

Binnenstadsmonitor

editie 2009 / 2010



www.mkbdeventer.nl



VCOD

Vereniging Commercieel
Onroerend goed Deventer binnenstad



gemeente
Deventer



Rabobank

Ferdi Zwerink regelt zijn
bankzaken op de bank.
Dat is het idee.

Bedrijven
Ma t/m vr:
8.00 - 18.00



Met één telefoontje regelt u gemakkelijk
en snel uw bankzaken: (0572) 33 85 00.

Rabobank. Een bank met ideeën.



Samenvatting

Inleiding

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 monitor sinds vorig jaar ook aandacht aan andere aspecten die de binnenstad haar typische uitstraling bezorgen. Voordat we een opsomming geven van de belangrijkste bevindingen, definiëren we eerst wat we in deze monitor tot de binnenstad rekenen.

De binnenstad van Deventer staat in dit rapport centraal. Dit gebied wordt grofweg begrensd door de IJssel, de Singels en de Wilhelminabrug. Dat komt neer op: Parkweg – 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

- Ruim 5.000 mensen wonen in de binnenstad, verdeeld over 2.800 huishoudens.
- De leeftijdsopbouw in de binnenstad wijkt voor de twee jongste leeftijdsklassen duidelijk af van het gemiddelde beeld in de gemeente. Het aandeel 0-19 jarigen bedraagt met twaalf procent de helft van het Deventer gemiddelde. Het aandeel 20-29 jarigen is daarentegen in de binnenstad twee keer zo groot als het Deventer gemiddelde.
- De woningvoorraad in de binnenstad wordt gedomineerd door woningen in de huursector: 67% van de woningen wordt verhuurd, 33% wordt bewoond door de eigenaar. Gemeentebreed is de verhouding respectievelijk 46% en 54%.
- Ruim de helft van woningen in de binnenstad is gebouwd voor de oorlog.
- Vier op de vijf woningen zijn etagewoningen, gemeentebreed is dit maximaal dertig procent.
- De capaciteit van bijzondere woongebouwen in de binnenstad is toegenomen met acht plaatsen tot 267 in totaal.

Voorzieningen in de binnenstad

- 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 haar collectie.
- Het aantal cursisten bij de Leeuwenkuil is in het cursusjaar 2008/'09 licht toegenomen tot bijna 2.500.
- Het aantal leerlingen dat in de binnenstad onderwijs volgt laat de laatste jaren een licht dalende trend zien.
- Op een gemiddelde werkdag in 2008 maakten volgens de NS bijna 19.000 reizigers gebruik van het station Deventer, dit is vijf procent meer dan in 2007.

Economische structuur Deventer binnenstad

- In de binnenstad zijn ruim duizend vestigingen van bedrijven en instellingen gehuisvest, hiervan valt 35% onder de sector handel en reparatie en 28% onder de zakelijke dienstverlening.
- Voor openbaar bestuur en horeca is de binnenstad de belangrijkste vestigingslocatie.
- In de binnenstad zijn 7.500 mensen werkzaam, waarvan bijna de helft in de twee sectoren handel & reparatie en zakelijke dienstverlening.
- De ontwikkeling van het aantal vestigingen en het aantal werkzame personen in de binnenstad blijft enigszins achter bij het gemeentelijk beeld.

Detailhandel in de binnenstad

- Met 163 vestigingen, valt bijna de helft van alle detailhandelsvestigingen onder de branchegroep 'mode en luxe'.
- Ondanks de afname van het aantal vestigingen, is het wvo (winkelvloeroppervlak) toegenomen in de periode 2008-2009.
- De meeste zelfstandige detaillisten zijn gevestigd in het (zuid)westelijke gedeelte van de binnenstad: Nieuwstraat, Engestraat, Kleine Overstraat en Grote Overstraat. Ook in het Bergkwartier en in de Smedenstraat zijn relatief veel zelfstandigen gevestigd.
- Het aantal bezoekers aan de binnenstad is het afgelopen jaar wederom gestegen: in september 2009 zijn 223.000 weekbezoekers geteld. Dit aantal plaatst Deventer op de 19^e plaats van een ranglijst met 135 onderzochte winkelgebieden in Nederland.
- De gemiddelde penetratie in de binnenstad bedraagt 23%, hiermee neemt Deventer een 121^e plaats in op de ranglijst. De doorbloeding van de binnenstad is dan ook laag te noemen.
- De helft van de Deventenaren staat positief tegenover koopzondagen in zijn algemeenheid, een gelijk aandeel heeft het afgelopen jaar ook een koopzondag in de Deventer binnenstad bezocht. De bewoners geven de Deventer koopzondagen van het afgelopen jaar gemiddeld een 7,4.
- Zestig procent van de ondernemers die hebben deelgenomen aan het onderzoek is in zijn algemeenheid positief over de Deventer koopzondagen. Detailhandelondernemers van filiaalbedrijven zijn positiever dan de zelfstandige detaillisten.
- Wederom heeft het MKB 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. Hieruit komt een negatiever beeld naar voren dan drie jaar geleden. Dit is natuurlijk te verklaren door de (op dat moment heersende) economische recessie.
- De duurste winkelpanden zijn in de beide Bisschopstraten te vinden. Op enige afstand volgt de Smedenstraat. De huurprijzen zijn de afgelopen drie jaar gelijk gebleven in de verschillende winkelstraten.

Uit in de Deventer binnenstad

- In 2008 kwamen 420.000 mensen af op de vier grote Deventer evenementen.
- Geselecteerde culturele instellingen laten voor 2008 over het algemeen een lichte daling zien in het aantal bezoekers. Het Filmhuis en de Bergkerk laten daarentegen wel een stijgende lijn zien ten opzichte van een jaar eerder. Grote uitschieter is de bioscoop. Eind 2007 is de bioscoop verhuisd naar de Boreel, in het eerste jaar goed voor ruim 120.000 bezoekers.

- Kijken we naar het toeristisch bezoek, dan blijkt dat Deventer Arnhem en Zwolle voor zich moet dulden qua aantal bezoekers en aantal bezoeken. Betreft het aantal bezoekers positioneert Deventer zich vergeleken met de deelnemende steden in de middenmoot. Gemeten naar bezoekersfrequentie eindigt Deventer in de onderste regionen.
- Waar voor veel steden funshoppen de belangrijkste reden is om een stad te bezoeken, geldt dit voor Deventer minder. In vergelijking met andere steden is het maken van een stadswandeling een veelgenoemd belangrijkste reden om Deventer te bezoeken .
- Per persoon wordt gemiddeld €38,- uitgegeven per bezoek aan Deventer, in 2008 was dit nog €41,-. Landelijk ligt het bedrag met gemiddeld €43,- hoger.
- De bezoekers komen relatief vaak met de auto naar Deventer. Bij 73% van de bezoeken is de auto het gebruikte vervoermiddel, landelijk ligt dit op 59%.
- Zestien procent van de bezoekers in Deventer komt uit de eigen provincie. Verhoudingsgewijs is dit aandeel laag te noemen. Daarentegen komt 33% van de bezoekers uit Gelderland. Gezien de geografische ligging van Deventer is dit geen vreemde uitkomst.

Veiligheid in de binnenstad

- Binnenstad-De Hoven heeft in vergelijking met de gehele gemeente beduidend vaker met misdrijven en overlastincidenten te maken, aldus de politiecijfers.

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Inleiding	6
1. Wonen in de binnenstad	8
2. Voorzieningen in de binnenstad	11
3. Economische structuur Deventer binnenstad	13
4. Detailhandel in de binnenstad	17
5. Uit in de Deventer binnenstad	28
6. Veiligheid in de binnenstad.....	32

Voorwoord

Voor u ligt de zesde 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) en het Deventer Binnenstadsmanagement.

De opzet van de zesde Binnenstadsmonitor borduurt verder op de editie van vorig jaar. Naast veel informatie over de detailhandel is wederom ook vele informatie te vinden over andere economische functies in de binnenstad. Er 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 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.



Marc Jan Ahne
Wethouder Economische Zaken



Henk Scharp
Voorzitter MKB Deventer



Harrie Huiskes
Voorzitter VCOD



Ad van Wezenbeek
Voorzitter Deventer Binnenstadsmanagement

Inleiding

Ambitie: een attractieve en bereikbare binnenstad

Eind juni 2010 stelde de gemeenteraad *'Deventer, een bericht aan de stad'* vast - het ambitiedocument c.q. nieuwe binnenstadsvisie van Jo Coenen en Fons Asselbergs. Het ambitiedocument vormt een kader voor toekomstige ontwikkelingen in de Deventer binnenstad.

Het ambitiedocument *'Deventer: een bericht aan de stad'* richt zich op de binnenstad als één functioneel gebied en benadrukt de factoren die de samenhang bepalen. Het document vormt het kader voor de toekomstige binnenstadsontwikkelingen. Essenties zijn onder meer een verrassend voorzieningenaanbod in een historische en ontspannen setting en een unieke ligging aan de IJssel. Het versterken van deze kwaliteiten en de onderlinge samenhang is een belangrijke voorwaarde voor een levendige en veelzijdige binnenstad.

De binnenstad vindt haar samenhang in vijf specifieke aspecten die gemakshalve worden aangeduid met de '5 B's': Bereikbaarheid (entreegebied rond het station), Binnenstad (de strook van station naar de IJssel: de zgn. culturele loper), Boreel (het nieuwe commerciële complex), Brug (de Wilhelminabrug met zijn aanlanding, die het Sluiskwartier scheidt van de binnenstad). Deze gebieden zijn alle gelegen rond de Brink, als dé centrale ontmoetingsplaats van Deventer. De binnenstad krijgt ook samenhang door de wijze waarop vorm en functie van het openbaar gebied zich manifesteert. De beleving van de binnenstad wordt bepaald door de kwaliteit van de plint met zijn diversiteit aan gevelbeelden en winkelpuien, maar ook door de inrichting met haar verharding en stoffering. Het openbaar domein moet zo ongehinderd mogelijk ruimte bieden aan de voetganger: richting gevend, veilig en comfortabel. De marktwaarde van de binnenstad wordt versterkt door het aanscherpen van het karakter van de drie hoofdroutes: de "culturele loper", de route naar de Brink en de route naar de Boreel. Daar tussendoor kan men via een dwaalroute deze drie routes kruisen.

Bij het initiëren en realiseren van diverse binnenstadsontwikkelingen moet de samenhang met bovenstaande alles bepalende factoren centraal staan. Bij het voorbereiden van elke maatregel moet rekening gehouden worden met de samenhang tussen de identiteit van de stad, het comfort van de functies en de vitaliteit de (bereikbare) economie.

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 zesde editie van de binnenstadsmonitor maken we daartoe wederom de balans op. Zodoende komen aandachtspunten naar voren waar de binnenstad zich op kan verbeteren.

Verbreiding invalshoek

Sinds vorig jaar kent de binnenstadmonitor een bredere focus. Eerdere monitoren waren hoofdzakelijk gericht op de detailhandel in het gebied. Hierdoor werd er te weinig recht gedaan aan het veelzijdige karakter van de binnenstad. De huidige monitor besteedt daarom ook aandacht aan andere aspecten die de binnenstad haar typische uitstraling bezorgen. Door deze verbreiding van de invalshoek zijn we beter in staat om de 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, de Singels en de Wilhelminabrug. Dat komt neer op: Parkweg – 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 I.1: 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 hoofdstuk 2 komen een aantal algemene voorzieningen aan de orde die in de binnenstad gevestigd zijn. Denk hierbij aan de bibliotheek, onderwijs en openbaar vervoer.
- » De economische structuur van de binnenstad staat centraal in hoofdstuk 3.
- » Een belangrijk onderdeel van de binnenstad is de detailhandel. Deze wordt dan ook uitgebreid behandeld in hoofdstuk 4.
- » Uitgaan in de Deventer binnenstad staat centraal in hoofdstuk 5.
- » Tot besluit beschrijven we in hoofdstuk 6 kort de objectieve veiligheid in de binnenstad.

1. Wonen in de binnenstad

Met ruim 5.000 bewoners is de binnenstad, naast een winkel- en centrumgebied, vooral ook een woongebied. De binnenstad heeft, op de Oude Zandweerd na, de hoogste bevolkingsdichtheid van de gemeente Deventer. Een beschouwing van de binnenstad als woongebied mag dan ook niet ontbreken in deze binnenstadsmonitor. Allereerst kijken we wie er nu in de binnenstad wonen. Vervolgens besteden we aandacht aan de kenmerken van de woningvoorraad in de binnenstad.

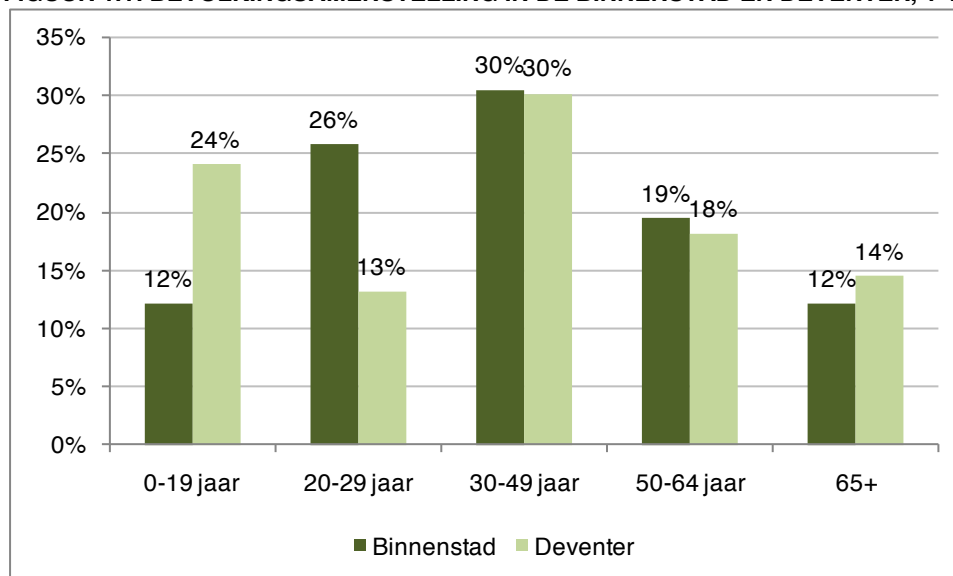
1.1 De bewoners van de binnenstad

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

Weinig jeugd, maar veel oudere jongeren in de binnenstad

De leeftijdsopbouw in de binnenstad wijkt voor de twee jongste leeftijdsklassen duidelijk af van het gemiddelde beeld in de gemeente. Het aandeel 0-19 jarigen bedraagt met twaalf procent de helft van het Deventer gemiddelde. De leeftijdsgroep 20-29 jarigen is daarentegen in de binnenstad relatief twee keer zo groot als het Deventer gemiddelde. Voor de overige leeftijdsklassen geldt dat de verdeling in de binnenstad nagenoeg overeenkomt met het gemiddelde in de gemeente.

FIGUUR 1.1: BEVOLKINGSAMENSTELLING IN DE BINNENSTAD EN DEVENTER, 1-1-2010



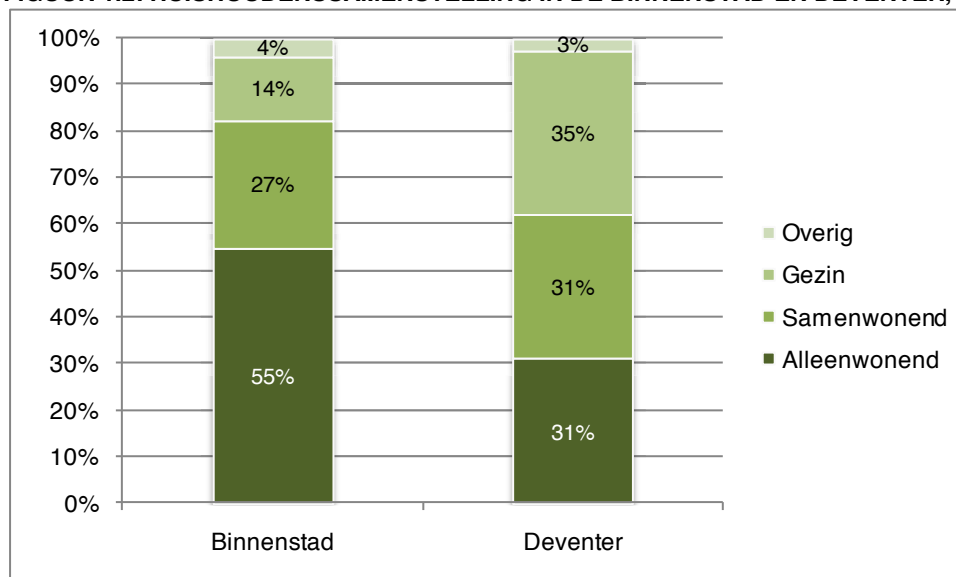
Bron: Gemeente Deventer

Weinig gezinnen, veel alleenwonenden in de binnenstad

De binnenstad telt 2.800 huishoudens, waarvan meer dan de helft bestaat uit alleenwonenden. Dit is aanzienlijk meer dan het gemiddelde in Deventer van circa dertig procent. Het aandeel gezinnen is met veertien procent daarentegen beduidend lager dan het Deventer gemiddelde. Het relatief grote aantal alleenwonenden en het lage aantal gezinnen in de binnenstad zijn van invloed op de gemiddelde huishoudensgrootte. Bestaat een gemiddeld huishouden in Deventer uit 2,40 personen, in de binnenstad telt een huishouden gemiddeld 1,84 leden.

Het verschil in huishoudensprofiel wordt verklaard door 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 woonmilieu aangetrokken. De beduidend andere huishoudenssamenstelling is typerend voor een binnenstad: ook andere binnensteden in Nederland verschillen op dit punt van het gemiddelde beeld.

FIGUUR 1.2: HUISHOUDENSAMENSTELLING IN DE BINNENSTAD EN DEVENTER, 1-1-2010



Bron: Gemeente Deventer

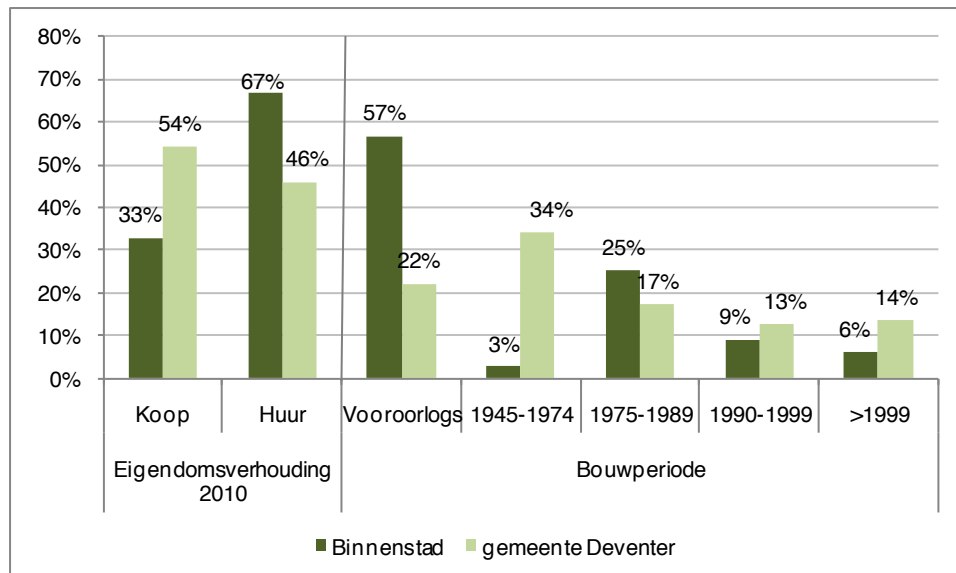
1.2 De woningvoorraad van de binnenstad

Na kennis gemaakt te hebben met de bewoners van de binnenstad kijken we nu naar de woningen waarin deze mensen wonen. Zijn ze eigenaar van hun woning of huren ze vooral? Hoe oud zijn de woningen waarin ze wonen en in welk woningtype wonen ze?

Vooral huurwoningen in de binnenstad

De woningvoorraad in de binnenstad wordt gedomineerd door woningen in de huursector: 67% van de woningen wordt verhuurd, 33% wordt bewoond door de eigenaar. Gemeentebreed is de verhouding respectievelijk 46% en 54%.

FIGUUR 1.3: KENMERKEN WONINGVOORRAAD IN DE BINNENSTAD EN DEVENTER, 1-1-2010



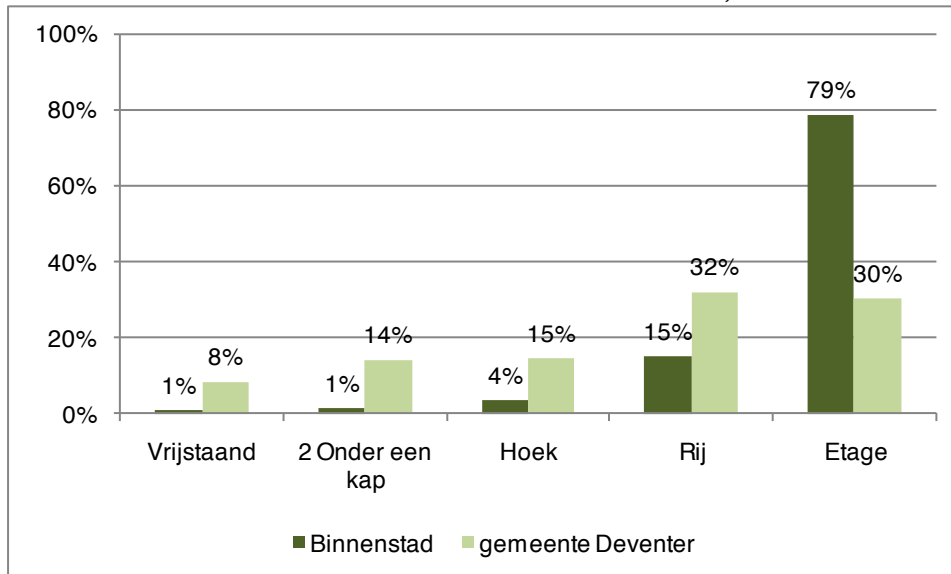
Bron: Gemeente Deventer

Ruim de helft van de woningen in de binnenstad is gebouwd voor de oorlog. In de eerste dertig jaar na de Tweede Wereldoorlog heeft in de binnenstad de woningbouw vervolgens nagenoeg stilgelegen, dit in tegenstelling tot de rest van de gemeente. In de periode 1975-1989 trok de woningbouw in de binnenstad sterk aan, om na 1989 weer af te nemen ten opzichte van het gemeentebrede beeld.

Vier op de vijf woningen in de binnenstad etagewoning

De overgrote meerderheid van de woningen in de binnenstad betreft etagewoningen: tachtig procent van de woningen valt onder dit type. Gemeentebreed is dit aandeel niet hoger dan dertig procent. Rijwoningen maken voor vijftien procent deel uit van de woningbouw in de binnenstad. Vrijstaande woningen, 2-onder-1-kap woningen en hoekwoningen komen relatief weinig voor in de binnenstad.

FIGUUR 1.4: WONINGTYPE IN DE BINNENSTAD EN DEVENTER, 1-1-2010



Bron: Gemeente Deventer

Toename capaciteit bijzondere woongebouwen

Naast de reguliere woningvoorraad is in de Deventer binnenstad een aantal bijzondere woongebouwen gevestigd. Dit zijn 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 2010 de volgende bijzondere type woongebouwen aan:

- » *Verzorgings- en verpleeghuizen;*
- » *Een woonvoorziening voor psychiatrische patiënten;*
- » *Een woonvorm religieuze gemeenschap;*
- » *Crisisopvangcentra.*

De capaciteit in de binnenstad is toegenomen met acht plaatsen. Dit brengt de totale capaciteit van bijzondere woongebouwen op 267 plaatsen in 2010. De groei van het aantal plaatsen in de afgelopen periode komt door een vergroting van het aantal plaatsen in crisisopvangcentra (+4) en in een woonvorm religieuze gemeenschap (+4).

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 staan centraal in hoofdstuk 5. Maar ook voorzieningen als een bibliotheek, onderwijs en openbaar vervoer zijn aanwezig in de binnenstad. Deze aspecten worden in dit hoofdstuk besproken.

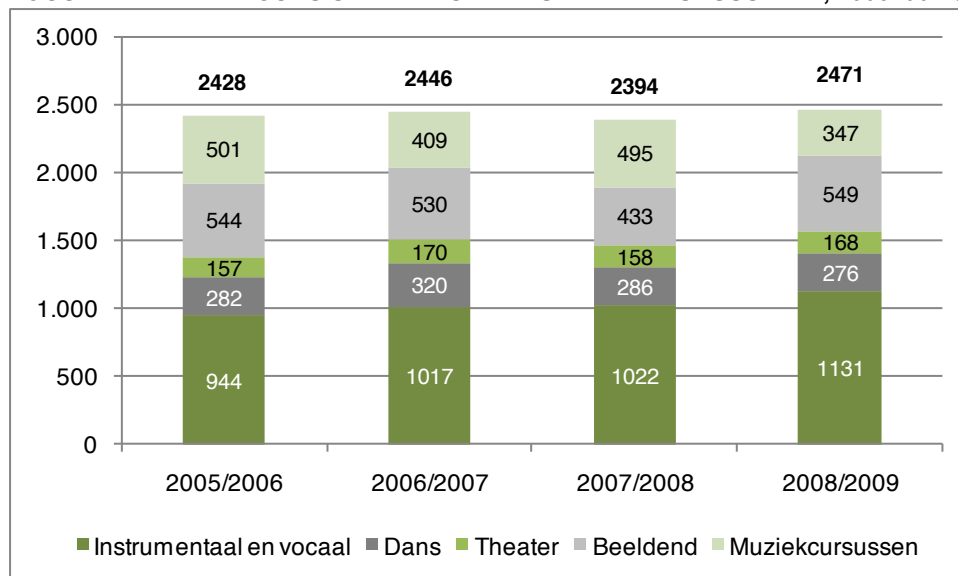
Centrale Bibliotheek: ruim 300.000 titels

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. Ook worden bij de Centrale Bibliotheek de meeste materialen uitgeleend: 36% van alle uitleningen van de OBD. Het gaat in totaal om ruim 345.000 titels.

Leeuwenkuil: lichte stijging aantal cursisten

De Leeuwenkuil verzorgt sinds het cursusjaar 2005/'06 cursussen op het gebied van muziek (zang en instrumenten), dans, theater en beeldende kunst.

FIGUUR 2.1: AANTAL CURSISTEN LEEUWENKUIL NAAR CURSUSTYPE, 2005/'06-2008/'09



Bron: Gemeente Deventer

- Het aantal cursisten is in het cursusjaar 2008/'09 licht toegenomen tot bijna 2.500.
- De grootste stijging is zichtbaar bij het aantal cursisten dat beeldende cursussen volgt.
- Bijna de helft van alle cursisten bij de Leeuwenkuil volgt instrumentale of vocale lessen. Ook dit aantal is gestegen ten opzichte van voorgaande jaren.

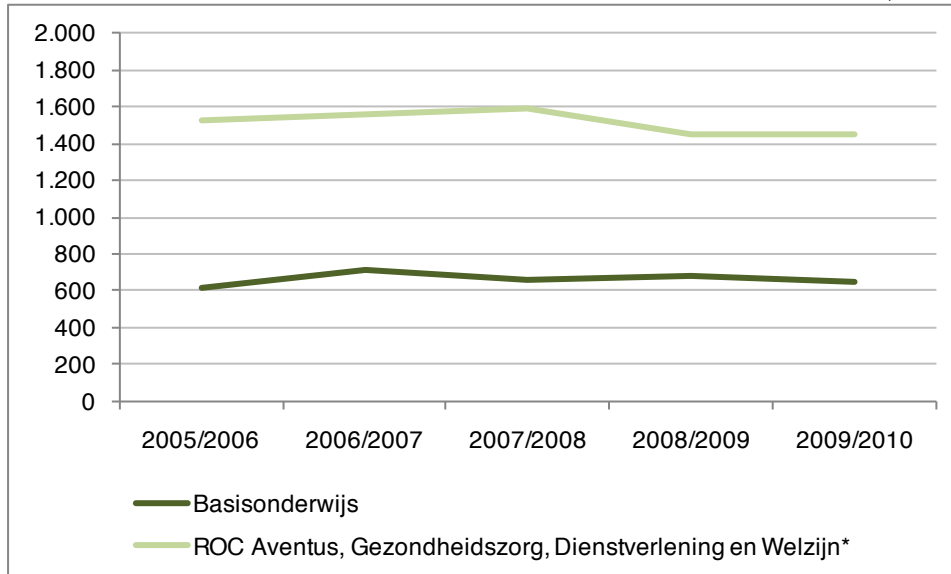
Onderwijs: aantal leerlingen ROC Aventus stabiel

In de Deventer binnenstad zijn ook meerdere onderwijsinstellingen gevestigd: drie basisscholen en de sector Gezondheidszorg, Dienstverlening en Welzijn (GDW) van het ROC Aventus. Bijna tweederde van de 2.100 leerlingen in de binnenstad volgt onderwijs aan het ROC.

- Het aantal leerlingen dat in de binnenstad onderwijs volgt laat sinds het schooljaar 2006/'07 een dalende trend zien (figuur 2.2).

- Het beleid van de gemeente Deventer is erop gericht om leerlingen in het basisonderwijs in de eigen wijk naar school te laten gaan. Van alle 4-11 jarigen in de binnenstad volgt 77% ook onderwijs in de eigen wijk.
- Kijken we naar de herkomst van alle basisonderwijsleerlingen in de binnenstad, dan blijkt dat 24% uit de binnenstad komt. De overige 76% komt van buiten de binnenstad.

FIGUUR 2.2: AANTAL LEERLINGEN DAT ONDERWIJS VOLGT IN DE BINNENSTAD, 2005/'06-2009/'10

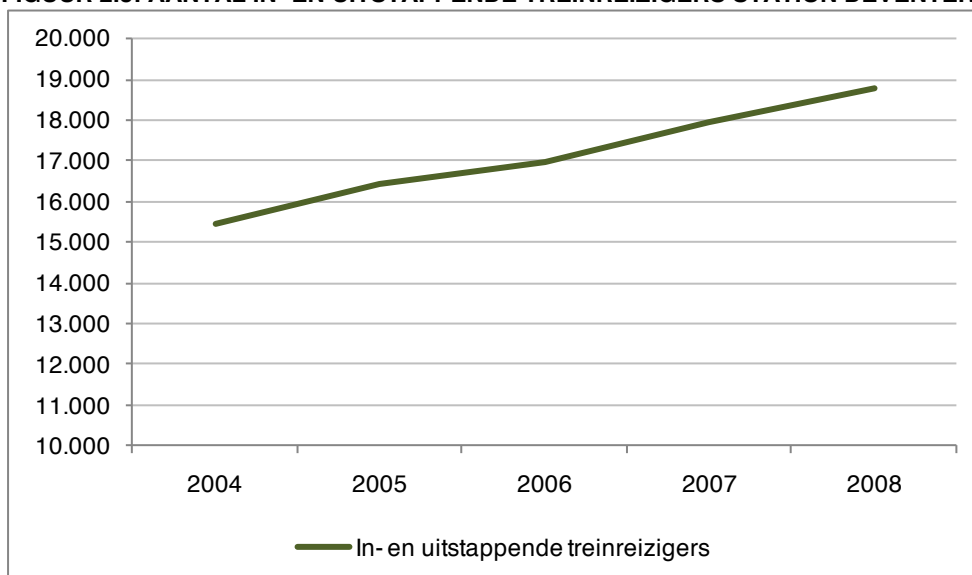


Bron: Scholen, Regionaal Opleidings Centrum Aventus

NS-station Deventer: stijgende lijn in- en uitstappende treinreizigers

Deventer kent twee NS-stations: station Deventer en station Deventer-Colmschate. Het station Deventer stamt uit het begin van de twintigste eeuw en is gelegen aan de rand van de binnenstad. Vanuit Deventer gaan er rechtstreekse verbindingen naar Zwolle, Enschede, Roosendaal via Nijmegen, Amsterdam, Schiphol, Rotterdam en Den Haag. Dit maakt dat het station van Deventer als knooppunt gezien kan worden.

FIGUUR 2.3: AANTAL IN- EN UITSTAPPENDE TREINREIZIGERS STATION DEVENTER, 2004-2008



Bron: Nederlandse Spoorwegen

- Op een gemiddelde werkdag in 2008 maakten volgens de NS bijna 19.000 reizigers gebruik van het station Deventer.
- Ten opzichte van 2007 is het aantal in- en uitstappende treinreizigers in 2008 toegenomen met vijf procent, ten opzichte van 2004 met 22%.

3. Economische structuur Deventer binnenstad

Hoe staat het met de economische structuur van de binnenstad. Welke sectoren zijn sterk vertegenwoordigd in de binnenstad? En voor welke sectoren is de binnenstad een populaire vestigingslocatie? Heeft de heersende recessie ook geleid tot een afname van het aantal vestigingen en arbeidsplaatsen in de binnenstad? Op deze vragen wordt in dit hoofdstuk antwoord gegeven.

Vooraf handel & reparatie en zakelijke dienstverlening gevestigd in de binnenstad

In de binnenstad zijn ruim duizend (1.022) vestigingen van bedrijven en instellingen gehuisvest. De meeste vestigingen vallen onder de sector handel en reparatie (35%), gevolgd door zakelijke dienstverlening met 28%. Horeca en overige dienstverlening nemen elk circa tien procent van de vestigingen voor hun rekening. De overige sectoren in tabel 3.1 tellen elk minder dan vijf procent van het totaal aantal vestigingen.

TABEL 3.1: ONTWIKKELING AANTAL VESTIGINGEN IN DE BINNENSTAD, 2002-2009

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Industrie	4%	4%	4%	4%	3%	3%	3%	2%
Bouwnijverheid	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	2%
Handel en reparatie	36%	35%	36%	36%	37%	37%	36%	35%
Horeca	11%	12%	12%	12%	12%	11%	11%	10%
Vervoer, opslag en communicatie	2%	3%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Financiële instellingen	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Zakelijke dienstverlening	22%	24%	24%	26%	26%	26%	27%	28%
Openbaar bestuur, overheid	2%	2%	2%	2%	2%	1%	1%	1%
Onderwijs	1%	1%	1%	1%	2%	2%	2%	2%
Gezondheids- en welzijnszorg	5%	4%	5%	5%	5%	5%	4%	4%
Overige dienstverlening	13%	12%	11%	8%	8%	9%	10%	11%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

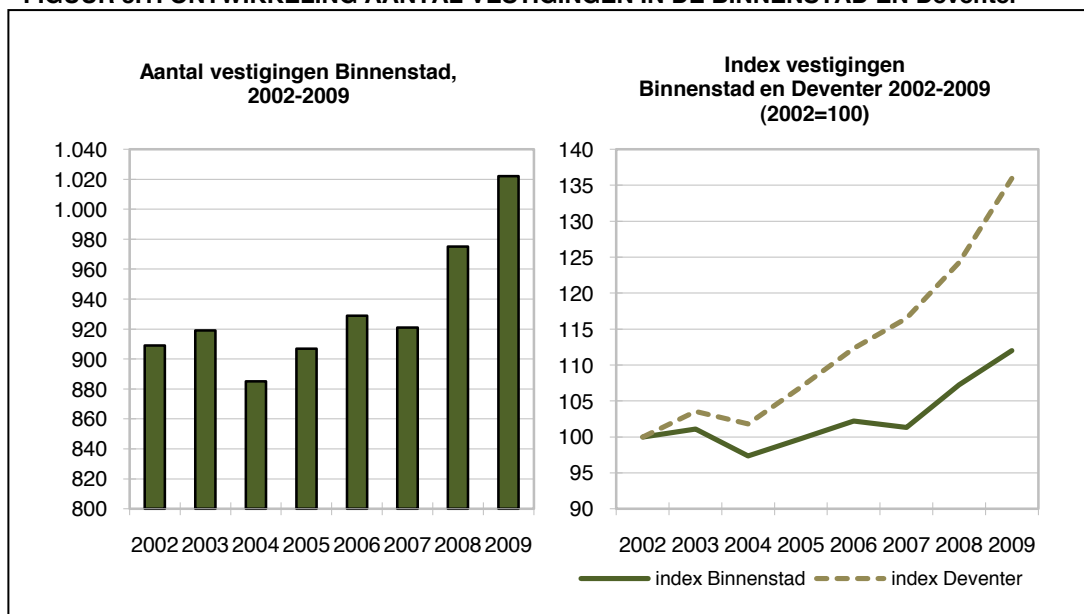
Bron: BIRO, bewerking gemeente Deventer

- Van alle openbaar bestuur en overheidsvestigingen in Deventer is driekwart gevestigd in de binnenstad. Dit zijn grotendeels vestigingen van de gemeente Deventer.
- Niet geheel onverwacht is de relatief grote vertegenwoordiging van de horeca in de binnenstad: van alle vestigingen is 43% gevestigd in de binnenstad.
- Van de twee sectoren handel & reparatie en financiële dienstverlening is elk een kwart van de vestigingen gevestigd in de binnenstad.

Toename aantal vestigingen in de binnenstad en gemeentebreed

De heersende recessie doet vermoeden dat het aantal vestigingen is afgenomen. Maar niets is minder waar, zo blijkt uit figuur 3.1. Het aantal vestigingen in de binnenstad is gestegen van 975 in 2008 tot 1.022 in 2009. Dit is een stijging van 4,8%. De stijging van het aantal vestigingen gemeentebreed is in deze periode nog groter: 9,4%

- Over een periode van meerdere jaren bekeken blijkt dat de stijging van het aantal vestigingen gemeentebreed sterker is dan in de binnenstad.
- Kende de binnenstad in 2007 nog een afname van het aantal vestigingen, in de gehele gemeente is het aantal vestigingen vanaf 2004 continu gestegen.

FIGUUR 3.1: ONTWIKKELING AANTAL VESTIGINGEN IN DE BINNENSTAD EN Deventer

Bron: BIRO, bewerking gemeente Deventer

Handel & reparatie en zakelijke dienstverlening tevens grootste werkgevers

Het afgelopen jaar waren 7.500 mensen werkzaam in de binnenstad. Een kwart van deze mensen is werkzaam in de sector handel en reparatie, een net iets kleiner aandeel (22%) is werkzaam in de sector zakelijke dienstverlening. Op enige afstand volgt de sector openbaar bestuur en overheid met zestien procent.

TABEL 3.2: ONTWIKKELING WERKGELEGENHEID IN DE BINNENSTAD, 2002-2009

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Industrie	2%	3%	4%	3%	3%	3%	2%	2%
Bouwnijverheid	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Handel en reparatie	23%	20%	21%	20%	21%	22%	25%	26%
Horeca	10%	9%	9%	9%	9%	10%	9%	10%
Vervoer, opslag en communicatie	2%	2%	2%	2%	1%	1%	1%	2%
Financiële instellingen	5%	6%	5%	4%	4%	5%	5%	5%
Zakelijke dienstverlening	22%	21%	22%	22%	22%	22%	20%	22%
Openbaar bestuur, overheid	14%	13%	15%	14%	15%	14%	13%	16%
Onderwijs	2%	10%	10%	10%	9%	8%	8%	8%
Gezondheids- en welzijnszorg	11%	9%	5%	11%	11%	11%	11%	4%
Overige dienstverlening	7%	6%	6%	4%	4%	4%	5%	5%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

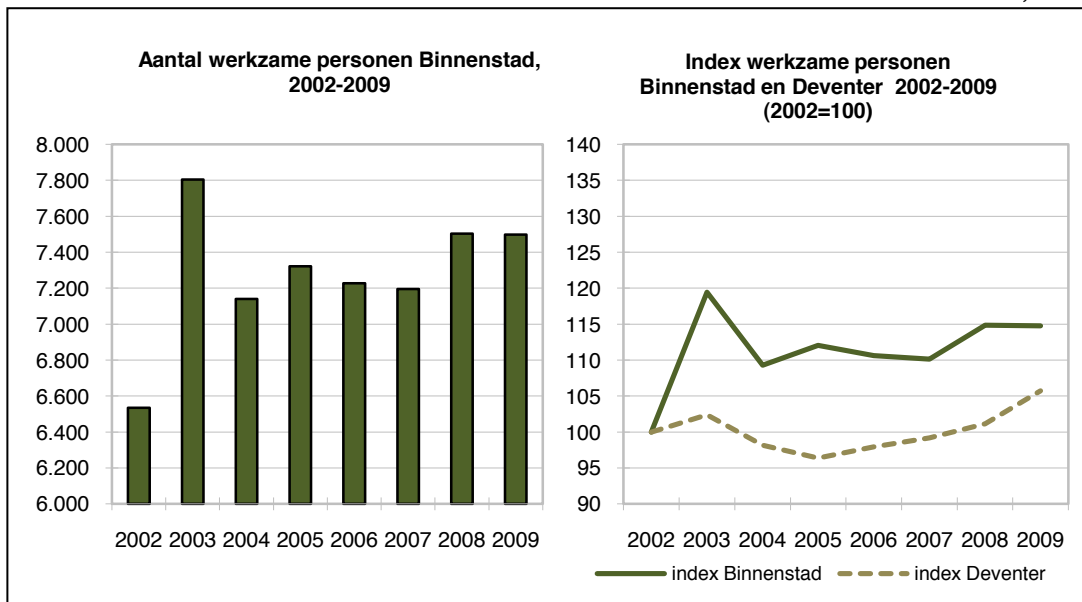
Bron: BIRO, bewerking gemeente Deventer

- Opvallend is de daling van de werkgelegenheid in de sector gezondheids- en welzijnszorg: deze is gedaald van elf procent in 2008 naar vier procent in 2009. Het vertrek van twee welzijnszorgorganisaties uit de binnenstad is de oorzaak van deze daling.

Aantal arbeidsplaatsen gelijk gebleven in de binnenstad

Hoewel het aantal vestigingen is toegenomen in de binnenstad, is het aantal arbeidsplaatsen het afgelopen jaar nagenoeg gelijk gebleven. Het vertrek van twee grote vestigingen en de komst van meerdere kleinere ondernemingen verklaart deze ontwikkeling. Gemeentebreed is er wel sprake van een toename van het aantal arbeidsplaatsen, te weten 4,5%.

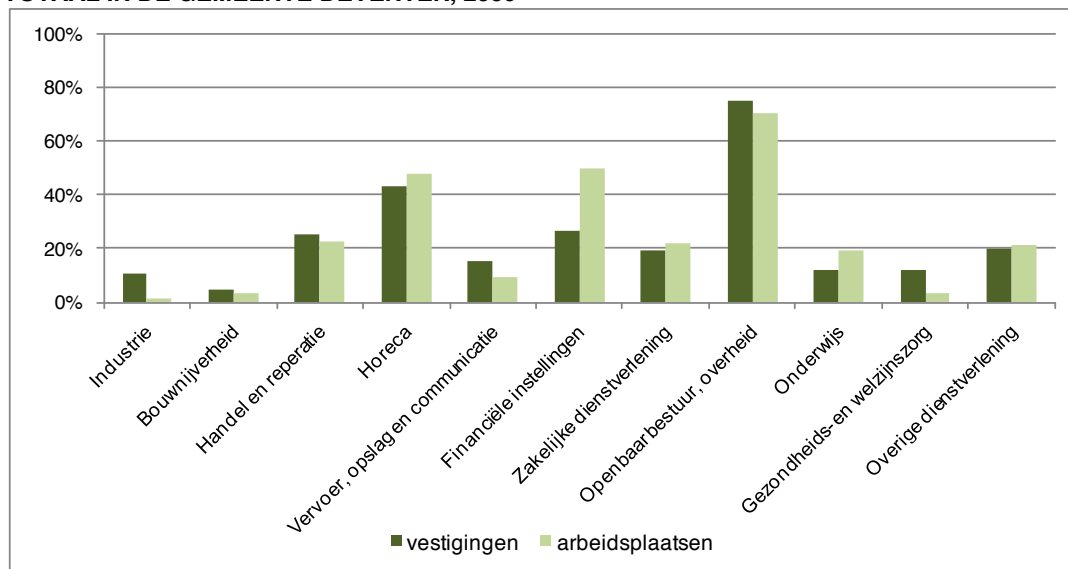
FIGUUR 3.2: ONTWIKKELING WERKGELEGENHEID IN DE BINNENSTAD EN DEVENTER, 2002-2009



Bron: BIRO, bewerking gemeente Deventer

- Gemeentebreed laat het aantal arbeidsplaatsen vanaf 2005 een licht stijgende lijn zien. Voor de binnenstad verloopt deze lijn iets grilliger.

FIGUUR 3.3: AANDEEL VESTIGINGEN EN ARBEIDSPLAATSEN IN DE BINNENSTAD T.O.V. HET TOTAAL IN DE GEMEENTE DEVENTER, 2009



Bron: BIRO, bewerking gemeente Deventer

- Voor drie sectoren is de binnenstad de belangrijkste locatie als het het aantal arbeidsplaatsen betreft: openbaar bestuur en overheid (71%), financiële instellingen (50%) en horeca (48%).
- Het aantal werknemers in de industrie, bouwnijverheid en gezondheids- en welzijnszorg is, in vergelijking met de gehele gemeente, in de binnenstad beperkt te noemen.

- Uit figuur 3.3 valt ook af te leiden dat de vestigingen in de sectoren horeca, financiële dienstverlening en onderwijs relatief veel arbeidsplaatsen per vestiging tellen in de binnenstad.
- De vestigingen in industrie; vervoer, opslag & communicatie en gezondheids- en welzijnszorg zijn daarentegen relatief klein te noemen qua aantal arbeidsplaatsen per vestiging.

4. Detailhandel in de binnenstad

Een binnenstad zonder detailhandel is ondenkbaar in Nederland, zo ook in Deventer. De detailhandel in de binnenstad is een belangrijke trekker voor mensen van binnen en buiten Deventer. Daarnaast is het met ruim 1.900 werkzame personen de belangrijkste banenmotor van de binnenstad. Daarom gaat dit hoofdstuk dieper in op deze bedrijfstak.

Allereerst wordt kort ingegaan op de Structuurvisie Detailhandel van de gemeente Deventer. Vervolgens wordt dieper ingegaan op het winkelaanbod in de binnenstad, met aansluitend aandacht voor de bezoekers. Eind 2009 is onderzoek uitgevoerd naar de koopzondagen in de gemeente. De uitkomsten van dit onderzoek staan centraal in paragraaf 4.4. De laatste paragraaf betreft het ondernemersklimaat in de binnenstad.

4.1 Structuurvisie Detailhandel

Dit jaar is door de gemeenteraad een nieuwe Structuurvisie Detailhandel vastgesteld. In deze structuurvisie staan de hoofdlijnen van de gemeente met betrekking tot de detailhandel in de gemeente Deventer uiteengezet.

De gemeente Deventer wil haar positie als complete winkelstad middels een uitgebalanceerde en toekomstgerichte verzorgingsstructuur van voorzieningen versterken. Voor de binnenstad en de Boreel betekent dit dat de pijlers zich richten op recreatief winkelen met een lokaal en regionaal verzorgingsniveau. Naast de versterking van de regionale positie van Deventer winkelstad, wil de gemeente ook de binding met haar eigen consumenten versterken.

In de binnenstad spelen verschillende (herstructurerende) initiatieven:

- » Herontwikkeling Broederenplein, Stromarkt/Lamme van Deseplein, Proosdijpassage: verbetering van de routing en een uitbreiding van het aanbod met de nadruk op modische branches;
- » Verbetering aansluiting Boreel met de oude binnenstad en uitbreiding van het aanbod gericht op lifestyle;
- » Operationalisering visie Binnenstad-zuid.

4.2 Winkelaanbod

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

- » Het aanbod aan funshop-winkels: naar aantal winkels en winkelvloeroppervlak (wvo);
- » De inrichting van het winkelgebied: naar aantal bezoekers (per meetpunt).

In deze paragraaf staat het winkelaanbod centraal, inclusief het marktwezen. De bezoekers komen in de volgende paragraaf aan bod.

Winkelaanbod: toename aantal winkels zorgt voor stijging winkelvloeroppervlak

Zowel het aanbod van dagelijkse als niet-dagelijkse goederen dragen bij aan de functie van funshoppen, ook wel bekend als recreatief winkelen. 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. Deventer speelt met de komst van de Boreel 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 het aantal m². In de tabel 4.1 werken wij dit uit voor de onderscheiden branchegroepen.

TABEL 4.1: ONTWIKKELING BRANCHEGROEPEN IN DE BINNENSTAD, 2007-2009

	Aantal vestigingen			Wvo (m ²)			Wvo per vestiging		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
<i>Dagelijks 1)</i>	38	39	40	5.010	7.921	7.716	132	203	193
<i>Mode en luxe 2)</i>	160	162	163	25.193	25.701	28.747	157	159	176
<i>Vrije tijd 3)</i>	43	44	41	4.884	7.257	7.227	114	165	176
<i>In en om huis 4)</i>	47	49	46	8.487	11.943	11.734	181	244	255
<i>Overig detailhandel</i>	46	47	42	3.275	3.311	3.415	71	70	81
Totaal detailhandel	334	341	332	46.849	56.133	58.839	140	165	177

1) Voedings- en genotsmiddelen, persoonlijke verzorging;

2) Warenhuizen, kleding en mode-accessoires, schoenen en lederwaren, juweliers- en optische artikelen, huishoudelijke en luxe artikelen, en antiek en kunstvoorwerpen;

3) Sport- en spelartikelen, hobbybenodigdheden, en boeken en beeld/geluid;

4) Bloemen, planten en tuinbenodigdheden, bruin- en witgoed, auto- en fietsbenodigdheden, doe-het-zelf artikelen en wonen.

Excl. leegstand.

Bron: Locatus, bewerking gemeente Deventer

- Met 163 vestigingen, valt bijna de helft van alle detailhandelsvestigingen onder de branchegroep 'mode en luxe'. De vier andere branchegroepen tellen elk circa veertig vestigingen.
- Ondanks de afname van het aantal vestigingen, is het wvo toegenomen in de periode 2008-2009. Dit is met name toe te schrijven aan de toename van het wvo in de branche 'mode en luxe'.
- Het wvo per vestiging is in totaal toegenomen. Alleen in de branche 'dagelijks' is het wvo per vestiging afgenomen.

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 franchisebedrijven 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 figuur 4.1 met groen weergegeven. Franchisenemers worden daarbij als zelfstandige winkelier meegeteld, als uit de uitstraling van de winkelinrichting blijkt, dat de winkelier zelfstandig van de handelsnaam kan opereren¹.

Uit figuur 4.1 op de volgende pagina valt af te leiden dat de meeste zelfstandige detaillisten gevestigd zijn in het (zuid)westelijke gedeelte van de binnenstad: Nieuwstraat, Engestraat, Kleine Overstraat en Grote Overstraat. Ook in het Bergkwartier en in de Smedenstraat zijn relatief veel zelfstandigen gevestigd.

¹ Dit blijkt bijvoorbeeld uit het feit dat de winkelier niet de huisstijl van de handelsnaam op alle fronten volgt.

Marktwozen

Op basis van informatie van de marktmeester is het mogelijk om de samenstelling van het marktwezen op beide dagen inzichtelijk te maken. Hierbij sluiten we aan bij de indeling in branchegroepen zoals in tabel 4.1. is gehanteerd.

A stacked bar chart showing the percentage distribution of shopping occasions across five categories for two days (vrijdagochtend and zaterdag) in two years (2008 and 2010). The y-axis represents the percentage from 0% to 100% in 20% increments. The x-axis lists the days and years. The legend identifies the categories: Dagelijks (dark green), Mode en luxe (medium green), Vrije tijd (light green), In en om huis (very light green), and Overig detailhandel (lightest green).

Day	Year	Dagelijks	Mode en luxe	Vrije tijd	In en om huis	Overig detailhandel
vrijdagochtend	2008	50%	26%	4%	14%	6%
	2010	50%	26%	1%	15%	7%
zaterdag	2008	57%	24%	4%	10%	6%
	2010	63%	23%	6%	6%	8%

19

- De branchegroep 'dagelijks' is het sterkst vertegenwoordigd op zowel de vrijdag- als de zaterdagmarkt. Ten minste de helft van alle vaste standplaatshouders verkopen producten als groente en fruit, kaas, snacks en persoonlijke verzorgingsproducten.
- De branchegroep 'vrije tijd' is in 2010 op zaterdag helemaal niet vertegenwoordigd.

4.3 De bezoekers

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.

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 zeven tellingen gehouden. Hierdoor kan voor de binnenstad inzicht worden verkregen in de bezoekersaantallen over verschillende jaren, en is een vergelijking met andere steden mogelijk. Van belang om te weten is dat in 2008 in vergelijking met 2007, 11.000 m² vvo detailhandel is toegevoegd aan de binnenstad als gevolg van de oplevering van de Boreel.

FIGUUR 4.3: PASSANTENTELLINGEN IN DE BINNENSTAD, 2000-2009



Bron: Locatus, bewerking gemeente Deventer

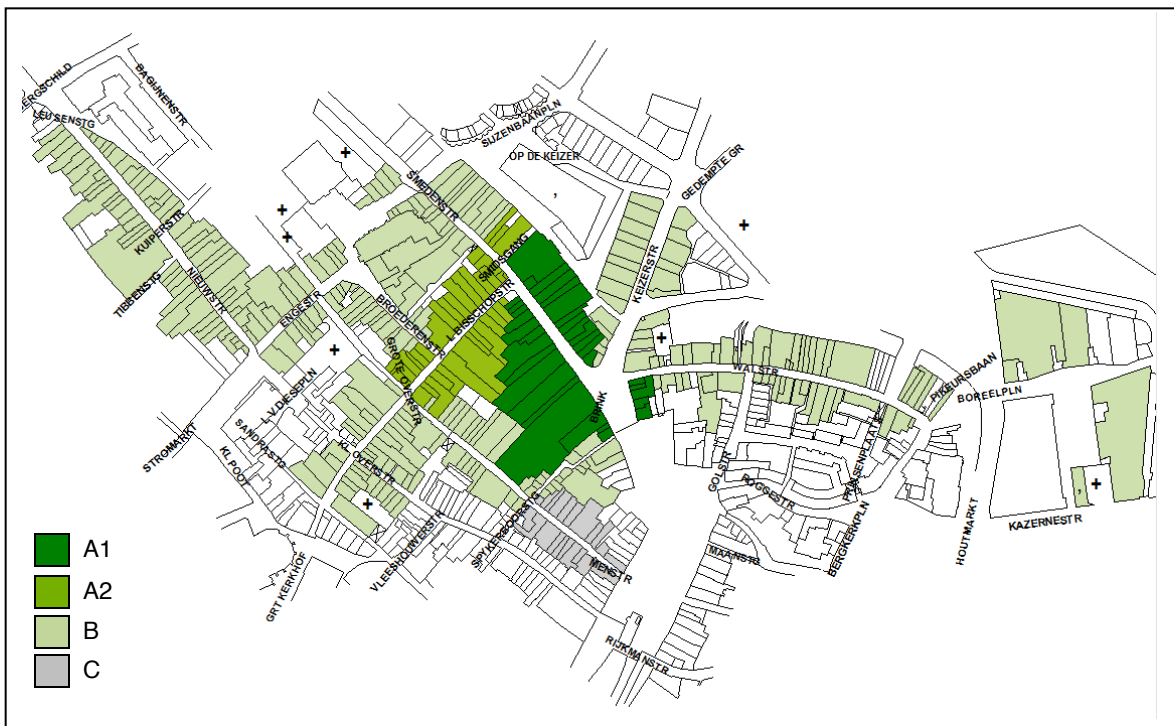
- Het aantal bezoekers aan de binnenstad is het afgelopen jaar wederom gestegen. In september 2009 zijn 223.000 weekbezoekers geteld, dit is drie procent meer dan in 2008. Met dit aantal weekbezoekers staat Deventer op de 19^e plaats van een ranglijst met 135 onderzochte winkelgebieden in Nederland.
- Op het drukste punt in de binnenstad, ter hoogte van de Korte Bisschopstraat 41, is de penetratie 73%. Dat betekent dat op dit punt 73% van alle 223.000 weekbezoekers dit punt passeert, oftewel 162.790 bezoekers per week. De gemiddelde penetratie in de binnenstad bedraagt 23%. Dit zet Deventer op de 121^e plaats van in totaal 135 winkelgebieden. Gesteld kan worden dat de 'doorbloeding' van de binnenstad laag is.
- Net als in 2008 wordt in Deventer tussen 13.45-15.15 uur de grootste drukte bereikt. Gemiddeld genomen in Nederland is dit tussen 15.30-17.00u.

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 de Deventer binnenstad is de Korte Bisschopstraat en de kop van de Brink het A1-gebied, het eerste deel van de Lange Bisschopstraat vormt het A2-gebied. Achter de Broederen, Engestraat, het laatste deel van de Lange Bisschopstraat, Nieuwstraat, Spijkerboorsteeg, Keizerstraat en de Walstraat maken samen het B-gebied.

FIGUUR 4.4: SEGMENTGEBIEDEN IN DE BINNENSTAD, 2009

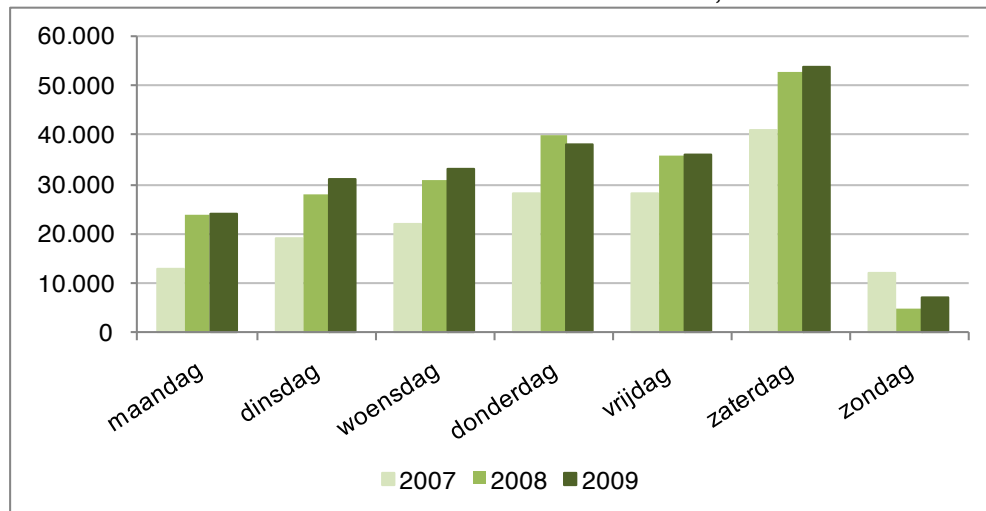


Bron: Locatus, bewerking gemeente Deventer

Om een beeld te geven van het aantal bezoekers per dag, heeft Locatus met behulp van een groot aantal kassatransacties een doorberekening gemaakt. In de volgende figuur staat het druktebeeld in de week in de Deventer binnenstad weergegeven.

- Het druktebeeld in de week laat voor 2009 grotendeels dezelfde lijn zien als die van 2008.

FIGUUR 4.5: DRUKTEBEELD IN DE WEEK IN DE BINNENSTAD, 2007-2009



Bron: Locatus, bewerking gemeente Deventer

4.4. Koopzondagen in de binnenstad

Deventer telde in 2009 voor het eerst dertien koopzondagen in de binnenstad. Eind 2009 is in opdracht van de gemeente Deventer onder burgers, ondernemers en belangenorganisaties een onderzoek uitgevoerd naar de mening ten aanzien van deze koopzondagen. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste uitkomsten van dit onderzoek, welke is uitgevoerd door Goudappel Coffeng, gepresenteerd.

4.4.1 De burgers over de koopzondagen

Allereerst worden hieronder de resultaten van het onderzoek onder de burgers gepresenteerd.

Helft Deventenaren heeft koopzondag bezocht

- Van alle Deventenaren staat 53% positief tegenover koopzondagen in zijn algemeenheid.
- Een nagenoeg gelijk aandeel heeft het afgelopen jaar ook een koopzondag in de Deventer binnenstad bezocht. Van deze mensen:
 - heeft zestig procent dit één, twee of drie keer gedaan;
 - heeft een kwart van de mensen meer koopzondagen bezocht dan in voorgaande jaren, voor zestig procent is het aantal bezoeken gelijk gebleven;
 - heeft 45% ook een koopzondag buiten Deventer bezocht, hoofdzakelijk in Apeldoorn, Amsterdam of Arnhem;
 - gezelligheid is de meest genoemde reden om naar een koopzondag te gaan;
 - voor tweederde van de mensen is het dan ook een extra bezoek aan de binnenstad en geen vervangend bezoek;
 - geeft een kwart meer uit dan €51,-.
- Eén op de drie zegt geen behoefte te hebben aan een koopzondag.

Koppeling koopzondagen met evenementen: Deventenaren zijn positief

- Tweederde van de burgers vindt de koppeling van koopzondagen aan evenementen een goed systeem;
 - De belangrijkste redenen dat men de koppeling als een goed systeem ervaart zijn gezellig/leuk (75%) en veel publiek in de binnenstad (39%).
- Voor de mensen die de koppelingen geen goed systeem vinden is 'te druk' de meest genoemde reden (76%).
- De gemeente heeft er voor gekozen om elke eerste zondag van de maand een koopzondag te houden. Ruim zestig procent vindt dit een goed systeem, dertien procent vindt van niet.

Koopzondagen Deventer: een ruime voldoende volgens de bewoners

- De bewoners geven de Deventer koopzondagen van het afgelopen jaar gemiddeld een 7,4.
- Driekwart van de mensen vindt dat ook in de toekomst de koopzondagen moeten blijven bestaan.
- 'Zondag is een rustdag' is de meest genoemde reden waarom de winkels op zondag gesloten zouden moeten blijven.

4.4.2 De ondernemers over de koopzondagen

De meningen van de ondernemers staan in deze subparagraaf centraal.

Ondernemers overwegend positief over Deventer koopzondagen

- Zestig procent van de ondernemers die hebben deelgenomen aan het onderzoek is in zijn algemeenheid positief over de Deventer koopzondagen.
 - Detailhandelondernemers van filiaalbedrijven zijn positiever dan de zelfstandige detaillisten.
- Tweederde van de ondernemers geeft aan voorstander te zijn van koopzondagen, bijna één op de drie niet.
 - Die laatste groep bestaat voornamelijk uit zelfstandige detaillisten.
- Driekwart van de ondernemers opent (bijna) alle koopzondagen zijn winkeldeuren.
 - Bedrijfseconomische redenen is het meest genoemd (36%) als reden voor deelname aan koopzondagen, gevolgd door 'de concurrentie doet het ook' (15%).
- Voor de ondernemers die niet deelnemen aan de koopzondagen zijn 'het uitblijven van omzet' (24%) en 'zondag is een rustdag' (22%) de meest genoemde redenen om dit niet te doen.

Wisselend beeld effect koopzondagen op bezoekersaantallen en omzet

- De ontwikkeling van het aantal bezoekers aan de ondernemingen in 2009 ten opzichte van 2008 laat een wisselend beeld zien:
 - 34% geeft aan dat het aantal bezoekers is toegenomen;
 - Volgens een kwart is het aantal bezoekers afgenomen en voor zestien procent is dit gelijk gebleven.
- Driekwart van de ondernemers die een bezoekerstoename zagen zeggen dat dit niet ten koste is gegaan van het aantal bezoekers op de andere koopdagen.
- Ook de ontwikkeling van de omzet in 2009 ten opzichte van 2008 laat wisselend beeld zien:
 - Volgens dertig procent is de omzet op koopzondagen toegenomen;
 - Voor een nagenoeg gelijk aandeel is dit afgenomen;
 - Bijna veertig procent heeft aangegeven deze vraag niet te kunnen beantwoorden.
- Driekwart van de ondernemers geeft aan dat de toename van de omzet niet ten koste gaat van de omzet op de andere koopdagen.
- De helft van de ondervraagden denkt dat het afschaffen van de koopzondagen een negatief effect heeft op de binnenstad, tegenover vier procent die denkt dat het effect positief zal zijn.
- Volgens zeventien procent heeft afschaffing van de koopzondagen geen effect op het functioneren van de binnenstad.

Meerderheid tevreden over systeem van Deventer koopzondagen

- De helft van de ondernemers is tevreden over het aantal koopzondagen in 2009.
- Van de 44% die niet tevreden is over het aantal koopzondagen vindt de meerderheid dat het er te veel zijn:
 - Tien procent geeft aan helemaal geen koopzondagen te willen;
 - Vijftig procent wil maximaal zes koopzondagen per jaar;
 - Daarentegen wil tien procent elke zondag de deuren wel openen.
- Zestig procent van de ondernemers is tevreden over het systeem dat iedere eerste zondag van de maand koopzondag is;
 - Duidelijkheid voor de consument is hiervoor de belangrijkste reden.

- Dertig procent heeft aangegeven niet tevreden te zijn over het huidige systeem:
 - Het samenvallen met koopzondagen in de regio is de meest genoemde reden (37%);
 - Kort daarachter volgt 'te veel koopzondagen' met 33%;
 - Veertien procent wenst een betere spreiding rondom de feestdagen.
- De koppeling van de koopzondagen aan evenementen in de binnenstad wordt door driekwart van de ondernemers gewaardeerd.

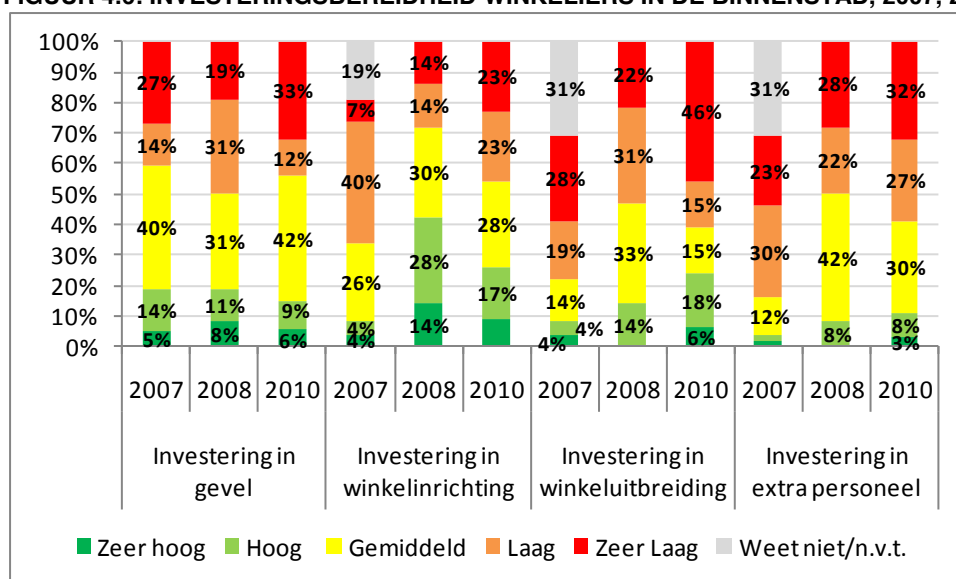
4.5 Het ondernemersklimaat

Het vijfde item dat centraal staat in dit hoofdstuk over detailhandel in de binnenstad is het ondernemersklimaat. Allereerst gaan we 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.

Het MKB Deventer heeft in het voorjaar van 2010 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. Hieronder komen de belangrijkste bevindingen uit dit onderzoek aan de orde. Dit onderzoek volgt op de peilingen die reeds in 2007 en 2008 zijn gehouden.

Allereerst is de ondernemers gevraagd naar hun investeringsbereidheid op een aantal punten.

FIGUUR 4.6: INVESTERINGSBEREIDHEID WINKELIERS IN DE BINNENSTAD, 2007, 2008, 2010



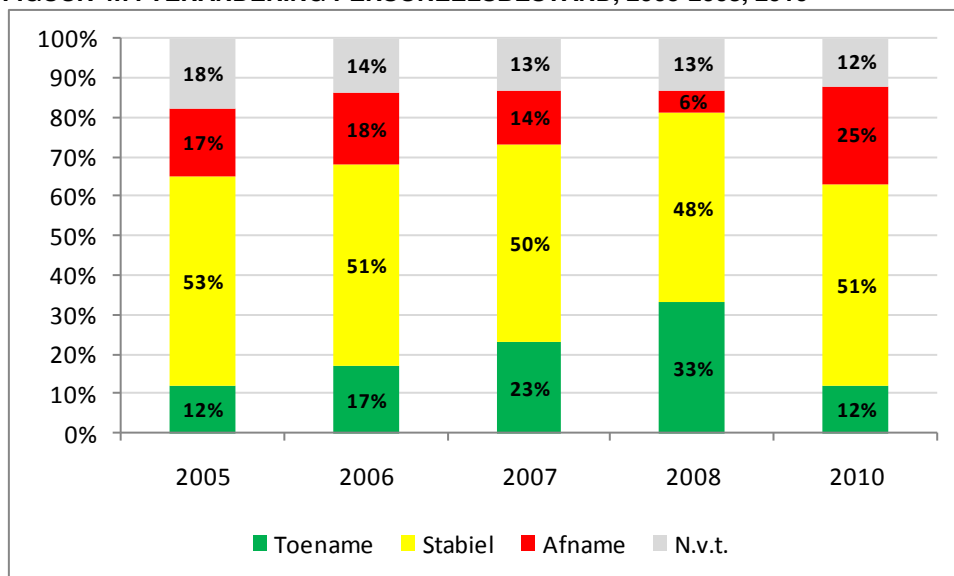
Bron: MKB Deventer

- Bovenstaand figuur laat een wisselend beeld zien met betrekking tot de investeringsbereidheid van ondernemers.
- De investeringsbereidheid in de gevel is (zeer) laag te noemen, maar is wel enigszins toegenomen ten opzichte van voorgaande jaren.
- De investeringsbereidheid in de andere drie aspecten is nog lager, waarbij de investeringsbereidheid ten opzichte van voorgaande jaren verder gedaald is.
- Desalniettemin geven meer ondernemers aan bereid te zijn te investeren in winkeluitbreiding.

Vervolgens zijn twee vragen gesteld over het personeelsbestand. De eerste vraag betreft welke verandering het personeelsbestand feitelijk heeft ondergaan, de tweede gaat over de verwachtingen voor de toekomst.

- Het personeelsbestand in de binnenstad is het afgelopen jaar sterk afgenomen: een kwart van de ondernemers heeft aangegeven dat het eigen personeelsbestand is afgenomen (figuur 4.7).
- Bij twaalf procent is het personeelsbestand toegenomen, in 2008 betrof dit nog voor 33% van de ondernemers. Dit is een breuk in de stijgende lijn van de afgelopen jaren.

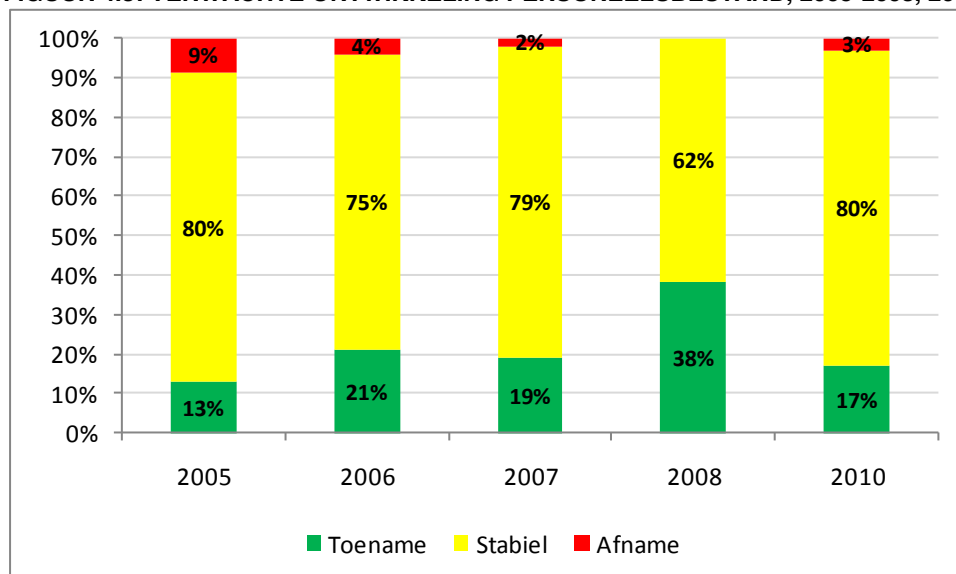
FIGUUR 4.7: VERANDERING PERSONEELSBESTAND, 2005-2008, 2010



Bron: MKB Deventer

- Vier op de vijf ondernemers verwacht dat hun personeelsbestand in de toekomst stabiel zal blijven.
- Dacht in 2008 38% van de ondernemers dat zij in de toekomst meer personeel zouden hebben, in 2010 is dit gedaald tot zeventien procent.
- Enkele ondernemers verwachten een afname van het personeelsbestand.

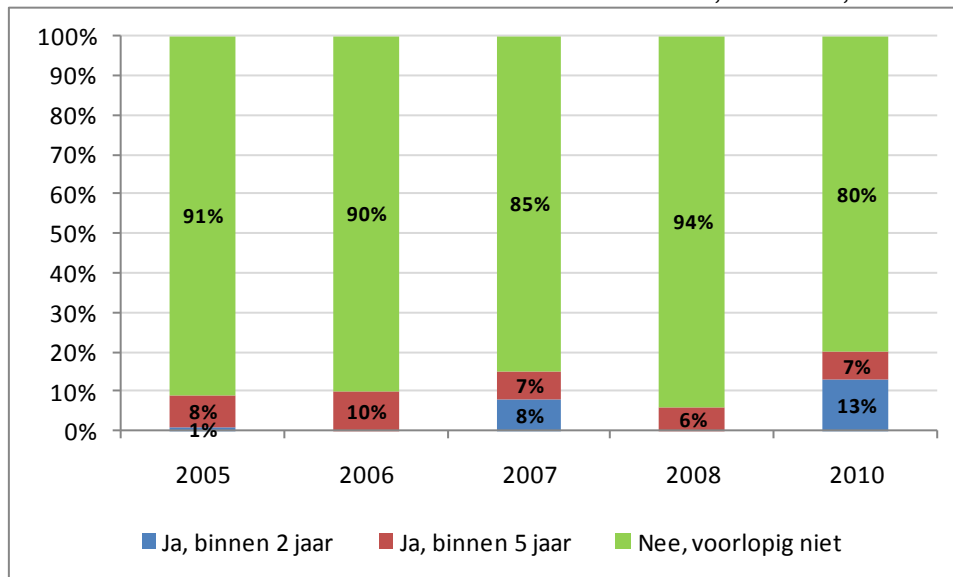
FIGUUR 4.8: VERWACHTE ONTWIKKELING PERSONEELSBESTAND, 2005-2008, 2010



Bron: MKB Deventer

Als indicatie voor het ondernemingsklimaat in Deventer kan eveneens gelden de mate waarin ondernemers overwegen om te stoppen met de zaak.

FIGUUR 4.9: WINKELIERS DIE DE ZAAK WILLEN BEEINDIGEN, 2005-2008, 2010

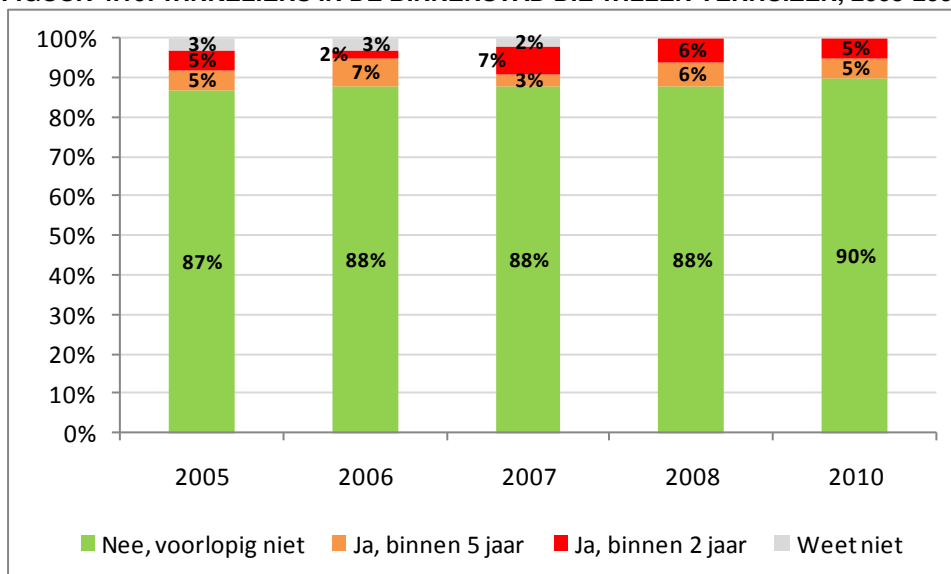


Bron: MKB Deventer

- Eén op de vijf ondernemers geeft aan binnen een paar jaar de zaak te willen beëindigen. Dertien procent wil dit binnen twee jaar, zeven binnen vijf jaar.
- In voorgaande jaren hebben nog nooit relatief zoveel ondernemers aangegeven de zaak te willen beëindigen.

Als laatste indicator van het ondernemersklimaat staan we stil bij het aandeel ondernemers dat aangeeft te willen verhuizen.

FIGUUR 4.10: WINKELIERS IN DE BINNENSTAD DIE WILLEN VERHUIZEN, 2005-2008, 2010



Bron: MKB Deventer

- Negentig procent van de ondernemers geeft aan niet te willen verhuizen, dit is nagenoeg gelijk aan voorgaande jaren.
- Eén op de tien ondernemers overweegt daarentegen wel om te gaan verhuizen.

4.6 Leegstand en huurprijzen in de binnenstad

Beperkte leegstand verspreid door de binnenstad

In onderstaande figuur zijn de leegstaande panden² met groen weergegeven. Deze zijn verspreid door de binnenstad te vinden.

FIGUUR 4.11 LEEGSTAND WINKELPANDEN IN DE BINNENSTAD, 2009



Bron: Locatus, bewerking gemeente Deventer

Huur winkelpanden

Inzicht in de huurprijzen van de winkelpanden in de binnenstad geeft een breder beeld van het economisch functioneren van de binnenstad. Bij diverse makelaars is daarom geïnformeerd naar de huurprijzen per m² per jaar in de verschillende winkelstraten. Gevraagd is naar de bandbreedte waarin tachtig procent van de huren in de straten zich bevinden.

TABEL 4.2: ONTWIKKELING HUURPRIJZEN PER M² PER JAAR IN DE BINNENSTAD, 2005-2010

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Korte Bisschopstraat	€ 450 - € 600	€ 450 - € 600	€ 550 - € 800	€ 550 - € 800	€ 550 - € 800	€ 550 - € 800
Lange Bisschopstraat	€ 225 - € 450	€ 225 - € 450	€ 225 - € 800	€ 225 - € 800	€ 225 - € 800	€ 225 - € 800
Smedenstraat	€ 125 - € 175	€ 125 - € 300	€ 200 - € 750	€ 125 - € 500	€ 125 - € 500	€ 125 - € 500
Broederenstraat	€ 175 - € 250	€ 175 - € 300	€ 200 - € 350	€ 200 - € 350	€ 175 - € 350	€ 175 - € 350
Engestraat	€ 175 - € 250	€ 175 - € 250	€ 175 - € 250	€ 175 - € 250	€ 175 - € 250	€ 175 - € 250
Nieuwstraat	€ 75 - € 130	€ 75 - € 130	€ 75 - € 130	€ 100 - € 150	€ 100 - € 140	€ 100 - € 140
Kleine Overstraat	€ 75 - € 100	€ 75 - € 120	€ 75 - € 120	€ 100 - € 150	€ 100 - € 150	€ 100 - € 150
Grote Overstraat	€ 75 - € 100	€ 75 - € 120	€ 75 - € 120	€ 100 - € 150	€ 100 - € 160	€ 100 - € 160

Bron: Rodenburg Bedrijfsmakelaars (vanaf 2008 tot heden), DTZ Zadelhof Oost-Nederland (voor 2007) en Eggink Maalderink Bedrijfsmakelaars (voor 2005 en 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.
- De afgelopen drie jaar zijn de huurprijzen constant gebleven in de verschillende winkelstraten.
- Ondanks 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.

² In september 2009

5. Uit in de Deventer binnenstad

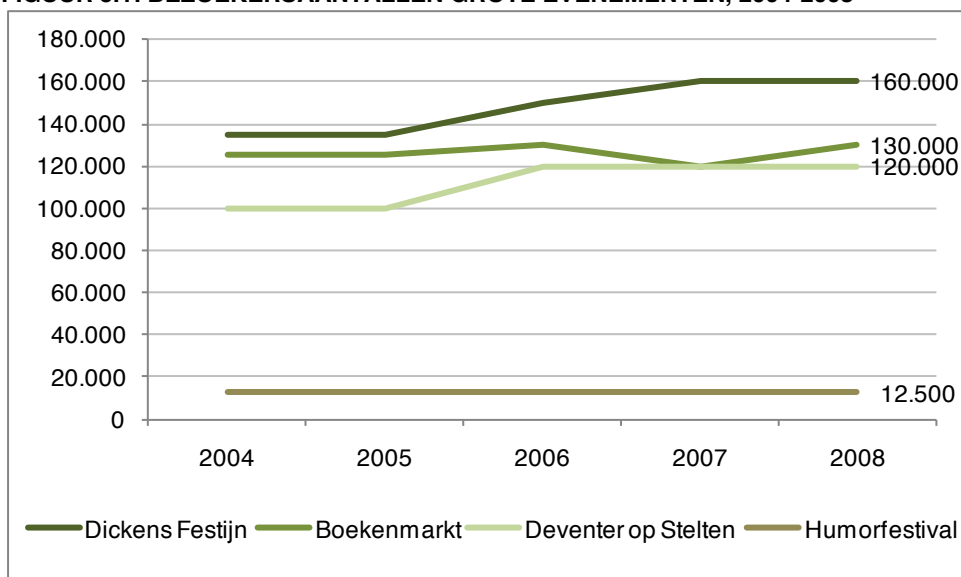
In Deventer biedt de binnenstad bij uitstek een breed aanbod op uitgaansgebied. Naast de voorzieningen die gedurende het hele jaar beschikbaar zijn voor ontspanning en vermaak, is Deventer befaamd om zijn evenementen. In dit hoofdstuk schetsen we de uitgaansfunctie van de binnenstad – met name aan de 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.

5.1. Evenementen en activiteiten

De Deventer evenementen: goed voor bijna een half miljoen bezoekers

Ruim 420.000 bezoekers zijn in 2008 op de vier grote Deventer evenementen afgekomen. Het Dickens Festijn trok met 160.000 de meeste bezoekers. De Boekenmarkt is een goede tweede met 130.000 bezoekers, kort daarachter volgt Deventer op Stelten (120.000). Het Humorfestival trekt minder bezoekers dan de 'grote drie', maar mag met 12.500 bezoekers nog altijd tot de grote evenementen van Deventer gerekend worden

FIGUUR 5.1: BEZOEKERSAANTALLEN GROTE EVENEMENTEN, 2004-2008



Bron: Evenementenbureau V.V.V. Deventer

Naast de vier grote evenementen, worden er jaarlijks nog meer evenementen georganiseerd in de Deventer Binnenstad:

- De Goede Vrijdagmarkt met jaarlijks ruim 350 kramen;
- De Deventer Zomerkermis begin juli trekt in de ruime week dat het duurt bijna 100.000 bezoekers;
- Film op de Brink waarbij men drie avonden lang gezamenlijk op de Brink naar geselecteerde films kan kijken.

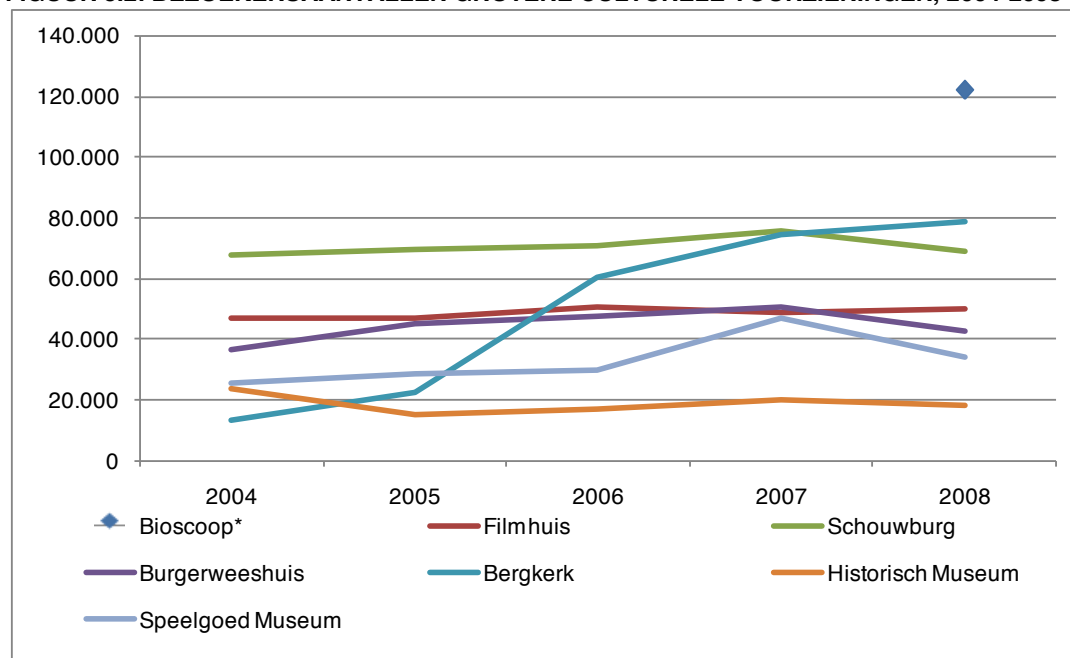
Deventer uitgaansstad: nieuwe locatie bioscoop grote impuls voor aantal bezoekers

Ook voor een dag of avond uit is de Deventer binnenstad een geschikte bestemming. Door het brede culturele aanbod is er voor elk wat wils. Zo zijn onder andere de volgende culturele instellingen te vinden in de binnenstad:

- De Deventer Schouwburg;
- Poppodium Het Burgerweeshuis;
- Filmhuis De Keizer;
- Bioscoop Luxor Theater Deventer (tot eind 2009 De Boreel geheten);
- Historisch Museum Deventer;
- Speelgoedmuseum Deventer
- De Bergkerk.

Bovengenoemde culturele instellingen laten voor 2008 over het algemeen een lichte daling zien in het aantal bezoekers. Het Filmhuis en de Bergkerk laten daarentegen wel een stijgende lijn zien ten opzichte van een jaar eerder. Grote uitschieter is de bioscoop. Eind 2007 is de bioscoop verhuisd naar de Boreel, in het eerste jaar goed voor ruim 120.000 bezoekers.

FIGUUR 5.2: BEZOEKERSAANTALLEN GROTERE CULTURELE VOORZIENINGEN, 2004-2008



Bron: Gemeente Deventer

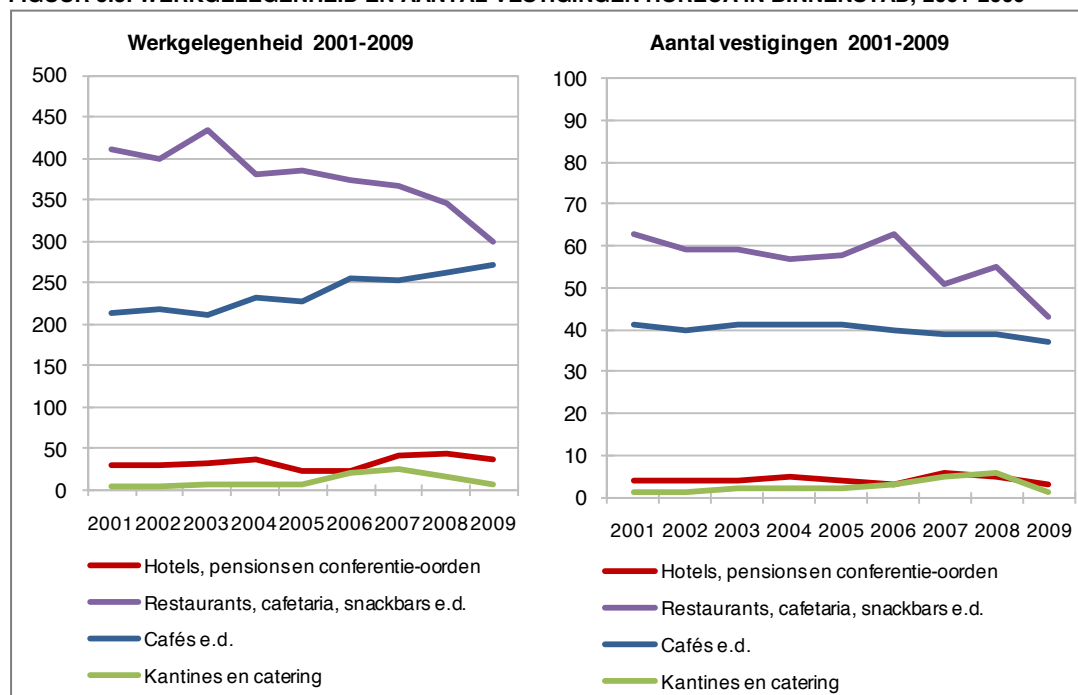
5.2 Horeca

In 2009 is een nieuwe nota horecabeleid vastgesteld door de gemeenteraad voor de komende vijf jaar. Voor de binnenstad geldt dat er ruimte is voor nieuwe partijen op verschillende locaties in de binnenstad. Deze nieuwe partijen moeten ertoe bijdragen dat het horeca-aanbod op de Brink en omgeving minder eenzijdig wordt.

In de horeca in de binnenstad zijn ruim 600 mensen werkzaam, verdeeld over 84 vestigingen. Dit is een afname ten opzichte van 2008.

- Ondanks dat het aantal cafés e.d. in de binnenstad is afgenomen in 2009 (-2), is de werkgelegenheid in deze branche toegenomen met tien arbeidsplaatsen.
- Voor de andere drie branches in de horeca geldt dat zowel de werkgelegenheid als het aantal vestigingen is gedaald.

FIGUUR 5.3: WERKGELEGENHEID EN AANTAL VESTIGINGEN HORECA IN BINNENSTAD, 2001-2009



Bron: BIRO, bewerking gemeente Deventer

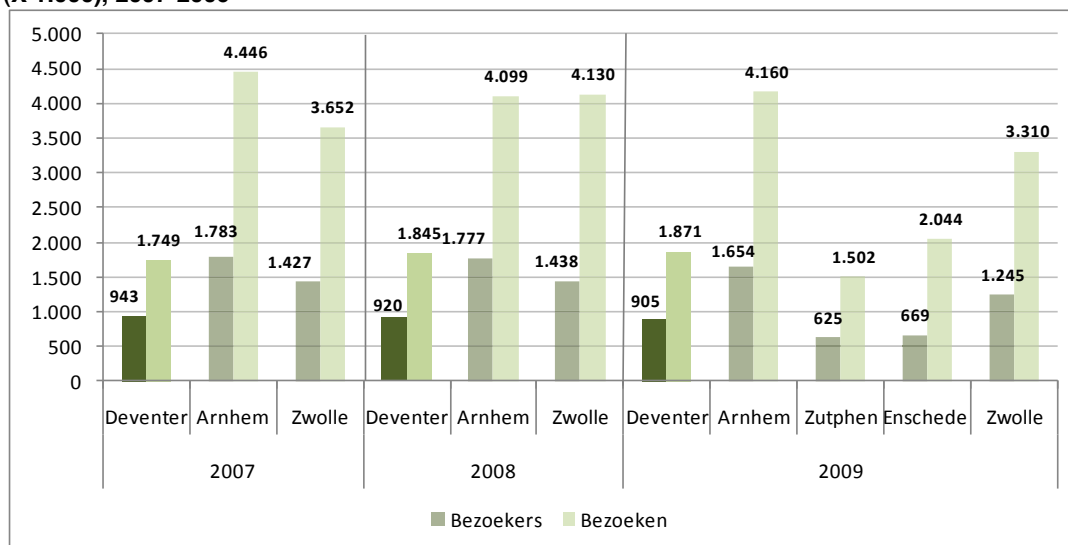
5.3 Toeristisch bezoek aan Deventer

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 2009 raamt NBTC-NIPO het aantal bezoekers³ aan Deventer op 905.000 personen, die de stad in totaal 1.871.000 keer bezochten. Dit betekent dat het gemiddeld aantal bezoeken per bezoeker 2,1 is. Vergeleken met 2008 ligt het aantal bezoekers daarmee wat lager (920.000 bezoekers), maar het aantal bezoeken valt met 26.000 hoger uit.

³ 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), 2007-2009



Bron: NBTC-NIPO

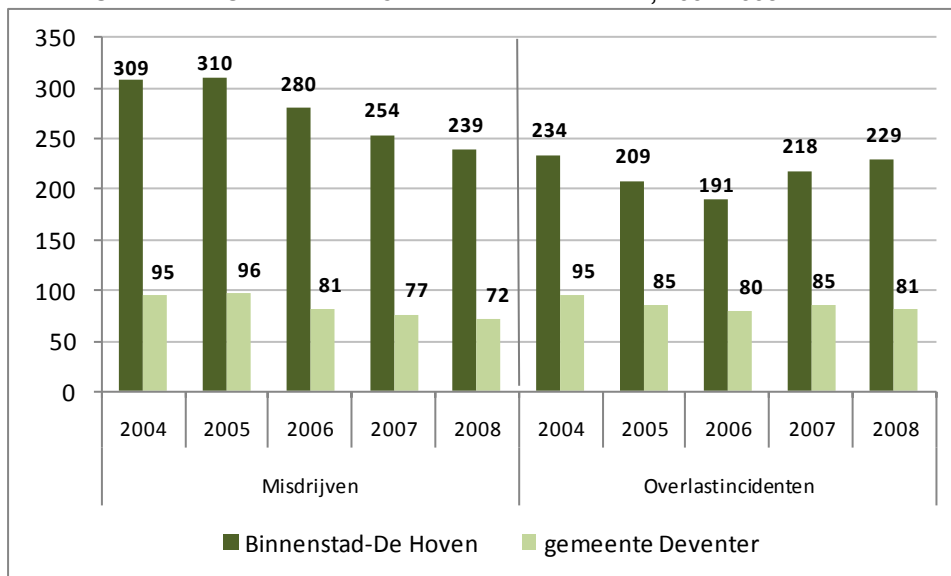
- Vergeleken met deelnemende steden in de regio blijkt dat Deventer minder bezoekers aantrekt dan de steden Arnhem en Zwolle, maar meer dan de steden Zutphen en Enschede.
- Gekeken naar het aantal bezoeken moet Deventer Arnhem, Enschede en Zwolle voor zich dulden. Alleen Zutphen wordt minder vaak bezocht.
- In totaal zijn 31 steden meegenomen in het onderzoek. Ten opzichte van deze steden positioneert Deventer zich in de middenmoot met een 16^e plaats als het gaat om het aantal bezoekers. Gemeten naar bezoekersfrequentie eindigt Deventer in de onderste regionen.
- Waar voor veel steden funshoppen de belangrijkste reden is om een stad te bezoeken, geldt dit voor Deventer minder (37%). In vergelijking met andere steden is het maken van een stadswandeling een veelgenoemd belangrijkste reden om Deventer te bezoeken (12%).
- Naast het maken van een stadswandeling, wordt Deventer ook relatief veel bezocht voor een evenement.
- Per persoon wordt gemiddeld €38,- uitgegeven per bezoek aan Deventer, in 2008 was dit nog €41,-. Landelijk ligt het bedrag met gemiddeld €43,40 hoger.
- De bezoekers komen relatief vaak met de auto naar Deventer. Bij 73% van de bezoeken is de auto het gebruikte vervoermiddel, landelijk ligt dit op 59%. De overige bezoekers komen grotendeels met de trein (22%).
- De zaterdag is een populaire dag om Deventer te bezoeken: 45% van alle bezoeken vindt op zaterdag plaats. Hiermee voert Deventer de lijst aan, landelijk vindt 37% van alle bezoeken op zaterdag plaats.
- Zestien procent van de bezoekers in Deventer komt uit de eigen provincie. Verhoudingsgewijs is dit aandeel laag te noemen. Daarentegen komt 33% van de bezoekers uit Gelderland. Gezien de geografische ligging van Deventer is dit geen vreemde uitkomst.

6. Veiligheid in de binnenstad

In de Gebiedsscan 2009 Deventer van de Politie IJsselland 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 6.1: AANTAL MISDRIJVEN EN OVERLASTINCIDENTEN PER 1.000 INWONERS IN BINNENSTAD-DE HOVEN EN DE GEMEENTE DEVENTER, 2004-2008



Bron: Politie IJsselland.

- Over de hele periode 2004-2008 bezien noteert zowel Binnenstad-De Hoven als de gemeente Deventer per 1.000 inwoners een vergelijkbare daling van het aantal misdrijven (-23/24%).
- Het aantal overlastincidenten daarentegen laat in Binnenstad-De Hoven sinds 2006 een stijging te zien. Gemeentebreed fluctueert het aantal overlastincidenten tussen de 80-85 per 1.000 inwoners sinds 2005.
- Binnen de categorie misdrijven komt winkeldiefstal en overige vermogensdelicten 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 drie keer zo vaak voor.

Colofon

Uitgave: MKB Deventer, gemeente Deventer, VCOD en Stichting Deventer Binnenstadsmanagement
Tekst: Team Kennis en Verkenning, Eenheid Strategische Ontwikkeling, Gemeente Deventer
Ontwerp/Vormgeving/Drukkerij: VDA-groep, Deventer
Oplage: 500
November 2010

Als u uw zaken snel wilt regelen, staat Mark Nijkamp voor u klaar. Dat is ons idee voor Salland.

Als ondernemer leidt u een druk bestaan. Moet u direct kunnen handelen. Bij Rabobank Salland vinden we het vanzelfsprekend dat u snel een beroep kunt doen op uw bank. Daarom hebben we nu één centraal telefoonnummer voor alle vragen waar u snel een antwoord op wilt. Korte lijnen en meteen antwoord van onze deskundige adviseurs via (0572) 33 85 00. Voor complexere vragen of een persoonlijk adviesgesprek staat uw accountmanager natuurlijk voor u klaar. Voor uw particuliere vragen belt u (0572) 33 88 88, ma t/m vr 08.00 - 20.00 uur en za 09.00 - 17.00 uur.

Ma t/m vr:
08.00 - 18.00

Eén nummer voor al uw
zakelijke vragen: (0572) 33 85 00.

Rabobank. Een bank met ideeën.

CAST NU ZELF UW NIEUWE MEDEWERKER



Op www.filmjenaarwerk.nl presenteren werkzoekenden zich met een sollicitatiefilmpje aan werkgevers. Hierdoor kunt u als werkgever snel een goed beeld vormen van de sollicitant en de werkzoekende kan laten zien wat in een brief niet altijd overkomt. Wilt u kennismaken met de nieuwe 'filmhelden'? Stem dan snel af op:

Sallcon
WERKTALENT

www.filmjenaarwerk.nl