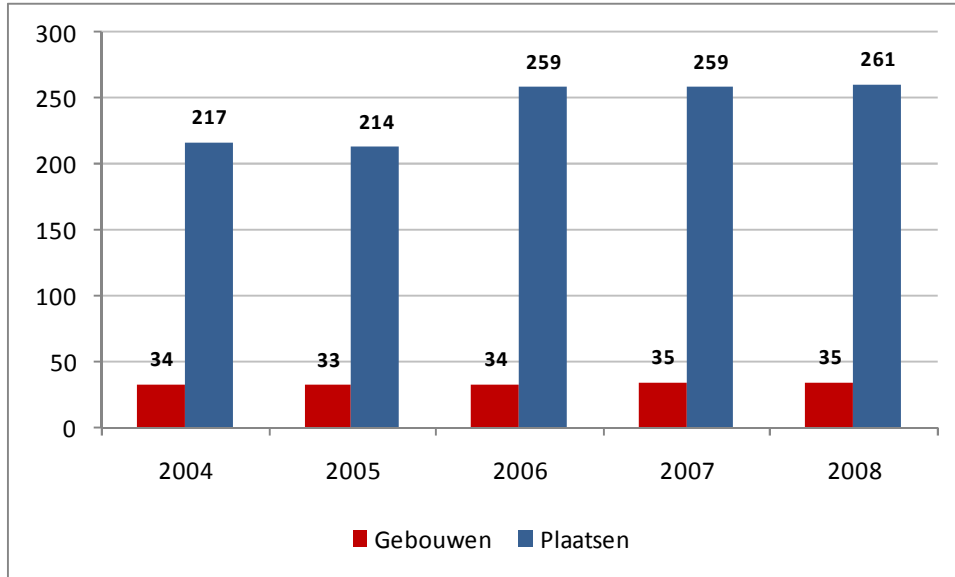
Bijzondere woongebouwen: in 2006 lichte sprong in aantal plaatsen

Naast de reguliere woningvoorraad zijn in de Deventer binnenstad een aantal bijzondere woongebouwen gevestigd. Daarmee bedoelen we de gebouwen(complexen) met één adres waar een instantie plaatsen aanbiedt voor de permanente huisvesting en huishoudelijke verzorging van een bepaalde groep personen. In de binnenstad treffen we in 2008 de volgende bijzondere woongebouwen aan:

- *Verzorgings- en verpleeghuizen*: Zorggroep Solis beheert 77 verzorgingshuisplaatsen en 70 verpleeghuisplaatsen in de Smedenstraat;
- Een *woonvoorziening voor psychiatrische patiënten*: aan het Brinkpoortplein en de Brinkpoortstraat heeft Dimence 26 plaatsen.
- Een *woonvorm religieuze gemeenschap*: de Religieuze community heeft aan de Broederenstraat 9 plaatsen tot zijn beschikking.
- *Crisisopvangcentra*: op verscheidene plaatsen in de binnenstad beheert Stichting Arcuris 65 plaatsen op het terrein van crisisopvang. Stichting KIJ (Ouder Kind Voorziening) biedt eveneens op diverse adressen 14 plaatsen aan.

Tussen 2004 en 2008 is de capaciteit van bijzondere woongebouwen in de binnenstad uitgebreid met bijna 50 plaatsen.

FIGUUR 1.4: ONTWIKKELING BIJZONDERE WOONGEBOUWEN IN DE BINNENSTAD, 2004-2008



Bron: Gemeente Deventer.

- De groei van het aantal plaatsen kwam tot stand door de vergroting van het aantal verpleeghuisplaatsen van Zorggroep Solis in 2006. In de twee jaar daaraan voorafgaand en de twee jaar daaropvolgend veranderde er vrij weinig in het aanbod van het aantal plaatsen in bijzondere woongebouwen.
- Het aantal gebouwen bleef in de periode 2004-2008 vrijwel gelijk.

Wonen boven winkels: realisatie verloopt langzamer dan verwacht

In 2000 ontstond in Deventer het initiatief – dat in den lande veel navolging kreeg – om wonen boven winkels te stimuleren, teneinde de leegstand tegen te gaan en de leefbaarheid van de binnenstad te vergroten. Daartoe werd de NV Wonen boven winkels Deventer opgericht, waarvan zowel de gemeente Deventer als Woonbedrijf Ieder1 voor 50% aandeelhouder is.

De oorspronkelijke doelstelling om in 10 jaar tijd 240 wooneenheden boven winkels te realiseren, bleek gaandeweg te ambitieus. Momenteel staat de teller op ongeveer 60 opgeleverde woningen. Voor de komende twee jaar zitten er in ieder geval ruim 30 woningen in de pijplijn.

2. Voorzieningen in de binnenstad

De aantrekkingskracht van de binnenstad is gelegen in het brede voorzieningenaanbod. Mensen associëren de binnenstad in het bijzonder met winkels en uitgaansvoorzieningen als eet- en drinkgelegenheden, maar ook met allerlei culturele bezienswaardigheden. Deze aspecten van het voorzieningenniveau komen in de volgende hoofdstukken aan de orde. In dit hoofdstuk beschrijven we de aanwezigheid van een aantal andere voorzieningen.

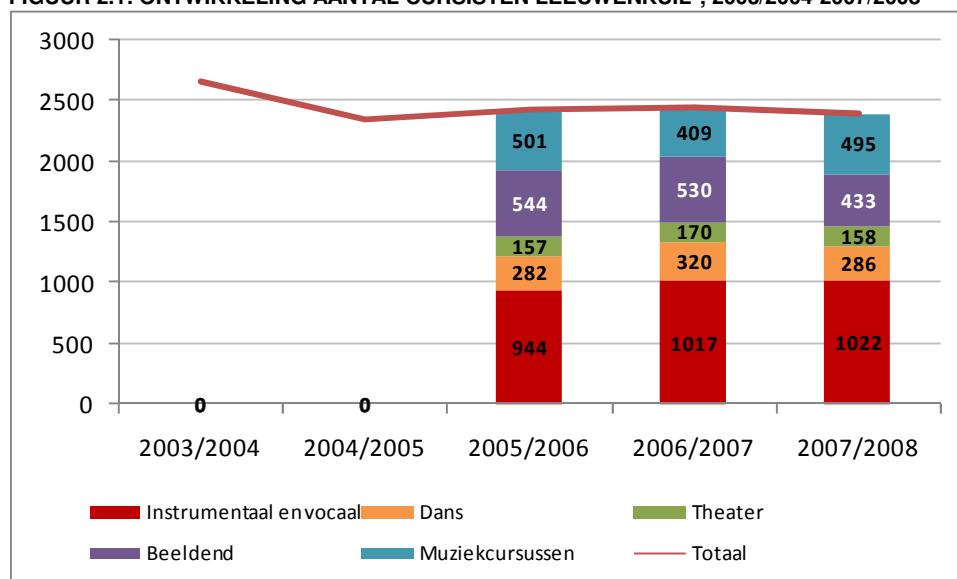
Centrale Bibliotheek: ruim 300.000 titels

De Centrale Bibliotheek van de Openbare Bibliotheek Deventer (OBD) is gevestigd aan de Brink en heeft ruim 260.000 boeken en 50.000 niet-boeken in zijn collectie. Daarmee is het de grootste vestiging van de OBD in Deventer.

Leeuwenkuil: stabilisatie van aantal cursisten

“Leeuwenkuil, centrum voor kunsten” is ontstaan uit het samengaan van het “Centrum voor Muziek en Dans” en het “Centrum voor Kunsteducatie”. De Leeuwenkuil verzorgt sinds het cursusjaar 2005/2006 cursussen op het gebied van muziek (zang en instrumenten), dans, theater en beeldende kunst. Met ingang van 2005/2006 kunnen we voor wat betreft het aantal leerlingen/cursisten een onderscheid aanbrengen tussen de hiervoor genoemde cursussen. Voor de periode daarvoor beschikken we alleen over de totaalcijfers.

FIGUUR 2.1: ONTWIKKELING AANTAL CURSISTEN LEEUWENKUIL*, 2003/2004-2007/2008



* Voorheen (tot het cursusjaar 2005/2006) het “Centrum voor Muziek en Dans” en het “Centrum voor Kunsteducatie”.

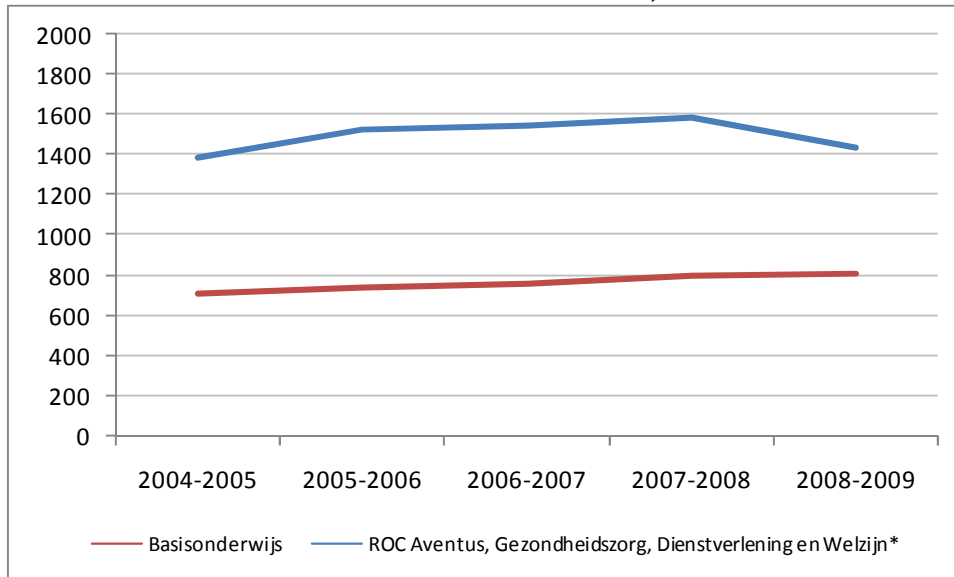
Bron: Gemeente Deventer.

- In het cursusjaar 2004/2005 komt een einde aan periode van een geleidelijke afname van het aantal cursisten. Sindsdien stabiliseert het aantal cursisten zich rond de 2.400.
- Ongeveer 40% van de cursisten volgt een instrumentale of vocale cursus. In grootte volgen daarna muziekcursussen en cursussen over beeldende kunst.

Scholen: 2.250 leerlingen volgen les in binnenstad

In de Deventer binnenstad zijn drie basisscholen en de sector Gezondheidszorg, Dienstverlening en Welzijn van ROC Aventus gevestigd. Voor het schooljaar 2008-2009 komt dit neer op 2.250 leerlingen, waarvan 65% onderwijs bij ROC Aventus volgt.

FIGUUR 2.2: AANTAL LEERLINGEN SCHOLEN IN BINNENSTAD, 2004-2008



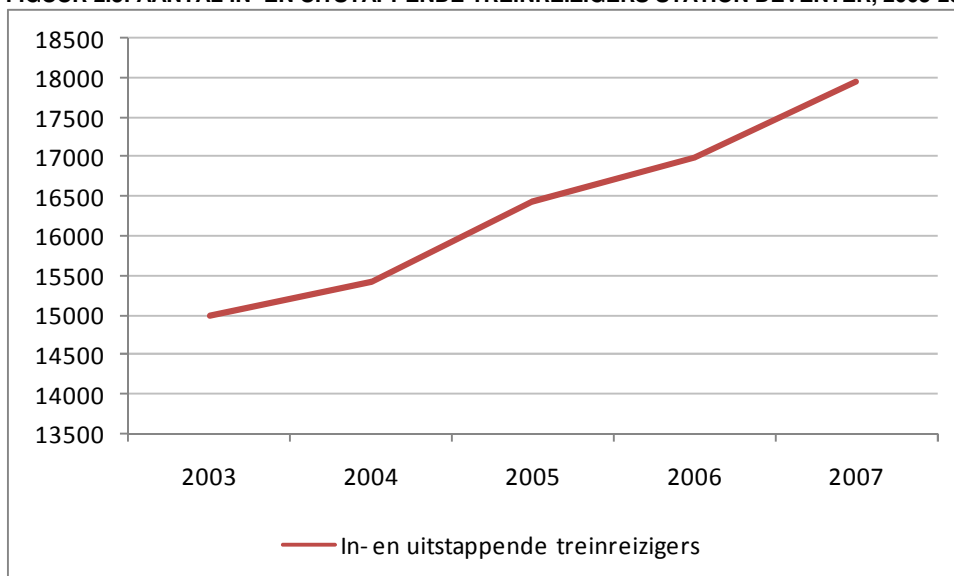
Bron: Scholen, Regionaal Opleidingen Centrum Aventus.

- Bij de basisscholen zien we in de periode 2004-2008 een (lichte) stijging van het aantal leerlingen. Alhoewel het beleid van de gemeente Deventer erop gericht is om leerlingen in het basisonderwijs in de eigen wijk naar school te laten gaan, geldt voor de binnenstad dat er sprake is van instroom van buiten dit gebied.
- De sector Gezondheidszorg, Dienstverlening en Welzijn van ROC Aventus maakte tot het schooljaar 2007-2008 een groei door van het aantal leerlingen. In het huidige schooljaar ligt het aantal leerlingen zo'n 150 lager.

NS-station: knooppunt in spoorverkeer in Oost-Nederland

Het NS-station Deventer stamt uit het begin van de twintigste eeuw en is aangemerkt als Rijksmonument. Vanaf het station is treinverkeer naar alle windhoeken mogelijk, wat van Deventer een belangrijk spoorwegknooppunt maakt.

FIGUUR 2.3: AANTAL IN- EN UITSTAPPENDE TREINREIZIGERS STATION DEVENTER, 2003-2007



Bron: Nederlandse Spoorwegen.

- Op een gemiddelde werkdag in 2007 maakten volgens cijfers van de NS bijna 18.000 reizigers gebruik van het station.
- In vergelijking met 2003 is het aantal in- en uitstappende treinreizigers bij station Deventer gegroeid met 20%.

3. Economische structuur van Deventer binnenstad

Hoe is de economie van de binnenstad samengesteld? In dit hoofdstuk presenteren we de ontwikkeling van de werkgelegenheid in de verschillende sectoren. Daarna wordt een vergelijking gemaakt met het verloop van zowel het aantal arbeidsplaatsen als vestigingen in de gemeente Deventer.

Handel en reparatie samen met zakelijke dienstverlening grootste werkgevers

Handel en reparatie is met 25% van de werkgelegenheid de grootste sector in de binnenstad, op de voet gevolgd door de zakelijke dienstverlening. Op enige afstand volgen het openbaar bestuur, de gezondheids- en welzijnszorg, de horeca en het onderwijs met elk 10% van de werkgelegenheid.

TABEL 3.1: ONTWIKKELING WERKGELEGENHEID IN SECTOREN IN DE BINNENSTAD, 2001-2008

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Industrie	2%	2%	3%	4%	3%	3%	3%	2%
Bouwnijverheid	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Handel en reparatie	22%	23%	20%	21%	20%	21%	22%	25%
Horeca	9%	10%	9%	9%	9%	9%	10%	9%
Transport, distributie en communicatie	3%	2%	2%	2%	2%	1%	1%	1%
Financiële diensten	5%	5%	6%	5%	4%	4%	5%	5%
Zakelijke dienstverlening	23%	22%	21%	22%	22%	22%	22%	20%
Openbaar bestuur, overheid	12%	14%	13%	15%	14%	15%	14%	13%
Onderwijs	2%	2%	10%	10%	10%	9%	8%	8%
Gezondheids- en welzijnszorg	10%	11%	9%	5%	11%	11%	11%	11%
Overige dienstverlening	10%	7%	6%	6%	4%	4%	4%	5%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

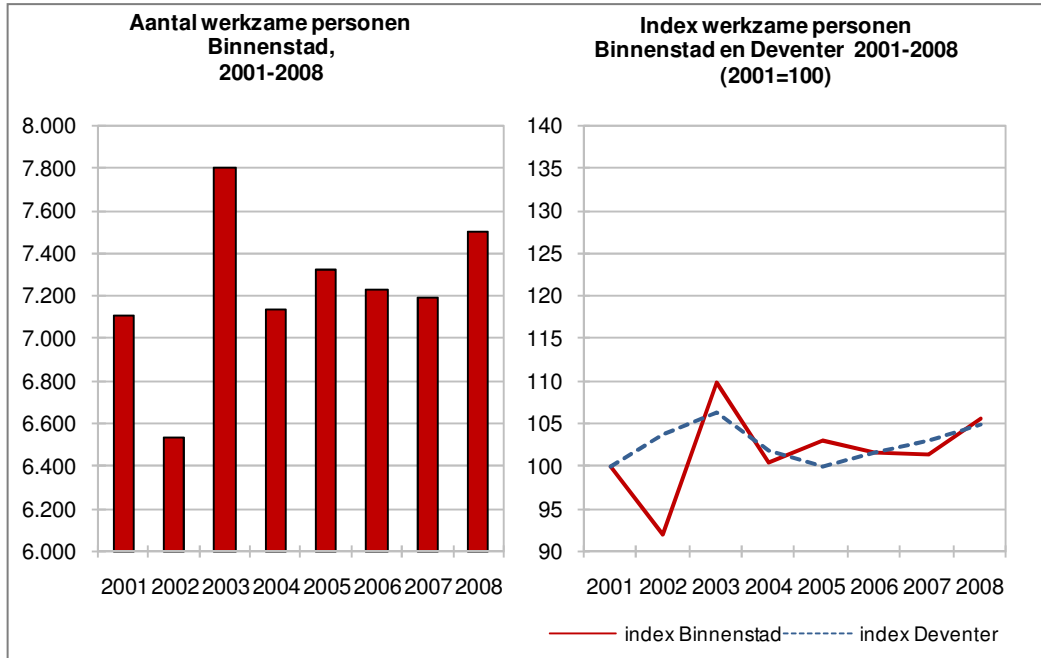
Bron: BIRO, bewerking gemeente Deventer.

- Wat betreft het openbaar bestuur en de horeca is de binnenstad met afstand de belangrijkste vestigingsplaats. Immers, ca. 60% van de banen in het openbaar bestuur en 50% van de werkgelegenheid in de horeca vindt men terug in de binnenstad.
- Alhoewel handel en reparatie ook zeer zeker bepalend zijn voor het straatbeeld in de binnenstad, valt het aandeel van dit gebied op het gemeentelijk totaal een stuk lager uit (ca. 25%) dan bij het openbaar bestuur en de horeca.
- De aanwezigheid van industrie en de gezondheidszorg ligt in de binnenstad een stuk lager dan op gemeentelijk niveau.
- Uit de ontwikkeling van de afgelopen jaren blijken niet echt grote structuurverschuivingen. Wel valt op dat de werkgelegenheid in het onderwijs in de binnenstad fors is gegroeid door de komst van ROC Aventus. Daarentegen halveerde het aantal banen in de overige dienstverlening.

Komst Boreel stuwt werkgelegenheid op

In 2008 vonden 7.500 mensen emplooi in de binnenstad. Hiermee is dit gebied goed voor 17% van de banen binnen Deventer. Dat zijn er 350 meer dan in 2007, waarmee de werkgelegenheid voor het eerst sinds 2005 weer groeit. Deze toename kan in zijn geheel worden toegeschreven aan de komst van de Boreel.

FIGUUR 3.1: ONTWIKKELING WERKGELEGENHEID IN DE BINNENSTAD EN DEVENTER, 2001-2008



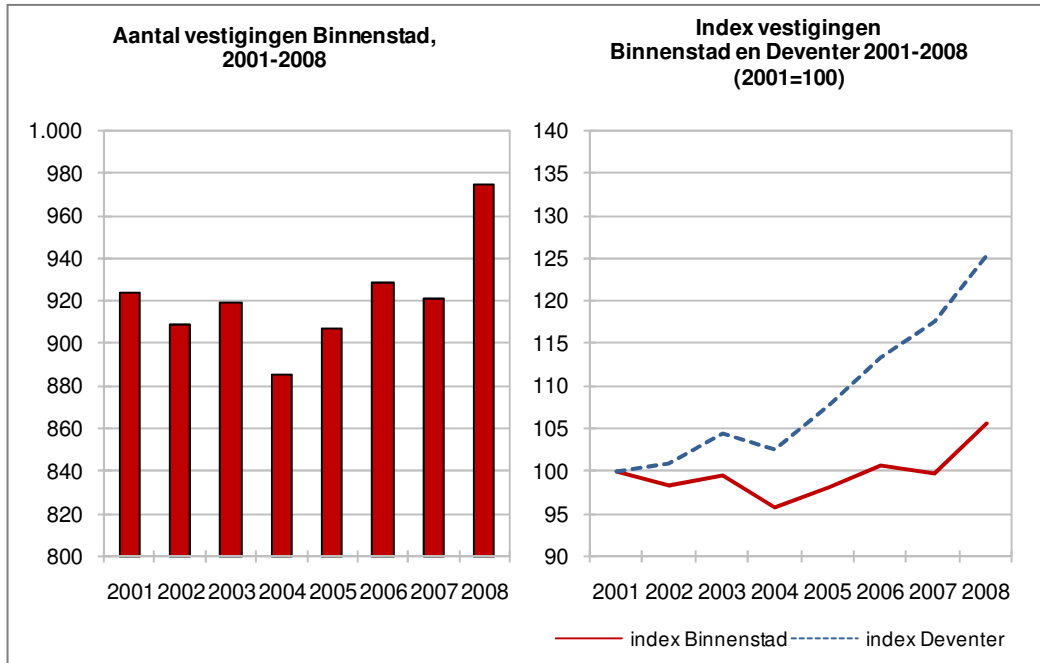
Bron: BIRO, bewerking gemeente Deventer.

- Vergeleken met Deventer verliep de ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen in de binnenstad tussen 2001 en 2004 een stuk onstuimiger.
- De reden voor de forse daling van het aantal arbeidsplaatsen in 2002 vindt zijn oorsprong evenwel in een zuiver administratieve correctie binnen de sectie 'overige dienstverlening'. In dat jaar vertrok de Stichting Deventer Werk uit de binnenstad en tot die tijd werden alle banen die de stichting had gecreëerd toebedeeld aan dit deel van de stad (alhoewel de mensen die via de stichting aan het werk waren over de gehele gemeente verspreid zaten).
- De stijging in 2003 komt door een sterke toename van de werkgelegenheid in de onderwijssector (vestiging ROC Aventus). De daaropvolgende teruggang van het aantal banen in 2004 is het gevolg van een tijdelijke verhuizing van Stichting Raster naar Colmschate. Vanaf 2005 is Stichting Raster weer in de binnenstad gevestigd.

Ontwikkeling aantal vestigingen blijft achter

Bezien we de ontwikkeling van het aantal vestigingen dan valt op dat een jaar van groei wordt gevolgd door een jaar van krimp. Over het algemeen zijn de schommelingen vrij beperkt, met uitzondering van de daling in 2004 en de toename in 2008. Deze veranderingen vloeien voor het belangrijkste deel voort uit mutaties binnen de sectie 'overige dienstverlening' (o.a. milieudienstverlening, cultuur, recreatie e.d.).

FIGUUR 3.2: ONTWIKKELING AANTAL VESTIGINGEN IN DE BINNENSTAD EN DEVENTER, 2001-2008



Bron: BIRO, bewerking gemeente Deventer.

- De ontwikkeling van de index van het aantal vestigingen in de binnenstad sinds 2001 blijft achter bij het gemeentelijke beeld. Dit zien we voor vrijwel alle sectoren in de binnenstad.
- Opvallend is dat de groei van het aantal vestigingen niet hoger uitpakt dan de werkgelegenheid. Op het niveau van zowel Nederland als Deventer zien we in de afgelopen jaren namelijk een sterkere stijging van het aantal vestigingen. Deze ontwikkeling, die kan worden toegeschreven aan een opleving van het aantal kleine zelfstandigen, manifesteert zich niet in de binnenstad.

4. Detailhandel in de binnenstad

De detailhandel hoort onlosmakelijk bij de binnenstad. Hij is de belangrijkste banenmotor in dit deel van de stad en vormt voor veel mensen een reden om Deventer aan te doen. Genoeg reden dus om uitbreider stil te staan bij de detailhandel in de binnenstad. Hierbij stellen wij ons twee centrale vragen:

1. Is het aantrekkelijk winkelen in de binnenstad van Deventer?
2. Is het ondernemersklimaat positief?

Alvorens in te gaan op deze vragen, geven we eerst een beknopte weergave van de beoogde koers voor de detailhandel in de binnenstad. Zodoende komen de beleidskaders goed op het netvlies te liggen.

Structuurvisie detailhandel: inzetten op funshoppen

In de 'Structuurvisie Detailhandel' zet de gemeente Deventer uiteen waarop zij in de komende jaren wil inzetten als het gaat om de detailhandel. Wij volstaan in deze monitor met een beschrijving op hoofdlijnen.

De visie kiest als voornaamste functie van de binnenstad voor 'funshoppen'². Onder deze noemer valt de brede vrijetijdsactiviteit van winkelen voor het plezier. Dit betekent dat de bezoekers de tijd nemen om te winkelen en dit graag in een aantrekkelijke ambiance doen. Van belang hiervoor zijn:

- Een voldoende aanbod van winkels, niet alleen in aantal, maar ook in diversiteit;
- De aanwezige horeca, de uitstraling van het winkelgebied en de beschikbare parkeervoorzieningen.

Tot de doelgroep behoren voornamelijk de inwoners uit Deventer en van de gemeenten in de regio.

De binnenstad onderscheidt zich door het funshoppen van de andere detailhandel in Deventer. Het Runshoppingcentre Snipperling is vooral gericht op 'runshoppen', oftewel het kopen van veelal volumineuze producten die snel gehaald en ingeladen worden. De wijkcentra (Colmschate en Keizerslanden) zijn voornamelijk gericht op het aanbieden van dagelijkse boodschappen. Voor de buurtcentra geldt hetzelfde, maar is het aanbod minder breed.

Is het aantrekkelijk winkelen in de Deventer binnenstad?

Aantrekkelijk winkelen heeft voor iedere bezoeker weliswaar een andere definitie, maar niettemin zijn er twee gemeenschappelijke delers aan te wijzen:

- Aanbod aan 'funshop'-winkels: aantal winkels en winkelvloeroppervlak (wvo);
- Inrichting winkelgebied: aantal bezoekers (per meetpunt).

Hieronder passeren beide aspecten afzonderlijk de revue.

Winkelaanbod: toename aantal winkels zorgt voor stijging winkelvloeroppervlak

Zowel dagelijkse als niet-dagelijkse goederen dragen bij aan de functie van funshoppen. De aanwezigheid van veel verschillende branches levert voor een breed publiek een belangrijke bijdrage aan het funshoppen. De laatste jaren is landelijk de trend ingezet dat veel bezoekers grotere winkels (qua winkelvloeroppervlakte) prefereren. Met de komst van de Boreel speelt Deventer in op deze ontwikkeling.

Indicatoren waarmee we de staat van het winkelaanbod in de Deventer binnenstad kunnen opmaken zijn het aantal winkels per branche en de winkelvloeroppervlakte, uitgedrukt in

² Hoofdstuk 5 besteedt aandacht aan een onderzoek van NBTC-NIPO, waaruit naar voren komt dat bezoekers van Deventer in vergelijking met andere steden in veel mindere mate naar de stad komen om te funshoppen.

het aantal m². In de onderstaande tabel werken wij dit uit voor de onderscheiden branchegroepen.

TABEL 4.1: ONTWIKKELING BRANCHEGROEPEN IN BINNENSTAD, 2006-2008

	Aantal vestigingen			Wvo (in m ²)			Wvo per vestiging		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Dagelijks 1)	38	38	39	5.364	5.010	7.921	141	132	203
Mode en luxe 2)	166	160	162	26.345	25.193	25.701	159	157	159
Vrije tijd 3)	41	43	44	5.163	4.884	7.257	126	114	165
In en om huis 4)	49	47	49	9.011	8.487	11.943	184	181	244
Overig detailhandel	43	46	47	3.080	3.275	3.311	72	71	70
Totaal detailhandel	337	334	341	48.963	46.849	56.133	145	140	165

N.B. In de tabel zijn alleen bestaande winkels opgenomen. De leegstaande panden zijn niet meegeteld.

1) Deze branchegroep bestaat uit de volgende branches: voedings- en genotsmiddelen, en persoonlijke verzorging.

2) Deze branchegroep bestaat uit de volgende branches: warenhuizen, kleding en mode-accessoires, schoenen en lederwaren, juweliers- en optische artikelen, huishoudelijke en luxe artikelen, en antiek en kunstvoorwerpen.

3) Deze branchegroep bestaat uit de volgende branches: sport- en spelartikelen, hobbybenodigdheden, en boeken en beeld/geluid.

4) Deze branchegroep bestaat uit de volgende branches: bloemen, planten en tuinbenodigdheden, bruin- en witgoed, auto- en fietsbenodigdheden, doe-het-zelf artikelen en wonen.

Bron: Locatus, bewerking gemeente Deventer.

- De branchegroep mode en luxe omvat tot 2007 de helft van de totale detailhandel in de binnenstad, zowel naar het aantal vestigingen als het wvo. Met ingang van 2008 ligt dit percentage onder de 50%, hetgeen verklaard kan worden door de komst van de Boreel. Hier is in 2008 een forse hoeveelheid wvo aan het winkelaanbod toegevoegd, maar niet binnen de branchegroep mode en luxe.
- Door de groei van het aantal vestigingen in de periode 2006-2008, nam ook het wvo toe. De belangrijkste stijgers op dit gebied waren de branchegroepen 'dagelijks', 'vrije tijd' en 'in en om huis'. De overige branchegroepen blijven per saldo ongeveer gelijk.
- Op het totaal bezien steeg het wvo per vestiging. Ook hiervoor kan weer gewezen worden naar de komst van de Boreel, waardoor grotere winkels aan het Deventer winkelaanbod zijn toegevoegd.

Filialisering

Met de term 'filialisering' doelen we op het verschijnsel dat het aantal zelfstandige winkeliers terugloopt door de komst van winkelketens. Van belang hierbij is wel om een onderscheid te maken tussen franchisebedrijven³ en een filiaal. Het franchisebedrijf lijkt op een filiaal, maar een filiaal is volledig eigendom van het moederbedrijf en het franchisebedrijf is eigendom van de franchisenemer. Een filiaal wordt geleid door een werknemer van het moederbedrijf en een franchisenemer is zelfstandig ondernemer.

Voor Deventer kunnen we in kaart brengen hoe de verdeling van het aantal zelfstandige winkeliers over de binnenstad uitvalt. Deze winkels zijn in de volgende figuur met blauw weergegeven⁴. Franchisenemers worden daarbij als zelfstandige winkelier meegeteld, als uit de uitstraling van de winkelinrichting blijkt, dat de winkelier zelfstandig van de handelsnaam kan opereren⁵.

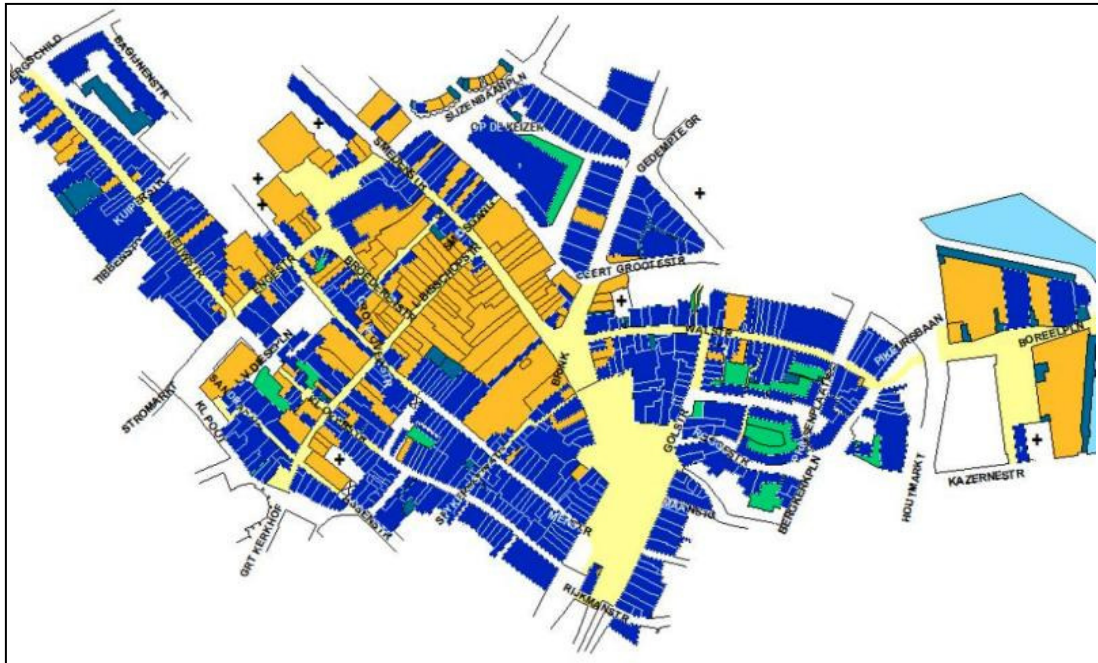
Het grootste deel van de winkels in de binnenstad is in handen van zelfstandige detaillisten. In het drukste gedeelte van de binnenstad (Korte en Lange Bisschopstraat; zie ook figuur 4.5) maken de winkelketens evenwel de dienst uit.

³ Een franchise is een methode van zakendoen waarbij een ondernemer (de franchisenemer) een contract sluit met de eigenaar van een handelsnaam (de franchisegever) die de franchisenemer het recht geeft om tegen betaling een zaak met die handelsnaam te exploiteren. Dit wordt veel gedaan bij supermarktketens en fastfoodrestaurants, maar het komt ook voor bij dienstverlenende bedrijven, zoals makelaardijen.

⁴ Ter info: bij de groene kleuren op de plattegronden gaat het om groenvoorzieningen.

⁵ Dit blijkt bijvoorbeeld uit het feit dat de winkelier niet de huisstijl van de handelsnaam op alle fronten volgt.

FIGUUR 4.1: ZELFSTANDIGE WINKELIERS IN DE BINNENSTAD, 2008

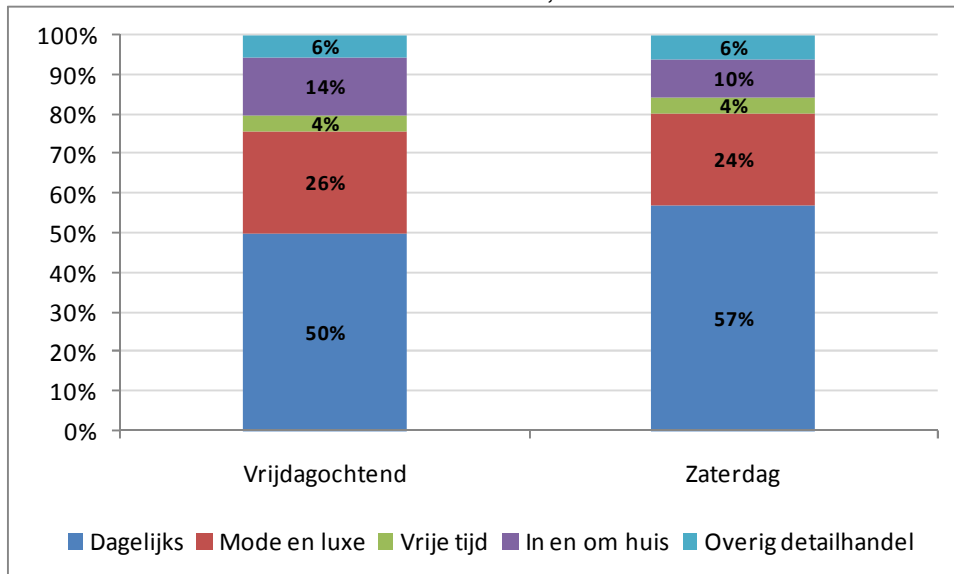


Bron: Locatus, bewerking gemeente Deventer.

Marktwezen

Als bijzondere categorie van het aanwezige winkelaanbod in de binnenstad, betrekken we ook het marktwezen in de beschrijving van de detailhandel. Elke vrijdagochtend en zaterdag is er een markt op de Brink. De markt van de vrijdagmorgen is met 100 kramen groter dan de zaterdag, waar 70 kramen staan⁶. Op basis van informatie van de marktmeester van eind 2008 is het mogelijk om de samenstelling van het marktwezen op beide dagen inzichtelijk te maken. Daarbij sluiten we aan bij de indeling in branchegroepen, die ook in tabel 4.1 wordt gehanteerd.

FIGUUR 4.2: SAMENSTELLING MARKT OP DE BRINK, EIND 2008



Bron: gemeente Deventer.

- De branchegroep 'dagelijks' is eind 2008 zowel op de markt van vrijdagochtend als van zaterdag het meest prominent aanwezig. Het gaat hierbij vooral om kramen die voedingsmiddelen verkopen, uiteenlopend van groente en fruit naar snacks.

⁶ Bron: www.hollandsemarkten.nl.

- Op enige afstand van de branchegroep 'dagelijks' volgt de branchegroep mode en luxe. Tezamen valt 75-80% van de kramen binnen deze twee groepen.

Toename bezoekers, maar lage 'doorbloeding' binnenstad

De omvang van het bezoek aan de binnenstad kunnen we op twee manieren in beeld brengen:

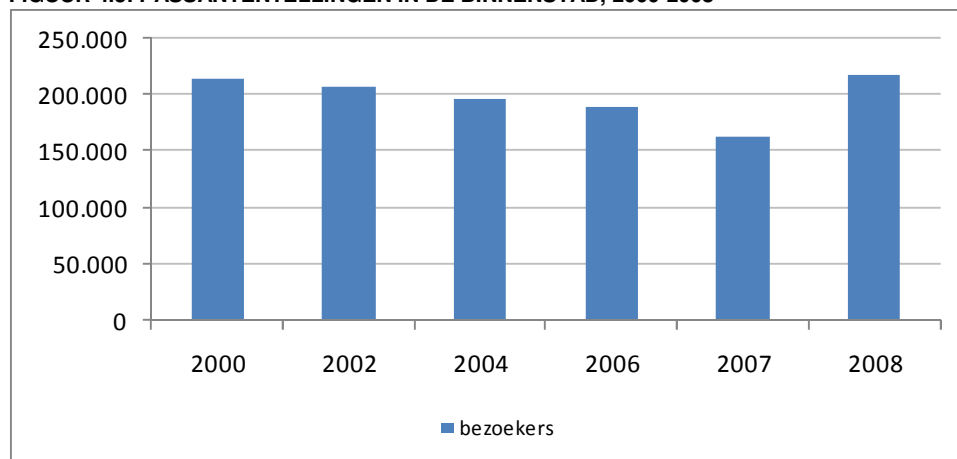
- het aantal bezoekers;
- het aantal bezoekers per meetpunt: de penetratiegraad.

Aantal bezoekers: Deventer landelijk gezien grootste stijger in passantentelling

Op basis van telgegevens van Locatus over het aantal winkelpassanten ontstaat een beeld van de druktepatronen in Nederlandse binnensteden. In totaal zijn in Deventer vanaf 2000 zes tellingen gehouden. Hierdoor kan voor de binnenstad inzicht worden verkregen in de bezoekersaantallen over verschillende jaren, en is een vergelijking met andere steden mogelijk.

De telling 2008 laat een stijging zien van de weekbezoekers met maar liefst 33% ten opzichte van het jaar 2007. Sinds 2000 zijn er nog nooit zoveel mensen geteld in de Deventer binnenstad. Van belang om te weten is dat in 2008 in vergelijking met 2007, 11.000 m² wvo detailhandel is toegevoegd aan de binnenstad als gevolg van de oplevering van de Boreel.

FIGUUR 4.3: PASSANTENTELLINGEN IN DE BINNENSTAD, 2000-2008



Bron: Locatus, bewerking gemeente Deventer.

- In september 2007 werden 163.800 bezoekers geteld. In dezelfde maand in 2008 waren dat er 217.200. Hiermee noteert de binnenstad een toename van 33% en hiermee is Deventer, zoals nu blijkt, de winkelstad die de grootste stijging laat zien van alle onderzochte winkelgebieden in Nederland.
- Meer winkelmeters betekent in zijn algemeenheid meer bezoekers. Deventer kent momenteel 66.000m² wvo⁷. Het aantal weekbezoekers bedraagt daarmee 3.300 per 1.000m² wvo (217.200 : 66.000 x 1000). Het gemiddelde van de onderzochte winkelgebieden bedraagt tussen de 2.000 en 3.400 bezoekers per 1.000 m² wvo. Deventer scoort op dit punt dus bovengemiddeld.
- Doordat de telling van 2008 een fors aantal meer bezoekers laat zien, dringt de vraag zich op wat hiervan de oorzaak kan zijn. Een landelijk beeld is het zeker niet. Veel steden laten een daling zien. Voor een deel is de stijging toe te rekenen aan het Boreel-effect. Maar, zoals het onderzoek van de Consumentenbond aantoont, is het toch vooral de kracht van de detailhandel in de Deventer binnenstad. Uit dit onderzoek, waarvoor 5.000 consumenten zijn bevroegd over de fijnste winkelstad, eindigt Deventer van de 28 steden op een gedeelde tweede plaats. De binnenstad scoort daarin hoge cijfers op het gebied van sfeer en uitstraling van de binnenstad en van de winkels.

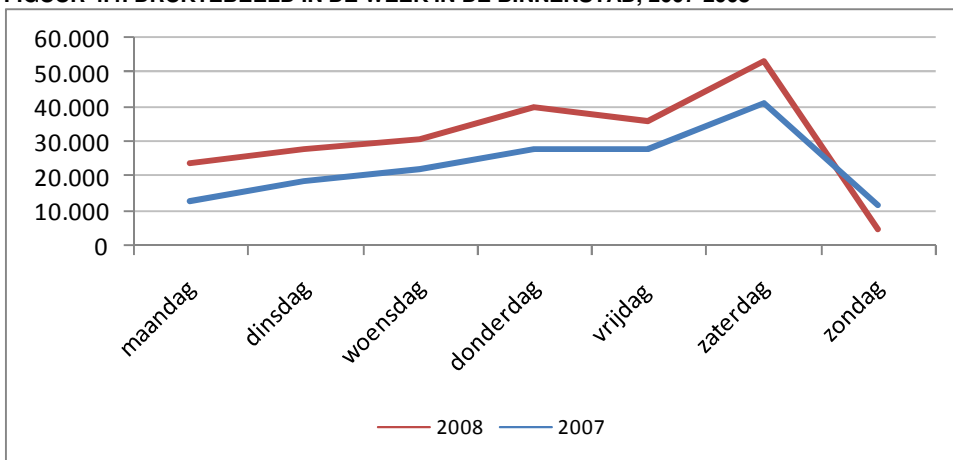
⁷ Inclusief leegstaande panden.

- Gemiddeld over Nederland wordt de grootste drukte bereikt tussen 15.30-17.00 uur. In de Deventer binnenstad is de drukste periode evenwel tussen 13.45-15.15 uur.
- Het geraamd aantal weekbezoekers van 217.200 zet de Deventer binnenstad op een 22e plaats, in vergelijking met bezoekersaantallen van 126 onderzochte winkelgebieden. Voor de detaillist gaat het om het aantal passanten dat langs de eigen winkeldeur komt. Zet men het aantal bezoekers af tegen de gemiddelde penetratie in de binnenstad (23%), dan komt de Deventer binnenstad uit op een 116e plaats.

Het druktebeeld, waarmee de passantentellingen zijn doorberekend naar dag- en weektotalen, is afgeleid van een groot aantal transactiecijfers uit de detailhandel. Hiermee wordt volgens Locatus een goede inschatting verkregen van de bezoekersaantallen op jaarbasis.

In onderstaande grafiek wordt het druktebeeld verspreid over de week weergegeven.

FIGUUR 4.4: DRUKTEBEELD IN DE WEEK IN DE BINNENSTAD, 2007-2008



Bron: Locatus, bewerking gemeente Deventer.

- Door het hogere gemeten bezoekersaantal ligt het druktebeeld in 2008 boven de lijn uit 2007, maar beide jaren laten wel nagenoeg eenzelfde verloop zien.
- Een opmerkelijk accentverschil met de meting uit 2007 is het lagere bezoekersaantal op vrijdag in vergelijking tot de donderdag in 2008.

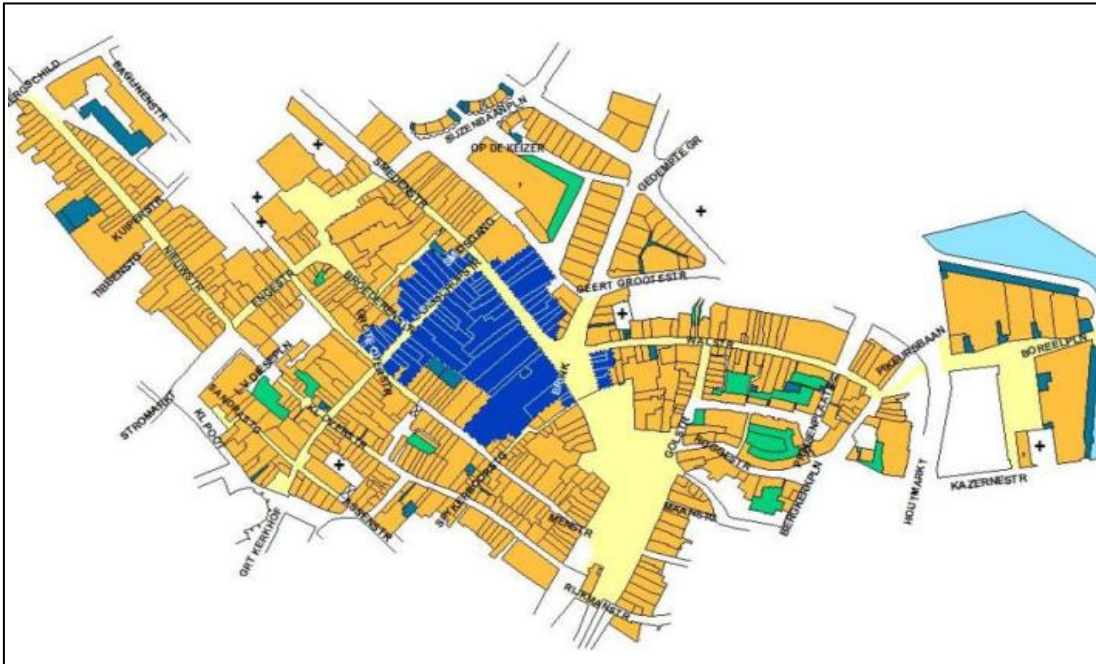
Aantal bezoekers per meetpunt:

Landelijk wordt onderscheid gemaakt in de norm voor het aantal passanten per meetpunt (= penetratiegraad) naar type gebied. De normen zijn vrij ruim, omdat de gebiedsindeling breed gedefinieerd is:

- **A1-gebied:** 50% tot 100% van de bezoekers doet dit gebied aan.
Karakterisering: veel filiaal- en franchisebedrijven en hoge omzetten per m2.
- **A2-gebied:** 25% tot 50% van de bezoekers doet dit gebied aan.
Karakterisering: sluit aan op A1-gebied, veel filiaal- en franchisebedrijven, voetgangersgebied en relatief veel gespecialiseerde voedingswinkels.
- **B-gebied:** 25% tot 50% van de bezoekers doet dit gebied aan.
Karakterisering: voetgangersgebied of enig rijdend verkeer, veel gespecialiseerde midden- en kleinbedrijven en consumentendienstverlening.
- **C-gebied:** minder dan 25% van de bezoekers doet dit gebied aan.
Karakterisering: veelal (druk) rijdend verkeer, aanloopstraten, onduidelijk assortiment, tweedehands goederen, minder dan 50% van de panden is winkel en grote doorstroom.

In Deventer is de Korte Bisschopsstraat het A1-gebied (op de volgende kaart met blauw weergegeven) en de Korte Smedenstraat en het eerste deel van de Lange Bisschopsstraat (gerekend vanaf Korte Bisschopsstraat) het A2-gebied. Het einde van de Nieuwstraat, de Kleine en Grote Overstraat (met name deel vanaf Brink), Spijkerboorsteeg, Keizerstraat, Zandpoort en Walstraat behoren tot het C-gebied. De overige winkelstraten behoren tot het B-gebied.

FIGUUR 4.5: A1-GEBIED IN DE BINNENSTAD, 2008



Bron: Locatus, bewerking gemeente Deventer.

Een hoge gemiddelde penetratiegraad geeft aan dat een winkelcentrum als het ware goed wordt 'doorbloed'. Is deze waarde laag, dan is er sprake van relatief veel deelbezoeken. Als alle bezoekers alle delen van de binnenstad bezoeken, bedraagt de penetratie 100%; het zou dan precies overal even druk zijn. In de praktijk doen bezoekers echter een deel van de binnenstad aan. Voor de gehele binnenstad komt deze waarde in 2008 uit op 23%, tegen 24% in 2007⁸.

Het resultaat van deze telling geeft in 2008 aan dat de gemiddelde bezoeker in het winkelgebied van de binnenstad ongeveer 23% van het totale winkelfront ziet. Andersom kan ook gesteld worden dat een winkel in de Deventer binnenstad gedurende de telweek in 2008 gemiddeld door 217.200 x 23% bezoekers wordt waargenomen. Het drukste waargenomen telpunt in de Deventer binnenstad bevindt zich ter hoogte van de Korte Bisschopstraat 41 met een penetratiegraad van 73%. Voor alle andere punten geldt dat de penetratie en bezoekersaantallen onder deze waarde blijven.

Met een score van 23% staat Deventer op de 116^e plaats van alle onderzochte 126 centra. Op basis van deze ranking kan gesteld worden dat de 'doorbloeding' van de Deventer binnenstad aan de lage kant ligt.

Het ondernemersklimaat in de Deventer binnenstad

Het tweede item dat we centraal stellen bij de beschrijving van de detailhandel in de binnenstad is het ondernemersklimaat. Daartoe gaan we allereerst in op de beleving van de ondernemers zelf. Ook besteden we aandacht aan de leegstand in de binnenstad, de kwaliteit van de panden en de huurprijzen.

Ondernemersklimaat: (licht) positievere inschatting door ondernemers

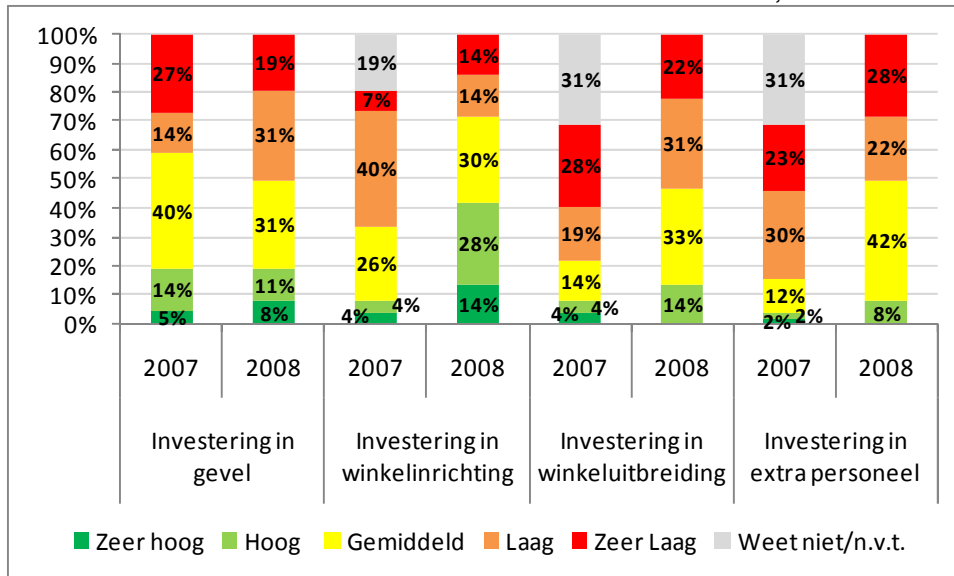
MKB Deventer heeft in april van 2008 alle ondernemers in het kernwinkelapparaat benaderd om mee te werken aan een peiling over het economisch functioneren van hun zaak en hun verwachtingen daarbij voor de toekomst. Hieraan hebben 100 ondernemers meegewerkt, met een representatieve verdeling over straten en branches. Hieronder komen de belangrijkste bevindingen uit dit onderzoek aan de orde. Voorafgaand plaatsen we nog de kanttekening dat het onderzoek plaatsvond voordat de kredietcrisis de

⁸ De genoemde percentages zijn afkomstig uit de 'Winkelpassantentellingen Deventer-centrum 2008' van Locatus.

economie in zijn greep kreeg. Het is derhalve aannemelijk dat de ondernemers op dit moment minder positief gestemd zijn, dan in de peiling naar voren komt.

Aan de ondernemers is hun investeringsbereidheid gevraagd op een aantal punten. Onderstaand treft u de uitslagen aan voor de jaren 2007 en 2008. Daaruit volgt dat de investeringsbereidheid over de gehele linie (licht) is verbeterd. Met name in de winkelinrichting zijn ondernemers in 2008 meer geneigd om te investeren.

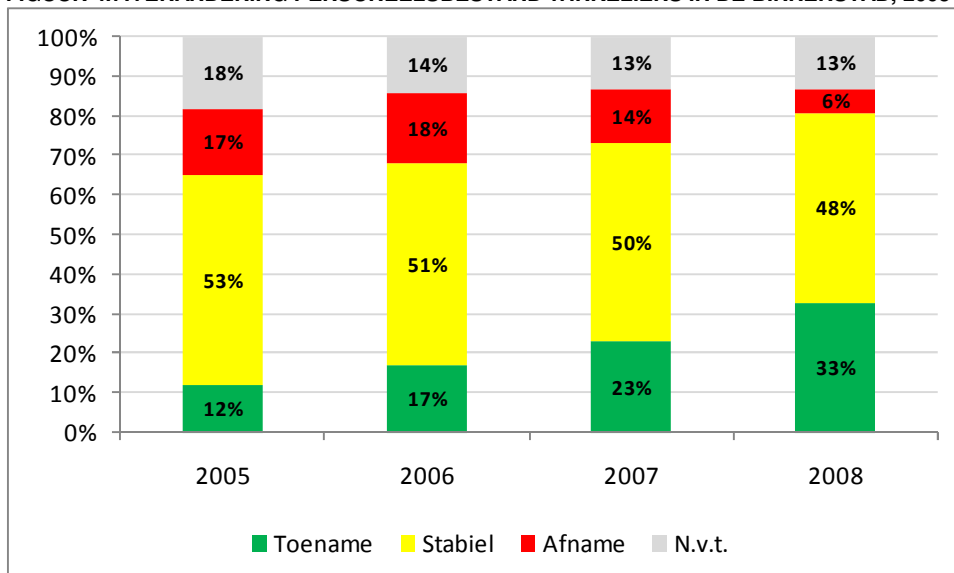
FIGUUR 4.6: INVESTERINGSBEREIDHEID WINKELIERS IN DE BINNENSTAD, 2007-2008



Bron: MKB Deventer.

Ten aanzien van het personeelsbestand zijn in de periode 2005-2008 twee vragen voorgelegd aan de ondernemers. Ten eerste is geïnformeerd welke verandering het personeelsbestand feitelijk heeft doorgemaakt, ten tweede is de ondernemers gevraagd wat hun verwachtingen voor de toekomst zijn.

FIGUUR 4.7: VERANDERING PERSONEELSBESTAND WINKELIERS IN DE BINNENSTAD, 2005-2008

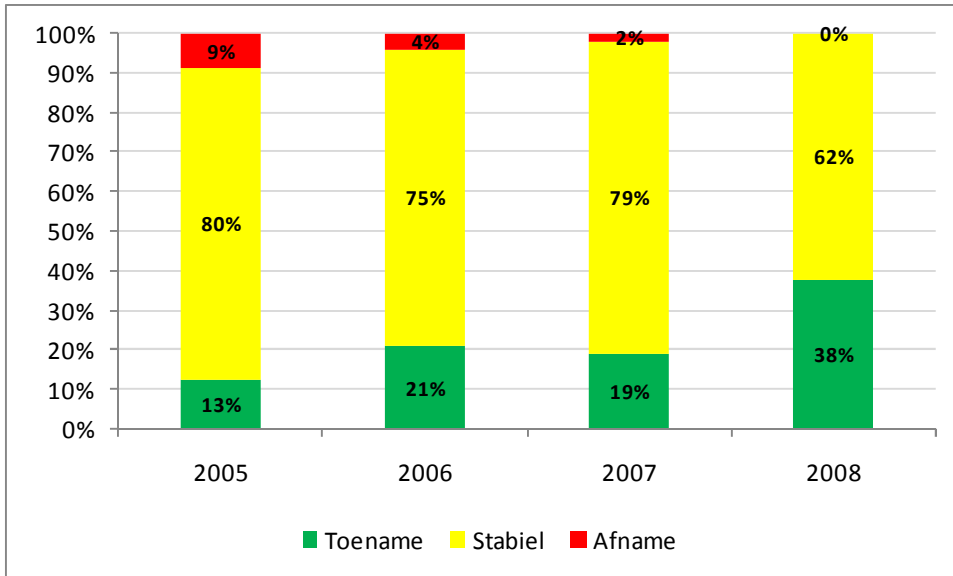


Bron: MKB Deventer.

In de afgelopen jaren steeg het percentage van de ondernemers dat een toename van het personeelsbestand zag fors, terwijl het aandeel waar sprake was van een afname sterk terugliep.

Kijken we naar de verwachting die ondernemers in de jaren 2005-2008 hadden voor wat betreft de ontwikkeling van het personeelsbestand, dan zien we eveneens een positieve tendens.

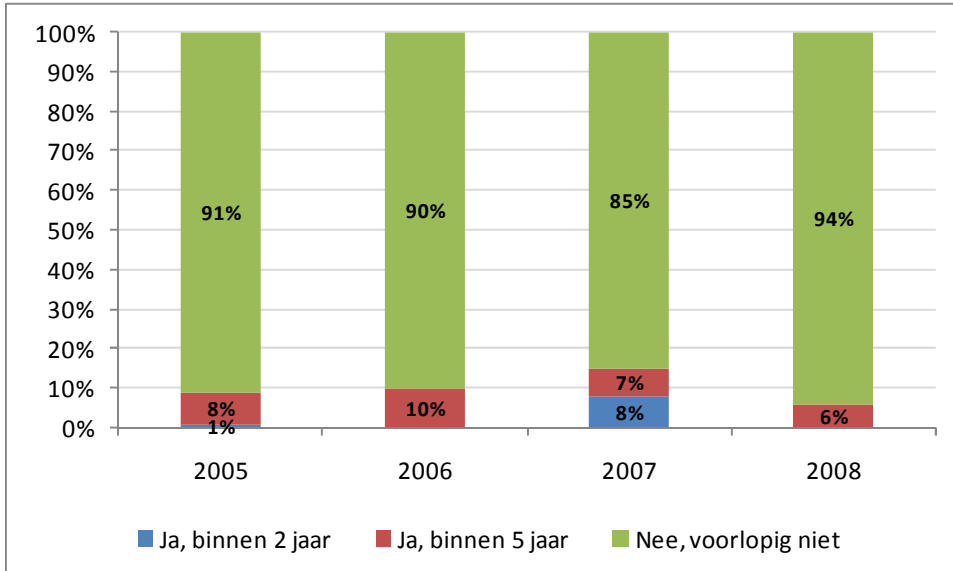
FIGUUR 4.8: VERWACHTE ONTWIKKELING PERSONEELSBESTAND WINKELIERS IN DE BINNENSTAD, 2005-2008



Bron: MKB Deventer.

Als indicatie voor het ondernemingsklimaat in Deventer kan eveneens gelden de mate waarin ondernemers overwegen om te stoppen met de zaak. Het jaar 2007 springt in dat opzicht er iets uit in negatieve zin; in vergelijking met de andere jaren waren er toen verhoudingsgewijs wat meer ondernemers die voornemens waren om de zaak te beëindigen.

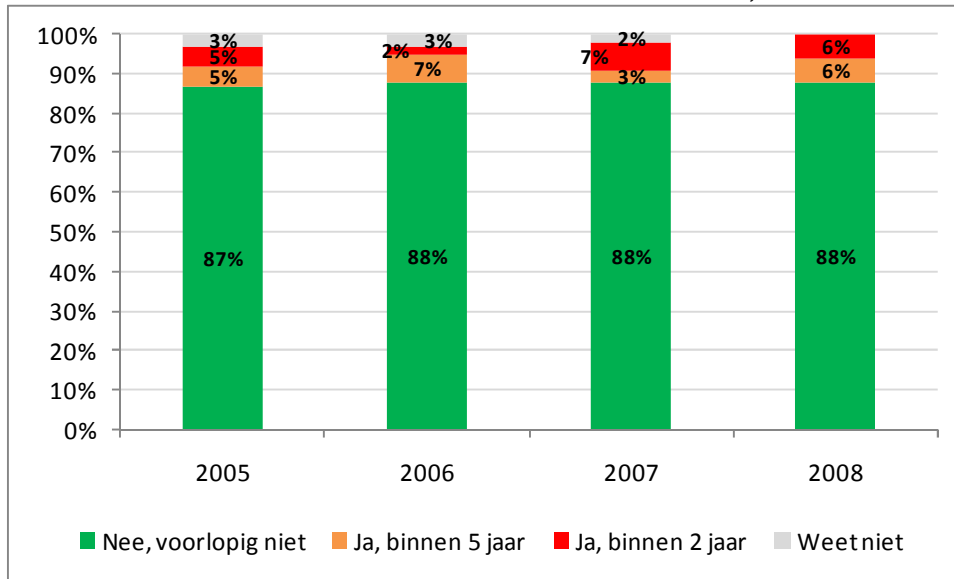
FIGUUR 4.9: WINKELIERS IN DE BINNENSTAD DIE ZAAK WILLEN BEEINDIGEN, 2005-2008



Bron: MKB Deventer.

Als laatste indicator van het ondernemingsklimaat staan we stil bij het aandeel ondernemers dat aangeeft te willen verhuizen. Het beeld is tussen 2005 en 2008 tamelijk constant: het overgrote deel (bijna 90%) overweegt niet te verhuizen, terwijl dit voor ongeveer één op de tien ondernemers wel een optie is.

FIGUUR 4.10: WINKELIERS IN DE BINNENSTAD DIE WILLEN VERHUIZEN, 2005-2008

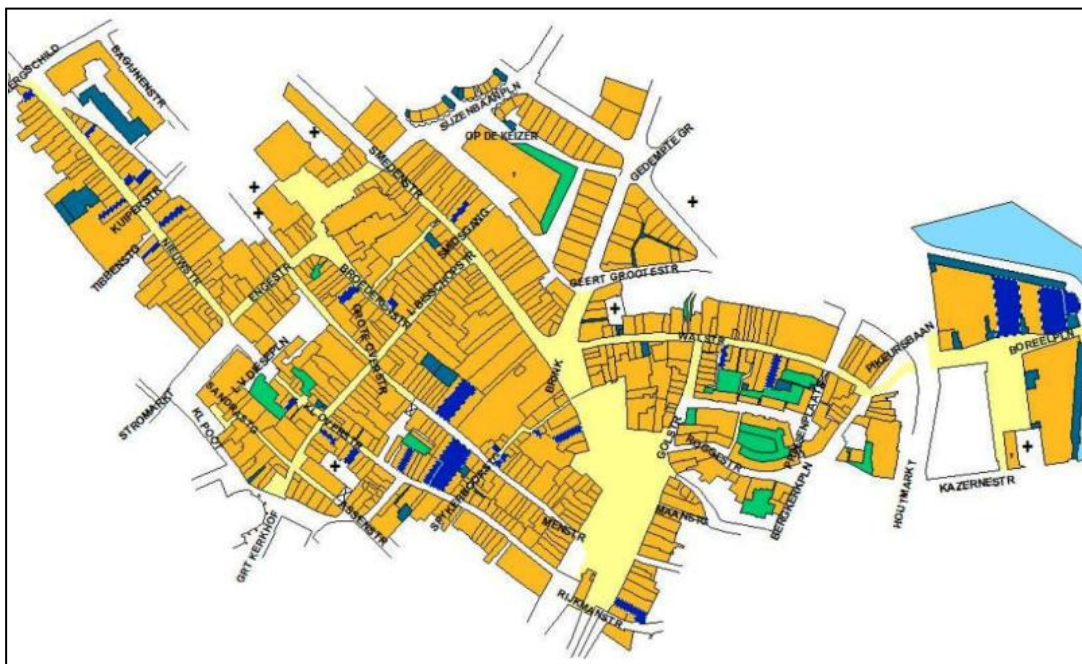


Bron: MKB Deventer.

Nauwelijks leegstand, goede kwaliteit panden

In figuur 4.11 worden met blauw de panden weergegeven die eind 2008 leegstonden. Op dit moment zijn de twee grotere winkelruimten in de Boreel inmiddels ook ingevuld. Over de gehele binnenstad gezien valt de leegstand dus mee.

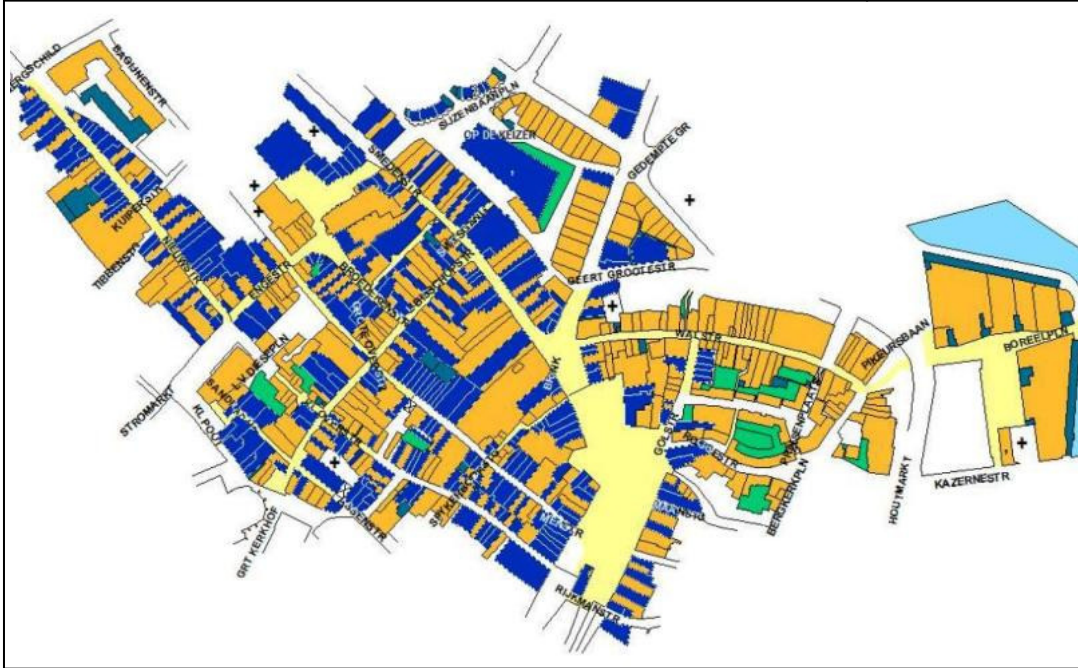
FIGUUR 4.11: LEEGSTAND WINKELPANDEN IN DE BINNENSTAD, 2008



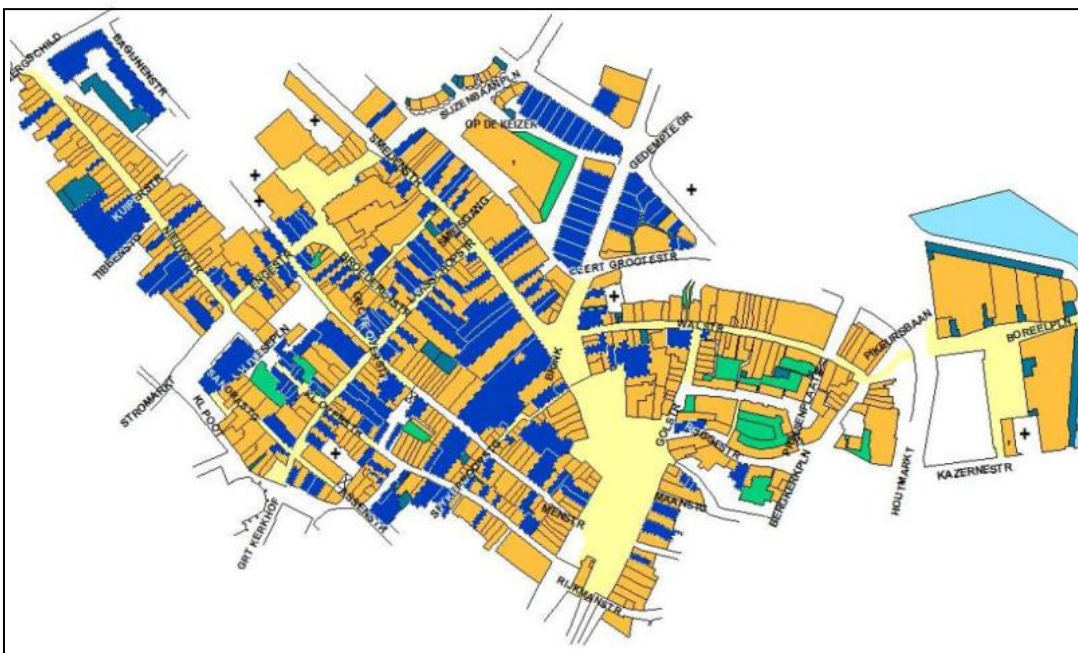
Bron: Locatus, bewerking gemeente Deventer.

Naast de leegstand kunnen we ook de kwaliteit van de panden in beeld brengen. Op de volgende kaarten zijn de panden met een voldoende en goede kwaliteit blauw gekleurd. Daaruit blijkt dat het merendeel van de winkelpanden in de binnenstad er goed bij staat.

FIGUUR 4.12A: WINKELPANDEN MET VOLDOENDE KWALITEIT IN DE BINNENSTAD, 2008



FIGUUR 4.12B: WINKELPANDEN MET GOEDE KWALITEIT IN DE BINNENSTAD, 2008



Bron: Locatus, bewerking gemeente Deventer.

Huren winkelpanden

Om een breder beeld te krijgen van het economisch functioneren van de binnenstad is het zinvol om de huurprijzen van de winkelpanden te achterhalen. In een vorige editie van de monitor is daartoe een enquête uitgezet onder de 247 pandeigenaren in het kernwinkelgebied. Dit leverde evenwel een onbetrouwbaar beeld op, aangezien veel pandeigenaren ook ondernemer zijn: de hoogte van de opgegeven huur zal zodoende niet altijd marktconform zijn. Bij diverse makelaars is derhalve geïnformeerd naar de huurprijzen per m² per jaar in de diverse winkelstraten. Gevraagd is naar de bandbreedte waarin 80% van de huren in de straten zich bevinden.

TABEL 4.2: ONTWIKKELING HUURPRIJZEN PER M² PER JAAR IN BINNENSTAD, 2004-2008

	2004	2005	2006	2007	2008
Korte Bisschopstraat	€ 400 - € 500	€ 450 - € 600	€ 450 - € 600	€ 550 - € 800	€ 550 - € 800
Lange Bisschopstraat	€ 200 - € 400	€ 225 - € 450	€ 225 - € 450	€ 225 - € 800	€ 225 - € 800
Smedenstraat	€ 125 - € 175	€ 125 - € 175	€ 125 - € 300	€ 200 - € 750	€ 125 - € 500
Broederenstraat	€ 175 - € 250	€ 175 - € 250	€ 175 - € 300	€ 200 - € 350	€ 200 - € 350
Engestraat	€ 175 - € 250	€ 175 - € 250	€ 175 - € 250	€ 175 - € 250	€ 175 - € 250
Nieuwstraat	€ 75 - € 120	€ 75 - € 130	€ 75 - € 130	€ 75 - € 130	€ 100 - € 150
Kleine Overstraat	€ 75 - € 100	€ 75 - € 100	€ 75 - € 120	€ 75 - € 120	€ 100 - € 150
Grote Overstraat	€ 75 - € 100	€ 75 - € 100	€ 75 - € 120	€ 75 - € 120	€ 100 - € 150

Bron: Rodenburg Bedrijfsmakelaardij (voor 2008), DTZ Zadelhof Oost-Nederland (voor 2007) en Eggink Maalderink Bedrijfsmakelaars (voor 2004, 2005, 2006)

- Uit de inschatting van de ontwikkeling van de huurprijzen door de makelaars blijkt dat in beide Bisschopstraten – en dan in het bijzonder in de Korte Bisschopstraat – de hoogste huren worden gerekend. Op enige afstand volgt de Smedenstraat.
- Het feit dat verschillende makelaarskantoren in de loop der jaren een raming hebben uitgevoerd van de huurprijzen, leidt over het algemeen niet tot een veranderende reeks. Alleen voor de Smedenstraat zien we in de tijdvakken 2007 en 2008 een duidelijk afwijkende raming.

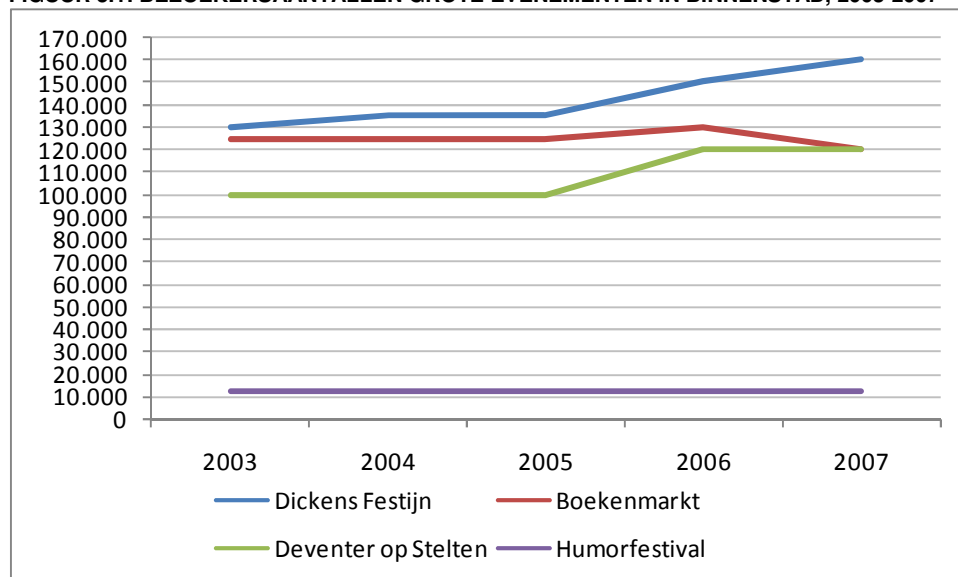
5. Uit in de Deventer binnenstad

In Deventer biedt de binnenstad bij uitstek een breed aanbod op uitgaansgebied. Naast de voorzieningen die gedurende het hele jaar beschikbaar zijn voor ontspanning en vermaak, is Deventer befaamd om zijn evenementen. In dit hoofdstuk schetsen we de uitgaansfunctie van de binnenstad – met name aan de hand van de ontwikkeling van de bezoekersaantallen – in de afgelopen vijf jaar. Ook besteden we aandacht aan het aantal arbeidsplaatsen en vestigingen dat de aanwezigheid van de horeca de binnenstad oplevert.

Deventer evenementenstad: meer bezoekers Dickens Festijn en Deventer op Stelten

Als het om evenementen gaat, zetten 'de grote drie' Deventer landelijk op de kaart: bij 'Deventer op stelten', 'De Deventer Boekenmarkt' en het 'Dickens Festijn' komen tienduizenden bezoekers uit den lande naar de binnenstad. Ook het 'Humorfestival' oefent een behoorlijke aantrekkingskracht uit, zo blijkt uit onderstaande figuur.

FIGUUR 5.1: BEZOEKERSAANTALLEN GROTE EVENEMENTEN IN BINNENSTAD, 2003-2007



Bron: Evenementenbureau V.V.V. Deventer

- In de afgelopen twee jaar maakten zowel het 'Dickens Festijn' als 'Deventer op Stelten' een flinke groei van het aantal bezoekers door.
- Bij de Deventer Boekenmarkt en het Humorfestival stabiliseert het aantal bezoekers zich in de laatste vijf jaar.

Maar Deventer kent als echte evenementenstad daarnaast nog meerdere evenementen die mensen naar de binnenstad brengen. Denk bijvoorbeeld aan:

- de Deventer Zomerkermis, waar jaarlijks 80.000 tot 100.000 bezoekers op af komen.
- de activiteiten die in de Bergkerk georganiseerd worden. Vermeerderen we het algemene bezoek aan de kerk met de bezoekers die er komen voor concerten, tentoonstellingen en andere culturele voorstellingen, dan staat de teller voor 2008 op bijna 80.000 bezoekers. Ten opzichte van 2006⁹ is dit een stijging van bijna 20.000 bezoekers.
- de traditionele aankomst van Sinterklaas op 5 december aan De Welle;

⁹ Het Evenementenbureau van de V.V.V. Deventer heeft vanaf 2006 cijfers over de bezoekersaantallen aan de Bergkerk. Met ingang van dat jaar verzorgen zij het beheer van de kerk.

- de particuliere evenementen in de binnenstad, zoals het 'Brink Zomerfeest', de 'BigBandBattle', 'Tour de Terras', het 'Tuinfeest' en 'Film op de Brink', die samen ook goed zijn voor tienduizenden bezoekers.

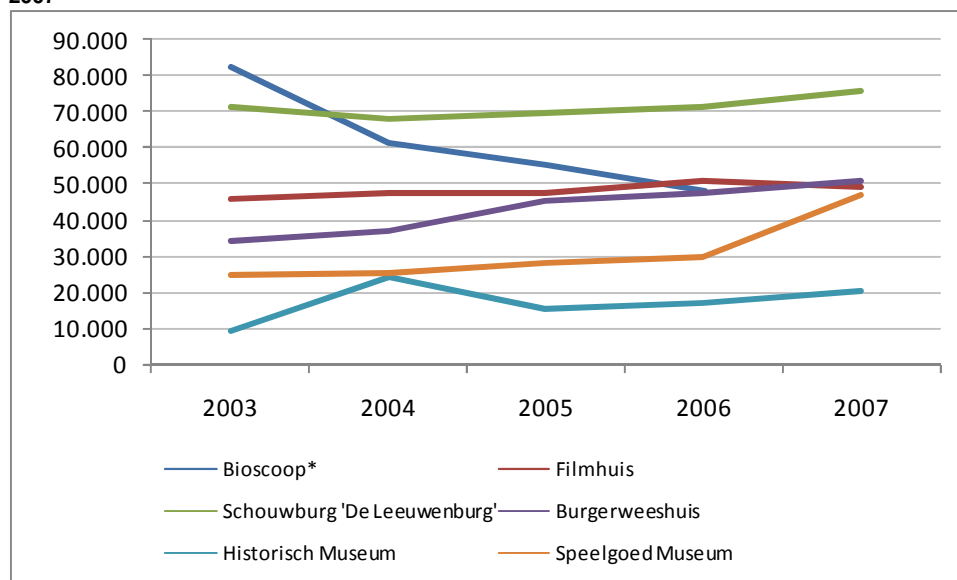
Deventer uitgaansstad: over het algemeen meer bezoekers

De aanwezige horeca- en culturele voorzieningen maken van de Deventer binnenstad een ideale bestemming voor een dag of avond uit. Als het om het culturele vrijetijdsbesteding gaat, beschikt de binnenstad over:

- de schouwburg 'De Leeuwenbrug';
- een bioscoop en filmhuis;
- het cultuur- en poppodium 'Burgerweeshuis';
- diverse musea (waaronder het Historisch Museum en het Speelgoedmuseum).

De bezoekersaantallen van bovengenoemde voorzieningen laten over het algemeen een licht stijgende lijn zien.

FIGUUR 5.2: BEZOEKERSAANTALLEN GROTERE CULTURELE VOORZIENINGEN IN BINNENSTAD, 2003-2007



* Bioscoop EDB gesloten per 2007. Eind 2007 opende een nieuwe bioscoop zijn deuren in De Boreel.
Bron: Schouwburg 'De Leeuwenbrug', Minerva Bioscopen / Filmhuis, Gemeente Deventer.

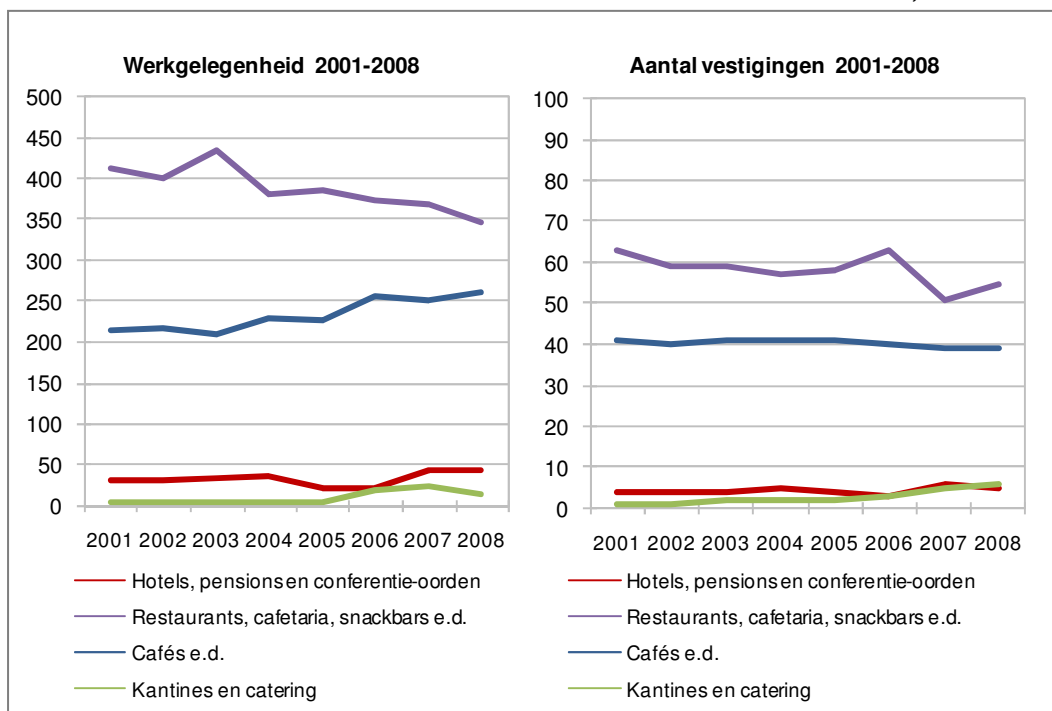
De enige culturele voorziening die te kampen had met een daling van het bezoekersaantal was de bioscoop. Deze daling was meteen een hele forse: tussen 2003 en 2007 zakte het bezoekersaantal in met 40%! Ondanks deze zeer negatieve teneur bij de bioscoop, wist het filmhuis evenwel het aantal bezoekers licht uit te bouwen.

Horeca: per saldo geen veranderingen werkgelegenheid en aantal vestigingen

Zoals uit hoofdstuk 3 naar voren kwam, is één op de twee horecagelegenheden in de binnenstad gevestigd. Deze sector is één van de trekkers voor mensen die naar de binnenstad komen.

De horeca biedt werkgelegenheid aan ruim 650 personen. Zij zijn werkzaam in iets meer dan 100 vestigingen. Gemiddeld werken er dus tussen de 6 en 7 mensen in een horecagelegenheid.

FIGUUR 5.3: WERKGELEGENHEID EN AANTAL VESTIGINGEN HORECA IN BINNENSTAD, 2001-2008



Bron: BIRO, bewerking gemeente Deventer.

- Tussen 2001 en 2008 daalde de werkgelegenheid bij eetgelegenheden met ruim 50 banen. Deze krimp werd echter gecompenseerd door nieuwe arbeidsplaatsen bij cafés.
- In 2007 verdwenen in één jaar tijd tien eetgelegenheden in de binnenstad. Inmiddels staat de teller alweer op 55 vestigingen.
- Het belang van de categorieën 'hotels, pensions en conferentie-oorden' en 'kantines en catering' voor de horeca in de binnenstad is van een kleinere orde.

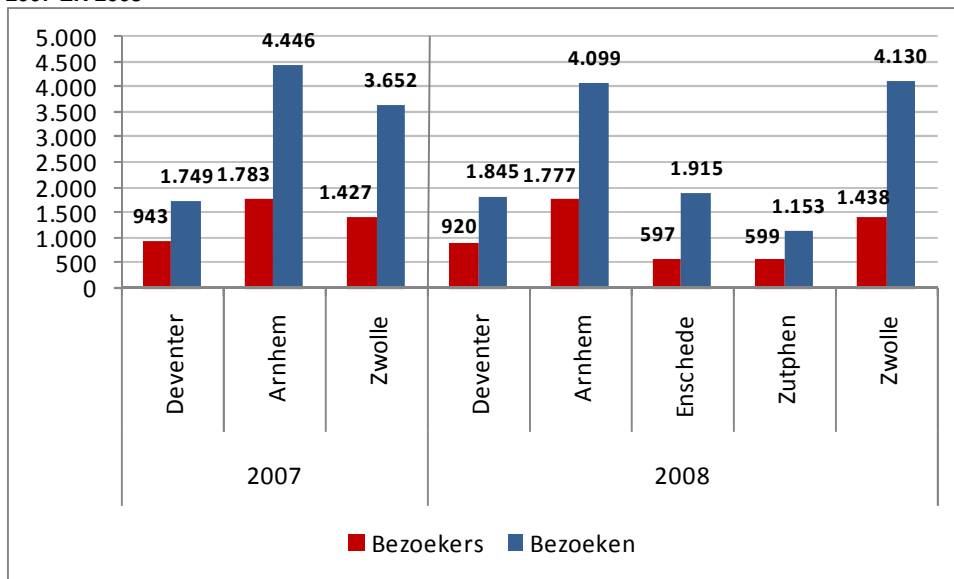
Toeristisch bezoek vergeleken met andere steden

NBTC-NIPO Research onderzoekt jaarlijks het toeristisch bezoek van Nederlanders aan Nederlandse steden (niet de eigen woonplaats) die voor ontspanning en/of plezier worden gemaakt. Omdat een bezoek aan Deventer naar verwachting in de meeste gevallen gepaard zal gaan met een bezoek aan de binnenstad, vinden wij het relevant om in deze monitor aandacht te besteden aan dit onderzoek.

Voor 2008 raamt NBTC-NIPO het aantal bezoekers¹⁰ aan Deventer op 920.000 personen, die de stad in totaal 1.845.000 keer bezochten. Vergeleken met 2007 ligt het aantal bezoekers daarmee wat lager (943.000 bezoekers), maar het aantal bezoeken valt maar liefst 100.000 hoger uit.

¹⁰ Let op: het gaat hier dus om bezoek van Nederlanders aan de stad. Bezoek van buitenlandse toeristen en bezoek aan de eigen woonplaats blijven buiten beschouwing.

FIGUUR 5.4: AANTAL BEZOEKERS EN BEZOEKEN AAN DEVENTER EN OMLIGGENDE STEDEN (X 1.000), 2007 EN 2008



Bron: NBTC-NIPO.

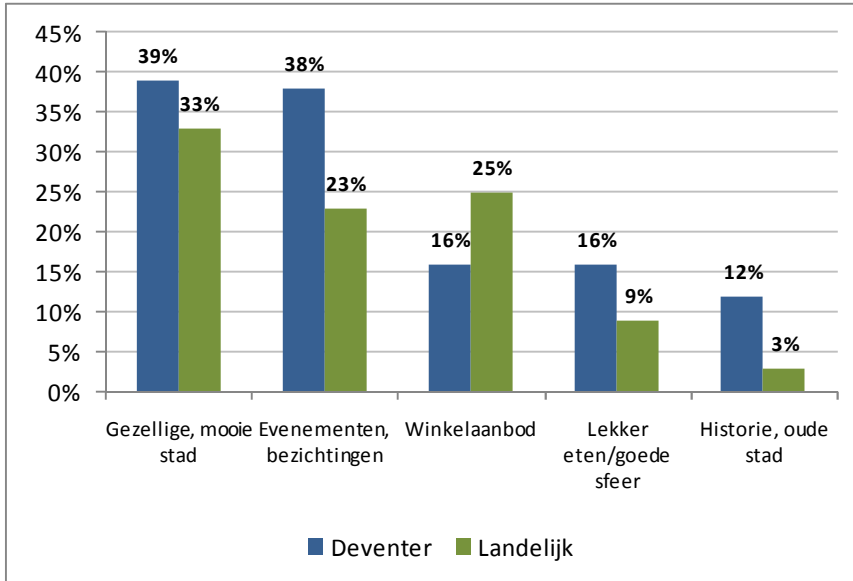
- Vergeleken met andere deelnemende steden uit de omgeving scoort Deventer minder goed dan Arnhem en Zwolle. Met Enschede en Zutphen is alleen een vergelijking mogelijk voor 2008. Deventer en Enschede zitten op een zelfde niveau als het gaat om het aantal bezoeken, maar Deventer noteert fors meer bezoekers. Deventer scoort over de gehele linie hoger dan Zutphen.
- Afgezet tegen alle 25 deelnemende steden in 2008, positioneert Deventer zich in de middenmoot. Gemeten naar de bezoekersfrequentie¹¹ eindigt Deventer bijna onderaan. Bezoekers komen dus beduidend minder vaak terug in Deventer.
- Kijken we naar de ondernomen activiteit dan hebben bezoekers in Deventer verhoudingsgewijs vaak een stadswandeling gemaakt of een evenement bezocht. Waar in de meeste steden funshoppen een belangrijke reden voor het bezoek is (gemiddeld 59%), geldt dit voor Deventer in mindere mate (42%).
- De gemiddelde bestedingen per persoon per bezoek liggen in Deventer aan de lage kant. Maastricht voert de ranglijst aan met een besteding van € 58, terwijl Deventer in de onderste regionen eindigt met € 41. Het gemiddelde bedrag in de onderzochte steden komt uit op € 46.
- Bezoekers van Deventer komen relatief vaak met de auto. Bij ruim 70% van de bezoeken is de auto het gebruikte vervoermiddel. Gemiddeld genomen ligt dit aandeel op 60%.
- Deventer oefent verhoudingsgewijs een sterke aantrekkingskracht uit op stellen van 35 jaar en ouder zonder kinderen. 56% van de bezoekers valt in deze categorie, tegenover het gemiddelde van 44% in alle onderzochte steden.

Bezoekers aan Deventer vooral positief over de stad op zich en haar evenementen

In 2007 heeft Locatus aan de bezoekers van Deventer gevraagd in welke mate zij tevreden zijn over het bezoek aan de stad. Deventer scoort vooral goed als 'gezellige, mooie stad' en als stad met evenementen en bezichtigingen die de moeite waard zijn.

¹¹ Aantal bezoeken delen door het aantal bezoekers. Het gaat dus om het gemiddeld aantal keren waarin één bezoeker de betreffende stad aandoet.

FIGUUR 5.5: TOP-5 VAN ASPECTEN WAAROVER BEZOEKERS TEVREDEN ZIJN BIJ BEZOEK, 2007.



Bron: Locatus, bewerking gemeente Deventer.

- Als het gaat om de waardering voor de evenementen/bezichtigingen en het historische karakter van de stad, scoort Deventer bovengemiddeld.
- Alhoewel ook het winkelaanbod als positief punt genoemd wordt, blijft het aandeel voor Deventer achter bij het landelijk gemiddelde.
- Als de tevredenheid in een rapportcijfer wordt uitgedrukt, krijgt Deventer een 7,6. Landelijk komt dit cijfer uit op een 7,7.

6. Leefbaarheid en veiligheid

In dit laatste hoofdstuk van de Binnenstadsmonitor gaan we in op de leefbaarheid en veiligheid van de binnenstad. Daartoe brengen we op de eerste plaats in beeld hoe inwoners de leefbaarheid ervaren. Op de tweede plaats komt de veiligheid aan de orde, zowel het gevoel dat daarover bestaat als de feiten die hierover voorhanden zijn.

Bij een aantal bronnen waaruit we in dit hoofdstuk putten, wordt de binnenstad niet als afzonderlijk onderzoekgebied onderscheiden, maar maakt het deel uit van het gebied Binnenstad-De Hoven. Daarmee moet dus rekening gehouden worden bij de duiding van de cijfers. Tevens is van belang goed voor ogen te houden dat het bijzondere karakter van een binnenstad – verhoudingsgewijs veel functies en personen komen samen in één gebied – van invloed is op de leefbaarheid en veiligheid. Die zal daardoor eerder onder druk komen te staan dan in een gemiddelde woonwijk.

Leefbaarheid: verloedering als aandachtspunt

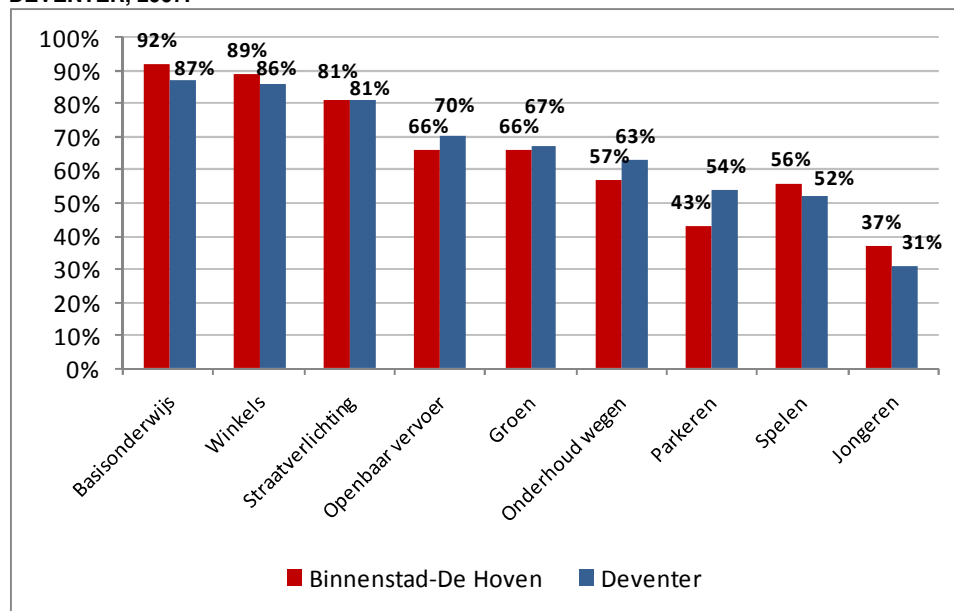
De leefbaarheid in de binnenstad karakteriseren we aan de hand van de beleving door de inwoners. Daarbij komt de tevredenheid met de aanwezige voorzieningen aan bod, de meldingen die ten aanzien van het beheer en onderhoud worden gedaan, alsmede de waardering die inwoners voor de openbare ruimte hebben.

L&V-onderzoek: beleving van leefbaarheid komt overeen met gemeentelijke beeld

Elke drie jaar voert de gemeente Deventer in het kader van het Grotestedenbeleid (GSB) een Leefbaarheids- en Veiligheidsonderzoek (L&V) uit. Het laatste onderzoek stamt uit 2007.

In het gedeelte over leefbaarheid komen verscheidene aspecten aan de orde. Figuur 6.1 toont de tevredenheid over diverse voorzieningen die in de woonomgeving voorkomen.

FIGUUR 6.1: TEVREDENHEID VOORZIENINGEN IN BINNENSTAD-DE HOVEN EN DE GEMEENTE DEVENTER, 2007.



Bron: Gemeente Deventer.

- Gelet op de beoordeling van de voorzieningen wijkt het beeld in Binnenstad-De Hoven niet sterk af van de gemeentelijke score. Alleen de tevredenheid over de parkeervoorzieningen laat een afwijkende uitkomst zien: inwoners uit Binnenstad-De Hoven zijn daarover minder te spreken.

- Tussen 2004 en 2007 nam de tevredenheid in Binnenstad-De Hoven ten aanzien van de winkels, het onderhoud van de wegen en parkeervoorzieningen toe. De voorzieningen voor jongeren liet als enige een teruggang in de beoordeling zien.

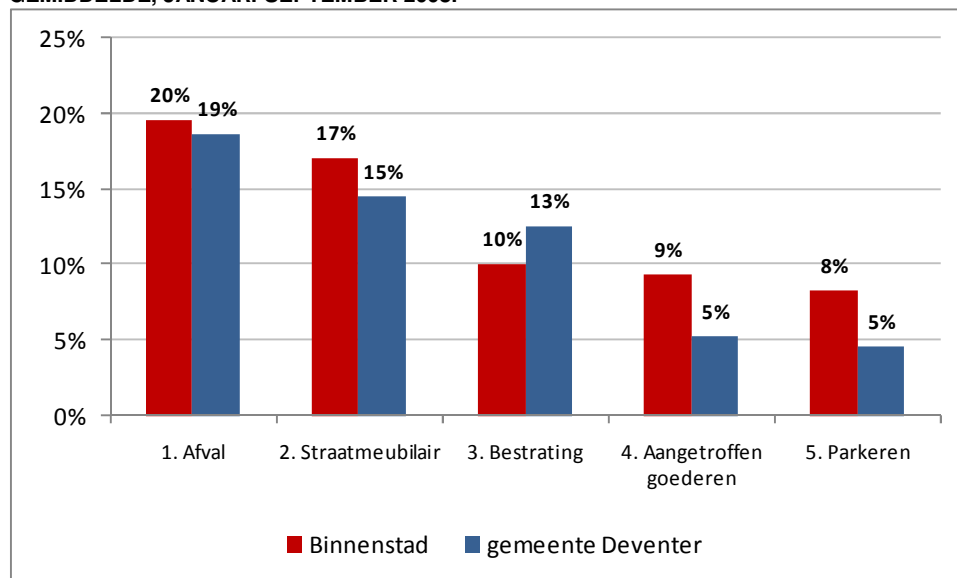
Naast de voorzieningen hebben de inwoners van de gemeente zich in het onderzoek ook uit kunnen spreken over de kwaliteit en beleving van de woonomgeving en de leefbaarheid van de woning. Op de volgende zaken scoorde Binnenstad-De Hoven daarbij afwijkend ten opzichte van het gemeentelijk gemiddelde:

- Het aandeel bewoners dat aangeeft gehecht te zijn aan de buurt is relatief groot;
- De mate van verloedering is hier evenwel groter dan gemiddeld in de gemeente.

Meldingen openbare ruimte: vaker meldingen in binnenstad

Inwoners van Deventer kunnen bij het Meldpunt Openbare Ruimte terecht met meldingen over het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Uit de registratie van het meldpunt is af te leiden in hoeverre de meldingen uit de binnenstad afwijken van het gemeentelijk gemiddelde. Daartoe is de top-5 met meldingen uit de binnenstad afgezet tegen de score op gemeentelijk niveau. De gepresenteerde cijfers gaan over de meldingen in 2008 in de periode januari tot en met september.

FIGUUR 6.2: TOP-5 MELDINGEN OPENBARE RUIMTE BINNENSTAD VERGELEKEN MET GEMEENTELIJK GEMIDDELDE, JANUARI-SEPTEMBER 2008.



Bron: Gemeente Deventer.

Als we de top-5 van de meest gedane meldingen over het beheer en onderhoud van de openbare ruimte in de binnenstad vergelijken met het gemeentelijke beeld, blijkt dat de verschillen over het algemeen beperkt zijn.

- Vier van de vijf meldingscategorieën uit de top-5 in de binnenstad komen ook terug in de top-5 van de gemeente Deventer. Dit geldt niet voor de categorie 'parkeren', die op gemeentelijk niveau verhoudingsgewijs ook minder vaak voorkomt. Bij de vijf meest gedane meldingen voor de gemeente treffen we daarnaast op nummer vier de categorie 'groenvoorzieningen' (12% van de meldingen) aan, terwijl hierover in de binnenstad veel minder vaak een melding komt (4%). Door de hoge woningdichtheid in de binnenstad¹² is er immers minder ruimte voor groen.
- Categorieën die vergeleken met het gemeentelijk gemiddelde in de binnenstad ongeveer twee keer zo vaak in de meldingen terugkomen zijn:
 - aangetroffen goederen;
 - parkeren;
 - openbare veiligheid;
 - overlast jeugd.

¹² Zie hoofdstuk 1.

De mate waarin deze categorieën vertegenwoordigd zijn in de registratie, is evenwel dusdanig aan de lage kant dat het algehele beeld met betrekking tot meldingen in de binnenstad niet sterk uiteenloopt van het beeld voor de gemeente Deventer.

- De binnenstad wijkt wel sterk van het gemeentelijk gemiddelde af, als we het aantal meldingen confronteren met het aantal inwoners. Dan blijkt dat inwoners uit de binnenstad bijna drie keer zo vaak een melding doen als op gemeentelijk niveau.

Waardering openbare ruimte: graffiti typisch probleem voor de binnenstad

In het najaar van 2008 heeft de gemeente Deventer haar inwoners gevraagd om aan te geven hoe zij verschillende aspecten van de openbare ruimte waarderen. Uit dit onderzoek, getiteld 'Waardering openbare ruimte' kan afgeleid worden of de bewoners van de binnenstad er een andere waardering van de openbare ruimte op na houden. In het onderzoek is de binnenstad evenwel niet als één onderzoeksgebied aangemerkt: de buurt Centrum wordt afzonderlijk uitgelicht ten opzichte van de rest van de binnenstad.

De belangrijkste uitkomsten voor binnenstad/Centrum uit het onderzoek over de waardering van de openbare ruimte sommen we hieronder op:

- Binnenstad/Centrum staat in de subtop als het gaat om gebieden waar inwoners van mening zijn dat zwerfvuil veel voorkomt. Inwoners van de binnenstad (excl. Centrum) ervaren ook een bovengemiddelde vervuiling van de groenzones.
- De aanwezigheid van graffiti op straatmeubilair komt in binnenstad/Centrum met afstand het meest voor van alle gebieden in Deventer.
- De binnenstad (excl. Centrum) blijft achter bij de beoordeling van cultureel groen (= aangelegde groenvoorzieningen die frequent onderhoud behoeven).
- Wat betreft de inwoners van Centrum laat de hoeveelheid grasgazons in hun buurt te wensen over.
- Zo'n 40% van de inwoners van de binnenstad staat niet positief tegenover de onderhoudstoestand van de bestrate fietspaden.
- Eén op de twee bewoners van de binnenstad (excl. Centrum) vindt dat er te weinig afvalbakken in hun woonomgeving te vinden zijn.

Veiligheid: de ervaren veiligheid strookt met de feitelijke cijfers

De veiligheid in de binnenstad schetsen we aan de hand van de beleving van de inwoners (subjectieve veiligheid), maar ook door 'harde' politiecijfers te betrekken (objectieve veiligheid).

Subjectieve veiligheid: gemiddeld rapportcijfer ondanks lager veiligheidsgevoel

In het onderdeel veiligheid van het L&V-onderzoek komt het veiligheidsgevoel van Deventenaren in het algemeen en in hun eigen buurt aan bod. De belangrijkste uitkomsten voor het onderscheiden onderzoeksgebied Binnenstad-De Hoven zijn kort samengevat:

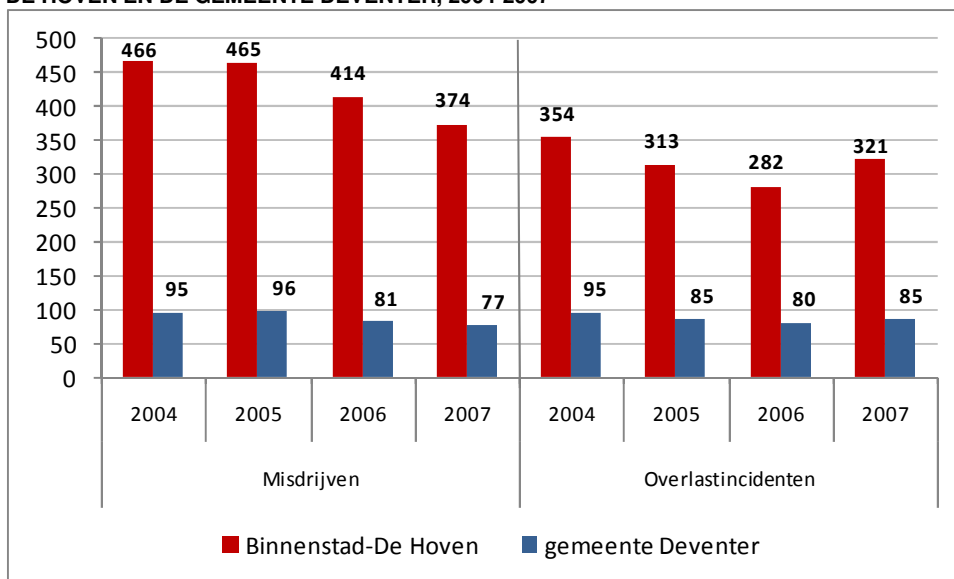
- Een substantieel deel van de inwoners (40%) maakt zich zorgen over de onveiligheid met betrekking tot de bedrijvigheid in de buurt;
- Het rapportcijfer dat inwoners van Binnenstad-De Hoven toekennen aan de veiligheid in de buurt (7,2) is nagenoeg gelijk aan het gemeentelijk gemiddelde (7,3).
- Delicten als fietsendiefstal, diefstal uit auto's, beschadiging en diefstal vanaf auto's, en woninginbraken komen naar mening van de inwoners van Binnenstad-De Hoven verhoudingsgewijs vaak voor. Dit geldt ook voor dreigende situaties als bedreiging, overlast van dronken mensen, geweld, drugsoverlast en tasjesroof.

Objectieve veiligheid: relatief veel misdrijven en overlastincidenten

In het Lokaal Criminaliteits- en Veiligheidsbeeld (Lokaal CVB) zijn cijfers opgenomen over de ontwikkeling van de criminaliteit en (on)veiligheid binnen de gemeente Deventer. Daarin vindt een registratie plaats van diverse misdrijven en overlastincidenten. Een gangbare manier om deze cijfers te presenteren, is de mate waarin een misdrijf of overlast voorkomt per 1.000 inwoners. Deze aanpak houden we ook hier aan, zodat een vergelijking met de scores in andere gebieden mogelijk is.

Wanneer we het aantal misdrijven en overlastincidenten confronteren met het gemeentelijk niveau, springt meteen in het oog dat Binnenstad-De Hoven beduidend vaker te maken heeft met dergelijke voorvallen.

FIGUUR 6.3: AANTAL MISDRIJVEN EN OVERLASTINCIDENTEN PER 1.000 INWONERS IN BINNENSTAD-DE HOVEN EN DE GEMEENTE DEVENTER, 2004-2007



Bron: Politie IJsselland.

- Over de hele periode 2004-2006 bezien noteert zowel Binnenstad-De Hoven als de gemeente Deventer per 1.000 inwoners een vergelijkbare daling van het aantal misdrijven (-20%) als het aantal overlastincidenten (-10%). Bij beide gebieden zien we ook dat het aantal misdrijven redelijk gelijkmatig terugliep, terwijl bij de overlastincidenten juist sprake is van een toename in 2007.
- Binnen de categorie misdrijven komt (brom)fietsendiefstal en winkeldiefstal in Binnenstad-De Hoven verhoudingsgewijs veel vaker voor.
- De grotere mate van overlastincidenten in Binnenstad-De Hoven is niet gelegen in relatief veel milieu-, brand- of verkeersincidenten, maar vloeit vrijwel in zijn geheel voort uit het resterende incident 'overlast'. Vergeleken met de gemeente komt overlast per 1.000 inwoners in Binnenstad-De Hoven vier keer zo vaak voor.
- Als we dus de feitelijke cijfers over de voorkomende misdrijven en overlastincidenten afzetten tegen de ervaren veiligheid bij de inwoners van de binnenstad, blijkt dat daartussen een grote mate van overlap bestaat.

Colofon

Uitgave: MKB Deventer, gemeente Deventer, VCOD en Stichting Deventer Binnenstadsmanagement
 Tekst: Team Kennis en Verkenning, gemeente Deventer
 Ontwerp/Vormgeving/Drukkerij: VDA-groep, Deventer
 Oplage: 500
 De Binnenstadsmonitor is gedrukt op FSC gecertificeerd papier
 Mei 2009

Overstappen mag voor bedrijven geen onderneming worden.

Wij regelen alles voor u.

U heeft de leiding over een bedrijf en overweegt over te stappen naar een andere bank. Maar u ziet wellicht op tegen de rompslomp die dit met zich meebrengt. Daarom bieden wij u de Rabo WelkomService® voor bedrijven. De accountmanager van de Rabobank regelt de overstap naadloos voor u en uw bedrijf, samen met een team van onze specialisten. Van het overzetten en regelen van uw kredietfaciliteiten en cashmanagement, tot het vloeiend door laten lopen van uw betalingsverkeer. Ook in het buitenland. Wanneer u daar meer over wilt weten, maakt u een afspraak met een accountmanager van de Rabobank of u kijkt op rabobank.nl/welkom.

Soepel overstappen met de
Rabo WelkomService® voor bedrijven.

Het is tijd voor de Rabobank.



Stadspost Deventer



makkelijk, voordelig én dichtbij!

In samenwerking met het MKB Deventer heeft Stadspost Deventer een servicepunt in de binnenstad van Deventer geopend. Ondernemers kunnen bij Print & CopyHouse op Zandpoort 5 dichtbij in de buurt post tegen lage tarieven inleveren. Wij komen één keer per dag de post ophalen en de andere dag is uw post bezorgd vanaf slechts 25 cent.

Stadspost Deventer is voor veel bedrijven al jaren een vertrouwd gegeven. Logisch omdat met Stadspost Deventer ruim 20 procent op bezorgingskosten in de Stedendriehoek wordt

bespaard. Bij hogere gewichtsklassen loopt het voordeel zelfs op tot 25 procent. Ook voor de overige diensten als haalservice, koerierdienst en postbus-service gelden ondernemende tarieven.

Bereken dus uw voordeel en bespaar ook door de brievenbus met Stadspost Deventer. Dat is snel verdiend!

Stadspost Deventer
Kamperstraat 38 - Deventer
Telefoon (0570) 617 200
E-mail stadspost@sallcon.nl
www.stadspostdeventer.nl

Servicepunt Binnenstad
Print & Copyhouse
Zandpoort 5 – Deventer
Telefoon (0570) 618 840
E-mail info@copyhouse.nl

Stadspost Deventer en Servicepunt Binnenstad zijn alle werkdagen van 8.00 tot 17.30 uur voor u geopend.

**Stadspost
Deventer**