

# Binnenstadsmonitor

editie 2012



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





# Samenvatting

## De Binnenstad als woongebied

De demografische opbouw van de Binnenstad wijkt sterk af van het Deventer gemiddelde. Er wonen relatief veel alleenstaanden en jongvolwassenen. Gezinnen en kinderen zijn beduidend minder aanwezig in de binnenstad. Daarnaast zien we dat de bevolkingssomvang is toegenomen met 5% in de periode 2008-2012. Gemeentebreed is het bevolkingsaantal minder sterk gegroeid (+1%).

Ook de woningvoorraad laat enige afwijkingen zien. Zo worden de meeste woningen gehuurd door de bewoners (67%), terwijl gemeentebreed minder dan de helft van de woningen gehuurd wordt. Het zal daarnaast niet verbazen dat een groot deel van de woningen in de binnenstad gebouwd is voor 1945 (58%), tegenover één op de vijf woningen in de gehele gemeente.

De bewoners voelen zich over het algemeen iets minder veilig in de eigen buurt dan de overige Deventenaren.. Dit blijkt echter niet uit het rapportcijfer dat is gegeven voor de veiligheid in de binnenstad (7,1 tegenover 6,8 gemeentebreed).

## Economische structuur van de Deventer binnenstad

Ondanks de crisis blijft het aantal bedrijfsvestigingenvestigingen in de binnenstad toenemen en komt in 2011 uit op 1.104 vestigingen. De toename ten opzichte van 2010 is in de binnenstad (+7%) zelfs groter dan gemeentebreed (+5%), maar over een langere periode laat de binnenstad een minder sterke groei zien dan de gemeente. De meeste vestigingen in de binnenstad vallen onder de sectoren groot- en detailhandel (32%), advisering en onderzoek (20%) en de horeca (11%). Het relatieve belang van de groot- en detailhandel neemt echter wel af sinds 2007.

Kijken we naar de werkgelegenheid, dan zien we dat het aantal werkzame personen in 2011 wederom is toegenomen. Hoewel het hier om een geringe toename van 1% gaat, is dit opmerkelijk tegen de achtergrond van de economische recessie, die uit verschillende andere economische indicatoren naar voren komt.

## Detailhandel in de binnenstad

Het aantal detailhandelsvestigingen blijft afnemen in de binnenstad. In het najaar van 2012 zijn 316 vestigingen geteld. Dit is 6% minder dan in 2008, maar sinds 2010 is de afname wel iets afgevlakt. Hoewel het aantal vestigingen in vergelijking met 2011 is afgenomen, is de totale winkelvloeroppervlakte (wvo) wel toegenomen in de binnenstad. De toename zien we bij alle branches. Enige uitzondering is de branche 'vrije tijd' met een niet noemenswaardige afname.

Nadat het aantal weekbezoekers in de binnenstad de laatste drie jaar is afgenomen, zijn er in het najaar van 2012 meer bezoekers geteld dan in 2011. Volgens de tellingen van Locatus bezoeken wekelijks 209.100 mensen de binnenstad. Op de donderdag, vrijdag en zaterdag is het aantal bezoekers toegenomen in 2012, de woensdag laat echter een dalende trend zien over meerdere jaren.

Uit onderzoek van het MKB Deventer komt naar voren dat bijna driekwart van de ondernemers in het eerste kwartaal van 2012 te maken heeft gehad met een omzetzakking ten opzichte van het eerste kwartaal van 2011. Daarnaast heeft twee op de drie ondernemers in 2011 het personeelsbestand zien slinken. Dit is beduidend meer dan voorgaande jaren. Ondernemers met een webshop hebben in het eerste kwartaal van 2012 echter een toename gezien van de omzet via de webshop.

### **Ontspannen in de binnenstad**

Bleek uit hoofdstuk 3 reeds dat het aantal weekbezoekers aan de binnenstad tot aan 2011 een dalende trend laat zien, het toeristisch bezoek laat eenzelfde lijn zien. NBTC-NIPO raamt het aantal bezoekers in Deventer voor 2011 op 856.000 personen, die de stad in totaal 1.655.000 keer bezochten. Dit betekent een afname van 7% van het aantal bezoekers en een afname van 12% van het aantal bezoeken ten opzichte van 2010. Landelijk was er nog een lichte toename te zien van het aantal bezoekers (0,3%), tegenover een daling van het aantal bezoeken (-1,2%)

Kijken we naar de ondernomen activiteiten van de bezoekers, dan zie we dat voor het vierde jaar op rij minder gebruik wordt gemaakt van de horeca. Ook het aandeel Nederlandse toeristen dat gewinkeld heeft is in 2011 afgenomen ten opzichte van voorgaande jaren. Dit verklaart deels de lagere bestedingen per bezoek in Deventer.

De evenementen blijven een belangrijke trekker voor de binnenstad. Zo wisten de vier grote evenementen in 2011 380.000 bezoekers te trekken (2010: 360.000). Ook uit het onderzoek van NBTC-NIPO komt naar voren dat de Deventer evenementen een grote aantrekkingskracht hebben.

In 2012 is de bezettingsgraad van de parkeerlocaties in de binnenstad in kaart gebracht. Hieruit is gebleken dat er sprake is van een scheve verdeling van de parkeerdruk. Zo hebben het Centrum en Worp/Pochoofd op zaterdag (de drukste dag van de week) een bezetting van respectievelijk 80% en 90%. In Noordenbergsingel is het op diezelfde dag beduidend minder druk (50%).

## Voorwoord

Ook dit jaar mogen wij u weer de Deventer Binnenstadsmonitor aanbieden. De Binnenstadsmonitor is een coproductie van MKB Deventer en de gemeente Deventer, mede mogelijk gemaakt door de Vereniging Commercieel Onroerend goed Deventer binnenstad (VCOD) en het Deventer Binnenstadsmanagement.

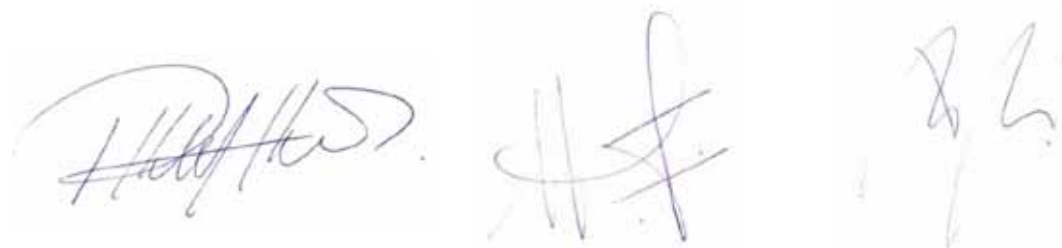
De voorliggende Binnenstadsmonitor 2012 biedt u inzicht in de meest recente ontwikkelingen in de binnenstad. De monitor gaat uiteraard in op de economische functie van de Deventer binnenstad. Hierbij gaat speciale aandacht uit naar de detailhandel. Maar de Deventer binnenstad biedt meer. Het is een plek van ontspanning en recreatie. Er vinden jaarlijks meerdere grote en kleinere evenementen plaats. Daarnaast is er een breed aanbod door culturele instellingen als de schouwburg, het filmhuis, meerdere musea, een poppodium etcetera. Maar de Deventer binnenstad is voor veel Deventenaren ook een plek om te wonen. Al deze onderwerpen en meer komen aan bod in de Binnenstadsmonitor.

Door de brede opzet biedt de monitor een bron van feitelijke informatie voor verschillende partijen die betrokken zijn bij de binnenstad. Alhoewel dit naslagwerk in eerste instantie gericht is op ondernemers, pandeigenaren, bestuurders en investeerders, kunnen ook andere geïnteresseerden hun voordeel doen met de geboden 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 slot een woord van dank aan de Rabobank Deventer voor opnieuw haar bijdrage aan de totstandkoming van deze Binnenstadsmonitor.

Wij wensen u veel leesplezier.



Robin Hartogh Heys van de Lier  
Wethouder Economische Zaken

Henk Scharp  
Voorzitter MKB Deventer

Harrie Huiskes  
Voorzitter VCOD



Ad van Wezenbeek  
Voorzitter Deventer Binnenstadsmanagement

## Inhoud

Inleiding .....	1
1. Wonen in de binnenstad .....	3
2. Economische structuur Deventer binnenstad .....	9
3. Detailhandel in de binnenstad .....	14
4. Uit in de Deventer binnenstad .....	24
5. Overige voorzieningen in de binnenstad .....	30
6. Veiligheid in de binnenstad .....	34

## Inleiding

De Deventer binnenstad heeft voor iedereen een andere betekenis. Voor de één is het een plek om te wonen, voor de ander een plek om te ondernemen of te werken en voor nog weer een ander is het een plek om te recreëren, ontspannen of om te winkelen. Al deze functies tezamen geven vorm aan onze binnenstad. Ook in het ambitiedocument *'Deventer: een bericht aan de stad'* (juni 2010), dat het kader vormt voor toekomstige ontwikkelingen in de binnenstad, wordt de binnenstad als één functioneel gebied beschouwd. Kernpunten 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, aldus het ambitiedocument.

### **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 deze editie van de binnenstadsmonitor maken we daarom opnieuw de balans op. Zodoende komen aandachtspunten naar voren waar de binnenstad zich op kan verbeteren.

### **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?
- De economische structuur van de binnenstad staat centraal in hoofdstuk 2.
- Een belangrijk onderdeel van de binnenstad is de detailhandel. Deze wordt dan ook uitgebreid behandeld in hoofdstuk 3.
- Uitgaan in de Deventer binnenstad staat centraal in hoofdstuk 4.
- In hoofdstuk 5 komen een aantal algemene voorzieningen aan de orde die in de binnenstad gevestigd zijn. Denk hierbij aan de bibliotheek, onderwijs en openbaar vervoer.
- De monitor besluit in hoofdstuk 6 met het onderwerp veiligheid.

Voor de Binnenstadsmonitor zijn de meest actuele cijfers gebruikt. Echter, voor nog niet alle onderwerpen zijn de cijfers over 2012 beschikbaar. De gegevens voor deze onderwerpen hebben dan ook betrekking op het jaar 2011.



# 1. Wonen in de binnenstad

*De Deventer binnenstad wordt vaak in eerste instantie gezien als een gebied van ondernemen, handel, cultuur en recreatie. Maar voor 5.300 bewoners is de binnenstad ook zeker een woongebied. In dit hoofdstuk wordt dan ook een nadere blik op de bewoners en de woningvoorraad van de binnenstad geworpen.*

## 1.1 De bewoners van de binnenstad

In vijf jaar tijd is het aantal bewoners in de binnenstad toegenomen van 5.039 tot 5.316. Dit is een toename van 5%, gemeentebreed is de toename van het aantal inwoners in dezelfde periode lager met 1%. De helft van de bewoners in de binnenstad woont in de buurt Centrum. Aan deze buurt is ook de grootste toename van het aantal bewoners toe te schrijven (9%). In het Bergkwartier is daarentegen sprake van een (geringe) bevolkingsafname.

Tabel 1.1. Aantal inwoners, Binnenstad en Deventer, 2005-2012

	2008	2009	2010	2011	2012	ontwikkeling '08-'12	
						abs.	rel.
Binnenstad	5.039	5.139	5.154	5.274	5.316	277	5%
Centrum	2.383	2.453	2.507	2.570	2.612	229	9%
Bergkwartier	668	650	641	661	659	-9	-1%
Noordenbergkwartier	782	797	804	803	796	14	2%
Noordenbergsingel	336	338	330	347	339	3	1%
Singels	870	901	872	893	910	40	4%
Deventer	97.328	97.904	98.541	98.779	98.673	1.345	1%

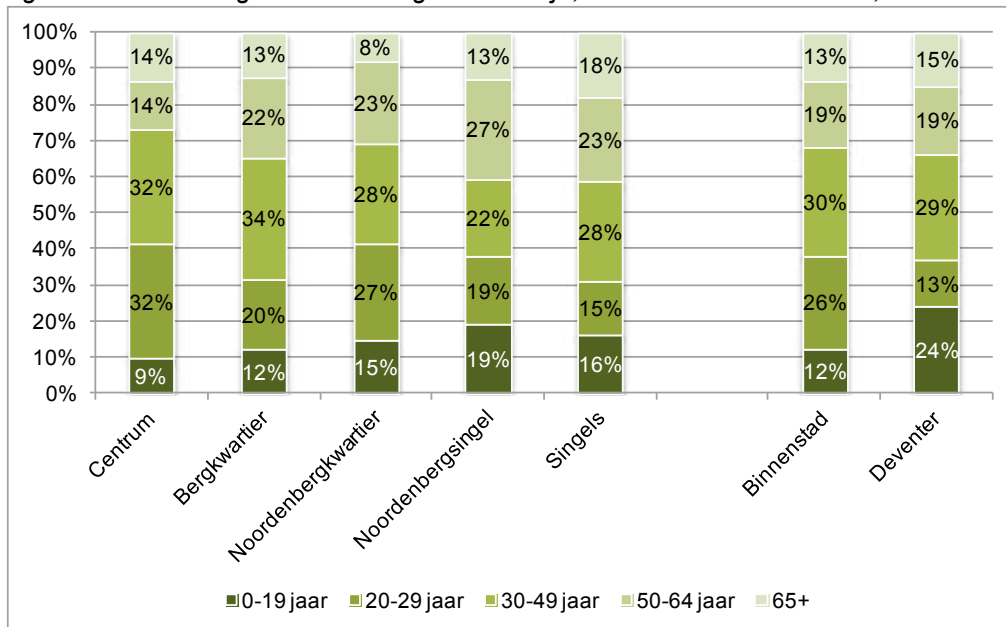
Bron: Gemeente Deventer

### *Binnenstad gewild onder jongvolwassenen*

De jongvolwassenen zijn bovengemiddeld vertegenwoordigd in de binnenstad (figuur 1.1). Is gemeentebreed 13% van de bewoners tussen de 20 en 29 jaar oud, in de binnenstad is dit aandeel twee keer zo groot met 26%. De jongste bewoners zijn daarentegen benedengemiddeld vertegenwoordigd in de binnenstad: 12% tegenover 24% gemeentebreed.

Kijken we in figuur 1.1 naar de leeftjidsverdeling in de verschillende buurten in de binnenstad, dan vallen enkele dingen op. Allereerst telt het Centrum relatief de minste 0-19 jarigen (9%) en de meeste 20-29 jarigen (32%). In Noordenbergsingel valt op dat de verhouding 0-19 en 20-29 jarigen gelijk is aan elkaar met 19%. Tot slot wonen in de buurt Singels met 15% relatief de minste 20-29 jarigen, maar dit is nog altijd meer dan het Deventer gemiddelde.

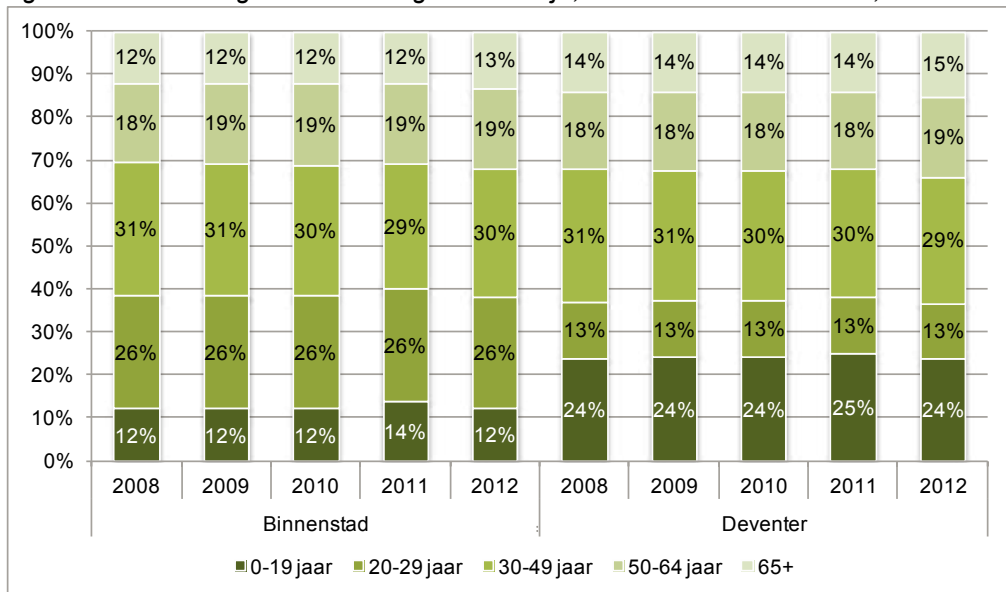
Figuur 1.1. Bevolkingssamenstelling naar leeftijd, Binnenstad en Deventer, 1-1-2012



Bron: Gemeente Deventer

In figuur 1.2 is een overzicht van de bevolkingssamenstelling naar leeftijd over de laatste vijf jaar opgenomen. Hierin zien we dat de leeftijdsverdeling in zowel de Binnenstad als gemeentebreed nagenoeg gelijk is gebleven.

Figuur 1.2. Bevolkingssamenstelling naar leeftijd, Binnenstad en Deventer, 2008-2012



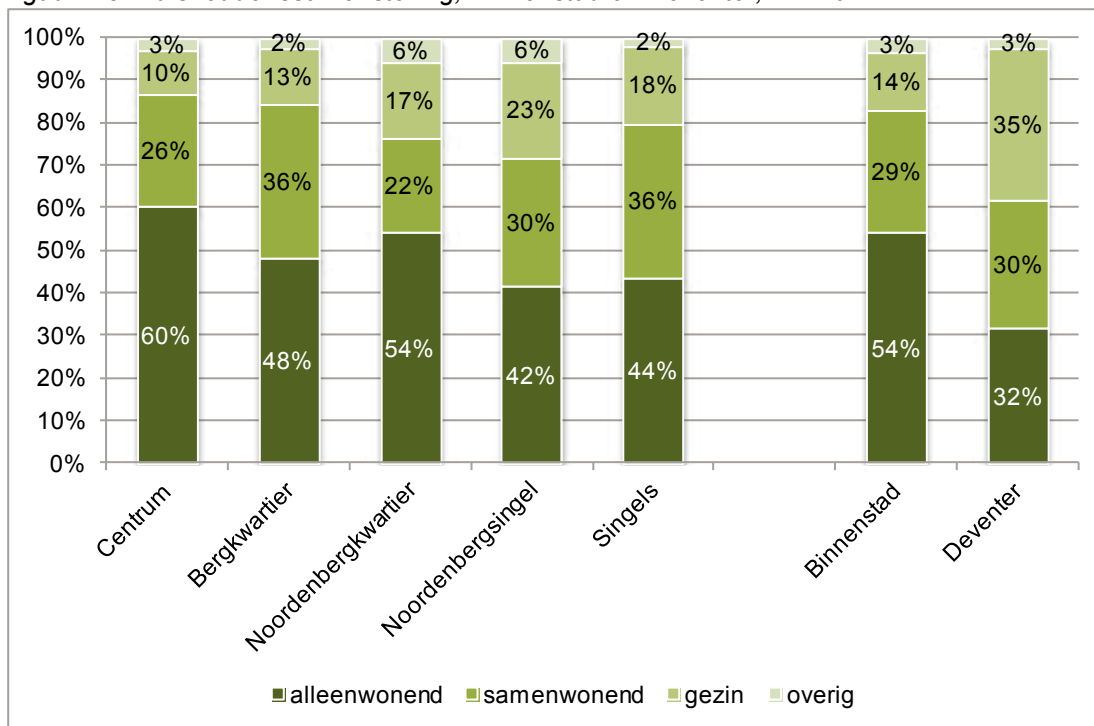
Bron: Gemeente Deventer

*Naast jongvolwassenen ook veel alleenstaanden woonachtig in de binnenstad*

In de binnenstad wonen niet alleen relatief veel jongvolwassenen, maar ook relatief veel alleenwonenden (figuur 1.3). Meer dan de helft van de huishoudens in de binnenstad wordt gevormd door alleenwonenden, in heel Deventer is 32% alleenwonend. Gezinnen betrekken minder snel een woning in de binnenstad: 14% tegenover 35% gemeentebreed.

In het Centrum wonen relatief de meeste alleenwonenden (60%), in Noordenbergsingel is dit aandeel beduidend minder met 42%. Daarentegen wonen in Noordenbergsingel weer meer gezinnen (23%). Bergkwartier en Singels trekken relatief meer samenwonenden aan dan gemiddeld.

*Figuur 1.3. Huishoudenssamenstelling, Binnenstad en Deventer, 1-1-2012*



Bron: Gemeente Deventer

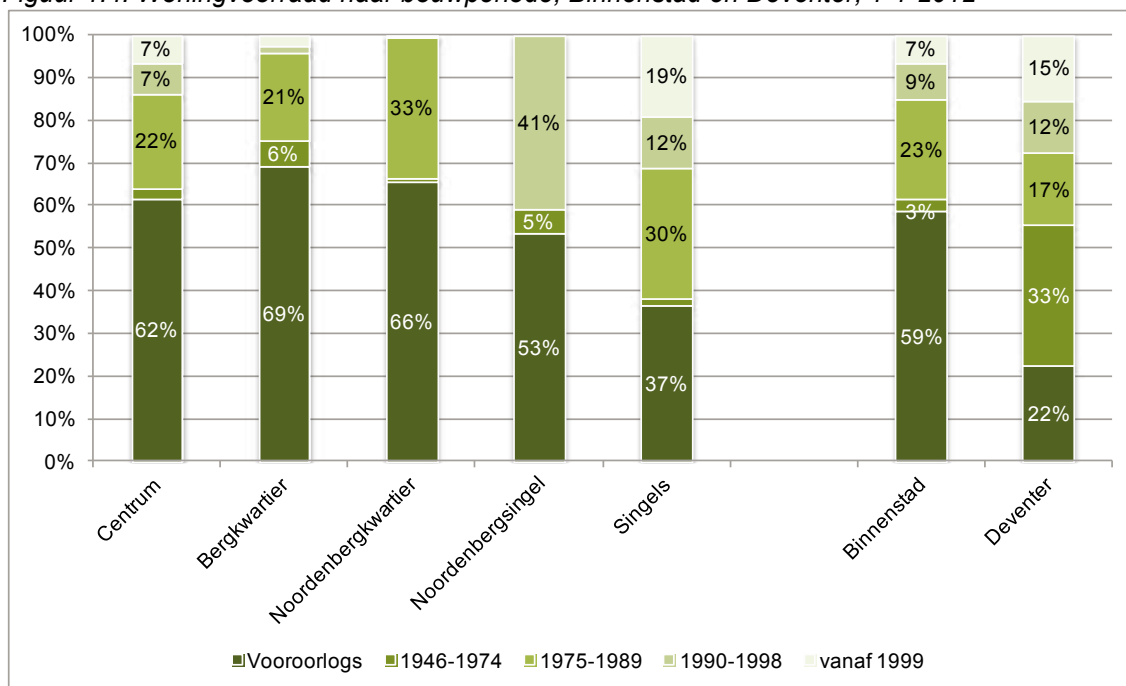
Het verschil in het huishoudensprofiel wordt verklaard door het woonmilieu van de binnenstad. Door de levendige(re) omgeving met in het algemeen kleinere woningen zijn gezinnen minder snel geneigd zich in de binnenstad te vestigen. Alleenwonenden voelen zich juist vaker wel tot dit woonmilieu aangetrokken. Ook in andere binnensteden in Nederland wonen relatief meer alleenwonenden en minder gezinnen.

## 1.2 De woningvoorraad

De woningvoorraad in de binnenstad bedraagt 2.873 woningen (peildatum januari 2012). Eén op de drie woningen is eigendom van de bewoner, gemeentebreed is dit aandeel 54%. Meer dan de helft van de woningen in de binnenstad is gebouwd in de vooroorlogse periode (figuur 1.4). Dat is ook niet opmerkelijk, aangezien Deventer bekend staat om zijn historische binnenstad. Een deel van de binnenstad was in het verleden echter dusdanig verouderd dat herstructurering nodig was. In de periode tussen 1975 en 1989 is een deel van de binnenstad aangepakt en zijn er een groot aantal woningen gebouwd. In totaal komt één op de vier woningen in de binnenstad uit deze periode. Ongeveer vijftien procent van de woningen is in de laatste twintig jaar gebouwd.

In onderstaande figuur zien we ook dat de buurten in de binnenstad niet allemaal dezelfde ontwikkeling hebben gekend. In het Bergkwartier komt 69% van de woningen uit de vooroorlogse periode, in de buurt Singels is dit aandeel bijna twee keer zo klein met 37%. Daarentegen kent Singels relatief veel nieuwbouw: 19% van de woningen is gebouwd na 1998. In het Noordenbergkwartier is één op de drie woningen tussen 1975 en 1989 gebouwd. In Noordenbergsingel is in diezelfde periode echter helemaal niet gebouwd, hier is juist in de periode 1990-1998 flink gebouwd.

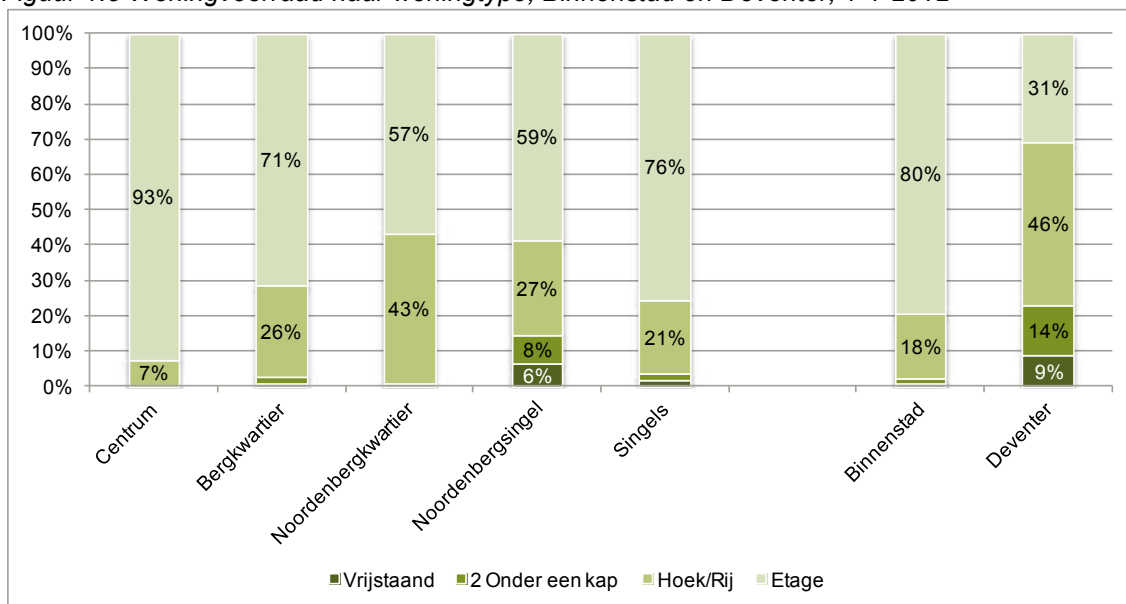
Figuur 1.4: Woningvoorraad naar bouwperiode, Binnenstad en Deventer, 1-1-2012



Bron: Gemeente Deventer

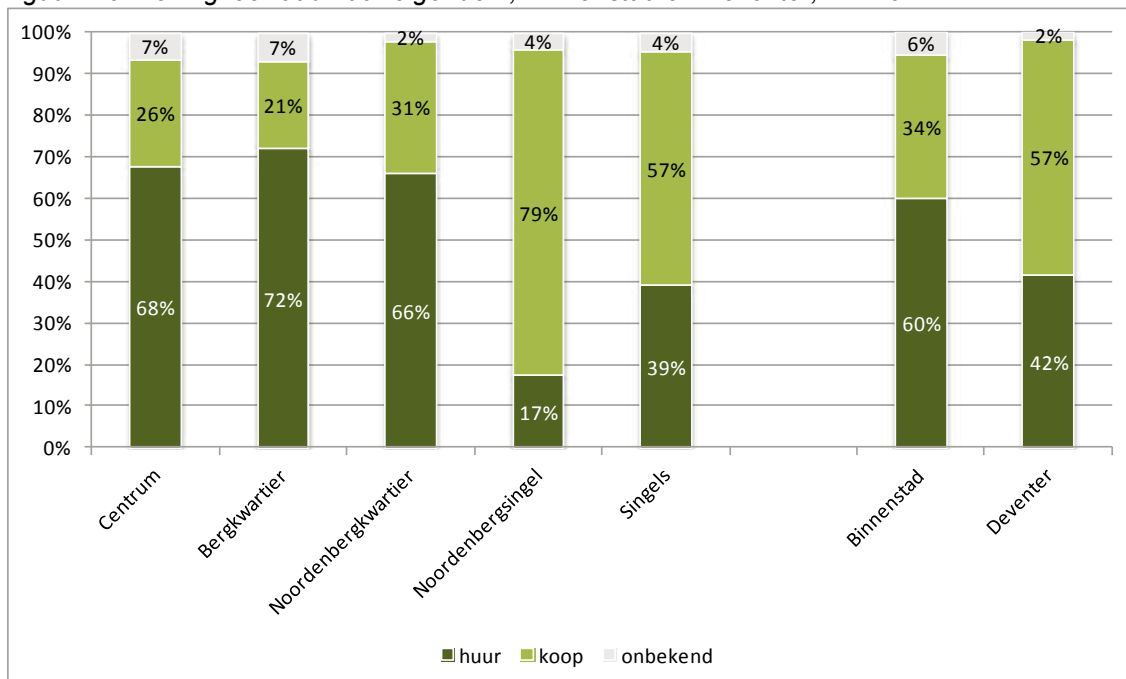
Veruit de meeste woningen in de binnenstad zijn etagewoningen: in totaal 80%. De overige 20% van de woningen zijn hoofdzakelijk hoek- en rijwoningen. Twee procent van de 2.869 woningen zijn vrijstaande of 2 onder één kap-woningen. Deze laatste twee categorieën zijn met name in de Noordenbergsingel te vinden.

Figuur 1.5 Woningvoorraad naar woningtype, Binnenstad en Deventer, 1-1-2012



Zestig procent van de woningen in de Binnenstad wordt gehuurd door de bewoners. Gemeentebreed huurt ongeveer veertig procent van de bewoners de woning. Onder de vijf buurten in de binnenstad zien we enkele verschillen. De woningen in de buurten Centrum, Bergkwartier en Noordenbergkwartier worden overwegend gehuurd: 68 tot 72% van de woningen zijn huurwoningen. In Noordenbergsingel wordt ‘slechts’ 17% van de woningen gehuurd. De verhouding huur:koop in de buurt Singels komt overeen met het gemeentelijk gemiddelde.

Figuur 1.6 Woningvoorraad naar eigendom, Binnenstad en Deventer, 1-1-2012



#### *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 2012 de volgende bijzondere type woongebouwen aan:

- » *verzorgings- en verpleeghuizen;*
- » *een woonvoorziening voor psychiatrische patiënten;*
- » *een woonvorm religieuze gemeenschap;*
- » *crisisopvangcentra.*

De capaciteit van bijzondere woongebouwen is in de binnenstad het afgelopen jaar verder toegenomen. Was de capaciteit in 2011 271, in 2012 is er een capaciteit van 282. De bijzondere woongebouwen zijn hoofdzakelijk in het Centrum te vinden (268). De toename van de capaciteit van de bijzondere woongebouwen komt grotendeels voor rekening van een religieuze woongemeenschap (+7). Ook de capaciteit voor psychiatrische cliënten is toegenomen (+2). Per saldo is ook de capaciteit van de crisisopvang toegenomen (+2), maar binnen de crisisopvang hebben wel enkele verschuivingen plaatsgevonden.

## 2. 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.*

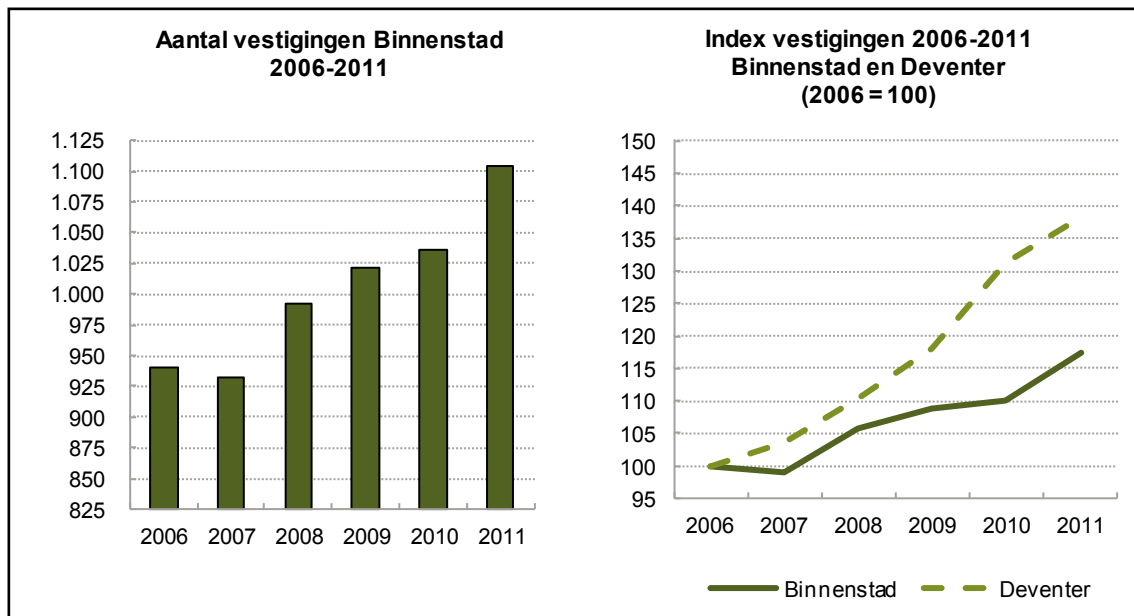
De informatie die in dit hoofdstuk wordt gepresenteerd is gebaseerd op het 'Bedrijven en Instellingen Register Overijssel' (BIRO). Voor de indeling naar sectoren maakt de BIRO gebruik van de standaard bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Het CBS werkt sinds twee jaar met een andere bedrijfsindeling. Dit jaar is voor de Binnenstadsmonitor voor het eerst gewerkt met de nieuwe bedrijfsindeling. Hierdoor is vergelijking met voorgaande edities van de Binnenstadsmonitor niet mogelijk. Wel is de sectorindeling van de BIRO-bestanden van voorgaande jaren voor deze editie aangepast naar de nieuwe versie. Om deze reden is het toch mogelijk om in deze monitor een tijdreeks weer te geven.

### *Aantal vestigingen blijft toenemen*

De recessie van de afgelopen jaren doet vermoeden dat het aantal vestigingen is afgenomen. Maar niets is minder waar, zo blijkt uit figuur 2.1. Het aantal vestigingen in de binnenstad is gestegen van 1.036 in 2010 naar 1.104 vestigingen in 2011. Dit is een toename van 7%. De stijging van het aantal vestigingen gemeentebreed is in deze periode 5%.

- 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 2.1: Ontwikkeling aantal vestigingen in de binnenstad en Deventer, 2006-2011*



Bron: BIRO, bewerking gemeente Deventer

*Vooraf handel & reparatie en zakelijke dienstverlening gevestigd in de binnenstad*

De meeste vestigingen in de binnenstad vallen onder de sector groot- en detailhandel (32%), gevolgd door advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening met 20%. Horeca neemt elf procent van de vestigingen voor haar rekening. De overige sectoren in tabel 2.1 tellen elk zes procent of minder van het totaal aantal vestigingen.

*Tabel 2.1: Ontwikkeling aantal vestigingen in de binnenstad, 2006-2011*

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Industrie	3%	2%	2%	2%	2%	2%
Bouwnijverheid	1%	1%	2%	2%	3%	2%
Groot- en detailhandel; reparatie van auto's	36%	36%	35%	34%	33%	32%
Vervoer en opslag	1%	1%	1%	0%	1%	1%
Logies-, maaltijd- en drankenverstrekking	11%	11%	11%	10%	11%	11%
Informatie en communicatie	4%	4%	5%	5%	5%	5%
Financiële instellingen	3%	3%	3%	3%	2%	2%
Verhuur van en handel in onroerend goed	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening	17%	17%	18%	18%	18%	20%
Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Onderwijs	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Gezondheids- en welzijnzorg	5%	5%	5%	4%	5%	5%
Cultuur, sport en recreatie	4%	4%	4%	5%	5%	6%
Overige dienstverlening	5%	5%	6%	6%	5%	5%
<b>Totaal (relatief)</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Totaal (absoluut)</b>	<b>940</b>	<b>932</b>	<b>993</b>	<b>1.022</b>	<b>1.036</b>	<b>1.104</b>

*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. Dit aandeel is de laatste jaren vrij stabiel.
- De sector verhuur en handel in onroerend goed is eveneens relatief sterk vertegenwoordigd in de binnenstad: 32% van alle vestigingen in deze sector vinden we terug in de binnenstad. Dit aandeel neemt sinds 2008 gestaag toe en ligt in 2011 weer op het niveau van 2005.
- Enkele sectoren laten op basis van absolute aantallen een noemenswaardige groei zien van het aantal vestigingen in de periode 2010-2011. Het gaat om de volgende sectoren: groot- en detailhandel (+14), horeca (+6), informatie en communicatie (+10), advisering en onderzoek (+25), verhuur van roerende goederen en overige dienstverlening (+6) en cultuur, sport en recreatie (+11).
- Hoewel absoluut gezien het aantal vestigingen in de groot- en detailhandel toeneemt in de binnenstad, neemt het relatieve aandeel van deze sector in de binnenstad langzaam af.
- Een aantal sectoren laten een afname zien van het aantal vestigingen. De afname is echter nooit meer dan drie vestigingen.

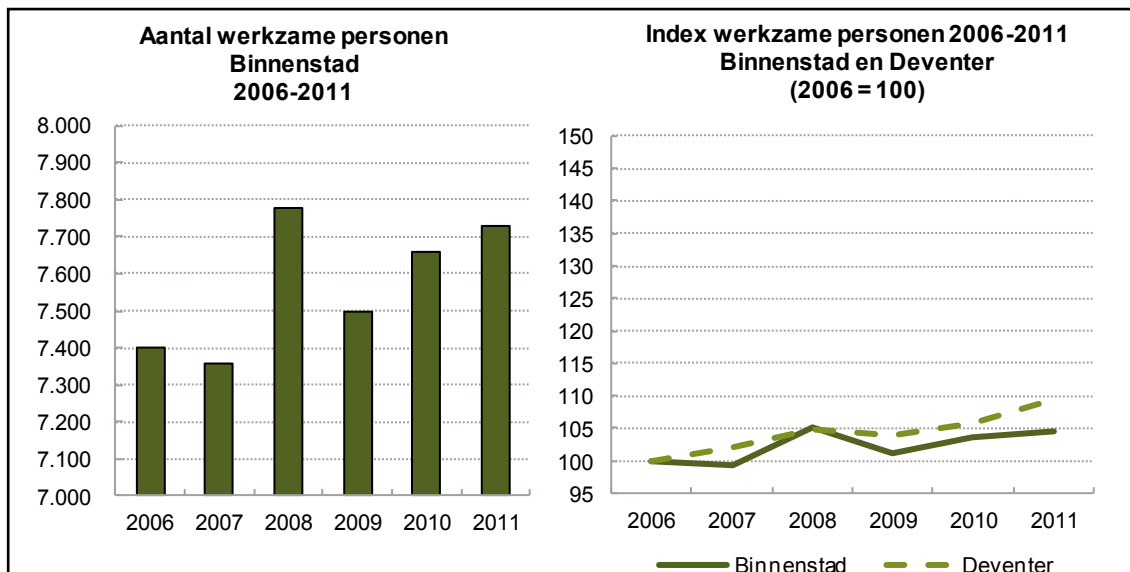


### Aantal arbeidsplaatsen neemt weer toe

Figuur 2.2 laat een fluctuerend beeld zien van de ontwikkeling van de werkgelegenheid in de binnenstad. De toename van het aantal arbeidsplaatsen in 2008 was grotendeels gelegen in de komst van de Boreel. Het vertrek van twee grote organisaties in de gezondheid- en welzijnssector leidde tot een sterke afname van de werkgelegenheid in 2009. Vervolgens neemt in 2010 en 2011 het aantal arbeidsplaatsen weer toe met respectievelijk 162 en 69 plaatsen.

De ontwikkeling van de werkgelegenheid ligt gemeentebreed boven het niveau van de binnenstad, zo blijkt uit figuur 2.2 op de volgende pagina. De toename van het aantal arbeidsplaatsen gemeentebreed is deels toe te wijzen aan een administratieve correctie. In 2011 zijn voor het eerst agrarische bedrijven ook meegenomen in de BIRO.

Figuur 2.2: Ontwikkeling werkgelegenheid in de binnenstad en Deventer, 2006-2011



Bron: BIRO, bewerking gemeente Deventer

### Handel & reparatie en zakelijke dienstverlening tevens grootste werkgevers

Het afgelopen jaar waren ruim 7.700 mensen werkzaam in de binnenstad. Een kwart van deze mensen is werkzaam in de sector groot- en detailhandel. Op enige afstand volgen de sectoren openbaar bestuur en advisering (tabel 2.2).

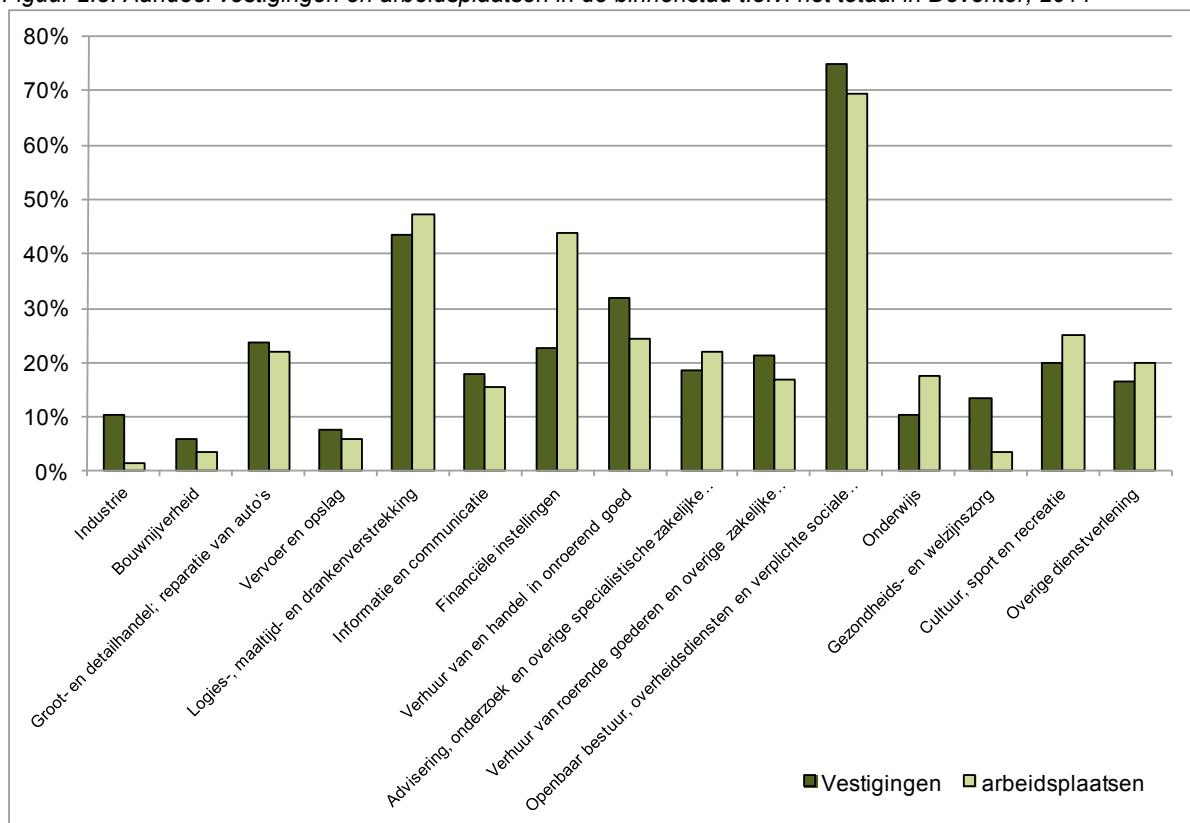
- Vier sectoren laten een toename zien van het absolute aantal arbeidsplaatsen. Het gaat om de groot- en detailhandel (+53), horeca (+17) en de sectoren informatie en communicatie (+25) en gezondheid- en welzijnzorg (+15).
- Maar er zijn ook een aantal sectoren die kampen met een afname van de werkgelegenheid: verhuur van roerende goederen (-18), openbaar bestuur (-13) en onderwijs (-32).
- De daling van de werkgelegenheid in de gezondheid- en welzijnzorg in de periode 2008-2009 is gelegen in het vertrek van twee instellingen uit de binnenstad.

Tabel 2.2: Ontwikkeling werkgelegenheid in de binnenstad, 2006-2011

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Industrie	1%	1%	1%	2%	1%	1%
Bouwnijverheid	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Groot- en detailhandel; reparatie van auto's	20%	21%	25%	25%	24%	24%
Vervoer en opslag	1%	1%	1%	1%	1%	1%
Logies-, maaltijd- en drankenverstrekking	9%	9%	9%	10%	11%	11%
Informatie en communicatie	3%	3%	3%	2%	3%	4%
Financiële instellingen	4%	5%	5%	5%	4%	4%
Verhuur van en handel in onroerend goed	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening	16%	16%	15%	16%	15%	15%
Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening	4%	4%	3%	4%	5%	4%
Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen	14%	13%	13%	16%	16%	16%
Onderwijs	9%	8%	8%	8%	8%	7%
Gezondheids- en welzijnszorg	11%	11%	10%	4%	4%	4%
Cultuur, sport en recreatie	2%	2%	2%	3%	3%	3%
Overige dienstverlening	2%	2%	2%	2%	2%	2%
<b>Totaal (relatief)</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Totaal (absoluut)</b>	<b>7.401</b>	<b>7.360</b>	<b>7.777</b>	<b>7.498</b>	<b>7.660</b>	<b>7.729</b>

Bron: BIRO, bewerking gemeente Deventer

Figuur 2.3: Aandeel vestigingen en arbeidsplaatsen in de binnenstad t.o.v. het totaal in Deventer, 2011



Bron: BIRO, bewerking gemeente Deventer

- Van drie sectoren zijn meer dan veertig procent van alle arbeidsplaatsen in de binnenstad te vinden. Het gaat om de sectoren openbaar bestuur (69%), horeca (47%) en financiële instellingen (44%).
- Van alle werknemers in de industrie, bouwnijverheid, vervoer en opslag en gezondheid- en welzijnszorg is een beperkt deel werkzaam in de binnenstad. Concreet gaat het om 6% of minder.
- Uit figuur 2.3 valt ook af te leiden dat de vestigingen in de sectoren financiële instellingen, onderwijs en cultuur sport en recreatie relatief veel arbeidsplaatsen per vestiging tellen in de binnenstad.
- De vestigingen in industrie, verhuur/handel in onroerend goed en gezondheid- en welzijnszorg zijn daarentegen relatief klein te noemen qua aantal arbeidsplaatsen per vestiging.

#### *Leegstand verspreid door de binnenstad*

Halfjaarlijks maakt Locatus inzichtelijk welke panden leegstaan. In onderstaande figuur zijn de leegstaande panden met groen weergegeven. Het betreft hier alle vrijstaande panden in het centrum, niet alleen de panden voor detailhandel. De leegstaande panden zijn verspreid door de binnenstad te vinden. In totaal gaat het om 68 panden (oktober 2012). Een jaar eerder stonden nog 71 panden leeg.

**FIGUUR 3.3 LEEGSTAND PANDEN IN DE BINNENSTAD, 2012**



Bron: Locatus, bewerking gemeente Deventer

### 3. 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 1.800 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 (januari 2010) van de gemeente Deventer. In paragraaf 3.2 wordt uitgebreid ingegaan op het winkelaanbod in de binnenstad, met aansluitend aandacht voor de bezoekers in paragraaf 3.3. Het ondernemersklimaat staat centraal in paragraaf 3.4 en de laatste paragraaf (§3.5) gaat in op de huurprijzen in de binnenstad.

#### 3.1 Structuurvisie Detailhandel

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 (herstructurerings)initiatieven:

- » Herontwikkeling Broederenplein, Stromarkt/Lamme van Dieseplein, 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.

#### 3.2 Winkelaanbod

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

- » Het aanbod aan funshop-winkels: naar aantal winkels, zelfstandigen 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: afname aantal winkels en winkelvloeroppervlak*

Een divers aanbod van branchegroepen en zelfstandige detaillisten draagt bij aan het recreatief winkelen in de binnenstad, ook wel funshoppen genoemd. Indicatoren waarmee we de staat van het winkelaanbod in de Deventer binnenstad kunnen opmaken zijn het aantal winkels per branche, de winkelvloeroppervlakte, uitgedrukt in het aantal m<sup>2</sup> en het aantal zelfstandigen. Tabel 3.1 laat de ontwikkeling zien van het aantal vestigingen per branchegroep over de laatste vijf jaar.

- Het aantal detailhandelsvestigingen in de binnenstad neemt na vier jaar nog steeds af. In het najaar van 2012 zijn er 316 vestigingen geteld.
- Mode en luxe is nog altijd het sterkst vertegenwoordigd met 157 vestigingen en neemt de helft van alle vestigingen in de detailhandel voor haar rekening.

**TABEL 3.1: VESTIGINGEN IN DE BINNENSTAD, NAAR BRANCHEGROEP, 2007-2012**

	Aantal vestigingen				
	2008	2009	2010	2011	2012
Dagelijks 1)	39	40	39	36	38
Mode en luxe 2)	162	163	156	157	157
Vrije tijd 3)	44	41	40	41	40
In en om huis 4)	49	46	43	43	43
Overig detailhandel	47	42	43	40	38
<b>Totaal detailhandel</b>	<b>341</b>	<b>332</b>	<b>321</b>	<b>317</b>	<b>316</b>



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.

Bron: Locatus, bewerking gemeente Deventer

- De detailhandel vertegenwoordigt ruim 57.200m<sup>2</sup> wvo in de Deventer binnenstad. Dit is 500m<sup>2</sup> wvo meer dan in 2011.
- Bijna de helft van het wvo valt onder de branchegroep mode en luxe. De branchegroep 'in en om het huis' heeft gemiddeld genomen de grootste vestigingen in de binnenstad.
- Alle branches laten een toename zien van het totale winkelvloeroppervlak. Enige uitzondering is de branche 'vrije tijd' met een niet noemenswaardige afname.

**TABEL 4.2: WVO IN DE BINNENSTAD, NAAR BRANCHEGROEP, 2007-2012**

	wvo					wvo per vestiging				
	2008	2009	2010	2011	2012	2008	2009	2010	2011	2012
Dagelijks 1)	7.921	7.716	7.688	7.552	7.593	203	193	197	210	200
Mode en luxe 2)	25.701	28.747	28.008	27.610	27.729	159	176	180	176	177
Vrije tijd 3)	7.257	7.227	7.298	7.284	7.282	165	176	182	178	182
In en om huis 4)	11.943	11.734	11.340	10.876	11.008	244	255	264	253	256
Overig	3.311	3.415	4.116	3.355	3.566	70	81	96	84	94
<b>Totaal detailhandel</b>	<b>56.133</b>	<b>58.839</b>	<b>58.450</b>	<b>56.677</b>	<b>57.178</b>	<b>165</b>	<b>177</b>	<b>182</b>	<b>179</b>	<b>181</b>

Excl. leegstand

Bron: Locatus, bewerking gemeente Deventer

### 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.

- Bijna tweederde (62%) van het aantal detailhandelsvestigingen in de binnenstad behoort tot de groep van zelfstandigen. Met name in de branchegroep 'overig' bevinden zich veel zelfstandigen: 92%.
- De dagelijkse sector kent relatief de minste zelfstandigen: 45%.
- Kijken we naar het wvo, dan zien we dat de filiaalvestigingen gemiddeld groter zijn dan zelfstandigen. Een filialist doet zaken op gemiddeld 316m<sup>2</sup> wvo, een zelfstandige beschikt over gemiddeld 101m<sup>2</sup> wvo.
- Kijken we naar het totaal dan heeft de groep filialisten 65% wvo in handen en de zelfstandigen de overige 35%.

We kunnen ook in kaart brengen hoe de verdeling van het aantal zelfstandige winkeliers over de binnenstad uitvalt. Deze winkels zijn in de figuur 3.1 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 opereren<sup>1</sup>.

Uit figuur 3.1 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.

**FIGUUR 3.1: ZELFSTANDIGE DETAILISTEN IN DE BINNENSTAD, 2012**



Bron: Locatus, bewerking gemeente Deventer

### Marktwezen

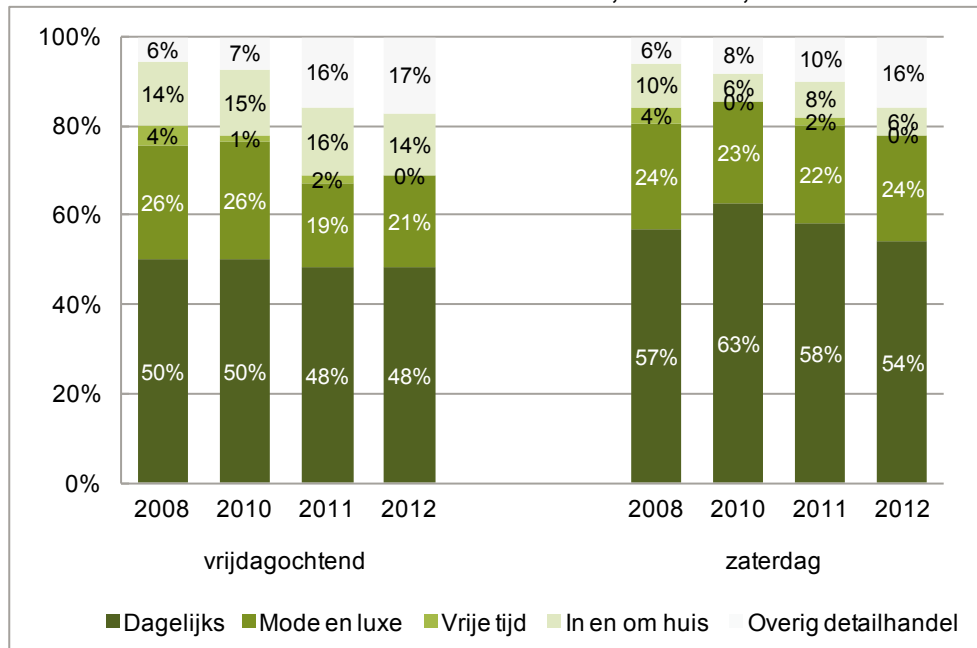
Elke vrijdagochtend en zaterdag is er een markt op de Brink. In 2012 telt de vrijdagmarkt 58 vaste standplaatshouders en op de zaterdagmarkt zijn dit er 50. Naast deze vaste standplaatshouders zijn er ook zogenaamde dagplaatsen. Dit aantal fluctueert per week: op vrijdag gaat het om gemiddeld vier dagplaatsen, op zaterdag om gemiddeld zes.

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 3.1 is gehanteerd.

- De branchegroep 'dagelijks' is het sterkst vertegenwoordigd op zowel de vrijdag- als de zaterdagmarkt. Circa de helft van alle vaste standplaatshouders verkoopt producten als groente en fruit, kaas, snacks en persoonlijke verzorgingsproducten.
- Het aandeel kramen in de branchegroep 'mode en luxe' is de laatste jaren vrij stabiel: 20%-25%.
- De branchegroep 'vrije tijd' is anno 2012 niet vertegenwoordigd op de Deventer markt.
- De categorie 'overig' is in toenemende mate aanwezig op de (zaterdag)markt.

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

**FIGUUR 3.2: SAMENSTELLING MARKT OP DE BRINK, EIND 2008, VOORJAAR 2010-2012**



Bron: Gemeente Deventer

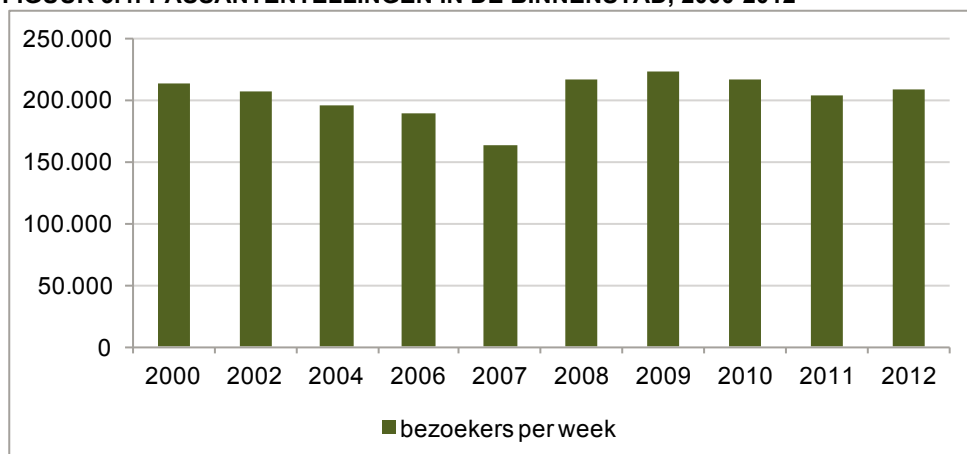
### 3.3 De bezoekers

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 tien 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, 11.000 m<sup>2</sup> wvo detailhandel is toegevoegd aan de binnenstad als gevolg van de oplevering van de Boreel.

**FIGUUR 3.4: PASSANTENTELLINGEN IN DE BINNENSTAD, 2000-2012**

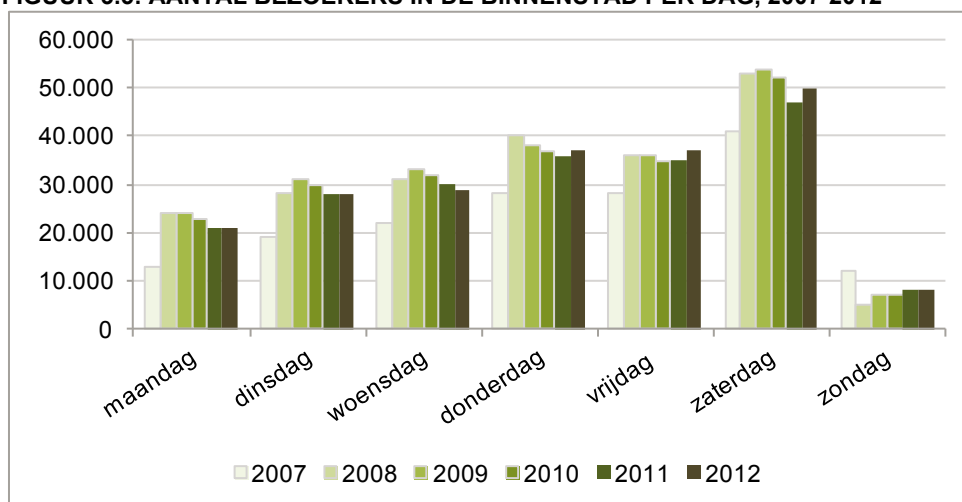


Bron: Locatus, bewerking gemeente Deventer

- Het aantal bezoekers aan de binnenstad is het afgelopen jaar weer iets toegenomen. In september 2012 zijn 209.100 weekbezoekers geteld, dit is 3% meer dan in 2011. Met dit aantal weekbezoekers staat Deventer op de 22<sup>e</sup> plaats van een ranglijst met 140 onderzochte winkelgebieden in Nederland. Ook in 2011 stond Deventer op de 22<sup>e</sup> plaats.
- Op het drukste punt in de binnenstad, ter hoogte van de Korte Bisschopstraat, is de penetratie 74%. Dat betekent dat op dit punt 74% van alle 209.100 weekbezoekers dit punt passeert, oftewel 154.730 bezoekers per week.
- Met een gemiddelde penetratiegraad van 24% is de doorbloeding van de stad nog altijd laag te noemen. Dit betekent dat er veel deelbezoeken plaatsvinden in de binnenstad. Met een penetratiegraad van 23% staat Deventer op de 124<sup>e</sup> plaats op de ranglijst van de 140 winkelgebieden.
- Tussen 13:45u en 15:15u wordt gemiddeld de grootste drukte bereikt in de Deventer binnenstad. Dit komt overeen met het landelijke beeld.

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

**FIGUUR 3.5: AANTAL BEZOEKERS IN DE BINNENSTAD PER DAG, 2007-2012**



Bron: Locatus, bewerking gemeente Deventer

- We zien in 2012 een toename van het aantal bezoekers op donderdag, vrijdag en zaterdag.
- Het aantal bezoekers op maandag, dinsdag en zondag is gelijk gebleven ten opzichte van 2011. Opvallend is de dalende trend van het aantal bezoekers op de woensdag.

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:** 75% tot 100% van de bezoekers doet dit gebied aan.
- **A2-gebied:** 50% tot 75% van de bezoekers doet dit gebied aan.
- **B1-gebied:** 25% tot 50% van de bezoekers doet dit gebied aan.
- **B1-gebied:** 10% tot 25% van de bezoekers doet dit gebied aan.
- **C-gebied:** 5% tot 10% van de bezoekers doet dit gebied aan.

In de Deventer binnenstad is de Korte Bisschopstraat en de kop van de Brink het A1-gebied, het deel van de Lange Bisschopstraat grenzend aan de Korte Bisschopstraat vormt het A2-gebied. Achter de Broederen, Engestraat, het laatste deel van de Lange Bisschopstraat, Nieuwstraat, Spijkerboorsteeg, Keizerstraat de Walstraat en de Boreel maken samen het B-gebied (zie figuur 3.6).



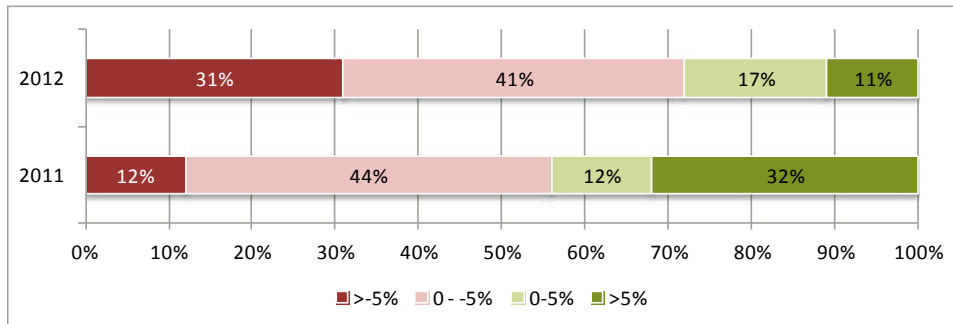


### 3.4 Ondernemersklimaat

Jaarlijks benaderd het MKB Deventer alle ondernemers in het kernwinkelapparaat om mee te werken aan een peiling over het economisch functioneren van hun zaak. In het voorjaar van 2012 hebben 92 ondernemers aan de peiling meegewerkt. De belangrijkste bevindingen komen hieronder aan de orde.

In figuur 3.7 is te zien dat bijna driekwart van de ondernemers in het eerste kwartaal van 2012 te maken heeft gehad met een omzetzdaling ten opzichte van het eerste kwartaal van 2011. Voor één op de drie ondernemers was de omzetzdaling zelfs groter dan 5%. Een jaar eerder nog iets meer dan de helft van de ondernemers te maken met een omzetzdaling.

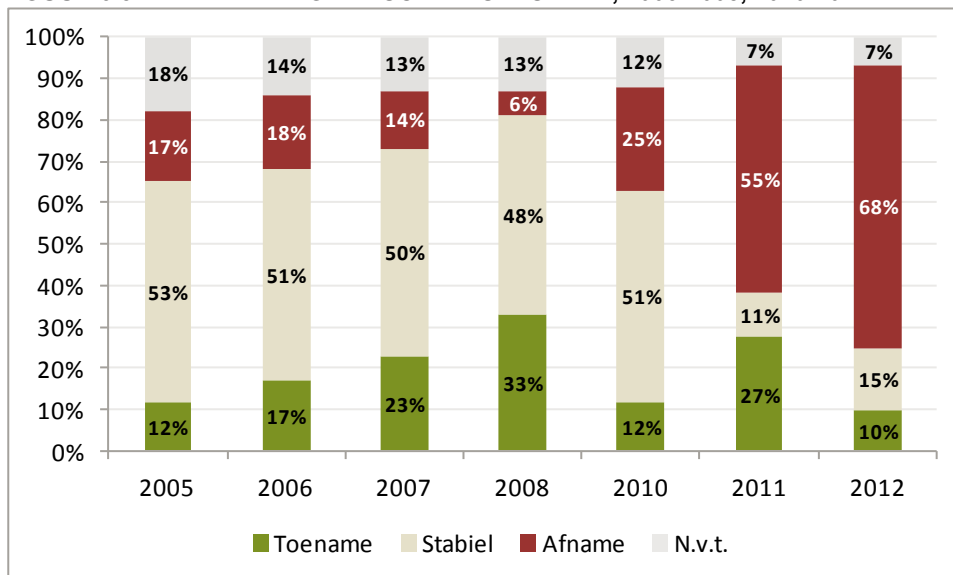
**FIGUUR 3.7: OMZETONTWIKKELING EERSTE KWARTAAL T.O.V. EERSTE KWARTAAL VOORGAAND JAAR**



Bron: MKB Deventer, bewerkt door gemeente Deventer

Het afgelopen jaar heeft twee van de drie ondernemers het personeelsbestand zien slinken (figuur 3.8). Dit is beduidend meer dan voorgaande jaren. Maar er zijn ook ondernemers die meer personeel hebben aangenomen het afgelopen jaar. Dit gaat op voor tien procent van de ondernemers.

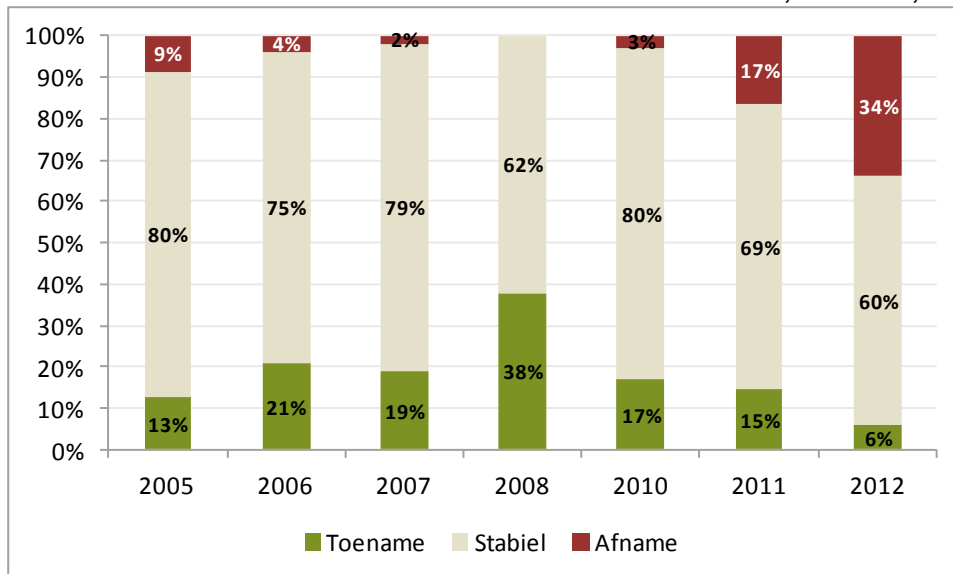
**FIGUUR 3.8: VERANDERING PERSONEELSBESTAND, 2005-2008, 2010-2012**



Bron: MKB Deventer, bewerkt door gemeente Deventer

Voor de komende twee jaar verwacht één op de drie ondernemers dat het personeelsbestand af zal nemen. De meeste ondernemers verwachten echter dat dit gelijk zal blijven. Dit aandeel is wel minder dan in voorgaande jaren. Een enkeling voorziet een toename van het aantal personeelsleden (figuur 3.9).

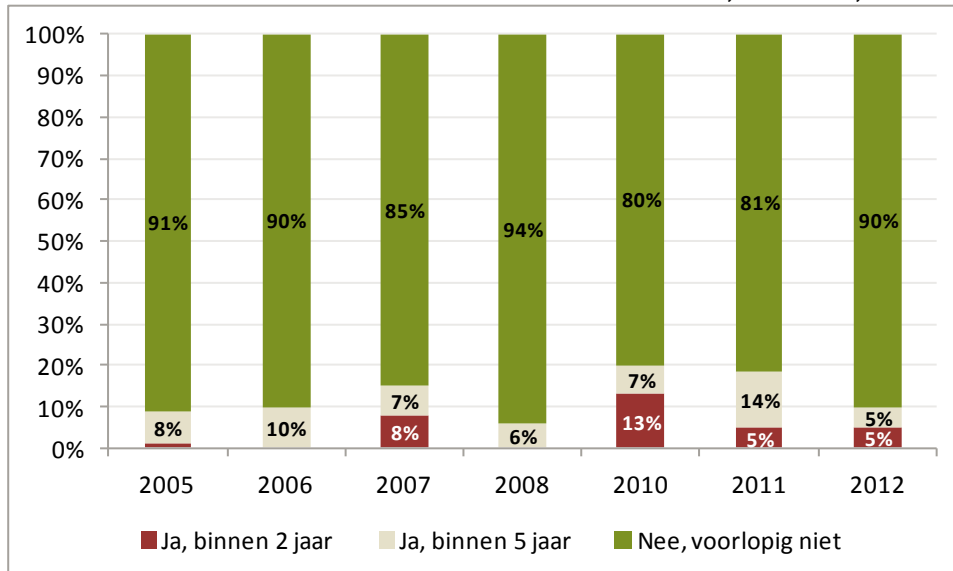
**FIGUUR 3.9: VERWACHTE ONTWIKKELING PERSONEELSBESTAND, 2005-2008, 2010-2012**



Bron: MKB Deventer, bewerkt door gemeente Deventer

Veruit de meeste winkeliers (90%) geven aan dat zij voorlopig de zaak nog niet willen beëindigen. Van de overige tien procent wil de helft binnen twee jaar de zaak beëindigen, de ander helft wil dit binnen vijf jaar.

**FIGUUR 3.10: WINKELIERS DIE DE ZAAK WILLEN BEEINDIGEN, 2005-2008, 2010-2012**



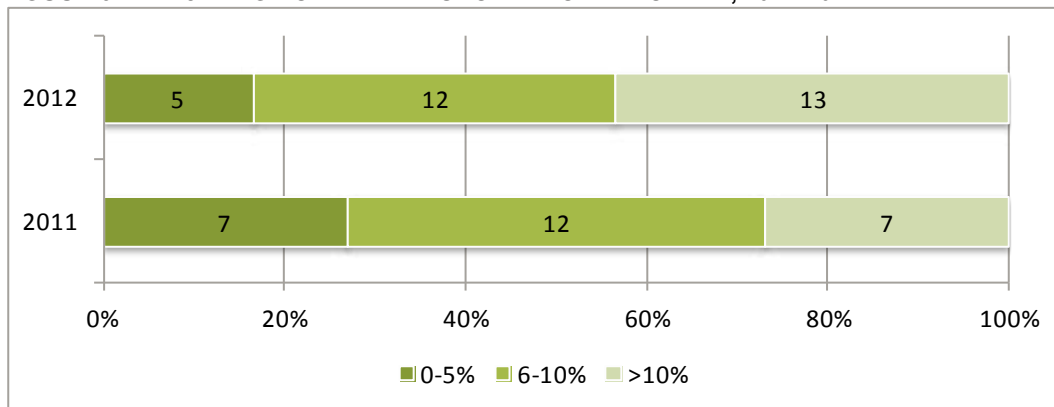
Bron: MKB Deventer, bewerkt door gemeente Deventer

### Toenemende bijdrage webshop in totale omzet

Een kwart van de ondernemers geeft aan een eigen webshop bij de onderneming te hebben. Van de ondernemers zonder webshop geeft eenderde aan dat dit niet het geval is, omdat de onderneming een franchise is. Dit beeld is gelijk aan het beeld in 2011.

Voor iets meer dan de helft van de ondernemers droeg de omzet vanuit de webshop voor maximaal tien procent mee in de totale omzet van het eerste kwartaal van 2012. Voor de overige 45% van de ondernemers met een webshop (13 van de 30 om precies te zijn) is die bijdrage zelfs groter dan tien procent (figuur 3.11). In 2011 was de bijdrage van de webshop in de totale omzet minder groot.

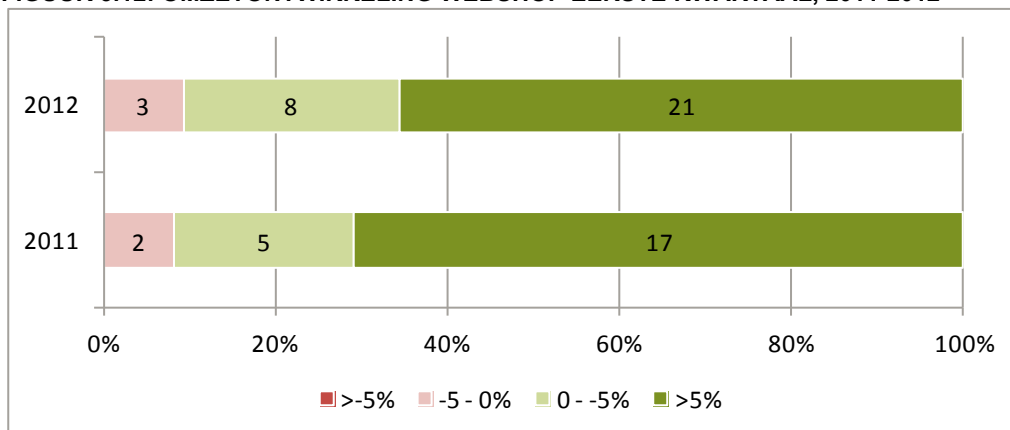
**FIGUUR 3.11: BIJDRAGE OMZET WEBSHOP IN TOTALE OMZET, 2011-2012**



Bron: MKB Deventer, bewerkt door gemeente Deventer

Figuur 3.12 laat zien dat de meeste ondernemers met een webshop in het eerste kwartaal van 2012 een toename van de omzet hebben vanuit de webshop. Voor de meeste ondernemers is deze stijging zelfs groter dan vijf procent.

**FIGUUR 3.12: OMZETONTWIKKELING WEBSHOP EERSTE KWARTAAL, 2011-2012**



Bron: MKB Deventer, bewerkt door gemeente Deventer

### 3.5 Huurprijzen in de binnenstad

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 m<sup>2</sup> per jaar in de verschillende winkelstraten. Gevraagd is naar de bandbreedte waarin tachtig procent van de huren in de straten zich bevinden.

**TABEL 3.3: ONTWIKKELING HUURPRIJZEN PER M<sup>2</sup> PER JAAR IN DE BINNENSTAD, 2006-2012**

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Korte Bisschopstraat	€ 550 - € 800	€ 550 - € 800	€ 550 - € 800	€ 550 - € 800	€ 500 - € 800	€ 500 - € 800
Lange Bisschopstraat	€ 225 - € 800	€ 225 - € 800	€ 225 - € 800	€ 225 - € 800	€ 200 - € 800	€ 175 - € 800
Smedenstraat	€ 200 - € 750	€ 125 - € 500	€ 125 - € 500	€ 125 - € 500	€ 110 - € 500	€ 110 - € 500
Broederenstraat	€ 200 - € 350	€ 200 - € 350	€ 175 - € 350	€ 175 - € 350	€ 150 - € 300	€ 150 - € 275
Engestraat	€ 175 - € 250	€ 175 - € 250	€ 175 - € 250	€ 175 - € 250	€ 150 - € 250	€ 140 - € 225
Nieuwstraat	€ 75 - € 130	€ 100 - € 150	€ 100 - € 140	€ 100 - € 140	€ 100 - € 140	€ 100 - € 130
Kleine Overstraat	€ 75 - € 120	€ 100 - € 150	€ 100 - € 150	€ 100 - € 150	€ 100 - € 150	€ 100 - € 140
Grote Overstraat	€ 75 - € 120	€ 100 - € 150	€ 100 - € 160	€ 100 - € 160	€ 100 - € 150	€ 100 - € 140

Bron: Rodenburg Bedrijfsmakelaars (vanaf 2008 tot heden), DTZ Zadelhof Oost-Nederland (2007)

- 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 afgelopen jaar hebben er een paar verschuivingen plaatsgevonden bij de bandbreedtes van de huurprijzen.
  - In de Lange Bisschopstraat en de Engestraat is de onderkant van de bandbreedte verschoven: deze is in 2011 circa tien procent lager.
  - In de Broederenstraat, de Engestraat, de Nieuwstraat, Kleine en Grote Overstraat is de bandbreedte van de maximale huurprijzen iets afgenomen.
- Ondanks dat verschillende makelaarskantoren in de loop der jaren een raming hebben uitgevoerd van de huurprijzen, heeft dit in het algemeen niet geleid tot een veranderende reeks. Alleen voor de Smedenstraat zien we in de tijdvakken 2007 en 2008 een duidelijk afwijkende raming.

#### *Verhuurde winkelruimte*

Rodenburg Bedrijfsmakelaars heeft voor 2010 en 2011 de verhuurde winkelpanden in Deventer in kaart gebracht.

- In 2010 zijn 9 winkelruimten in de binnenstad opgenomen, samen goed voor 1.457m<sup>2</sup>.
- In 2011 gaat het op 14 panden met een totale oppervlakte van 1.344m<sup>2</sup>.
- In 2011 zijn dus meer winkelpanden opgenomen dan in 2010, maar per saldo gaat het wel om kleinere ruimten.

## 4. 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.

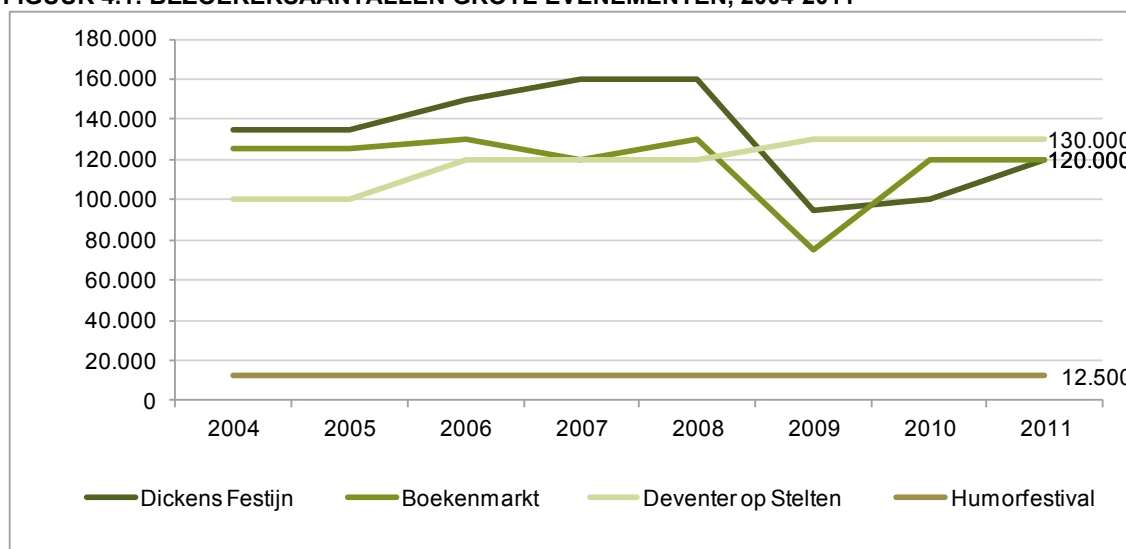
### 4.1. Evenementen en activiteiten

*Deventer evenementenstad: Deventer op Stelten grootste trekker*

Voor het derde jaar op rij trekt Deventer op Stelten 130.000 bezoekers en hiermee wederom het grootste Deventer evenement gemeten in bezoekersaantallen. Het Dickens Festijn en de Boekenmarkt hebben elk 120.000 bezoekers getrokken in 2011. Ondanks minder bezoekers, wordt ook het Humorfestival tot de grote vier van Deventer gerekend. Het bezoekersaantal van dit festival is al jaren stabiel: 12.500.

In totaal hebben ruim 380.000 bezoekers de vier grote Deventer evenementen bezocht in 2011, vergeleken met een jaar eerder is dit een toename van 20.000 bezoekers.

**FIGUUR 4.1: BEZOEKERSAANTALLEN GROTE EVENEMENTEN, 2004-2011**



Bron: Evenementenbureau V.V.V. Deventer, bewerkt door gemeente Deventer

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

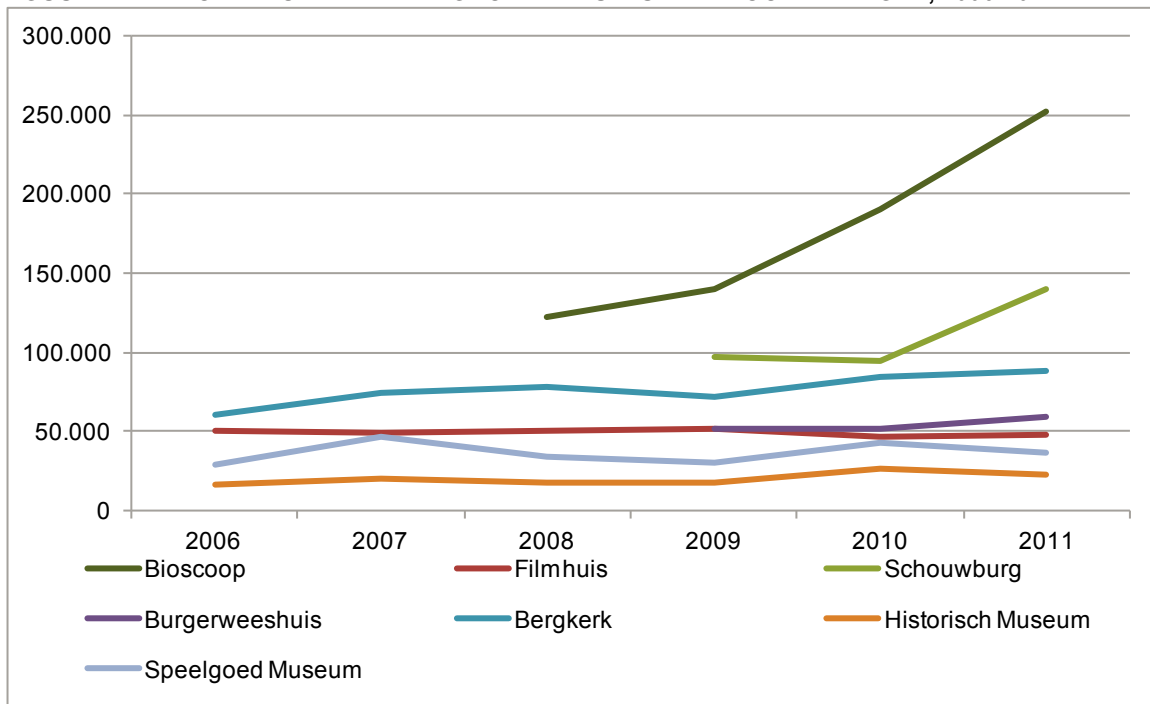
- De Goede Vrijdagmarkt;
- De Deventer Zomerkermis;
- Film op de Brink;
- Tour de Terras;
- Muziektotaal.

*Deventer uitgaansstad: toenemend aantal bezoekers bioscoop*

Naast een groot aantal jaarlijkse evenementen, biedt Deventer ook een cultureel aanbod dat dagelijks dan wel niet wekelijks te bezoeken is. Het gaat onder meer om de volgende culturele instellingen 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 en
- De Bergkerk.

**FIGUUR 4.2: BEZOEKERSAANTALLEN GROTERE CULTURELE VOORZIENINGEN, 2006-2011**



Bron: Gemeente Deventer

- In figuur 4.2 valt gelijk het toenemende aantal bezoekers van de bioscoop en de schouwburg op. Deze twee instellingen trokken in 2011 respectievelijk 252.000 en 140.500 bezoekers. Dit is een toename van respectievelijk 33% en 48% ten opzichte van een jaar eerder.
- Alleen de beide musea trokken in 2011 minder bezoekers dan in 2010. Het bezoekersaantal van de overige instellingen bleef redelijk stabiel.

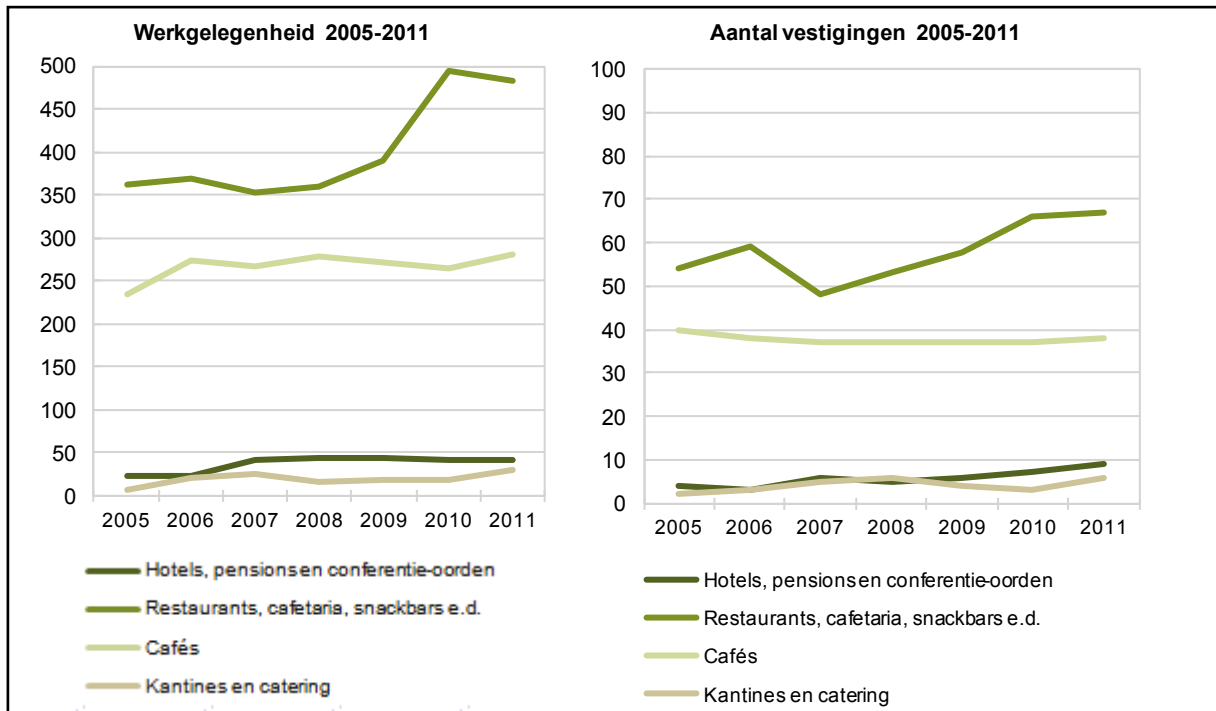
## 4.2 Horeca

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 800 mensen werkzaam, verdeeld over 120 vestigingen. Dit betekent een toename van het aantal vestigingen en van het aantal arbeidsplaatsen in de horeca in de binnenstad ten opzichte van 2010.

- Het aantal vestigingen van kantines en cateringbedrijven is verdubbeld in de binnenstad: van 3 naar 6. De werkgelegenheid in deze specifieke branche is toegenomen van 18 naar 29 arbeidsplaatsen.
- Bij de cafés is de werkgelegenheid met 6% toegenomen, bij de andere twee branches is deze nagenoeg gelijk gebleven.
- Niet alleen de branche kantine en catering laten een toename zien van het aantal vestigingen, ook de andere branches tellen meer vestigingen dan een jaar eerder.

**FIGUUR 4.3: WERKGELEGENHEID EN AANTAL VESTIGINGEN HORECA IN BINNENSTAD, 2005-2011**



Bron: BIRO, bewerking gemeente Deventer

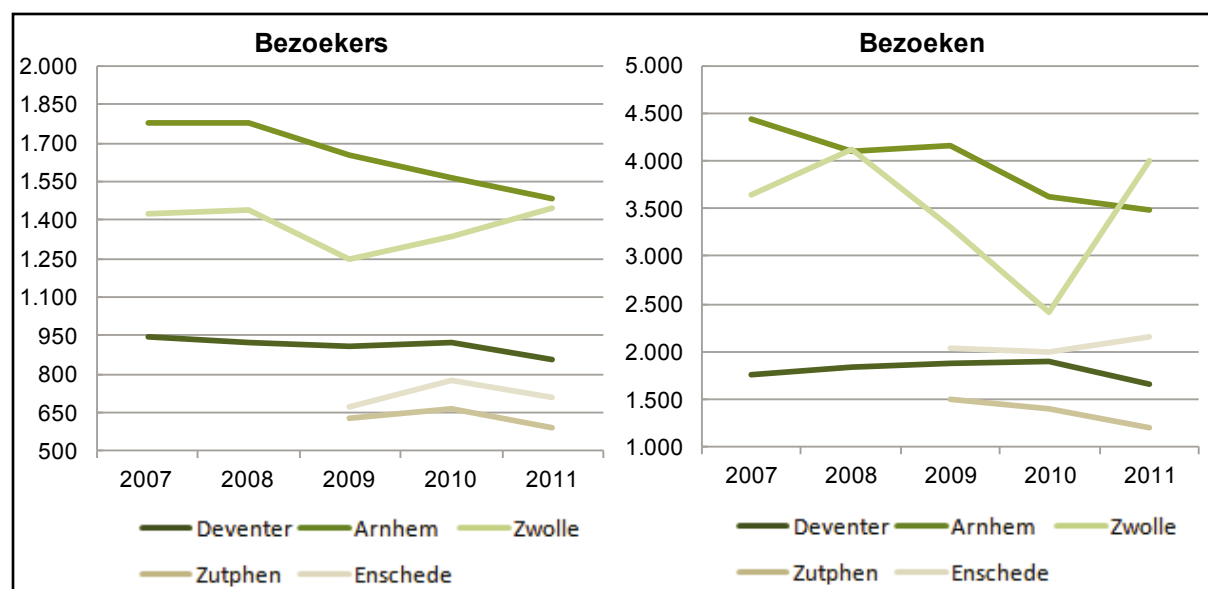


### 4.3 Toeristisch bezoek aan Deventer

Elk jaar wordt er door NBTC-NIPO Research een onderzoek gehouden naar toeristisch bezoek van Nederlanders aan Nederlandse steden, anders dan de eigen woonplaats. Het gaat om bezoeken die voor ontspanning en/of plezier gemaakt worden. Omdat een bezoek aan Deventer naar verwachting in de meeste gevallen gepaard zal gaan met een bezoek aan de binnenstad, is dit onderzoek opgenomen in deze monitor.

Voor 2011 raamt NBTC-NIPO het aantal bezoekers<sup>2</sup> in Deventer op 856.000 personen, die de stad in totaal 1.655.000 keer bezochten. Dit betekent dat het gemiddeld aantal bezoeken per bezoeker 1,9 is. In vergelijking met 2010 is het aantal bezoekers afgenomen met 64.000 (-7,0%) en het aantal bezoeken met 233.000 (-12,0%).

**FIGUUR 4.4: AANTAL BEZOEKERS EN BEZOeken AAN DEVENTER EN OMLIGGENDE STEDEN (X 1.000), 2007-2011**

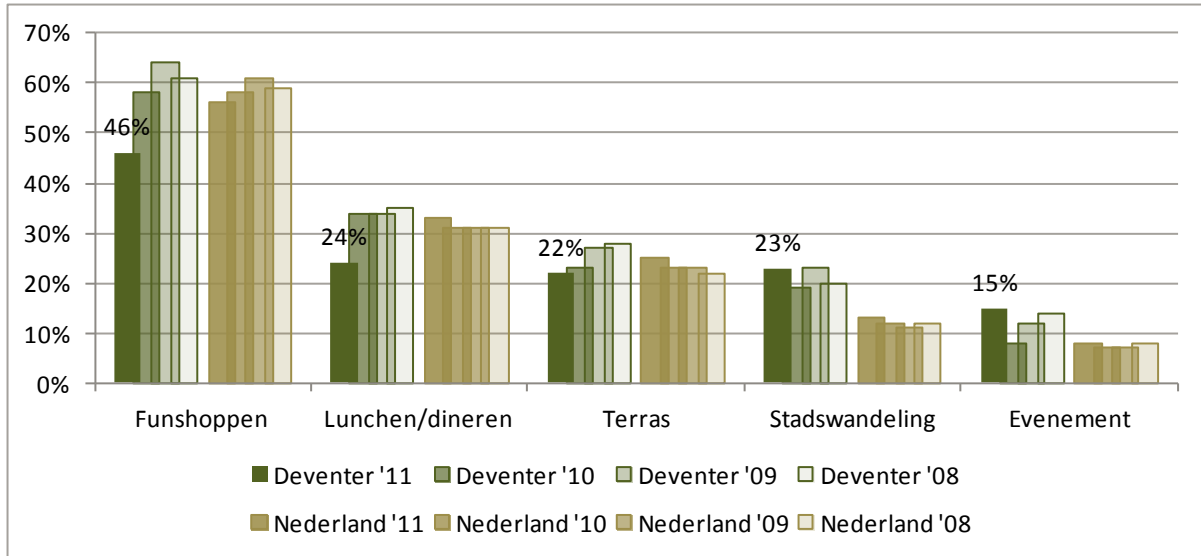


Bron: NBTC-NIPO, bewerking gemeente Deventer

- Niet alleen Deventer, maar ook Arnhem, Zutphen en Enschede laten een afname van het aantal bezoekers zien. Zwolle ziet het aantal bezoekers daarentegen wel stijgen in 2011.
- Kijken we naar het aantal bezoeken, dan laten ook Arnhem en Zutphen een afname zien van het aantal bezoeken. In Zwolle en Enschede is het aantal bezoeken in 2011 wel toegenomen.
- Landelijk is het aantal bezoekers nagenoeg gelijk gebleven, maar het aantal bezoeken aan de steden in het onderzoek is afgenomen met 1,2%.

<sup>2</sup> 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.

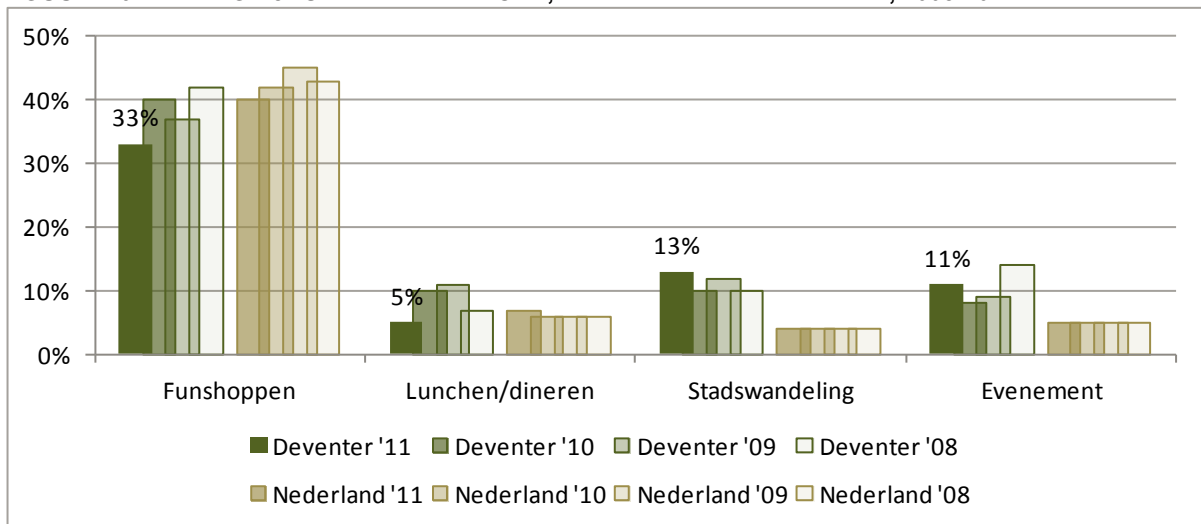
**FIGUUR 4.5: ONDERNOMEN ACTIVITEITEN, DEVENTER EN NEDERLAND, 2008-2011**



Bron: NBTC-NIPO, bewerking gemeente Deventer

- Tijdens bijna de helft van de bezoeken is er gewinkeld voor het plezier. Dit is beduidend minder dan in voorgaande jaren.
- Ook het lunchen/dineren tijdens een bezoek aan Deventer is minder dan in voorgaande jaren.
- Vergeleken met het landelijk gemiddelde worden er relatief veel stadswandelingen gemaakt in Deventer (23%). Ook wordt er relatief vaak een evenement bezocht tijdens een bezoek aan Deventer (15%). In vergelijking met 2010 zijn er in 2011 wel meer stadswandelingen gemaakt en evenementen bezocht in Deventer.
- Voor het vierde jaar op rij wordt er minder vaak een terrasje gepakt.

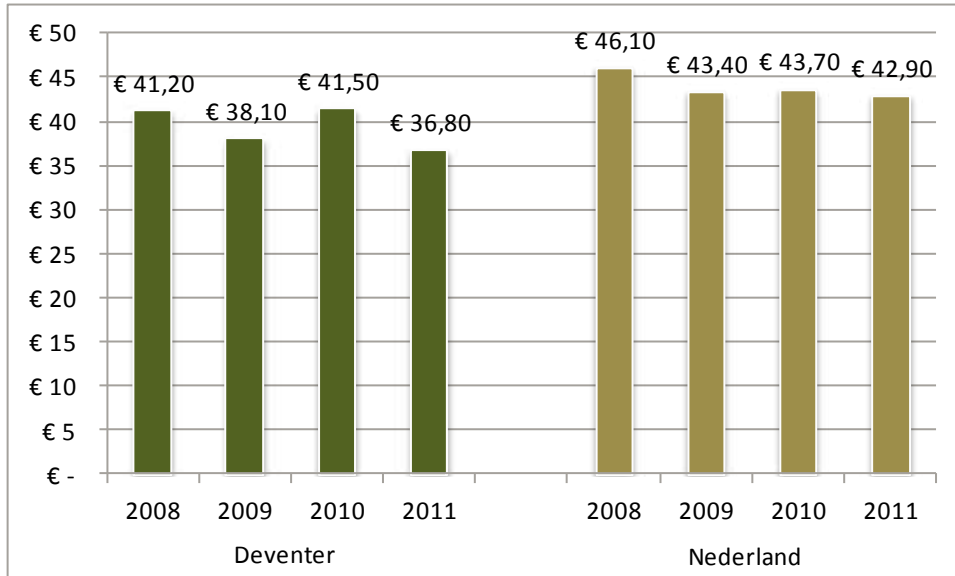
**FIGUUR 4.6: BELANGRIJKSTE REDEN BEZOEK, DEVENTER EN NEDERLAND, 2008-2011**



Bron: NBTC-NIPO, bewerking gemeente Deventer

- Funshoppen is nog altijd de meest genoemde belangrijkste reden om een bezoek aan Deventer te brengen (35%).
- Volgde in 2010 lunchen/dineren nog achter funshoppen, in 2011 staat een stadswandeling op de tweede plaats (13%). Het bezoek van een evenement is bij 11% van de bezoeken de belangrijkste reden om een bezoek aan Deventer te brengen.
- Vergelijken we dit met landelijke cijfers, dan valt op dat Deventer relatief vaak bezocht wordt voor een stadswandeling of evenement. Landelijk is dit voor 4%, respectievelijk 5% van de bezoeken de belangrijkste reden. Landelijk is funshoppen voor de 40% van de bezoeken de belangrijkste reden.

**FIGUUR 4.7: GEMIDDELDE UITGAVE PER PERSOON PER BEZOEK, 2008-2011**



- Gemiddeld wordt er per bezoek €36,80 uitgegeven in Deventer, landelijk is dit hoger: €42,90.
- De gemiddelde besteding in Deventer schommelt elk jaar. Landelijk ligt de gemiddelde uitgave de laatste drie jaar rond de €43,-
- Tijdens 7% van de bezoeken wordt er niets uitgegeven. Dit is gelijk aan het landelijk gemiddelde.
- Van de totale besteding wordt 40% in winkels uitgegeven. De horeca ontvangt 39% van de totale bestedingen. Landelijk is dit respectievelijk 44% en 42%.
- Kijken we naar de bezoekers, dan zien we dat Deventer bezocht wordt door iets meer vrouwen (52%) dan mannen (48%). Landelijk zien we eenzelfde beeld.
- Een kwart van de bezoekers komt uit Overijssel, 36% komt uit Gelderland.

## 5. Overige voorzieningen in de binnenstad

De binnenstad biedt ruimte aan een breed scala aan voorzieningen. Een deel van deze voorzieningen zijn reeds in hoofdstuk 4 aan bod gekomen. In dit hoofdstuk komen onder meer de bibliotheek, de Leeuwenkuil, onderwijs en parkeervoorzieningen aan bod.

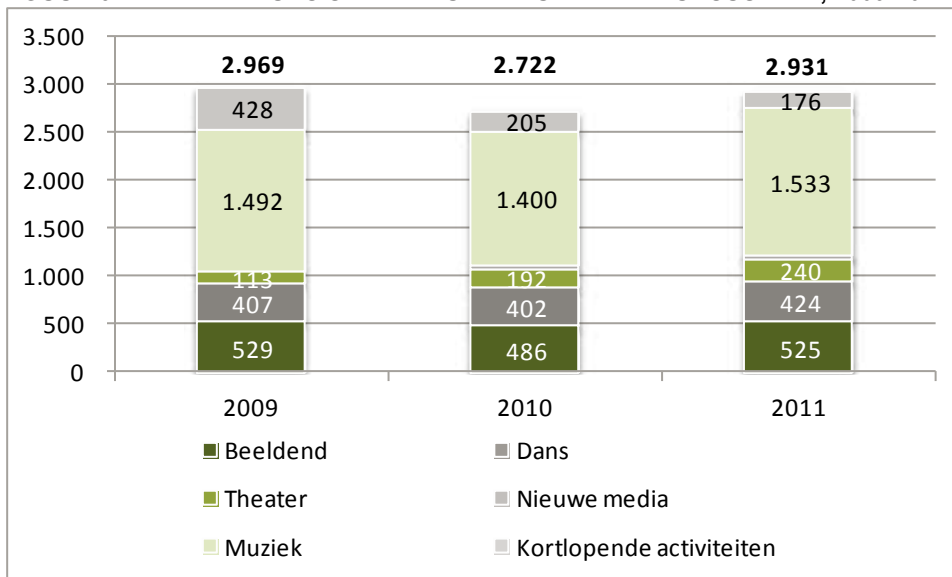
### Centrale Bibliotheek: 10.700 leden

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, zoals cd's, in zijn collectie. Daarmee is het de grootste vestiging van de OBD in Deventer. De centrale vestiging van de OBD telt ruim 10.700 leden, dit is 44% van alle leden van de Openbare Bibliotheek Deventer<sup>3</sup>. Ook worden bij de Centrale Bibliotheek de meeste materialen uitgeleend: 41% van alle uitleningen van de OBD. Het gaat in totaal om 422.000 uitleningen.

### Leeuwenkuil: aantal cursisten blijft schommelen

De Leeuwenkuil verzorgt sinds het cursusjaar 2005/'06 cursussen op het gebied van muziek, dans, theater en beeldende kunst. Sinds 2009 worden de gegevens over het aantal cursisten per kalenderjaar weergegeven.

**FIGUUR 5.1: AANTAL CURSISTEN LEEUWENKUIL NAAR CURSUSTYPE, 2009-2011**



Bron: Gemeente Deventer

- In 2011 telde de Leeuwenkuil ruim 2.900 cursisten. Dit zijn 200 cursisten meer dan een jaar eerder.
- Nog altijd volgt meer dan de helft van de cursisten bij de Leeuwenkuil een muziekcursus of -muzieklessen.
- Bijna alle disciplines laten een toename van het aantal cursisten zien. Alleen de belangstelling voor kortlopende activiteiten is het laatste jaar wederom afgenomen.
- Het aantal cursisten voor nieuwe media is beperkt met niet meer dan 35 cursisten in 2010 en 2011.

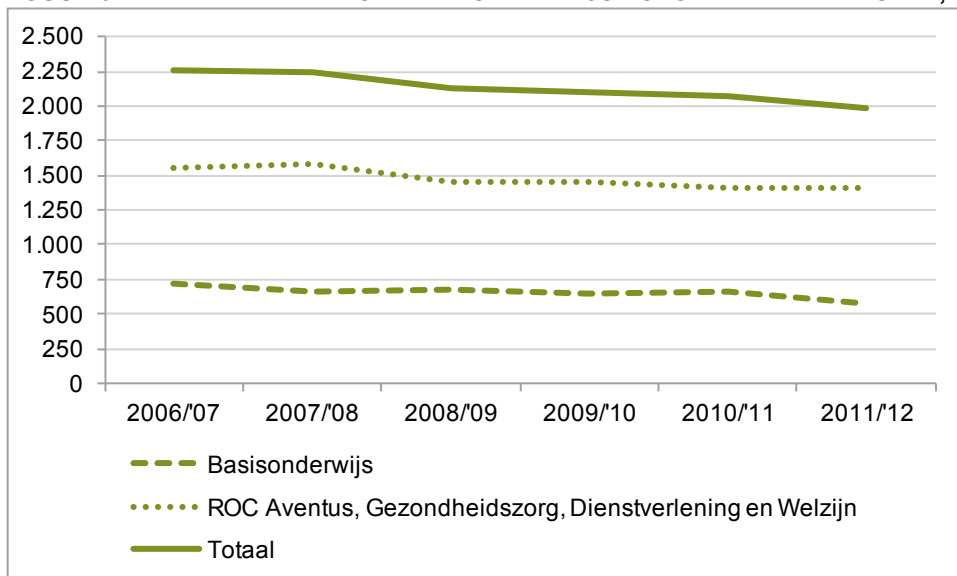
<sup>3</sup> Exclusief personeel dat ingeschreven staat als lid.

**Onderwijs: aantal leerlingen ROC Aventus stabiel**

In de Deventer binnenstad zijn meerdere onderwijsinstellingen gevestigd: drie basisscholen en de sector Gezondheidszorg, Dienstverlening en Welzijn (GDW) van het ROC Aventus.

- Het aantal leerlingen dat in de binnenstad onderwijs volgt laat sinds het schooljaar 2006/'07 een dalende trend zien (figuur 5.2).
- Zeventig procent van de 1.978 leerlingen in de binnenstad volgt onderwijs aan het ROC.
- 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 81% ook onderwijs in de eigen wijk.
- Kijken we naar de herkomst van alle basisonderwijsleerlingen in de binnenstad, dan blijkt dat 28% uit de binnenstad komt. De overige 72% komt van buiten de binnenstad.

**FIGUUR 5.2: AANTAL LEERLINGEN DAT ONDERWIJS VOLGT IN DE BINNENSTAD, 2006/'07-2011/'12**



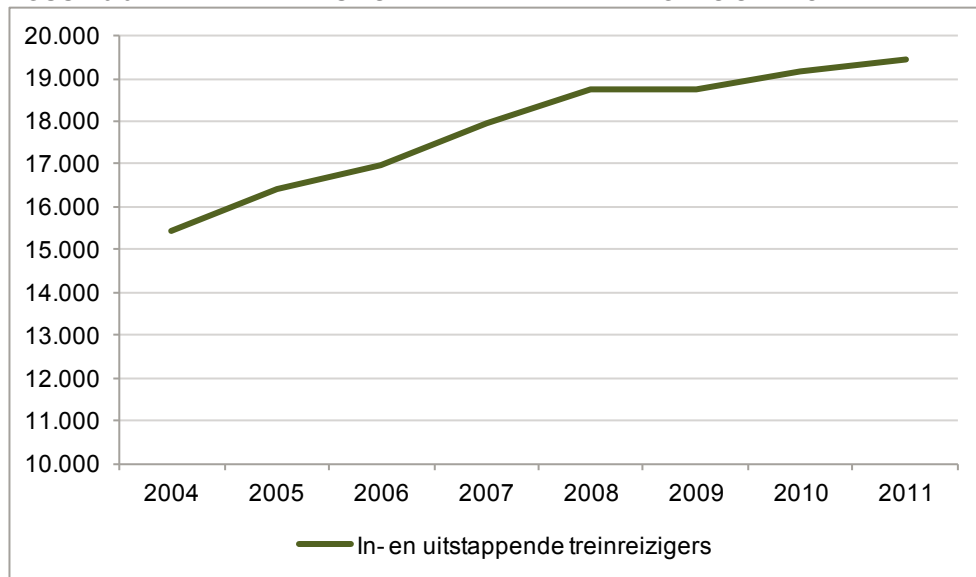
Bron: Scholen, Regionaal Opleidingen Centrum Aventus

*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, Amsterdam, Schiphol, Rotterdam en Den Haag. Dit maakt dat het station van Deventer als knooppunt gezien kan worden.

- Op een gemiddelde werkdag in 2011 maakten volgens de NS zo'n 19.500 reizigers gebruik van het station Deventer (figuur 5.3).
- Het aantal in- en uitstappende treinreizigers laat sinds 2004 een stijgende lijn zien. De toename van het aantal reizigers is sindsdien met 26,0% gestegen. De stijging in 2011 ten opzichte van 2010 is 1,6%.

**FIGUUR 5.3: AANTAL IN- EN UITSTAPPENDE TREINREIZIGERS STATION DEVENTER, 2004-2011**



Bron: Nederlandse Spoorwegen

### *Parkeren in de binnenstad*

In het voorjaar van 2012 heeft de gemeente Deventer een parkeertelling uitgevoerd in de binnenstad. Enquêteurs hebben op zeven momenten, verdeeld over drie dagen, de bezetting van de parkeerplekken in de binnenstad geteld. In de volgende buurten is de parkeertelling gehouden: Centrum, Bergkwartier, Noordenbergkwartier, Noordenbergsingel, Singels, Raambuurt en deels in De Hoven, Oosterstraat, Hoornwerk en Knutteldorp. Zowel vergunninghoudersplekken, als gehandicaptenplaatsen, gratis parkeren en betaalde parkeerplaatsen zijn meegenomen in de telling. De uitkomsten van de parkeertelling zijn gebundeld in een tabellenpakket. Het volledige tabellenpakket vindt u op de website kennisnet.deventer.nl onder de naam 'Parkeermonitor binnenstad Deventer 2012'.

In onderstaande tabellen vindt u de bezettingsgraad voor de betaalde en gratis parkeerlocaties in de binnenstad. De Raambuurt is buiten beschouwing gelaten, evenals de parkeerplaatsen bij de Beestenmarkt, Hoge Rij, P+R Handelskade, het parkeerdek bij de Beestenmarkt.

**TABEL 5.1. BEZETTINGSGRAAD PARKEREN BINNENSTAD, 2012**

<i>Telmoment</i>		<i>Bezetting totaal</i>
Telling 1	Dinsdag 09.00-10.30u	40%
Telling 2	Dinsdag 14.00-15.30u	43%
Telling 3	Dinsdag 19.00-20.30u	35%
Telling 4	Donderdag 05.30-07.00u	21%
Telling 5	Donderdag 19.00-20.30u	59%
Telling 6	Zaterdag 10.30-12.00u	58%
Telling 7	Zaterdag 14.00-15.30u	68%

- De bezettingsgraad in het centrumgebied is het hoogst op de zaterdagmiddag: 68%. Dit is exclusief de parkeerplaatsen bij de Beestenmarkt, Hoge Rij, P+R Handelskade, het parkeerdek bij de Beestenmarkt en in de Raambuurt. In de Parkeermonitor zijn deze gebieden wel meegenomen.
- In tabel 5.2 is er ook een onderscheid gemaakt naar de bezettingsgraad per buurt. Dit maakt een scheve verdeling van de parkeerdruk zichtbaar.

**TABEL 5.2. BEZETTINGSGRAAD PARKEREN BINNENSTAD NAAR BUURT, 2012**

<i>Telmoment</i>		<i>Centrum</i>	<i>Bergkwartier</i>	<i>Noordenberg -kwartier</i>	<i>Noordenberg -singel</i>	<i>Singels</i>	<i>Worp, Pothoofd</i>
Telling 1	Dinsdag 09.00-10.30u	73%	30%	59%	55%	40%	67%
Telling 2	Dinsdag 14.00-15.30u	71%	31%	56%	57%	47%	30%
Telling 3	Dinsdag 19.00-20.30u	79%	43%	83%	57%	31%	49%
Telling 4	Donderdag 05.30-07.00u	68%	40%	83%	58%	22%	32%
Telling 5	Donderdag 19.00-20.30u	85%	90%	77%	52%	53%	58%
Telling 6	Zaterdag 10.30-12.00u	77%	54%	75%	46%	56%	90%
Telling 7	Zaterdag 14.00-15.30u	80%	66%	71%	51%	65%	93%

- De parkeerplaatsen in Centrum kennen de hoogste bezettingsgraad door de week, variërend van 70-85%. Ook in het Noordenbergkwartier is er sprake van een hoge bezettingsgraad in vergelijking met de andere buurten, met name op donderdag en zaterdag.
- De parkeerplaatsen op De Worp en Pothoofd zijn op zaterdag druk bezet. Dit komt met name door de gratis parkeerplaatsen op De Worp.

## 6. Veiligheid in de binnenstad

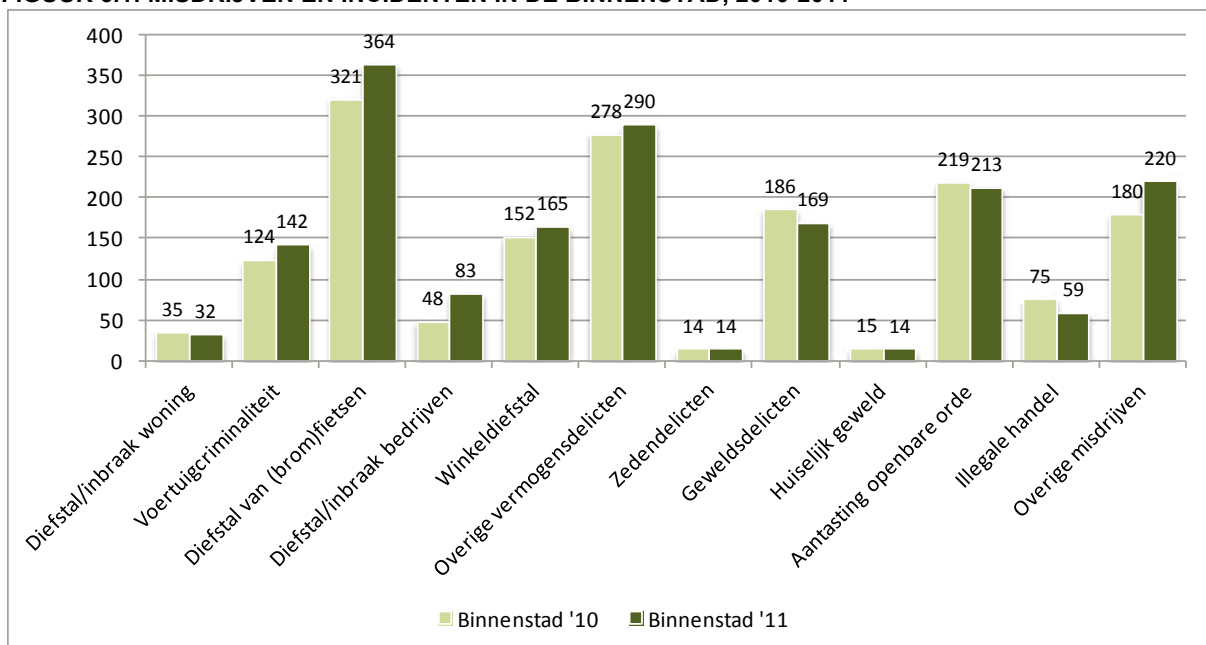
Elke twee jaar voert de gemeente Deventer een bewonersonderzoek uit. Het meest recente onderzoek is eind 2011 uitgevoerd. Een onderdeel uit dit brede onderzoek is veiligheid. Bewoners krijgen verschillende vragen en stellingen voorgelegd over de beleving van veiligheid in de eigen buurt en het algemeen. De resultaten voor de binnenstad worden hieronder gepresenteerd. Daarnaast voert de Politie IJsselland elk jaar een Gebiedsscan uit voor de verschillende gemeenten in haar regio. In paragraaf 6.2 leest u meer over de objectieve veiligheid in de binnenstad.

### 6.1 Beleving van veiligheid

- Ongeveer één op de vier bewoners (28%) in de binnenstad voelt zich wel eens onveilig in de eigen buurt. Gemeentebreed voelen minder mensen zich wel eens onveilig in de eigen buurt (18%). Alleen in de gebieden Voorstad en Keizerslanden voelen relatief meer mensen zich wel eens onveilig in de eigen buurt.
- Hoewel meer bewoners dan gemiddeld zich wel eens onveilig voelen in de binnenstad, geven diezelfde bewoners gemiddeld wel een hoger rapportcijfer voor de veiligheid in de buurt dan gemeentebreed. De veiligheid in de eigen buurt krijgt van de bewoners van de binnenstad gemiddeld een 7,1. Gemiddeld ligt het rapportcijfer in Deventer op een 6,8. Alleen bewoners van De Hoven, De Vijfhoek, Diepenveen en Bathmen geven de veiligheid in de eigen buurt een nog hoger cijfer.
- Twaalf procent van de bewoners in de Binnenstad is (wel eens) bang om beroofd te worden in de eigen buurt, 65% is hier (absoluut) niet bang voor. Gemeentebreed is 9% van de mensen wel eens bang om beroofd te worden in de eigen buurt. Er zijn drie gebieden in de gemeente waar relatief meer mensen bang zijn om beroofd te worden. Het gaat om Voorstad, Rivierenwijk en Keizerslanden.

### 6.2 Objectieve veiligheid

FIGUUR 6.1: MISDRIJVEN EN INCIDENTEN IN DE BINNENSTAD, 2010-2011



Bron: Politie IJsselland, Gebiedsscan Deventer 2012

- In 2011 is 1.765 keer melding gemaakt van een incident of misdrijf in de Deventer binnenstad.
- In de meeste gevallen ging het om diefstal van een (brom)fiets: 364 keer. Daarnaast is er relatief veel sprake geweest van overige vermogensdelicten (290), overige misdrijven (220) en aantasting van de openbare orde (213).
- Opvallend is de toename van het aantal diefstallen/inbraken bij bedrijven.



**Colofon**

Uitgave: Gemeente Deventer, MKB Deventer, VCOD en Stichting Deventer Binnenstadsmanagement

Tekst: Team Kennis en Verkenning, Gemeente Deventer

Realisatie: DD&D Ontwerp & Communicatie, Deventer

Oplage: 500

Januari 2013





# De juiste kennis. De juiste beslissing.

Ondernemers willen altijd op de hoogte zijn. Kennis die wij ontwikkelen, delen we graag met klanten. Onze jaarlijkse publicaties, sector en regio updates, economische visies en benchmarkcijfers vindt u op [rabobank.nl/zakelijk](http://rabobank.nl/zakelijk). Antwoord niet gevonden? Mail dan gewoon uw vraag naar [kennis@rn.rabobank.nl](mailto:kennis@rn.rabobank.nl). Samen sterker. Dat is het idee van coöperatief bankieren.



500 kennispublicaties jaarlijks.  
Direct binnen handbereik.

*Rabobank. Een bank met ideeën.*